



Vlaams Woningfonds cvba

Activiteitenverslag 2012

Voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 15 mei 2013

Leden



Raad van bestuur / Voorzitter de heer Danny Pauly / Eerste ondervoorzitter de heer Eric De Wasch /
Ondervoorzitters de heer Alfons Duchateau / de heer Marc Mahieu

Leden / mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers / de heer Benny De Leener / mevrouw Ann De Roeck-Isebaert /
de heer Karel Geys / de heer Georges Nagels / mevrouw Cecile Segers / de heer Aureel Van den Brande /
mevrouw Gert Vanderheyden / mevrouw Jo Van Hoorebeke / de heer Herman Vervloet

Directeur-generaal / de heer Peter Becuwe

Maatschappelijke zetel

Vlaams Woningfonds cvba

Raad van Bestuur



Directeur-generaal



'12

Inhoudstafel

Verslag van de Raad van Bestuur	11	2. /	Het ontlenersgezin	33	
Afkorting	15	2.1. /	Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen	33	
Deel 1		2.2. /	Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep	36	
Leningsverrichtingen		2.3. /	Beroep van de ontleners	37	
Hoofdstuk 1		2.4. /	Gezinsinkomen en huisvestingslasten	40	
leningsverrichtingen : dossieropbouw		2.5. /	Leningen aan gezinnen met vreemdenationaliteit	46	
1. /	De leningen	18	3. /	De woning	50
1.1. /	Leningsaanvragen	18	3.1. /	Strijd tegen ongezonde woningen/ on gezond wonen	50
1.2. /	Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	23	3.2. /	Kostprijs en financiering van de woningen	51
1.2.1. /	Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken	24		Globale verrichtingen	52
1.2.2. /	Nieuwbouwverrichtingen	25	3.2.1. /	Aankoop al dan niet gecombineerd met werken	53
1.2.3. /	Saneringswerken	25	3.2.1.1. /	Investerings en kostprijs	53
1.2.4. /	Terugbetaling van schulden	26	3.2.1.2. /	Financieringsbronnen	53
1.3. /	Leningen in tweede hypothecaire rang	26	3.2.2. /	Privé-bouwverrichtingen	54
1.4. /	Evolutie van de duur van de leningen	27	3.2.2.1. /	Investerings en kostprijs	54
1.4.1. /	Algemeen	27	3.2.2.2. /	Financieringsbronnen	55
1.4.2. /	Duur van de leningen versus de financiering en rendabiliteit van de leningsactiviteiten	29	3.2.3. /	Groepsbouwverrichtingen	55
1.5. /	Leningen in kernsteden	31	3.2.4. /	Saneringswerken	56
1.6. /	De Vlaamse Rand	32	3.2.4.1. /	Investerings en kostprijs	56
			3.2.4.2. /	Financieringsbronnen	56

Hoofdstuk 2

leningsverrichtingen: dossierbeheer

1. /	Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur	65
2. /	Uitstaande leningen	68
3. /	Het verloop van de terugbetalingen	70
4. /	Afgeloste leningen	75
5. /	Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant	76
6. /	Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten	77
7. /	Tijdelijke kortingen	82

Deel 2

Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten

Krachtlijnen		92
1. /	Verwervingen	93
2. /	Realisaties	95
2.1. /	Sociale woonprojecten	95
2.1.1. /	Aanvraag subsidies	95
2.1.2. /	Ontwerpdossiers	96
2.1.3. /	Aanbesteding	96
2.1.4. /	Gunningsdossiers	98
2.1.5. /	Uitgevoerde werken	99
2.2. /	Overzicht investeringen en patrimonium	100

3. /	Huurders	102
3.1. /	Kandidaat-huurders	102
3.1.1. /	Het inschrijvingsregister	102
3.1.2. /	Aantal kandidaat-huurdersgezinnen	102
3.1.3. /	kandidaturen per keuzegebied	103
3.2. /	Verhuringen	104
3.3. /	Profiel van de huurdersgezinnen	105
3.4. /	Achterstallige huurgelden zittende huurders	106
3.4.1. /	Algemeen	106
3.4.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	108
3.4.3. /	Collectieve schuldenregeling	109
3.5. /	Huurschulden van gewezen huurders	110
3.5.1. /	Algemeen	110

3.5.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden	110
----------	--	-----

4. /	Verkoop	111
------	---------	-----

Deel 3

Algemeen beheer en dienstverlening

1. /	Algemeen beheer	114
1.1. /	Overlijden van een personeelslid	114
1.2. /	Oppensioenstellingen	114
1.3. /	Bevorderingen	114
1.4. /	Eervolle onderscheidingen	114
1.5. /	Infoverspreiding	115
1.6. /	Dankwoord	115
2. /	Dienstverlening	116

'12

Verslag van de Raad van Bestuur

Mevrouw, mijnheer

Hierbij wordt u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2012 voorgesteld, dit is het negenentwintigste verslag sinds de vennootschap operationeel werd op 1 januari 1984.

1. / Algemene resultaten

De resultaten van het dienstjaar 2012 herbevestigden de grote nood aan sociaal en gezinsvriendelijk hypothecair krediet en sociale huurwoningen.

Ruim 28 000 gezinnen contacteerden tijdens het voorbije dienstjaar het Vlaams Woningfonds voor informatie omtrent een bijzondere sociale lening of huurwoning.

Het totaal aantal door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2 306.

Eind 2012 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 34 690 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 753 225 aan in ons land geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2012, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang diende besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen, werd bij ministerieel besluit van 21 mei 2012 bepaald op 30 %. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

Op de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten waren er eind 2012 voor 208 woongelegenheden aan dossiers in behandeling.

2. / Algemene financiële gegevens

Volgende algemene gegevens van financiële aard waren bepalend voor de slagkracht en de evolutie van de financiële toestand van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2012. Vanzelfsprekend worden de financiële resultaten over het voorbije boekjaar gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2012 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2012 van de Vlaamse Gemeenschap werd een investeringsvermogen voorzien van 360 271 000 EUR en een ontleenvermogen van eveneens 360 271 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2011.

Het bedrag aan rentesubsidies, de enige post die effectief ten laste valt van de uitgavenbegroting, werd vastgesteld op 49 390 000 EUR.

2.1. / Investeringsvermogen

Het investeringsvermogen 2012 ten bedrage van 360 271 000 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

Tijdens het jaar 2012 werd 363 489 946,13 EUR geïnvesteerd (inclusief ontvangen subsidies huurhulp ten bedrage van 3 220 968,99 EUR). Het investeringsvermogen werd bijgevolg volledig aangewend.

Hiervan werd 356 320 208,46 EUR of 98,03 % besteed voor leningsverrichtingen en 7 169 737,67 EUR of 1,97 % voor huurhulpverrichtingen.

2.2. / Ontleenvermogen

In 2012 werd het saldo van het ontleenvermogen 2011 (233 207 000 EUR) – dat overeenkomstig artikel 17 van het decreet dd. 21 december 2011 houdende de Algemene Uitgabenbegroting 2012 van de Vlaamse Gemeenschap werd toegevoegd aan het ontleenvermogen 2012 (360 271 000 EUR) – deels, namelijk voor een bedrag van 210 000 000 EUR opgenomen.

Ter voorbereiding van de opname van een tweede deel van het ontleenvermogen 2012 (203 300 000 EUR) werd intens overleg gepleegd met de afdeling Financieel Management van het departement Financiën en Begroting om andere en zo mogelijk goedkopere financieringswijzen in overweging te mogen nemen.

Het Vlaams Woningfonds ontving echter geen positief antwoord op haar concrete voorstel om de opname van dit tweede deel te realiseren via de uitgifte van een obligatielening. De bevoegde administratie zette deze aanvraag “on hold” in afwachting van de resultaten van een interne studie over de mogelijke financieringsvormen.

In afspraak met vermelde administratie werd op 22 november laatstleden noodgedwongen de klassieke werkwijze opgestart tot vrijgave en opname van het resterende saldo van het ontleenvermogen 2011 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2012 ten bedrage van 70 207 000 EUR. De gunning en opname zal in principe in maart 2013 plaatsvinden.

Voor de toekenning van de gewestwaarborg aan de in 2012 opgenomen obligatieleningen diende een bedrag van 2 689 554,44 EUR te worden betaald aan de Vlaamse overheid.

2.3. / Rentesubsidies

In tegenstelling tot de voorbije twee jaar toen er telkens 25 miljoen EUR aan rentesubsidies niet rechtstreeks werd uitbetaald, ontving het Vlaams Woningfonds in 2012 het volledige voorziene bedrag van 49 379 767,07 EUR.

2.4. / Rendabiliteit van de activiteiten

Ook in 2012 bleef de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten voortduren.

Zoals hierboven reeds vermeld ontving het Vlaams Woningfonds geen positief antwoord op zijn voorstellen om met financieringswijzen te werken die tot betere resultaten zouden leiden.

Op basis van de huidige van toepassing zijnde reglementering (besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) waarbij de Raad van Bestuur opnieuw besliste steeds de maximale basisrentevoet toe te passen, daalde de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-leningen toegekend tijdens het voorbije dienstjaar tot 1,80 %.

De prefinanciering van het ontleenvermogen bleef voortduren en zelfs nog toenemen. Eind 2012 was

een deel van het oorspronkelijke ontleenvermogen 2011 (23 207 000 EUR) en het volledig ontleenvermogen 2012 (360 271 000 EUR) nog altijd niet opgenomen.

Deze aanhoudende prefinanciering heeft tot gevolg dat er minder lang en bijgevolg enkel aan lage rentevoeten kan worden belegd.

Bijgevolg was een negatief financieel resultaat onvermijdelijk waarbij er nogmaals dient te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de activiteiten volledig vreemd is aan het goede beheer door de vennootschap zelf. Het Vlaams Woningfonds hierop afrekenen is hierdoor absoluut niet correct.

Ten slotte dient ook nog te worden benadrukt dat de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten werd geconfronteerd met het uitblijven van goedkeuringen van ontwerpdocs door deze aanbestedingsklare projecten zeer veel vertraging oplopen.

3. / Toekomstperspectieven

Op 11 januari 2013 keurde de Vlaamse Regering het besluit houdende de voorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds en de VMSW vanaf 2014 bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, principieel goed.

De Raad van Bestuur heeft er steeds voor gepleit de leidende rol in de sociale leningssector aan het Vlaams Woningfonds toe te kennen.

In 2011 had IAVA (Interne Audit van de Vlaamse Administratie) immers op wetenschappelijke wijze geconcludeerd dat het Vlaams Woningfonds de actor is die zijn dienstverlening op de goedkoopste en meest klantvriendelijke wijze organiseert.

Niettemin zal het Vlaams Woningfonds na het nemen van een definitieve beslissing door de Vlaamse Regering over het ééngemaakt leningenbesluit alles in het werk stellen om de beoogde doelstelling, namelijk de verdere uitbouw van een moderne sociale leningssector die over voldoende slagkracht beschikt om eigendomsverwerving mogelijk te maken voor zoveel mogelijk mensen, effectief te realiseren.

Het activiteitenverslag omvat drie delen.

Deel I is gewijd aan de statistische verslaggeving met sociale analyse van de verwezenlijkte leningsverrichtingen (vereffende leningen), opgesplitst in hoofdstuk I "dossieropbouw" en hoofdstuk II "dossierbeheer".

Deel II is 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. Zo worden binnen dit Fonds leningen voor de aankoop van bouwgrond gefinancierd alsook personeelsleningen of andere initiatieven van de Raad van Bestuur (bv. in uitzonderlijke behartenswaardige gevallen).

Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen) en FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond).

Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 1
Leningsverrichtingen / dossieropbouw

1 / De leningen

In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2012 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. / Leningsaanvragen

Een eerste belangrijk element in de analyse van de leningsactiviteiten vormt de evolutie van de vraag.

In onderstaande analyse wordt uitgegaan van het aantal ingediende leningsdossiers op de maatschappelijke zetel.

Er mag hierbij niet over het hoofd worden gezien dat het totale aantal vragen naar informatie over de leningsactiviteiten van het Vlaams Woningfonds veel hoger ligt. Gezien de vrij technische reglementering waarin de leningsvoorwaarden uitgebreid en gedetailleerd zijn opgenomen is het logisch dat het "aantal ingediende leningsdossiers op de maatschappelijke zetel" een sterk gefilterde versie is van wat algemeen als "vraag" zou kunnen omschreven worden.

In 2012 informeerden 28 161 gezinnen, of gemiddeld 2 347 gezinnen per maand (tegenover gemiddeld 2 375 gezinnen in 2011), zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Het aantal eerste contacten stabiliseert dus op een hoog niveau. Ter vergelijking: in 2009 en 2010 waren er respectievelijk gemiddeld 2 037 en 2 080 eerste contacten per maand.

Een overzichtelijk beeld van dit aantal "eerste contacten" wordt weergegeven in grafiek 1 "Eerste contact - aantallen per maand (2011 - 2012)". Uit deze grafiek blijkt dat het aantal vragen naar informatie tijdens de eerste 5 maanden lager en vanaf juni meestal hoger was in vergelijking met het dienstjaar 2011.

Niettegenstaande de huidige reglementering de vennootschap vrij grote slagkracht biedt om de actuele huisvestingsnoden van gezinnen met kinderen

te lenigen wezen interne statistieken er opnieuw op dat een belangrijk aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zitdagen, noodgedwongen niet kon geholpen worden. De belangrijkste redenen hiervan zijn de volgende: (nog) geen kinderen ten laste hebben, een te hoge waarde van het door hen beoogde pand en het niet voldoen aan de geldende voorwaarden om een herfinanciering te bekomen.

Tijdens het dienstjaar 2012 bleken 5 297 kandidaat-ontlenersgezinnen (tegenover 4 950 gezinnen in 2011) bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds niet in aanmerking te komen:

- 1 576 (29,75 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had;
- 1 279 (24,15 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 927 (17,50 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 477 (9,01 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 1 038 (19,59 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

De "weigeringen" omwille van de te hoge waarde van het pand vormen toch wel een belangrijk pijnpunt.

De reglementering voorziet weliswaar in een koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen aan de ABEX-index maar er mag niet uit het oog worden verloren dat de reële prijsstijgingen de indexering op basis van vermelde ABEX-index ruim overtreffen.

In het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF

normaliter vanaf januari 2014 bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, wordt vermelde indexering op basis van de ABEX-index behouden. Anderzijds wordt de maximum toegelaten verkoopwaarde voor woningen gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand (zoals gedefinieerd in vermeld besluit) verhoogd.

Ondanks de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 september 2010 tot ruimere interpretatie van “het beletten van een gedwongen verkoop” die de verrichting “terugbetaling van schuld” (al dan niet gecombineerd met werken) mogelijk maakt, dienden hiervoor ook in 2012 nog steeds 927 gezinnen (17,50 %) teleurgesteld te worden.

Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerkingen wordt de verdere analyse beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

De 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.

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 (dossieropbouw) van de maatschappelijke zetel en ten slotte ter goedkeuring worden voorgelegd aan de directie of Raad van Bestuur. Dit betekent dat alle aanvragen die worden geannuleerd op de provinciale diensten niet verrekend worden in de statistieken met betrekking tot de leningsaanvragen.

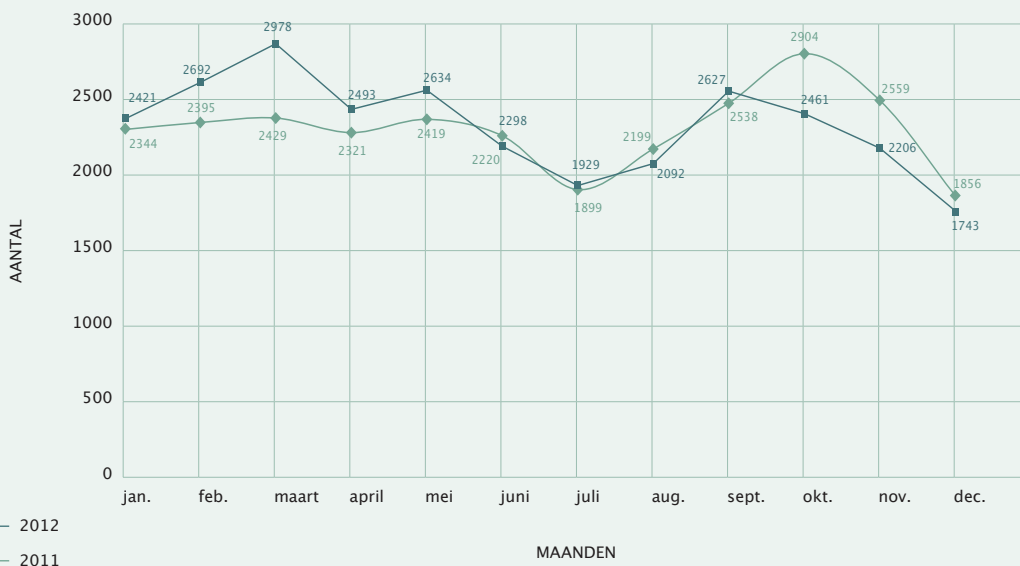
In 2012 werden in totaal 2 512 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 433 in 2011), zijnde een stijging met 79 leningsaanvragen of 3,25 % in vergelijking met 2011.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is verder gedaald, namelijk van 24,41 % in 2011 naar 22,65 % in 2012; hun aantal bedroeg 569 tegenover 594 in 2011.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen blijft nagenoeg onveranderd, namelijk 35,55 % (893 leningsaanvragen) in 2012 en 35,64 % (867 leningsaanvragen) in 2011.

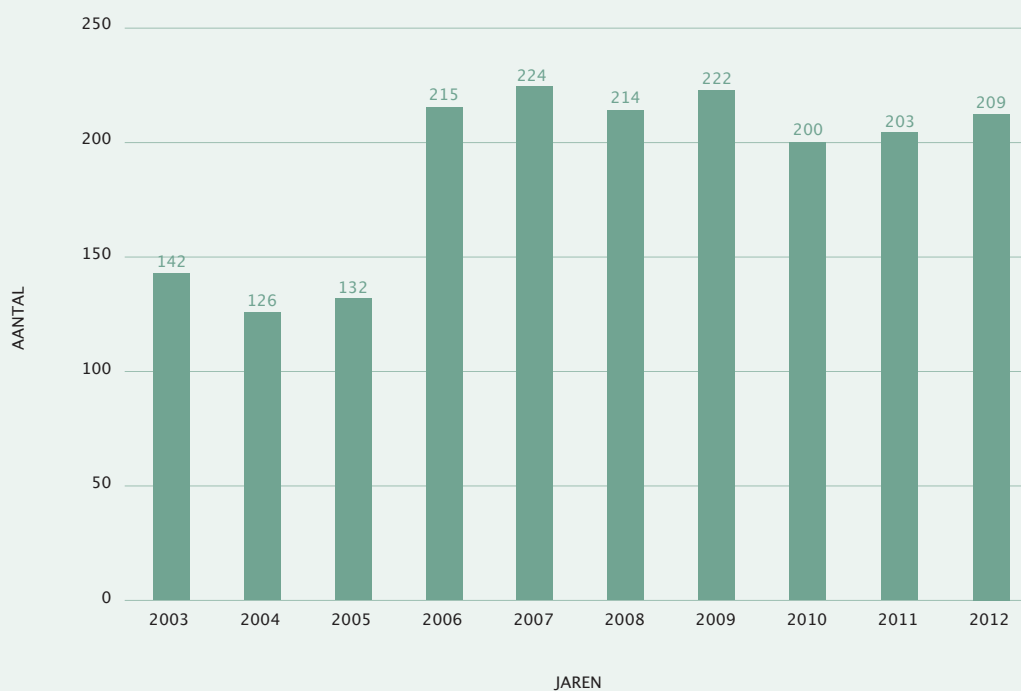
GRAFIEK 1

Eerste contact – aantallen per maand (2011 – 2012)



GRAFIEK 2

Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen



TABEL 1

Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie – 2008–2012

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2008	71	32	49	34	28	214
2009	82	33	45	35	27	222
2010	73	27	45	31	24	200
2011	76	29	44	29	25	203
2012	82	30	41	30	26	209

TABEL 2

Leningen verwezenlijkt in 2012 – Alle fondsen samen

Fonds	Aantal	BEDRAG			
		Hoofdbedrag	schuldsaldoverzekering	Totaal	Gemiddelde
B2	2 300	328 707 299,27	11 570 325,05	340 277 624,32	147 946,79
B (FAB)	5	169 110,00	3 262,65	172 372,65	34 474,53
B (FST)	1	95 000,00	5 215,12	100 215,12	100 215,12
Totaal	2 306	328 971 409,27	11 578 802,82	340 550 212,09	147 680,06

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt een vrij forse toename vastgesteld in de provincie Antwerpen. In de provincies Limburg, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen bleef het gemiddeld aantal ingediende dossiers nagenoeg gelijk terwijl de provincie Oost-Vlaanderen een terugval kende.

Ondanks de toename van het totaal aantal ingediende dossiers is het aantal verstrekte leningen in 2012 licht gedaald: er werden 2 306 leningen vereffend in 2012 tegenover 2 372 in 2011; dit is een daling met 66 eenheden of 2,78 %. Een verklaring voor deze schijnbare tegenstelling vormt het feit dat het aantal ingediende leningsaanvragen piekte tijdens het vierde kwartaal 2012 terwijl de vereffening ervan pas begin 2013 heeft plaatsgevonden.

Het totaal ontleend bedrag is daarentegen wel toegenomen, namelijk van 334 418 681,71 EUR in 2011 naar 340 550 212,09 EUR in 2012 of met 1,83 %.

Bij de banken deed zich een substantiële daling voor. Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het totaal aantal vereffende leningen tijdens de eerste drie kwartalen van 2012 zwaar terugviel in vergelijking met de overeenstemmende kwartalen van de voorgaande jaren. De uitschieter werd genoteerd tijdens het tweede kwartaal met een daling van 30,13 %. Inzake het totaal ontleend bedrag wordt een daling genoteerd van - 10,66 %, - 11,72 % en - 5,31 % in respectievelijk het eerste, tweede en derde kwartaal.

Deze daling is volgens de beroepsvereniging in belangrijke mate toe te schrijven aan de afschaffing sinds eind 2011 van een aantal stimuli voor de renovatiemarkt zoals de investeringsaftrek voor een groot aantal energiebesparende investeringen en het aflopen van de maatregel inzake het groen krediet met intrestbonificatie. De commerciële instellingen zijn sinds de bankencrisis in 2008 ook voorzichtiger bij het toestaan van hypothecaire leningen.

Ook uit cijfers van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren blijkt dat het aantal nieuw geregistreerde hypothecaire leningen in 2012 fors is afgenomen, namelijk met 20,1 % ten opzichte van 2011.

Op 31 december 2012 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:
122 voor een bedrag van 17 592 207,97 EUR;
- leningsaanvragen in vooronderzoek:
196 voor een bedrag van 28 346 511,45 EUR.

Dit betekent dat 318 dossiers in onderzoek eind december 2012 voor een bedrag van 45 938 719,42 EUR overgeheveld werden naar het dienstjaar 2013.

Daarenboven bevonden 283 dossiers voor een bedrag van 42 297 621,86 EUR zich in het stadium “klaar voor vereffening”; dit betekent dat voor deze dossiers het ontwerp van leenakte reeds overgemaakt was aan de respectievelijke notarissen.

Zoals reeds vermeld, werden tijdens het dienstjaar 2012 in totaal 2 306 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 340 550 212,09 EUR.

Tabel 2 biedt een overzicht van de resultaten per Fonds. De indeling per Fonds duidt op de oorsprong van de middelen. De definities van de verschillende Fondsen zijn vooraan in het activiteitenverslag opgenomen.

In 2012 werden 2 300 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 340 277 624,32 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werden tijdens het vorige dienstjaar 6 leningen toegekend. Het betrof 5 leningen voor de financiering van de aankoop van bouwgrond voor een totaal bedrag van 172 372,65 EUR (3 leningen voor een totaal bedrag van 125 276,99 EUR in 2011). In het Fonds voor Speciale Tussenkomen (FST) werd 1 verrichting genoteerd voor een bedrag van 100 215,12 EUR (geen in 2011).

Leningen voor de financiering van bouwgrond blijven dus de grote uitzondering omdat de hoge kostprijs van de bouwgronden het de doelgroep van het Vlaams Woningfonds bijna onmogelijk maakt om nog een nieuwbouw te realiseren wanneer zowel voor de bouwgrond als voor het bouwen zelf een lening dient te worden afgesloten.

Tijdens het derde kwartaal 2012 werd in het Vlaams Gewest 7,34 % meer betaald voor een vierkante meter bouwgrond dan tijdens het dienstjaar 2011; de gemiddelde kostprijs bedroeg 156,60 EUR per m² in 2011 tegenover 168,09 EUR per m² in het derde kwartaal 2012¹.

Tabel 3 toont de evolutie van het totaal ontleend bedrag, van het leningsgemiddelde alsook van het aantal leningen en jaarlijkse groeivoet ervan.

Hieruit blijkt de reeds vermelde negatieve groeivoet van - 2,78 % inzake het totale aantal vereffende leningen en de positieve groeivoet van + 1,83 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw fors gestegen, namelijk van 140 985,95 EUR in 2011 tot 147 680,06 EUR in 2012, zijnde een vermeerdering met 6 694,11 EUR of 4,75 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2012 handelt uitsluitend - tenzij uitdrukkelijk vermeld - over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,92 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

¹ FOD Economie, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van bouwgronden, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

TABEL 3

Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen 2008-2012 - Alle fondsen samen

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2008	2 542	-8,56	337 158 973,49	-3,02	132 635,32	+6,06
2009	2 512	-1,18	338 186 091,95	+0,3	134 628,22	+1,50
2010	2 347	-6,57	322 418 911,44	-4,66	137 374,91	+2,04
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

TABEL 4

Spreading van de leningen volgens hun bestemming - 2012-2011 - Fonds B2

Cat.	Bestemming van de geleende bedragen	2012					2011				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	63	2,74	9 635 960,38	2,83	152 951,75	87	3,67	11 597 813,20	3,47	133 308,20
2	Aankoop	1 507	65,52	234 414 423,06	68,89	155 550,38	1 530	64,59	231 718 286,91	69,32	151 449,86
3	Belangrijke werken	21	0,91	1 884 888,57	0,55	89 756,60	17	0,72	1 415 874,06	0,42	83 286,71
4	Weinig belangrijke werken	159	6,91	5 159 974,23	1,52	32 452,67	191	8,06	5 833 074,02	1,75	30 539,65
5	Aankoop en belangrijke werken	32	1,39	4 769 860,03	1,40	149 058,13	38	1,60	5 430 219,83	1,62	142 900,52
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	475	20,65	77 380 427,68	22,74	162 906,16	480	20,26	74 644 821,44	22,33	155 510,04
7	Terugbetaling van schulden	33	1,44	5 239 011,99	1,54	158 757,94	21	0,89	2 934 965,23	0,88	139 760,25
8	Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	1	0,05	191 248,00	0,06	191 248,00	-	-	-	-	-
9	Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	9	0,39	1 601 830,38	0,47	177 981,15	5	0,21	718 350,03	0,21	143 670,01
	Totaal	2 300	100	340 277 624,32	100	147 946,79	2 369	100	334 293 404,72	100	141 111,61

1.2. / Spreiding van de leningen volgens hun bestemming

In tabel 4 wordt de spreiding van de leningen naargelang hun bestemming weergegeven. De leningen worden opgedeeld in negen categorieën.

De resultaten vermeld in deze tabel bevestigen de impact van het woonbeleid van de Vlaamse Regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder. Daarnaast bepalen ook de sociaal-economische toestand van het voorbije dienstjaar en de evolutie van de vastgoedprijzen mede welke verrichtingen de doelgroep van het Vlaams Woningfonds aankan en/of aandurft. Ten slotte dient er op gewezen dat de spreiding van de leningen volgens hun bestemming ook werd beïnvloed door het feit dat sinds midden 2007 uitsluitend leningen voor de terugbetaling van schulden kunnen worden toegekend om de gedwongen verkoop van een woning te beletten.

Zoals hierboven reeds vermeld stelde de Vlaamse overheid het investeringsvermogen in 2012 vast op 360 271 000 EUR opdat het Vlaams Woningfonds het voorbije dienstjaar alle leningsaanvragen voor de verwerving en/of sanering van een woning zou kunnen honoreren.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste algemene evoluties die uit tabel 4 blijken; daarna worden de drie belangrijkste basisverrichtingen, namelijk aankoop al dan niet gecombineerd met werken, nieuwbouw en saneringswerken verder toegelicht. Bij de vierde basisverrichting, namelijk terugbetaling van schulden al dan niet gecombineerd met werken, dient te worden vermeld dat deze momenteel slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk is.

Wanneer gefocust wordt op de bestemming van de tijdens het voorbije dienstjaar toegekende leningen blijkt dat het aandeel van de belangrijkste verrichting "aankoop van een woning" licht is gestegen, namelijk van 64,59 % in 2011 naar 65,52 % in 2012. Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van de verrichtingen "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" en "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" bleef status-quo.

De kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds blijft erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en saneren van het bestaande patrimonium. Het aandeel van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken bedroeg 87,56 % in 2012 ten opzichte van 86,45 % in 2011. Deze groep leningen vertegenwoordigt 93,03 % van het totaal ontleend bedrag (93,27 % in 2011).

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van "weinig belangrijke werken" daalt, namelijk van 8,06 % in 2011 tot 6,91 % in 2012. Het aantal leningen voor het financieren van "belangrijke werken" stijgt wel tot 21 (17 in 2011) maar blijft beperkt.

Het aandeel van de verrichting "nieuwbouw" is opnieuw gedaald en bedroeg nog slechts 2,74 % in 2012 (3,67 % in 2011).

Ondanks vermelde beslissing van de Raad van Bestuur van 15 september 2010 met betrekking tot de verrichting "terugbetaling van schuld" (al dan niet gecombineerd met werken), blijft het aandeel van deze verrichting zeer beperkt, namelijk 1,88 %.

Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 141 111,61 EUR in 2011 tot 147 946,79 EUR in 2012; dit is een vermeerdering met 6 835,18 EUR of 4,84 %.

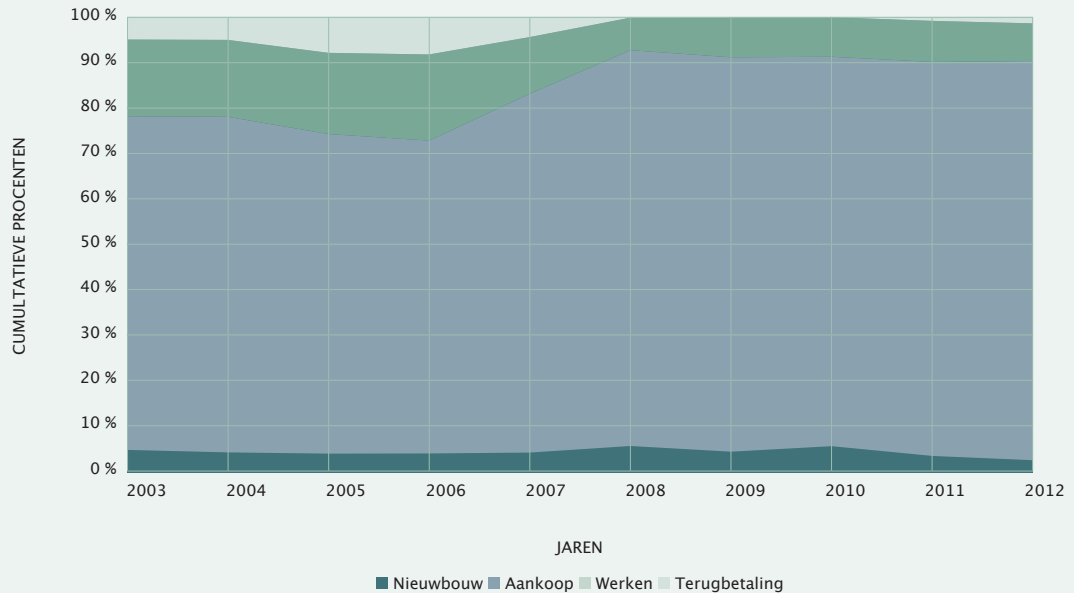
Het gemiddeld leningsbedrag is in alle categorieën gestegen.

De grootste stijging doet zich voor bij de verrichting "terugbetaling van schulden" (al dan niet gecombineerd met werken), namelijk met gemiddeld 23 024,86 EUR of 16,39 % tot gemiddeld 163 536,99 EUR. De tweede grootste stijging wordt genoteerd bij de verrichting "nieuwbouw", namelijk met 19 643,55 EUR of 14,74 % tot gemiddeld 152 951,75 EUR. Het belang van deze toenames dient evenwel te worden gerelativeerd gezien het kleine aantal toegekende leningen voor deze verrichtingen.

Bij de belangrijkste verrichting "aankoop van een woning" stijgt het gemiddeld ontleend bedrag met 4 100,52 EUR of 2,71 % tot 155 550,38 EUR.

GRAFIEK 3

Evolutie spreiding der leningen volgens hun bestemming



Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De 9 verrichtingen van tabel 4 worden in deze grafiek eveneens herleid tot enerzijds 4 basisverrichtingen, namelijk nieuwbouw (categorie 1), aankoop (categorieën 2, 5 en 6), werken (categorieën 3, 4, 8 en 9) en daarnaast de verrichting “terugbetaling van schulden” (categorie 7). De evolutie over de jongste 10 jaren wordt duidelijk weergegeven.

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

Vermelde basisverrichtingen worden hierna in het bijzonder toegelicht.

1.2.1. / Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken

Zoals hierboven reeds vermeld, bestaat de voornaamste activiteit van het Vlaams Woningfonds erin het bestaande patrimonium te laten bewonen en te saneren: in 2012 werd 87,56 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 93,03 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages beïnvloed door de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van hypothecaire schulden”.

stijging genoteerd, namelijk van 64,59 % in 2011 naar 65,52 % in 2012.

Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is toegenomen met 4 100,52 EUR of 2,71 % tot 155 550,38 EUR.

Ook uit cijfers van de FOD Economie¹ blijkt dat de prijzen voor huizen en appartementen in Vlaanderen tijdens het derde kwartaal van 2012 zijn gestegen, namelijk met respectievelijk 5,51 % tot gemiddeld 212 157 EUR en met 2 % tot gemiddeld 204 853 EUR in vergelijking met het dienstjaar 2011.

Het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” blijft status quo (20,26 % in 2011 en 20,65 % in 2012). Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is gestegen, namelijk met 7 396,12 EUR of 4,76 % tot 162 906,16 EUR.

Ook het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg 1,39 % ten opzichte van 1,60 % in 2011. Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is gestegen met 6 157,61 EUR of 4,31 % tot 149 058,13 EUR.

Wat het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning betreft, wordt een lichte

¹ FOD Economie, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop en renovatie van een woning tijdens het derde kwartaal 2012 bijna 166 000 EUR bedroeg, zijnde een toename met 6,39 % in vergelijking met het derde kwartaal 2011.

1.2.2. / Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is gedaald, namelijk van 87 in 2011 tot 63 in 2012.

Het procentuele aandeel van deze verrichting bedraagt nog slechts 2,74 % van alle verrichtingen.

Dit bescheiden aandeel is niet verwonderlijk rekening houdende met de uitermate hoge kostprijs van een bouwgrond. Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde kostprijs voor een bouwgrond in het Vlaams Gewest tijdens het derde kwartaal van 2012 maar liefst 168,09 EUR/m².

Dergelijke dure bouwgronden en de kostprijs voor het bouwen van de woning maken het voor gezinnen behorende tot onze doelgroep bijzonder moeilijk een nieuwbouwverrichting te realiseren.

In 1980 had 38,83 % van de Vlaams Woningfonds-leningen nog betrekking op deze verrichting, in 1990 bedroeg dit percentage zelfs 40,07 %.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting steeg met 14,74 % en bedroeg 152 951,75 EUR in 2012 tegenover 133 308,20 EUR in 2011.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor nieuwbouw tijdens het derde kwartaal 2012 is gedaald met ruim 22 % ten opzichte van het derde kwartaal 2011. Het gemiddeld ontleend bedrag steeg van 106 176 EUR tijdens het derde kwartaal 2011 tot 138 642 EUR tijdens het derde kwartaal 2012 of met 30,58 %.

1.2.3. / Saneringswerken

Onder de verrichting “werken” ressorteren alle leningen die geheel of gedeeltelijk dienden voor het uitvoeren van renovatiewerken door een gezin dat reeds eigenaar is van de betrokken woning, namelijk “belangrijke werken” en “weinig belangrijke werken” eventueel gecombineerd met de verrichting “terugbetaling van schulden” (categorieën 3, 4, 8 en 9 van tabel 4).

Ten gevolge van de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van schulden” omvat deze verrichting in 2012 slechts 1 lening uit de categorie 8 en 9 leningen uit de categorie 9.

Het totale aandeel van de leningen voor “werken” bedraagt 8,26 % in 2012. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 46 515,48 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van “weinig belangrijke werken” is gedaald, namelijk van 8,06 % in 2011 tot 6,91 % in 2012. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting steeg en bedroeg 32 452,67 EUR in 2012 ten opzichte van 30 539,65 EUR in 2011.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van “belangrijke werken” bedraagt slechts 0,91 % (0,72 % in 2011). Gemiddeld wordt een bedrag van 89 756,60 EUR ontleend voor deze verrichting, zijnde een stijging met 7,77 % in vergelijking met 2011.

De verrichtingen “weinig belangrijke werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” en “belangrijke werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” worden onder punt 1.2.4. besproken omdat daar de specificiteit van het overnemen van een bestaande schuld wordt toegelicht.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet² blijkt dat het aantal renovatiekredieten in het derde kwartaal 2012 is gehalveerd (- 51,96 %) in vergelijking met het derde kwartaal 2011. Deze forse afname is volgens voormelde Beroepsvereniging voornamelijk toe te schrijven aan de afschaffing sinds eind 2011 van een aantal stimuli (i.e. investeringsaftrek voor een groot aantal energiebesparende investeringen en het aflopen van de maatregel inzake

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>.

het groen krediet met intrestbonificatie) voor de renovatiemarkt (cfr. supra).

1.2.4. / Terugbetaling van schulden

In juni 2007 besliste de Raad van Bestuur – op uitdrukkelijk verzoek van de voogdijoverheid – omwille van een dreigend tekort aan kredieten, uitsluitend nog leningen voor de verrichting “terugbetaling van schulden” toe te kennen om de gedwongen verkoop van een woning te vermijden. Er konden enkel nog leningen voor deze verrichting worden verstrekt indien de procedure van gedwongen verkoop van de woning was opgestart. Eind oktober 2007 werd deze maatregel op vraag van de voogdijoverheid bestendigd.

Omwille van de ernst van de gevolgen van de financieel-economische crisis voor een deel van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds besliste de Raad van Bestuur op 15 september 2010 voortaan de gedwongen verkoop van de woning te beletten door een lening voor de terugbetaling van schulden (al dan niet gecombineerd met werken) mogelijk te maken indien de aanvragers minstens 50 % van hun gemiddeld maandelijks netto-inkomen van het voorbije kalenderjaar spenderen aan de afbetaling van de leningslast van de huisvestingsschulden.

Uit tabel 4 blijkt dat er 33 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in 2012. Deze leningen vertegenwoordigden 1,44 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag steeg van 139 760,25 EUR in 2011 naar 158 757,94 EUR in 2012.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 33 gezinnen gemiddeld 673,47 EUR, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 958,67 EUR bedroeg; dit betekent een daling met bijna 30 %.

Het belang van de verrichtingen “(weinig) belangrijke werken gecombineerd met een herfinanciering” mag evenmin onderschat worden: niet alleen krijgen de betrokken ontlenergezinnen meer financiële ademruimte, terzelfdertijd dragen deze verrichtingen bij tot enerzijds een betere huisvesting van de gezinnen en anderzijds de sanering en renovatie van het woningbestand in het Vlaams Gewest.

Er konden echter slechts 9 leningen of 0,39 % van het totale aantal worden toegekend ter financiering van de verrichting “weinig belangrijke werken en de terugbetaling van schulden”. Het leningsgemiddelde bedroeg 177 981,15 EUR. In 2012 werd 1 lening toegekend voor de financiering van de verrichting “belangrijke werken en de terugbetaling van schulden”.

Vóór de herfinanciering betaalde(n) deze ontlener(s) gemiddeld respectievelijk 854,14 EUR en 1 164,43 EUR. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze voor de financiering van de overname van de bestaande schuld en renovatiewerken maandelijks gemiddeld respectievelijk 734,28 EUR en 811,08 EUR.

Bovenstaande cijfers leveren het bewijs van de sociale meerwaarde van voornoemde verrichtingen: dankzij de overname van de leningen kunnen de gezinnen een dreigende verkoop van hun woning en een sociaal drama afwenden en daarenboven tegelijkertijd eventueel bijlenen voor werken.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor externe herfinancieringen, dit wil zeggen het afsluiten van een nieuw leningscontract bij een andere kredietgever, is gestegen in het derde kwartaal 2012 met 47,67 % in vergelijking met dezelfde periode in 2011. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 127 665 EUR.

1.3. / Leningen in tweede hypothecaire rang

Het aantal tweederangsleningen is gedaald: er werden 197 dergelijke leningen toegekend tegenover 226 in 2011. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 8,57 % van alle toegekende leningen in 2012 tegenover 9,54 % in 2011.

Het gemiddeld ontleend bedrag is fors gestegen, namelijk van 36 784,28 EUR in 2011 naar 42 542,23 EUR in 2012 of een stijging met 15,65 %.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 157 tweederangsleningen (79,70 %) dienden voor de financiering van “weinig

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>.

belangrijke werken” (categorieën 4, 6 en 9 van tabel 4) en 23 (11,67 %) voor “belangrijke werken” (categorieën 3, 5 en 8 van tabel 4).

De “andere verrichtingen” waarvan het aandeel is gedaald (8,63 % in 2012 tegenover 9,29 % in 2011) betreffen in meer dan de helft (52,94 %) van de gevallen leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de gewezen partners in het kader van een echtscheiding of beëindigen van de relatie.

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

Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 40 683,34 EUR.

In 40 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 49 838,34 EUR.

1.4. / Evolutie van de duur van de leningen

1.4.1. / Algemeen

De evolutie inzake de leningsduur over een periode van 3 jaar wordt weergegeven in tabel 6.

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 hangt af van 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.

TABEL 5

Leningen in tweede hypothecaire rang – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2008	190	44 427,76	134	70,53	32	16,84	24	12,63
2009	236	38 866,41	178	75,42	30	12,71	28	11,87
2010	224	41 651,82	173	77,23	31	13,84	20	8,93
2011	226	36 784,28	189	83,63	16	7,08	21	9,29
2012	197	42 542,23	157	79,70	23	11,67	17	8,63

De Vlaams Woningfonds-rentevoeten zijn weliswaar marktvast maar kunnen – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – ook evolueren op basis van het gezinsinkomen. Bij een daling van het inkomen daalt de rentevoet (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg 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 ontlener kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat tijdens het derde kwartaal 2012 bijna negen op tien kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen. Slechts in uitzonderlijke gevallen (1,8 %) werd geopteerd voor een jaarlijks veranderlijke rentevoet of een rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van minder dan 3 jaar.

De duur van de lening wordt vastgesteld door de directie of de Raad van Bestuur rekening houdend met onder meer het inkomen en de leeftijd van de aanvragers. De twee overige elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het (weliswaar individueel te bepalen) maximum

leningsbedrag zijn in de reglementering (besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) vastgelegd.

De directie of de Raad van Bestuur hebben de moeilijke opdracht een sociaal rechtvaardig en financieel evenwicht te zoeken tussen enerzijds de budgettaire verplichtingen van de vennootschap en anderzijds het door de ontlengersgezinnen te betalen maandgeld rekening houdend met de financiële en sociale draagkracht van elk gezin afzonderlijk. Steeds wordt er strikt op toegezien dat de gezinnen niet geconfronteerd worden met een overmatige schuldenlast.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België² blijkt dat het aantal uitstaande hypothecaire leningen in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren in 2012 is afgenomen met 63 638 eenheden. Wat het totale aantal uitstaande betalingsachterstanden voor deze kredietvorm betreft, wordt voor het vierde jaar op rij een stijging genoteerd (+ 5,3 %). Het aantal negatief gemelde leningen van het Vlaams Woningfonds bleef echter nagenoeg status quo, namelijk 935 in 2011 tegenover 931 in 2012 (cfr. infra). Het gemiddeld bedrag per achterstallig contract loopt eind 2012 op tot 31 841 EUR per krediet zijnde een toename met 5,23 %.

Uit het huishoudbudgetonderzoek van de FOD Economie³ blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2010

1 Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>.

2 Nationale Bank van België, Kerncijfers Centrale voor Kredieten aan Particulieren, www.nbb.be.

3 FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 1999 – 2010, <http://statbel.fgov.be>.

TABEL 6

Spreading van de leningen volgens de duur – Fonds B2.

Cat.	Duur van de lening in jaren	2012		2011		2010	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	1	0,04	0	0,00	3	0,13
2	=10	5	0,22	4	0,17	3	0,13
3	1114	74	3,22	81	3,42	87	3,71
4	=15	49	2,13	80	3,38	79	3,36
5	1619	130	5,65	110	4,64	129	5,50
6	=20	150	6,52	231	9,75	205	8,74
7	2124	301	13,09	278	11,73	244	10,40
8	=25	1 590	69,13	1 585	66,91	1 596	68,03
9	>25	-	-	-	-	-	-
	Totaal	2 300	100	2 369	100	2 346	100

in Vlaanderen gemiddeld 35 906 EUR of 2 992 EUR per maand bedroegen, zijnde 0,86 % meer dan in het jaar 2009. De woning neemt hierin een belangrijke plaats: gemiddeld kostte deze post de Vlaamse gezinnen 9 029 EUR of 752 EUR per maand, zijnde een vermindering met 1,88 % in vergelijking met 2009.

Om de financiële draagkracht van het gezin te bepalen is het nettobedrag van het inkomen niet de enige parameter: ook de aard van het inkomen, het beroep van de ontleners, de leeftijd van de ontleners en hun kinderen, de gezinsgrootte, de aanwezigheid van andersvalide gezinsleden, de huidige huisvestingslasten en de eventuele andere terugbetalingslasten van kredieten allerhande, worden door het Vlaams Woningfonds onder de loep genomen om een sociaal verantwoorde beslissing over de leningsduur te kunnen nemen. De leningsduur wordt besproken met de kandidaat-ontleners bij het opstarten van het leningsdossier, rekening houdend met voormelde parameters. Een individueel solvabiliteitsonderzoek is essentieel en zal moeilijk nog op dezelfde accurate wijze kunnen gebeuren wanneer – zoals voorzien in het ééngemaakt leningenbesluit – de criteria van dit onderzoek in een reglementering zullen worden vastgelegd.

Het belang van het onderzoek naar de kredietwaardigheid blijkt ook uit de 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. Daarenboven wordt de kredietverstrekker geacht bij het toekennen van een krediet rekening te houden met de feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer om overkreditering te vermijden. Omdat in de wetgeving geen specifieke criteria zijn bepaald om de kredietwaardigheid en eventuele overkreditering van kandidaat-ontleners vast te stellen, werd door het Vlaams Woningfonds hiervoor zelf een formule uitgewerkt die echter steeds toelaat de soms noodzakelijke individuele sociale accenten te leggen. Het uiterst lage percentage aan wanbetalers (zelfs in de categorie ontlenersgezinnen met de hoogste terugbetalingslasten) bewijst de deugdzzaamheid van deze formule en de sociale aanpak van het Vlaams Woningfonds. Slechts 18 ontlenersgezinnen die in de periode 2009–2011 een lening afsloten met een lastenpercentage tussen 80 % en 90 % werden in vermelde periode in gebreke gesteld. Deze gezinnen volgen allen een plan. Bij de ontlenersgezinnen die in 2009, 2010 of 2011 een lening hebben afgesloten met een lastenpercentage van meer dan 90 % verlopen alle terugbetalingen regelmatig.

De verdere toename van het gemiddeld ontleend bedrag dwong de directie of de Raad van Bestuur ook in 2012 een hoge waakzaamheid terzake aan de dag te leggen. Het gemiddelde leningsbedrag kon opnieuw stijgen omdat in de reglementering enerzijds geen absolute leningsmaxima zijn bepaald en anderzijds omwille van de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand naar aanleiding van de jaarlijkse indexatie ervan.

De toename van het gemiddeld ontleend bedrag noopte de directie of de Raad van Bestuur ertoe de gemiddelde leningsduur niet te beperken opdat de mensualiteiten niet verder zouden stijgen.

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter of gelijk aan 20 jaar opnieuw lichtjes is gestegen, namelijk van 88,39 % in 2011 tot 88,74 % in 2012. Bijna 70 % van de leningen heeft een looptijd van 25 jaar.

1.4.2. / Duur van de leningen versus de financiering en rendabiliteit van de leningsactiviteiten

De gemiddelde leningsduur van de hypothecaire lening is tevens een belangrijk element in de problematiek van de rendabiliteit van de leningsactiviteiten.

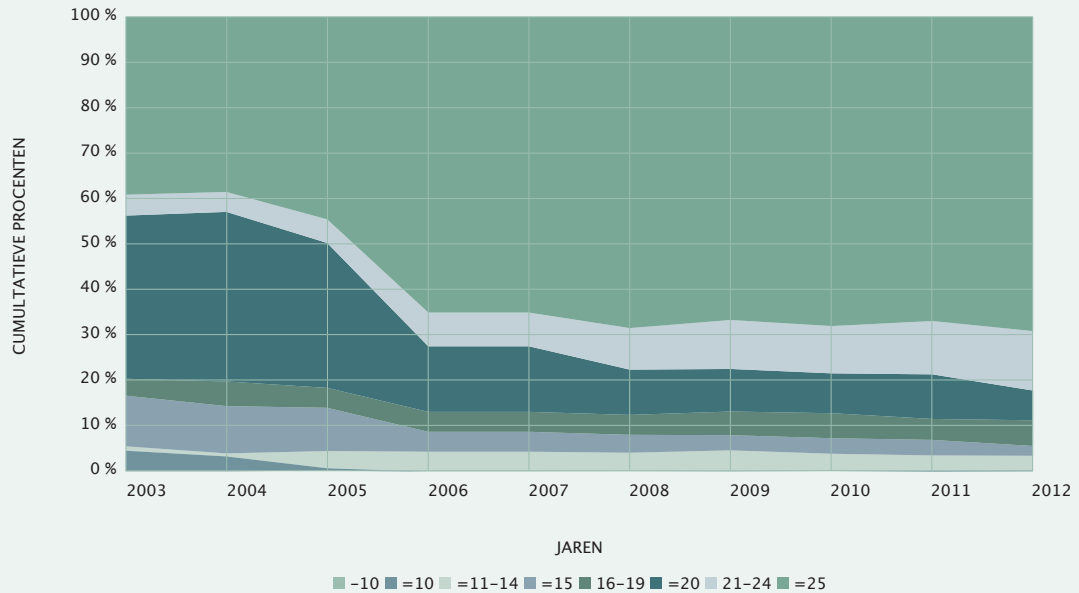
Tijdens de periode 2001–2008 werden voor de financiering van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds kredieten aangegaan waarvan de duur werd afgestemd op de duur van de toegekende hypothecaire leningen, namelijk kredieten in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. De Vlaamse overheid verbond er zich toe gedurende deze periodes rentesubsidies toe te kennen.

Ter financiering van de hypothecaire leningen toegekend vanaf het dienstjaar 2009 werden noodgedwongen enkel kredieten aangegaan in een duur van 15 en/of 20 jaar omdat de banken geen leningen in een duur van 25 jaar aanboden. Ook de tweede helft van het ontleenvermogen 2008 werd in 2009 op deze wijze gefinancierd. Op deze kredieten worden bijgevolg gedurende een periode van 15 en/of 20 jaar rentesubsidies toegekend.

Continue waakzaamheid bij het financieel beheer van de vennootschap blijft van primordiaal belang gezien de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten,

GRAFIEK 4

Evolutie spreiding der leningen volgens duur



de laattijdige vrijgave van het ontleen-vermogen en de vroegere dervingen aan rentesubsidies.

Deze drie factoren werden reeds meermaals onder de aandacht gebracht van de beleidsverantwoordelijken.

Om de rendabiliteit van de leningsactiviteiten te verbeteren werd reeds in 2008 een concreet voorstel tot wijziging van de reglementering voorgesteld aan de voormalige Vlaamse minister bevoegd voor wonen. Dit voorstel dat onder meer een verhoging van de minimumrentevoeten inhield werd in 2009 ook onmiddellijk onder de aandacht van de huidige bevoegde minister gebracht. Er werd hierop echter geen (positief) antwoord ontvangen. Ook het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, zal hiervoor in de huidige marktomstandigheden geen oplossing bieden.

Daarenboven zal de beslissing van de bevoegde minister van Wonen de dato 8 mei 2011, om een retroactieve rentevoetherberekening door te voeren op de leningen die werden toegekend conform het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 ook de komende jaren op de rendabiliteit van de vennootschap blijven wegen.

Ook het niet of slechts gedeeltelijk rechtstreeks uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies (zoals dit in 2004, 2005,

2010 en 2011 het geval was) blijft zware financiële gevolgen hebben voor de vennootschap.

Bovendien dient benadrukt dat ook het niet tijdig mogen gunnen van het volledige ontleenvermogen het behoud van een gezonde financiële structuur van de vennootschap in het gedrang kan brengen. In 2012 diende het Vlaams Woningfonds de activiteiten gedurende een volledig jaar te prefinancieren.

In 2012 werd het saldo van het ontleenvermogen 2011 (233 207 000 EUR) – dat overeenkomstig artikel 17 van het decreet dd. 21 december 2011 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2012 van de Vlaamse Gemeenschap werd toegevoegd aan het ontleenvermogen 2012 (360 271 000 EUR) – deels, namelijk voor een bedrag van 210 000 000 EUR opgenomen.

Ter voorbereiding van de opname van een tweede deel van het ontleenvermogen 2012 (203 300 000 EUR) werd in september 2012 overleg gepleegd met de afdeling Financieel Management van het departement Financiën en Begroting om andere en zo mogelijk goedkopere financieringswijzen (i.e. Commercial Paper en/of Bondprogramma) in overweging te mogen nemen. De bevoegde administratie meende echter dat dergelijke financieringswijzen moeilijk in overstemming te brengen zijn met de naleving van de wet op de overheidsopdrachten en de toekenning van de gewestwaarborg.

In oktober 2012 werd aan het Departement Financiën en Begroting advies gevraagd om de opname van een

tweede deel van het ontleenvermogen 2012 voor de leningsactiviteiten te realiseren via de uitgifte van een effect (Bond). De bevoegde administratie deelde op 12 december 2012 mede dat voormelde aanvraag “on hold” was gezet in afwachting van de resultaten van een interne studie over alternatieve financieringsvormen.

In afspraak met de bevoegde administratie werd op 22 november laatstleden noodgedwongen de klassieke werkwijze opgestart tot vrijgave en opname van het resterende saldo van het ontleenvermogen 2011 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2012 ten bedrage van 70 207 000 EUR. De gunning en opname zal in principe in maart 2013 plaatsvinden.

Op 16 januari 2013 boog de Raad van Bestuur zich andermaal over de problematiek van de rendabiliteit en besliste ze de eventuele opname van een korte termijnekrediet met daaraan gekoppeld een lange termijnbelegging te bespreken met de Administratie Financiën en Begroting.

Niettemin kon het Vlaams Woningfonds dankzij een zo goed mogelijk intern financieel beleid en de volledige betaling van de verschuldigde rentesubsidies door de Vlaamse overheid in 2012 de financiële verplichtingen tijdens het voorbije dienstjaar blijven nakomen.

In 2012 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 23 jaar en 4 maanden tegenover 23 jaar en 1 maand in 2011.

Uit cijfers van de Nationale Bank België¹ blijkt dat het aandeel van de hypothecaire kredieten met een looptijd tussen 10 en 15 jaar in 2012 is gedaald van 30,2 % naar 24,8 %. Dit is volgens de Nationale Bank België vermoedelijk een gevolg van het stopzetten van de overheidstussenkomst ter bevordering van energiebesparende investeringen. Het aandeel van de kredieten met een looptijd tussen 25 en 30 jaar bedraagt 14,4 %. De mediaan looptijd bedraagt 20 jaar in 2012.

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden” (de verrichting “belangrijke werken en terugbetaling van schulden” buiten beschouwing

gelaten) en “weinig belangrijke werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 24 jaar en 1 maand en gemiddeld 17 jaar en 9 maanden.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 156 226,75 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 109 056,39 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 67 167,58 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.

1.5. / Leningen in kernsteden

In de steden is bijna de helft van de totale oppervlakte bebouwd. Wonen neemt een groot deel in van deze bebouwde oppervlakte, namelijk 64 % in de centrumsteden en 53 % in de grootsteden. Het aandeel gebruikt voor economische functies is het grootst in de grootsteden (31 %), gevolgd door de centrumsteden (23 %). De bebouwde oppervlakte voor welzijn en recreatieve functies bedraagt in de groot- en centrumsteden respectievelijk 10 % en 9,6 %.²

Het Vlaams stedenbeleid ondersteunt de steden als motor voor sociale, economische en maatschappelijke vernieuwing. Steden inspireren, het zijn ook voelsprietten voor nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. De gelijktijdige vergroening, verkleuring en verzilvering zullen zich bijvoorbeeld scherper en sneller laten voelen in steden. Enerzijds heeft Vlaanderen de sterke vergroening in de steden nodig om een antwoord te bieden op de economische en sociale noden van de toekomst. Anderzijds nopen de demografische vooruitzichten tot creatieve oplossingen op vlak van betaalbaar wonen, leefbare wijken, slimme mobiliteit, duurzame energie, kinderopvang, onderwijs, zorg en dienstenvoorzieningen.²

De huidige reglementering, die in lagere rentevoeten (- 0,50 %punt) voorziet wanneer een pand zich in één van de kernsteden bevindt (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven,

1 Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2012, www.nbb.be

2 Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2012 - Luc Bral e.a.

Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout) laat ook het Vlaams Woningfonds toe om het wonen in deze steden beter betaalbaar te houden.

In 2012 werden 1 132 leningen of 49,22 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 167 781 189,19 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop en/of het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 643 gezinnen een lening toegekend.

In het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, is – zo de woning waarvoor de lening wordt aangevraagd gelegen is in kernstad – voorzien in:

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

1.6. / De Vlaamse Rand

De Vlaamse Rand rond Brussel bestaat uit 19 gemeenten. De regio heeft een aantal typische kenmerken waardoor hij zich onderscheidt van de rest van Vlaanderen.

In 2011 telden deze gemeenten meer dan 400 000 inwoners (407 713). Meer dan een vierde van de totale

oppervlakte in de Vlaamse Rand is bebouwd (27 %) hetgeen hoger is dan in het Vlaams Gewest (18 %). De bevolkingsdichtheid bedraagt er 848 inwoners per km² (466 in het Vlaams Gewest).

In 2011 werden in de Vlaamse Rand 2 271 gewone woonhuizen verkocht, 1 225 appartementen en 1 079 villa's. Het aantal transacties in de vastgoedsector vertoont er een grillig patroon. 2011 was een historisch topjaar met een gemiddelde prijs per transactie voor gewone woonhuizen van meer dan een kwart miljoen EURo (256 321 EUR). Dit is meer dan een verdubbeling (230 %) sinds 2000. Ook in de cluster van appartementen is de groei van de gemiddelde prijs aanzienlijk (210 %).¹

Desalniettemin werden in de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand het voorbije dienstjaar 124 Vlaams Woningfonds-leningen toegekend voor een totaal bedrag van 19 963 725,35 EUR.

Ook op dit punt komt de specifieke reglementering van het Vlaams Woningfonds door een vermindering van de rentevoet met 0,50 %punt indien de woning is gelegen in een door de minister aangeduid woonvernieuwings- of woningbouwgebied van de Vlaamse Rand, tegemoet aan een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid.

In vermeld besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2013 zijn voor de Vlaamse Rand (zoals gedefinieerd in dit besluit) dezelfde extra stimuli voorzien als voor de kernsteden.

¹ G. Bourgeois, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand, Beleidsbrief Vlaamse Rand 2012-2013

2 / Het ontlenersgezin

2.1. / Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen.

Bij de analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds wordt vanzelfsprekend uitgebreid ingezoomd op de doelgroep voor wie de instelling in het leven werd geroepen, namelijk gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensd inkomen.

De Woningfonds-lening maakt het voor gezinnen met kinderen mogelijk om eigenaar te worden van een woning. Het bezitten van een eigen woning biedt (financiële) zekerheid. Het verwerven van een eigendom is immers één van de belangrijkste vormen van pensioensparen. Over een eigen woning beschikken op actieve leeftijd bevrijdt de gezinnen in een latere levensfase van heel wat financiële kopzorgen inzake huisvesting.

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

Op een ontleend bedrag van 100 000 EUR in 25 jaar geniet een gezin dat bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 1,80 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2012 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrente 3 % zou bedragen: 58,56 EUR per maand, hetzij 17 512,06 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 3,5 % zou bedragen: 84,14 EUR per maand, hetzij 25 160,68 EUR op 25 jaar !

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds enerzijds zijn activiteiten goed kenbaar maakt bij de gezinnen via gerichte infocampagnes en anderzijds over voldoende middelen kan beschikken om alle kandidaat-ontlenersgezinnen die op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare eigen woning, van dienst te kunnen zijn.

De evolutie van de samenstelling van de ontlenersgezinnen tijdens de jongste vijf jaren wordt weergegeven in tabel 8.

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin in de periode 2008–2012 voor de derde maal is gestegen, namelijk van 4,02 in 2011 naar 4,07 in 2012.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin neemt eveneens toe, namelijk van 2,31 in 2011 naar 2,37 in 2012.

Deze stijgingen houden verband met de daling van het aantal gezinnen met hoogstens 2 kinderen ten laste en van het aantal éénoudergezinnen (cfr. infra).

Het aantal éénoudergezinnen daalde licht, namelijk van 860 of 36,30 % van het totaal in 2011 tot 817 of 35,52 % van het totaal in 2012. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

In de periode 2008–2012 werd aan 12 061 gezinnen een Woningfonds-lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 47 938 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 8 heeft betrekking op 48 ontlenersgezinnen die in totaal 60 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft uitsluitend inwonende ouders.

De analyse van de gezinsstructuur van de ontlenersgezinnen en hun kinderaantallen enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige dienstjaren anderzijds wordt gemaakt aan de hand van tabel 9 die de spreiding van het aantal leningen weergeeft op basis van het aantal kinderen ten laste rekening houdende met de in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 behouden verruiming op basis van invaliditeit. Deze verruiming betekent dat een ernstig gehandicapt kind voor twee kinderen ten laste telt.

Voornoemd besluit definieert het begrip “persoon ten laste” zodanig dat ook mindervalide aanvragers of

inwonende familieleden kunnen genieten van gunstmaatregelen zoals bijvoorbeeld een daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning.

Het aanpassen van de woning aan een kind met een handicap kan immers een zware bijkomende financiële last voor het gezin betekenen.

De Vlaamse minister bevoegd voor Gelijke Kansen stelt in zijn Beleidsbrief Gelijke Kansen 2012-2013¹ dat wordt gestreefd naar een volwaardige participatie van personen met een handicap in het maatschappelijke

leven. Emancipatie, zelfbeschikking en inclusie zijn daarbij richtinggevende begrippen.

De in de huidige reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden dragen hiertoe ongetwijfeld bij.

Uit tabel 9 blijkt dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste opnieuw is gedaald, namelijk van 26,51 % in 2011 naar 24,87 % in 2012; de daling sinds 2010 is toch wel vrij opmerkelijk. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen is eveneens licht gedaald, namelijk van 36,13 % in 2011 naar 35,70 % in 2012. Desalniettemin had nog ruim 60 % van de ontlenersgezinnen tijdens het voorbije dienstjaar maximum 2 kinderen ten laste.

¹ P. Smet, Vlaams minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel – Beleidsbrief Gelijke Kansen 2012-2013

TABEL 8

Samenstelling van de ontlenersgezinnen Fonds B2 – 2008-2012.

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2008	2 536	10 028	3,95	4 154	76	5 714	84	5 798	2,25
2009	2 510	9 753	3,89	4 017	74	5 533	129	5 662	2,20
2010	2 346	9 282	3,96	3 818	80	5 300	84	5 384	2,26
2011	2 369	9 521	4,02	3 878	86	5 483	74	5 557	2,31
2012	2 300	9 354	4,07	3 783	60	5 443	68	5 511	2,37
Totaal	12 061	47 938	3,97	19 650	376	27 473	439	27 912	2,28

TABEL 9

Spreading van de leningen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit – Fonds B2.

Aantal kinderen ten laste	2012			2011			2010		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	572	24,87	77 568 699,74	628	26,51	85 442 517,38	700	29,84	91 009 412,20
2	821	35,70	119 696 256,63	856	36,13	116 669 768,64	808	34,44	108 952 507,33
3	516	22,43	78 445 546,18	524	22,12	74 755 666,79	487	20,76	69 205 443,49
4	253	11,00	41 450 464,66	222	9,37	33 745 814,82	228	9,72	33 952 212,92
5	94	4,09	15 414 497,99	87	3,67	14 221 304,46	78	3,32	12 395 741,11
6	24	1,04	4 622 579,23	37	1,56	6 913 512,04	30	1,28	4 681 953,39
7	13	0,57	1 859 956,46	8	0,34	1 542 762,51	11	0,47	1 521 222,39
8 en +	7	0,30	1 219 623,43	7	0,30	1 002 058,08	4	0,17	659 626,59
Totaal	2 300	100	340 277 624,32	2 369	100	334 293 404,72	2 346	100	322 378 119,42

Ruim één op vijf ontlenersgezinnen (22,43 %) heeft 3 kinderen ten laste.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste is gestegen van 15,24 % in 2011 naar 17 % in 2012.

212 ontlenersgezinnen of 9,22 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 241 andersvalide gezinsleden. Het betreft 95 kinderen, 96 moeders, 48 vaders, en 2 inwonende ouders.

In tabel 10 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.

Hieruit blijkt dat in 2012 aan 817 éénoudergezinnen, zijnde 35,52 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 104 616 716,44 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2012 uit 759 alleenstaande vrouwen en 58 alleenstaande mannen.

De alleenstaande mannen en alleenstaande vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 41,38 % en 35,70 % van het totaal. Meer dan 3 op 10 alleenstaande mannen (31,03 %) en 4 op 10 alleenstaande vrouwen (40,05 %) hadden 2 kinderen ten laste. Bijgevolg had ruim 72 % van de alleenstaande mannen en 75 % van de alleenstaande vrouwen 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.

TABEL 10

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.	Alleenstaande MAN			Alleenstaande VROUW		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	24	41,38	2 602 559,93	271	35,70	32 268 989,62
2	18	31,03	2 460 670,91	304	40,05	39 893 140,88
3	11	18,97	1 488 317,46	121	15,94	16 602 437,16
4	2	3,45	271 917,46	49	6,46	6 711 292,82
5	2	3,45	302 944,49	11	1,45	1 248 985,66
6	1	1,72	223 392,29	3	0,40	542 067,76
Totaal	58	100	7 349 802,54	759	100	97 266 913,90

2.2. / Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep

De spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 11. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 5.

In 2011 bedroeg in Vlaanderen de algemene gemiddelde leeftijd van de moeders bij de geboorte van hun eerste kind 28,3 jaar en 31,2 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind.¹

Uit bovenstaande tabel en grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen opnieuw is gedaald, namelijk van 19,97 % in 2011 naar 18,09 % in 2012. Het aandeel van 31 tot 35-jarigen is daarentegen fors toegenomen, namelijk van 21,86 % in 2011 tot 25,13 % in 2012. Samen vormen deze jonge gezinnen meer dan 40 % van alle ontleners.

Het aandeel van de groep 36 tot 40-jarigen bedroeg 24,61 % in vergelijking met 26,17 % in 2011.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen ouder dan 40 jaar blijft status quo en bedroeg 32,17 % (32 % in 2011).

Uit cijfers van de Nationale Bank van België² blijkt dat in 2012 bijna tweederde van de hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 25 en 44 jaar.

Bij het Vlaams Woningfonds bedroeg de gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder het voorbije jaar respectievelijk 36 jaar en 11 maanden en 34 jaar en 2 maanden tegenover respectievelijk 36 jaar en 9 maanden en 34 jaar en 4 maanden in 2011.

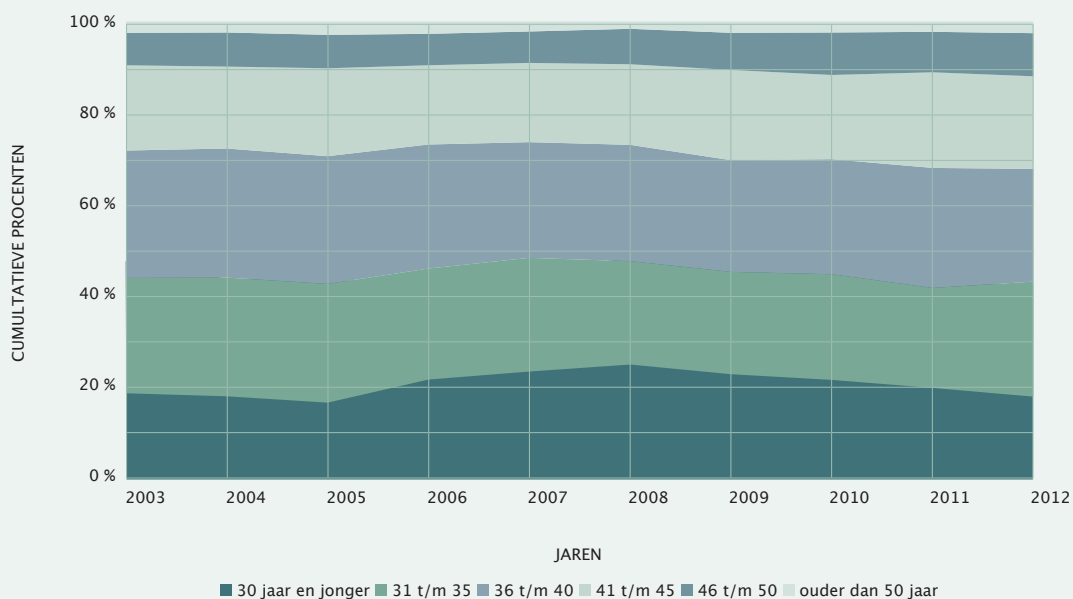
De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 9 maanden in 2012 (tegenover 7 jaar en 10 maanden in 2011).

¹ Studiecendrum voor Perinatale Epidemiologie, Jaarverslag 2011, <http://www.zorg-en-gezondheid.be>.

² Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2012, www.nbb.be.

GRAFIEK 5

Evolutie spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep



TABEL 11

Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep – Fonds B2.

Leningsjaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 35 jaar	36 tot 40 jaar	41 tot 45 jaar	46 tot 50 jaar	51 jaar en meer
	%	%	%	%	%	%
2008	25,08	22,59	25,43	17,59	7,69	1,62
2009	22,99	22,35	24,38	19,68	8,13	2,47
2010	21,74	23,10	25,06	18,42	9,29	2,39
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

2.3. / Beroep van de ontleners.

Bij het nemen van de sociale foto van de ontlenersgezinnen staat het beroep van de ontleners vanzelfsprekend centraal.

Naast de hoogte van het inkomen vormt ook de aard van het beroepsinkomen een belangrijk element voor de directie of de Raad van Bestuur bij het nemen van een beslissing over de leningsduur. Het bepaalt immers mede de solvabiliteitsgraad.

De eerste factor die de indeling van de ontleners per beroep kan beïnvloeden is de economische conjunctuur. Ook in 2012 kende deze een terugval: de werkloosheidsgraad – de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking – bedroeg eind 2012 gemiddeld 7,11 % tegenover 6,55 % eind december 2011.

Een tweede element dat bepaalde evoluties terzake gedeeltelijk kan verklaren is de van kracht zijnde reglementering. Naast de hoogte van de maximum toegelaten inkomensbarema's beïnvloeden ook de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning en het daaruit volgende maximum leningsbedrag de vertegenwoordiging van bepaalde beroeps categorieën.

Niettegenstaande de sinds eind 2005 fors verhoogde en jaarlijks geïndexeerde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor meer gezinnen de deur opende naar een Woningfondslening, diende in 2012 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra).

Tabellen 12 en 13 bieden een overzicht van de beroepen van respectievelijk alleenstaande ouders en tweoudergezinnen.

De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen gedurende de periode 2008–2012 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

In eerste instantie wordt het beroep van de éénoudergezinnen van naderbij bekeken (cfr. tabel 12 en grafiek 6).

Uit tabel 12 blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 817 éénoudergezinnen aan wie een Woningfondslening werd toegekend, namelijk 53,98 %, bediende is (tegenover 55 % in 2011).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is status quo gebleven en bedroeg 27,54 % in 2012.

Zeventien alleenstaande ouders of 2,08 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 2,33 % in 2011.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 16,40 % (15,12 % in 2011). Niettegenstaande deze 134 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 13 en grafiek 7 worden de beroepen van de beide partners in de tweoudergezinnen in detail weergegeven.

990 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 33,37 % van het totale aantal ouders.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 47,54 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 15,11 % is bediende en 3,98 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

Ter vervollediging van het beeld van het beroepsstatuut van de ontleners worden ten slotte nog volgende gegevens vermeld die betrekking hebben op alle ontlenersgezinnen (zowel éénouder- als tweoudergezinnen) samen:

- in 981 gezinnen is de vader arbeider en in 654 gezinnen de moeder; in 327 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;
- in 231 gezinnen is de vader bediende en in 658 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 61 gezinnen;
- in 236 gezinnen beschikt de vader niet over een beroepsinkomen en in 888 gezinnen de moeder; in 109 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;
- in 507 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 54 gezinnen staat de man in het huishouden;

- in 120 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 273 gezinnen de moeder; in 4 gezinnen zijn beide ouders werkloos;

- in 13 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 18 gezinnen betreft het de moeder; in 1 gezin ontvangen beide ouders een uitkering van het OCMW.

In 2012 werden 48 leningen (2,09 % van het totaal) toegekend voor woningen die bijgebouwen of lokalen omvatten bestemd voor de uitoefening van een beroep. Op deze leningen werd, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, de normale degressieve rentevoet verhoogd met 0,50 % punt. Het betreft ontleners met een vrij beroep, ontleners die een landbouwactiviteit uitoefenen of een handelszaak uitbaten. In 2011 betrof het 73 leningen, hetzij 3,08 % van het totaal.

In het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, wordt niet langer voorzien in een verhoging van de rentevoet zo de woningen waarvoor leningen worden verstrekt bijgebouwen of lokalen omvatten bestemd voor de uitoefening van een beroep. Niettemin blijft het vanzelfsprekend de bedoeling dat het beleende pand hoofdzakelijk bestemd moet zijn voor bewoning.

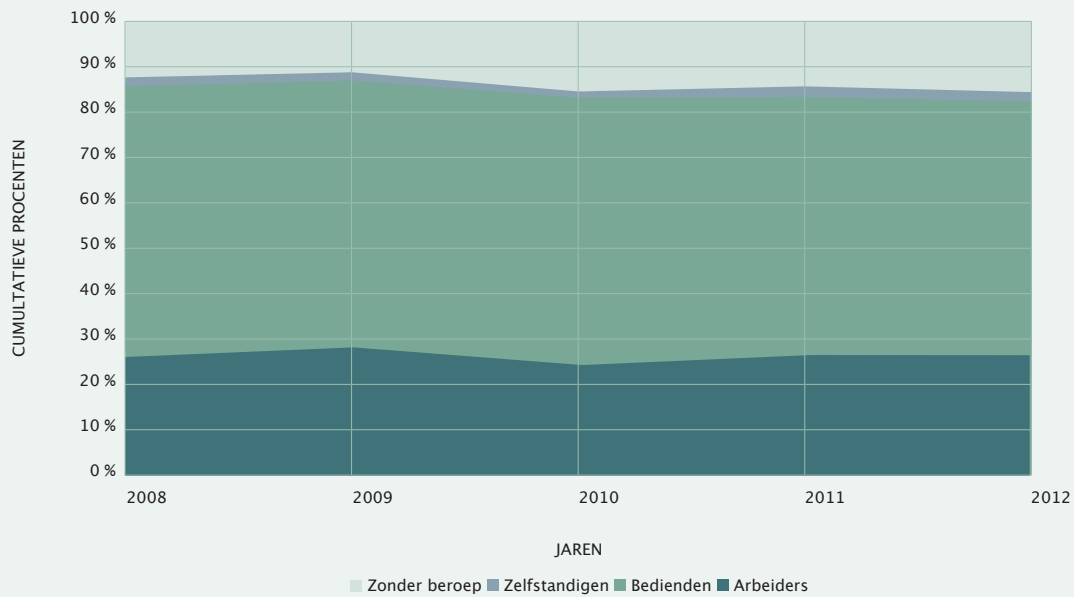
TABEL 12

Beroep van de ontleners – éénoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2012				2011			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: -privé	28	176	204	24,97	30	192	222	25,81
		0	21	21	2,57	1	14	15	1,74
		28	197	225	27,54	31	206	237	27,55
2	Bedienden: -privé	13	289	302	36,97	12	315	327	38,02
		7	132	139	17,01	9	137	146	16,98
		20	421	441	53,98	21	452	473	55,00
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	0	0	0	0,00	0	4	4	0,47
		3	14	17	2,08	1	15	16	1,86
		0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		3	14	17	2,08	1	19	20	2,33
4	Geen beroepsinkomsten: - werkloos	1	60	61	7,47	2	59	61	7,09
		0	14	14	1,71	0	16	16	1,86
		1	5	6	0,73	0	4	4	0,47
		5	44	49	6,00	8	38	46	5,35
		0	4	4	0,49	0	3	3	0,35
		7	127	134	16,40	10	120	130	15,12
Totaal		58	759	817	100	63	797	860	100

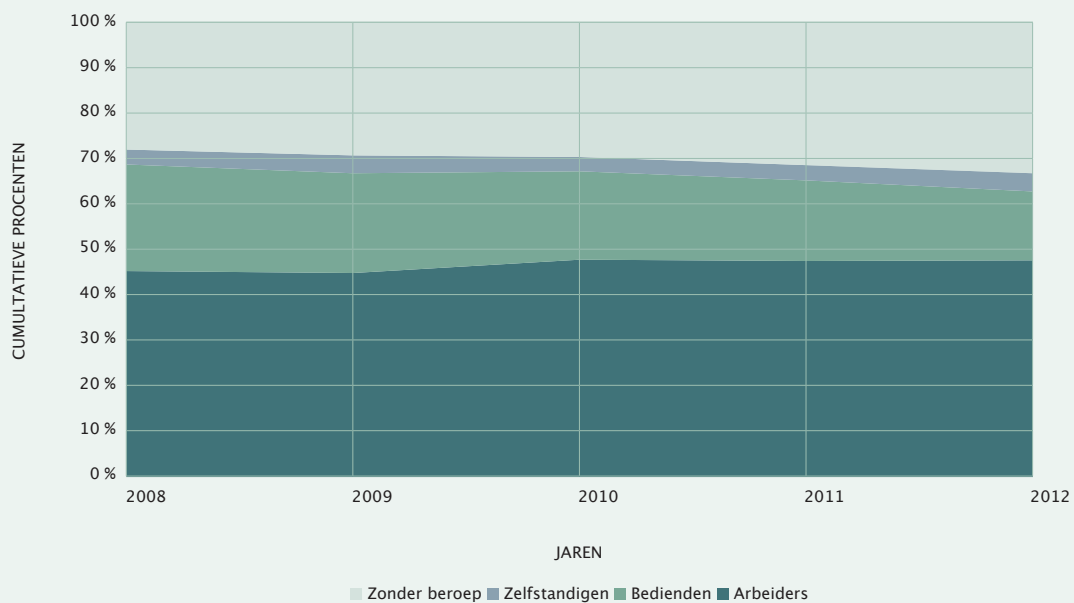
GRAFIEK 6

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (éénoudergezinnen)



GRAFIEK 7

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (tweeoudergezinnen)



TABEL 13

Beroep van de ontleners – tweeoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2012				2011				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders:	-privé	904	429	1 333	44,94	933	440	1 373	45,49
		-overheid	49	28	77	2,60	35	23	58	1,92
			953	457	1 410	47,54	968	463	1 431	47,41
2	Bedienden:	-privé	169	181	350	11,80	181	234	415	13,75
		-overheid	42	56	98	3,31	58	59	117	3,88
			211	237	448	15,11	239	293	532	17,63
3	Zelfstandigen:	- vrije beroepen	7	2	9	0,30	6	1	7	0,23
		- handelaars	83	26	109	3,68	81	15	96	3,18
		- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
			90	28	118	3,98	87	16	103	3,41
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	119	213	332	11,19	107	196	303	10,04
		- OCMW-steun	13	4	17	0,57	18	3	21	0,70
		- gepensioneerden	2	1	3	0,10	0	0	0	0,00
		- invaliden	41	40	81	2,73	47	43	90	2,98
		- huishouder/-ster	54	503	557	18,78	43	495	538	17,83
			229	761	990	33,37	215	737	952	31,55
Totaal		1 483	1 483	2 966	100	1 509	1 509	3 018	100	

2.4. / Gezinsinkomen en huisvestingslasten.

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken voor gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensde inkomen was ook in 2012 zowel de statutaire opdracht van het Vlaams Woningfonds als de sociale opdracht die de decreetgever en de Vlaamse Regering aan de instelling hebben toevertrouwd.

Het is van cruciaal belang dat de gezinnen daadwerkelijk een aanvaardbaar financieel evenwicht vinden tussen hun maandelijks beschikbaar gezinsinkomen en de terugbetalingslasten van een Woningfonds-lening. Wanneer de huisvestingslasten al te fel belastend zijn, blijft onvoldoende beschikbaar inkomen over om de ouders en de kinderen volwaardig te laten participeren aan alle facetten van het maatschappelijk leven en dreigt men finaal in terugbetalingsmoeilijkheden te komen.

Bijdragen tot het creëren van dergelijk evenwicht is bijgevolg geen vrijblijvende oefening maar een taak die gewetensvol door het Vlaams Woningfonds wordt vervuld. Zoals hierboven reeds vermeld, waakt de directie en de Raad van Bestuur er steeds over dat de gezinnen geen onverantwoorde financiële engagementen aangaan.

Om een grondig en correct onderzoek naar de kredietwaardigheid te kunnen voeren zijn er duidelijke regels van kracht inzake de in aanmerking te nemen inkomsten, de leningsduur en borgstelling.

Voorafgaandelijk worden de begrippen "inkomen" zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 en het "huidig gezinsinkomen" gedefinieerd; het onderscheid is belangrijk bij het onderzoek van de leningsaanvraag.

Naast het aantal kinderen ten laste is het inkomen van het kandidaat-ontlenersgezin het beslissende element om al dan niet in aanmerking te komen voor een Woningfonds-lening én om de rentevoet te bepalen.

Overeenkomstig vermeld besluit van de Vlaamse Regering dient momenteel de som van het op basis van het laatste gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supra-nationale belastingsovereenkomsten als het "inkomen" te worden beschouwd.

Conform de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die in de verplichting voorziet om bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de kredietnemers alle

feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van betrokkenen tegen het licht te houden, houden de directie en de Raad van Bestuur bij het bepalen van het "huidig gezinsinkomen" rekening met het nettobedrag aan beroepsinkomsten van de beide ouders/partners (zowel uit hoofd- als bijberoep), alle vervangings-inkomsten, eventuele alimentatiegelden en de ontvangen kinder- en wezentoelagen.

De financiële situatie van de ontlenersgezinnen wordt weergegeven in de tabellen 14 tot en met 17 en in grafiek 8.

Bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven zoals opgenomen in tabel 14 wordt rekening gehouden met de inflatie van het voorbije jaar. De bedragen van de inkomensschijven werden verhoogd met 2,85 %, dit is de inflatiegraad in 2012¹. 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 maandelijks nettogezinsinkomen gemiddeld 2 437,06 EUR bedroeg in 2012.

Dit is een stijging met 48,18 EUR of 2,02 % in vergelijking met 2011 maar in feite een daling van het besteedbaar inkomen gezien vermelde inflatiegraad.

444 ontlenersgezinnen of 19,30 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 817 EUR; gemiddeld bedraagt het slechts 1 619,19 EUR.

Tabel 14 vermeldt eveneens – per inkomensschijf – het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van het ontlenersgezin.

Zoals reeds vermeld onder punt 2.1. "Samenstelling en grootte van het ontlenersgezin" is het gemiddeld aantal "personen thuis" in 2012 toegenomen, namelijk van 4,02 in 2011 tot 4,07 in 2012. Daar de kinderbijlagen ook deel uitmaken van het nettogezinsinkomen is het logisch dat het inkomen toeneemt naarmate het gemiddeld aantal personen thuis stijgt.

Het gemiddeld maandgeld of het concrete bedrag dat maandelijks dient te worden betaald, vormt samen met het gemiddelde maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15 en van grafiek 8.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2012, <http://economie.fgov.be>

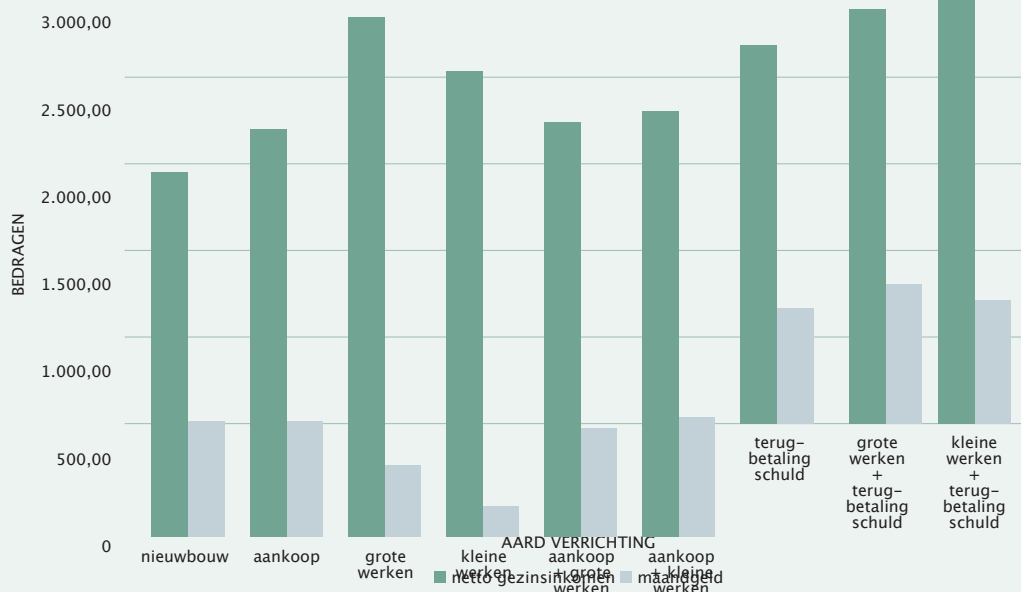
TABEL 14

Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun maandelijks nettogezinsinkomen – Fonds B2.

Cat.	Inkomensschijven	2012			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot 1 211 EUR	2	0,09	2,00	1 114,50
2	tussen 1 211,01 en 1 513 EUR	98	4,26	2,55	1 428,48
3	tussen 1 513,01 en 1 817 EUR	344	14,95	2,98	1 676,46
4	tussen 1 817,01 en 2 119 EUR	425	18,48	3,45	1 977,70
5	tussen 2 119,01 en 2 422 EUR	382	16,61	3,95	2 264,57
6	tussen 2 422,01 en 2 724 EUR	357	15,52	4,32	2 574,94
7	meer dan 2 724 EUR	692	30,09	5,14	3 268,04
	Algemeen gemiddelde	2 300	100	4,07	2 437,06

GRAFIEK 8

Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting



TABEL 15

Maandelijks gezinsinkomen naargelang de aard van de verrichting – Fonds B2.

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld netto-gezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	63	668,57	2 136,87	78
Aankoop	1 507	680,80	2 401,88	2 173
Belangrijke werken	21	414,43	3 236,97	40
Weinig belangrijke werken	159	184,23	2 720,84	226
Aankoop en belangrijke werken	32	638,96	2 443,47	43
Aankoop en weinig belangrijke werken	475	705,37	2 467,43	708
Terugbetaling van schulden	33	673,47	2 222,55	49
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	1	811,08	2 442,00	1
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	9	734,28	2 711,11	9
Gemiddelde	2 300	648,36	2 437,06	3 327

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 437,06 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 648,36 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 788,70 EUR (inclusief kinderbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee een gezin met kinderen maandelijks wordt geconfronteerd.

De 63 gezinnen die een lening zijn aangegaan voor het bouwen van een woning beschikken verrassend over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 136,87 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 668,57 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 21 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 3 236,97 EUR.

Grafiek 8 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks netto-gezinsinkomen en het maandgeld.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de gezinnen die een lening aangaan voor het uitvoeren van werken en tegelijkertijd het terugbetalen van schulden. Deze 10 gezinnen dienen maandelijks gemiddeld 741,96 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 288 gezinnen of 12,52 % van het totale aantal, daalden na het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze gezinnen kunnen een woning in eigendom verwerven door het betalen van een mensualiteit die kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde in bijna alle gevallen de maandelijks huurprijs.

Tabel 16 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun nettobelastbaar inkomen.

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 2,85 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand

van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen is gedaald, namelijk van 20 508,45 EUR in 2011 tot 20 324,62 EUR in 2012, zijnde met 183,83 EUR of 0,90 %. Ter vergelijking met het meest recente cijfer dat momenteel voorhanden is: het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2010 (aanslagjaar 2011) in het Vlaams gewest bedroeg 28 902 EUR¹ per aangifte of 42,20 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) is fors toegenomen, namelijk van 31,11 % in 2011 naar 35,17 % in 2012.

Deze 809 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 10 481,01 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 33 994 EUR (categorieën 8 tot en met 13) daalt verder en bedroeg het afgelopen jaar 8,53 %; in 2011 en 2010 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën nog respectievelijk 9,58 % en 11,76% van het totaal.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2012 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 300 ontlenersgezinnen 20 324,62 EUR tegenover 20 508,45 EUR in 2011, zijnde een daling met 183,83 EUR of 0,90 %.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 638,55 EUR in 2011 tot 648,36 EUR in 2012.

De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag ligt hiervan aan de grondslag. De langere gemiddelde

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken "Arbeidsmarkt en levensomstandigheden" – Fiscale inkomens – België en Gewesten, <http://economie.fgov.be>

leningsduur en de lagere gemiddelde rentevoet temperde deze verhoging waardoor de terugbetalingslasten haalbaar blijven.

De rentevoeten van de Vlaams Woningfonds-lening worden berekend op basis van onder meer de referentierentevoet. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 wordt deze referentierentevoet op het einde van elke maand bepaald door het departement Financiën en Begroting op basis van een 15-jarige OLO. Deze referentierentevoet wordt maandelijks aan de instelling meegedeeld en dient als maximum rentevoet te worden toegepast voor zover er een schommeling is van minstens 20 basispunten ten overstaan van de door het Vlaams Woningfonds tot dan gehanteerde referentierentevoet.

Wanneer er zich een schommeling van 20 basispunten of meer voordoet, beraadslaagt de Raad van Bestuur telkens over de toe te passen basisrentevoet die overeenkomstig de reglementering minimum 70 % en maximum 95 % van de referentierentevoet dient te bedragen. Gezien de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten besliste de Raad van Bestuur ook tijdens het voorbije dienstjaar steeds het maximale percentage van 95 % toe te passen. Op deze manier wordt de negatieve rendabiliteit maximaal beperkt; meer kan het Vlaams Woningfonds reglementair niet ondernemen.

De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2012 vijf maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 4,52 % tijdens de maanden januari en februari 2012; 3,97 % tijdens de maanden maart, april en mei 2012; 3,69 % tijdens de maanden juni en juli 2012; 3,23 % tijdens de maanden augustus, september en oktober 2012 en 2,97 % tijdens de maanden november en december 2012. Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners (voor zover ze geen beroepsactiviteit in hun pand uitoefenen) die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 2,97 % tot 4,52 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening bedraagt 1,80 % in 2012; dit is het laagste gemiddelde ooit genoteerd. In 2011 bedroeg de gemiddelde rentevoet 2,05 %. Nogmaals, de toegepaste rentevoeten zijn het gevolg van de correcte toepassing van de reglementering waarbij de Raad van Bestuur telkens besliste de maximale basisrentevoet te hanteren. Reeds in 2008 stelde de Raad van Bestuur aan de bevoegde voogdijminister de vraag om de minimum rentevoeten op een sociaal verantwoorde wijze te verhogen met het oog op het verbeteren van de rendabiliteit. Er werd hierop echter geen (positief) antwoord ontvangen. Ook het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel

TABEL 16

Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun nettobelastbaar inkomen – Fonds B2.

cat.	Nettobelastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	<= 15 451 EUR	809	35,17	1 044	10 481,01	622,87
2	15 451,01 EUR - 18 543 EUR	240	10,43	312	16 992,80	639,05
3	18 543,01 EUR - 21 632 EUR	270	11,74	367	20 118,07	625,91
4	21 632,01 EUR - 24 724 EUR	256	11,13	380	23 220,62	651,24
5	24 724,01 EUR - 27 814 EUR	235	10,22	370	26 122,65	666,89
6	27 814,01 EUR - 30 904 EUR	178	7,74	289	29 328,07	666,07
7	30 904,01 EUR - 33 994 EUR	116	5,04	197	32 462,91	708,13
8	33 994,01 EUR - 37 083 EUR	85	3,70	161	35 494,77	694,05
9	37 083,01 EUR - 40 173 EUR	48	2,09	88	38 663,31	754,50
10	40 173,01 EUR - 43 262 EUR	27	1,17	50	41 636,52	753,70
11	43 262,01 EUR - 46 353 EUR	20	0,87	36	44 984,16	746,72
12	46 353,01 EUR - 49 443 EUR	11	0,48	21	47 598,93	613,58
13	49 443,01 EUR en meer	5	0,22	12	53 518,31	713,19
	Gemiddelde	2 300	100	3 327	20 324,62	648,36

goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, biedt hiervoor in de huidige marktomstandigheden geen oplossing. Integendeel, bij toepassing van de referentierentevoet van toepassing op het einde van het dienstjaar 2012 (2,97 %) daalt de minimum rentevoet tot 1,09 %.

Maar liefst 1 346 ontlenersgezinnen of 58,52 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 544 gezinnen of 23,65 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen), 342 gezinnen of 14,87 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % inbegrepen) en 61 gezinnen of 2,65 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 3 % en 4 % (4 % inbegrepen).

TABEL 17

Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden – Fonds B2.

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2008	2 536	3 684	18 636,61	615,14
2009	2 510	3 626	19 430,28	613,82
2010	2 346	3 468	20 199,14	615,93
2011	2 369	3 449	20 508,45	638,55
2012	2 300	3 327	20 324,62	648,36

GRAFIEK 9

Evolutie van de gemiddelde rentevoeten van de leningen in het Fonds B2



De jongste 10 jaren evolueerde de gemiddelde rentevoet van een Woningfonds-lening als volgt:

- 2003: 2,49 %
- 2004: 2,47 %
- 2005: 2,01 %
- 2006: 1,98 %
- 2007: 2,15 %
- 2008: 2,27 %
- 2009: 2,12 %
- 2010: 1,97 %
- 2011: 2,05 %
- 2012: 1,80 %

Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiekvorm (grafiek 9).

2.5. / Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit

De evolutie van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit, zowel in aantal als bedragen wordt weergegeven in tabel 18.

Het aandeel van het inkomen dat aan huisvesting wordt besteed, ligt bij niet-EU-burgers in vergelijking met Belgen en andere EU-burgers beduidend vaker boven de door EUROstat gehanteerde kritische drempel van 40 %. Bovendien zijn de huizen waarin zij wonen doorgaans van mindere kwaliteit.¹

Bijgevolg zijn de leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan gezinnen met vreemde nationaliteit van cruciaal belang om een eigen woning te verwerven en om op die manier hun woonsituatie te verbeteren.

In 2012 vertegenwoordigen de 726 leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit 31,57 % van het totaal, zijnde een sterke stijging tegenover het dienstjaar 2011 toen 27,82 % van het totaal aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Tijdens de periode 2008–2012 werden in totaal 3 114 leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 487 225 251,87 EUR.

¹ Studiedienst Vlaamse Regering, Vrind 2012 – Hoofdstuk 3: Inzetten op een warme samenleving

TABEL 18

Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2008	2 536	565	22,28	86 435 995,89
2009	2 510	555	22,11	83 207 142,10
2010	2 346	609	25,96	94 853 634,56
2011	2 369	659	27,82	103 993 762,48
2012	2 300	726	31,57	118 734 716,84
Totaal	12 061	3 114	25,82	487 225 251,87

De spreiding van de gezinnen naargelang hun land van herkomst – uitgaande van economische politieke en geografische entiteiten – wordt weergegeven in tabel 19.

De gezinnen uit de groep “Andere landen” waren het sterkst vertegenwoordigd in 2012. Hun aandeel bedroeg 18,18 % van het totaal tegenover 18,51 % in 2011.

Het aandeel van de gezinnen uit Nederland en Luxemburg is fors toegenomen, namelijk van 13,05 % in 2011 tot 17,22 % in 2012.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit Noord-Afrika is eveneens gestegen, namelijk van 10,77 % in 2011 naar 12,53 % in 2012.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de “Andere Europese landen” is daarentegen gedaald en bedroeg 15,29 % (18,21 % in 2011). Het aandeel van de ontleners met Turkse nationaliteit is eveneens gedaald, namelijk van 10,77 % in 2011 naar 8,13 % in 2012.

De groep gezinnen uit de “EU-landen zonder Benelux-landen” en uit het “overige deel van Afrika” vertegenwoordigen respectievelijk 17,49 % en 11,16 % in 2012.

Tabel 20 geeft de spreiding weer van de ontlenersgezinnen volgens hun nationaliteit over de 5 Vlaamse provincies binnen het totaal aantal toegekende leningen in vergelijking met hun bevolkingsaantal.

Meer dan de helft van het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 379 leningen toegekend of 52,21 % van het totaal. Dit betekent een forse stijging ten opzichte van 2011 toen in deze provincie 43,70 % van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werden verstrekt.

Het aandeel van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Oost-Vlaanderen is fors gedaald en bedroeg 16,39 % tegenover 21,55 % in 2011.

In de provincie West-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 65 leningen of 8,95 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 68 leningen of 10,32 % van het totaal in 2011.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Vlaams-Brabant blijft status quo en bedroeg 11,43 % in 2012 (11,68 % in 2011).

TABEL 19

Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit volgens hun land/continent van herkomst – Fonds B2 – 2008–2012.

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2012	2011	2010	2009	2008
Nederland en Luxemburg	125	86	94	68	68
E.U.-landen zonder BENELUX-landen	127	117	98	83	61
Andere Europese landen	111	120	90	85	108
Turkije	59	71	73	72	77
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	91	71	86	93	86
Overig deel van Afrika	81	72	66	59	63
Andere landen	132	122	102	95	102
Totaal	726	659	609	555	565

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 80 leningen of 11,02 % van het totaal toegekend aan ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.

Een vergelijking tussen het aantal leningen aan gezinnen 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 gezinnen met vreemde nationaliteit respectievelijk 379 op 917 (41,33 %), 83 op 281 (29,54 %) en 119 op 461 (25,81 %). In de provincie Limburg werden er op een totaal van 317 leningen 80 of 25,24 % aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 65 op 324 of 20,06 %.

In 2012 werd het hoogst aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend in de stad Antwerpen.

Ter vervollediging van het beeld van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit worden nog enkele kenmerken vermeld die mede cultureel bepaald worden.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin met vreemde nationaliteit bedraagt 4,54 tegenover 4,07 in het algemeen.

De 726 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 890 kinderen ten laste of gemiddeld 2,60. Dit gemiddelde bleef in vergelijking met 2011 ongewijzigd. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 2,26 kinderen ten laste in 2012.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 82 éénoudergezinnen met vreemde nationaliteit (11,29 %) zijn en 644 (88,71 %) tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit. Het verschil met de ontlenersgezinnen met Belgische nationaliteit waar deze cijfers respectievelijk 46,70 % en 53,30 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 45,12 % heeft een arbeidersstatuut; 21,95 % van de alleenstaande ouders met vreemde nationaliteit is bediende, 6,10 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 26,83 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit wordt vastgesteld dat meer dan de helft (50,62 %) arbeider is; 11,42 % is bediende; 4,27 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 33,69 % heeft geen beroepsinkomen.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze 726 gezinnen bedraagt 17 206,91 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 511,40 EUR.

De spreiding van de 726 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 4 leningen (0,55 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 695 leningen (95,73 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 17 leningen (2,34 %) financieren het uitvoeren van werken en 10 leningen (1,38 %) zijn bestemd voor het terugbetalen van schulden al dan niet gepaard gaande met werken.

Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit bevestigt dat het gezinnen betreft die het moeilijker hebben op de arbeidsmarkt en die hun woonsituatie vooral willen verbeteren via het aankopen en saneren van een woning. De verbetering van hun huisvesting vormt de aanzet tot een grotere integratie in de samenleving. Het Vlaams Woningfonds is ervan overtuigd dat eigendomsverwerving en kleinschaligheid belangrijke pijlers zijn en blijven voor een succesvol beleid terzake.

Het concreet en loyaal uitvoeren van het overheidsbeleid enerzijds zal samen met de inspanningen en het respect van de gezinnen met vreemde nationaliteit voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, ongetwijfeld tot resultaten leiden. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds.

TABEL 20

Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – per provincie – Fonds B2.

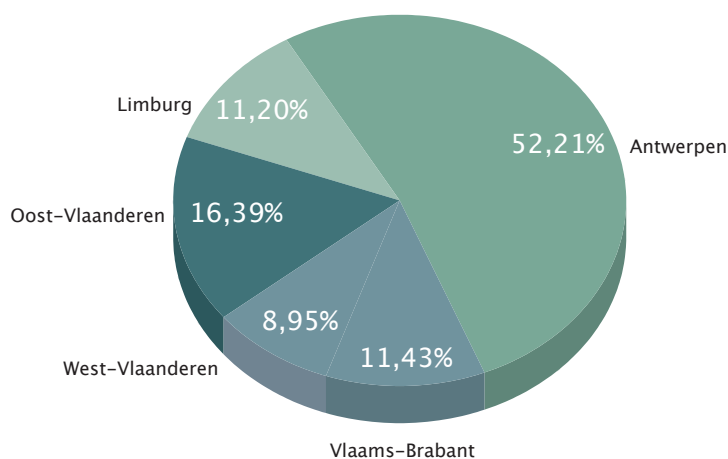
Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01. 01. 2011 ¹		Totale bevolking op 01. 01. 2012 ²		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2012		2011		2012	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	162 052	37,86	1 781 904	28,06	379	52,21	288	43,70	917	39,87
Vlaams-Brabant	86 513	20,21	1 094 751	17,24	83	11,43	77	11,68	281	12,22
West-Vlaanderen	35 768	8,36	1 169 990	18,42	65	8,95	68	10,32	324	14,09
Oost-Vlaanderen	65 292	15,26	1 454 716	22,91	119	16,39	142	21,55	461	20,04
Limburg	78 361	18,31	849 404	13,37	80	11,02	84	12,75	317	13,78
Totaal	427 986	100	6 350 765	100	726	100	659	100	2 300	100

1 Gegevens FOD economie, KMO, Middenstand en Energie – Meest recente cijfers beschikbaar op 18 januari 2013

2 Gegevens FOD economie, KMO, Middenstand en Energie

GRAFIEK 10

Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – per provincie.



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.

Uit het jaarverslag “Het kind in Vlaanderen 2011” van Kind en Gezin¹ blijkt dat 33,2 % van de jonge kinderen in een te donkere woning, een woning met vochtproblemen, een woning zonder basiscomfort (bad of douche, toilet in de woning of warm lopend water) of een woning met een tekort aan ruimte woont. Vochtproblemen en te weinig ruimte komen het vaakst voor.

Het beschikken over een aangepaste en kwaliteitsvolle woning is in de eerste plaats de zorg van het betrokken ontlenergezin.

De gezinnen zijn bereid een belangrijk en langdurig financieel engagement aan te gaan maar wensen uiteraard dat deze investering uitzicht biedt op een woning die voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen. Een gezonde woning is bovendien nog zoveel meer dan een louter waardevol materieel gegeven. Een gezonde huisvesting vergroot immers de kansen op een kwaliteitsvol samenleven van alle gezinsleden.

Uit het jaarrapport Woonkwaliteitsbewaking 2011 van Wonen-Vlaanderen² blijkt dat in 2011 3 093 nieuwe panden werden opgenomen in de inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen terwijl 5 902 adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring werden opgesteld. Hieruit blijkt dat een aanzienlijk aantal eigenaars de nodige herstellings- en verbeteringswerken uitvoert na ontvangst van het advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Het verbeteren van de woonkwaliteit om zo duurzaam en kwaliteitsvol wonen en leven mogelijk te maken is een expliciete doelstelling van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen.

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

Bij de behandeling van de leningsaanvragen voor de aankoop van een woning en/of het uitvoeren van werken vindt steeds een grondig technisch onderzoek plaats door een externe deskundige. Deze deskundige maakt in zijn verslag melding van alle werken die nog dienen te worden uitgevoerd opdat de woning goed bewoonbaar en geschikt zou zijn voor het gezin. Er wordt dan ook op toegezien dat vermelde werken (zoals bijvoorbeeld degelijke en veilige elektriciteitsinstallatie, voldoende woonlokalen, sanitaire voorzieningen) op korte termijn worden uitgevoerd.

Indien dit niet door middel van de Vlaams Woningfonds-lening wordt (kan worden) gerealiseerd, worden de ontlenergezinnen er via een speciale clause in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlenergezinnen kiezen immers kleine(re) werken met eigen middelen of zelf te realiseren.

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

Ook de Woningfonds-leningen toegekend voor de aankoop 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 (bepaalde) werken. In deze gevallen financieren de ontlenergezinnen de werken meestal met eigen

¹ Kind en Gezin, *Het kind in Vlaanderen 2011*, p. 200-201

² Wonen-Vlaanderen, *Woonkwaliteitsbewaking - jaarrapport 2011*, www.wonenvlaanderen.be

spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

Gezonde huisvesting en gezond wonen blijven uiteraard de speerpunten van de werking van het Vlaams Woningfonds. Zowat 95,87 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2012 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 325 569 342,49 EUR. In de sector van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten kadert in principe elke investering in de strijd tegen verkrotting. Hiermee voldeed de instelling ruimschoots aan de verplichting van het ministerieel besluit van 21 mei 2012 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor het dienstjaar 2012 op minstens 30 % heeft bepaald.

3.2. / **Kostprijs en financiering van de woningen**

De algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens het derde kwartaal van het voorbije jaar 212 157 EUR. Ten opzichte van het kalenderjaar 2011 betekent dit een stijging met 5,51 %¹.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet² blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning 139 773 EUR bedroeg in

het derde kwartaal van 2012. Voor de aankoop en renovatie van een woning werd in dezelfde periode gemiddeld 165 589 EUR ontleend.

Het bedrag van de Vlaams Woningfonds-lening 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 instelling, de spaargelden van de gezinnen 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: het totaal van alle prijsoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de gezinnen-ontleners;
- lening van het Vlaams Woningfonds: het hoofdbedrag van de lening, exclusief de premie voor de schuldsaldoverzekerings;
- 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 instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen, <http://www.statbel.fgov.be>

² Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>

Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2008–2012 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 12 061 gezinnen 2 163 796 991,60 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 609 738 847,37 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenersgezinnen investeerden zelf 464 524 033,85 EUR met eigen spaargelden terwijl de “andere tussenkomsten” 89 534 110,38 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt verder van 182 264,43 EUR in 2011 tot 186 419,89 EUR in 2012, hetzij met 4 155,46 EUR of 2,28 %.

De indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning op basis van de ABEX-index voor de bouwkosten van privé-woningen op 1 januari 2012 maakte een verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs mogelijk. Toch dient benadrukt dat deze indexatie de werkelijke evolutie van de vastgoedprijzen niet volgt: de gemiddelde prijs van een gewoon woonhuis in het Vlaams Gewest steeg in het derde kwartaal 2012 met 5,51 % ten opzichte van het jaar 2011. De maximum

toegelaten verkoopwaarde bij het Vlaams Woningfonds voor een gezin met 1 of 2 kinderen evolueerde ingevolge voormelde indexering van 187 120 EUR in 2011 naar 191 190 EUR in 2012, zijnde een stijging met 4 070 EUR of 2,18 %. In het op 11 januari 2013 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde besluit houdende de voorwaarden waaronder de VMSW en het VWF bijzondere sociale leningen aan particulieren zullen kunnen toestaan, wordt vermeld indexering op basis van de ABEX-index behouden. Anderzijds wordt de maximum verkoopwaarde voor woningen gelegen in een kernstad of in de Vlaamse Rand (zoals gedefinieerd in vermeld besluit) opgetrokken.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening bedraagt 142 916,22 EUR in 2012 tegenover 135 568,63 EUR in 2011. Deze toename met 7 347,59 EUR of 5,42 % houdt eveneens verband met vermeldde indexatie 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 en bedraagt 76,67 % in 2012 (74,38 % in 2011).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” daalt voor het vierde jaar op rij en bedroeg 35 538,33 EUR in 2012 tegenover 38 039,51 EUR in 2011, zijnde een vermindering met 6,58 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalt eveneens en bedraagt 19,06 % zijnde een daling met 1,81 % punten ten opzichte van 2011.

TABEL 22

Totale balans van alle verrichtingen – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2008	2 536	441 632 943,80	174 145,48	323 917 067,46	127 727,55	73,35	103 401 393,12	40 773,42	23,41	14 314 483,22	5 644,51	3,24
2009	2 510	442 371 321,27	176 243,55	325 497 500,80	129 680,28	73,58	98 678 936,14	39 314,32	22,31	18 194 884,33	7 248,96	4,11
2010	2 346	419 242 541,20	178 705,26	310 454 897,36	132 333,72	74,05	90 589 957,73	38 614,65	21,61	18 197 686,11	7 756,90	4,34
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
Totaal	12 061	2 163 796 991,60	-	1 609 738 847,37	-	74,39	464 524 033,85	-	21,47	89 534 110,38	-	4,14
Gemiddelde	-	-	179 404,44	-	133 466,45	-	-	38 514,55	-	-	7 423,44	-

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” – dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden – is gedaald, namelijk van 8 656,29 EUR in 2011 tot 7 965,35 EUR in 2012 of met 7,98 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft echter beperkt en bedraagt 4,27 % in 2012 tegenover 4,75 % in 2011.

De verdere analyse wordt gemaakt aan de hand van de financiële balans van de verrichtingen aankoop al dan niet gecombineerd met werken, privé-bouw en ten slotte saneringswerken.

3.2.1. / Aankoop al dan niet gecombineerd met werken

Tabel 23 toont de balans van de verrichtingen aankoop al dan niet gecombineerd met werken (cfr. de categorieën 2, 5 en 6 van tabel 4) gedurende de 5 jongste activiteitsjaren.

3.2.1.1. / Investerings en kostprijs

In 2012 had 87,56 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 86,45 % in 2011. Nominaal daalt het aantal dergelijke leningen van 2 048 in 2011 naar 2 014 in 2012.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 10 440 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegen-

woordigt een totale investering van 1 835 862 506,71 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken bedraagt 183 372,79 EUR in 2012 tegenover 178 938,75 EUR in 2011. In vergelijking met het dienstjaar 2008 is deze gemiddelde kostprijs gestegen met 7,58 %, namelijk van 170 451,13 EUR naar 183 372,79 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 2008–2012 bedraagt 81,11 % of 1 488 960 425,67 EUR op 1 835 862 506,71 EUR. In 2012 omvat dit aandeel 82,82 % van het totaal.

In 2012 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 151 873,69 EUR; in vergelijking met 2011 toen dit gemiddelde 146 221,39 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 3,87 %.

Zoals hierboven reeds vermeld blijkt uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>

TABEL 23

Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2008	2 202	375 333 382,91	170 451,13	297 261 702,02	134 996,23	79,20	74 326 559,83	33 754,11	19,80	3 745 121,06	1 700,78	1,00
2009	2 172	375 160 968,71	172 726,04	302 115 258,22	139 095,42	80,53	68 812 225,16	31 681,50	18,34	4 233 485,33	1 949,12	1,13
2010	2 004	349 588 785,95	174 445,50	284 248 454,73	141 840,55	81,31	61 954 182,60	30 915,26	17,72	3 386 148,62	1 689,69	0,97
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
Totaal	10 440	1 835 862 506,71	-	1 488 960 425,67	-	81,11	328 116 640,70	-	17,87	18 785 440,34	-	1,02
Gemiddelde	-	-	175 848,90	-	142 620,73	-	-	31 428,80	-	-	1 799,37	-

van een woning gecombineerd met renovatiewerken 165 589 EUR bedroeg in het derde kwartaal van 2012 tegenover 155 644 EUR in het derde kwartaal van 2011.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden daalt van 30 930,36 EUR in 2011 naar 29 631,73 EUR in 2012. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 16,16 % in 2012 tegenover 17,28 % in 2011.

Het belang van de financieringsbron "andere tussenkomsten" blijft beperkt; het aandeel bedraagt maar 1,02 % (1 % in 2011). Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

3.2.2. / Privé-bouwverrichtingen

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2008–2012 wordt weergegeven in tabel 24.

3.2.2.1. / Investeringen en kostprijs

Tijdens de periode 2008–2012 financierden 478 gezinnen het bouwen van een woning door middel

van een Vlaams Woningfonds-lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 106 725 844,13 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen bedraagt nog slechts 2,22 % in 2012 (3,04 % in 2011). Nominaal doet zich een daling voor van 72 leningen in 2011 tot 51 leningen in 2012.

Voor de specifieke doelgroep van het Vlaams Woningfonds blijft het realiseren van een nieuwbouw duidelijk erg moeilijk.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging voor het Krediet¹ blijkt dat de bouwkredieten sterk daalden in het derde kwartaal van 2012, maar in mindere mate dan in de twee voorgaande kwartalen. In het derde kwartaal van 2012 werden ruim 22 % minder kredieten voor het bouwen van een woning verstrekt dan in het derde kwartaal van 2011. In de eerste twee kwartalen van 2012 bedroeg de daling meer dan 30 %.

De totale investeringen in deze verrichting zijn met meer dan een derde gedaald, namelijk van 16 991 613,60 EUR in 2011 tot 12 314 402,35 EUR in 2012.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>

TABEL 24

Balans van de privé-bouwverrichtingen – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF						PASSIEF								
		Kostprijs van de woning						Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten				
			Bouwgrond	Nieuwbouw	Grond + Nieuwbouw	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%		
2008	132	28 471 983,29	53 592,69	162 104,16	215 696,84	16 628 344,44	125 972,31	58,40	11 227 492,19	85 056,76	39,43	616 146,66	4 667,78	2,17		
2009	108	22 955 817,07	52 130,78	160 423,08	212 553,86	13 743 328,08	127 253,04	59,87	8 702 804,99	80 581,53	37,91	509 684,00	4 719,30	2,22		
2010	115	25 992 027,82	57 009,78	169 007,86	226 017,64	15 413 839,63	134 033,39	59,30	10 151 427,19	88 273,28	39,06	426 761,00	3 710,97	1,64		
2011	72	16 991 613,60	60 553,51	175 441,12	235 994,63	8 945 225,00	124 239,24	52,65	7 816 622,60	108 564,20	46,00	229 766,00	3 191,19	1,35		
2012	51	12 314 402,35	65 171,84	176 287,03	241 458,87	7 344 145,05	144 002,84	59,64	4 808 128,26	94 277,02	39,04	162 129,04	3 179,00	1,32		
Totaal	478	106 725 844,13	-	-	-	62 074 882,20	-	58,16	42 706 475,23	-	40,02	1 944 486,70	-	1,82		
Gemiddelde	-	-	56 368,41	166 907,42	223 275,82	-	129 863,77	-	-	89 344,09	-	-	4 067,96	-		

De gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is fors verder gestegen, namelijk van 60 553,51 EUR in 2011 tot 65 171,84 EUR in 2012.

Ook de gemiddelde kostprijs voor het bouwen is toegenomen van 175 441,12 EUR in 2011 tot 176 287,03 EUR in 2012.

Bijgevolg steeg de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting van 235 994,63 EUR in 2011 tot 24 458,87 EUR in 2012; dit betekent een toename met 5 464,24 EUR of 2,32 %.

meestal niet om spaargelden in de strikte zin van het woord, namelijk gelden die periodiek opzij worden gezet, maar om de netto-opbrengst van de verkoop van een vroegere (ongeschikte) woning of de inbreng van de bouwgrond en/of de waarde van het eigen werk.

Het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" blijft status-quo en bedraagt 3 179 EUR in 2012. Het procentuele aandeel ervan blijft erg beperkt en bedraagt 1,32 % in 2012.

3.2.2.2. / Financieringsbronnen

Op een totale investering (2008–2012) van 106 725 844,13 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 62 074 882,20 EUR of 58,16 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening is fors gestegen, namelijk van 124 239,24 EUR in 2011 tot 144 002,84 EUR in 2012. Het procentuele aandeel bedraagt 59,64 % in 2012 tegenover 52,65 % in 2011.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is daarentegen fors gedaald en bedraagt 94 277,02 EUR in 2012 tegenover 108 564,20 EUR in 2011. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 39,04 % in 2012 (46 % in 2011). Het gaat

3.2.3. / Groepsbouwverrichtingen

De categorie "groepsbouwverrichtingen" omvat de woningen die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen, door gemeenten, intercommunales en Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn recent gebouwd werden op een collectieve werf en nu – zonder ooit verhuurd te zijn geweest – door gezinnen worden aangekocht onder BTW-stelsel.

Een analyse van deze leningen en een vergelijking met de dienstjaren 2008–2012 is weinig zinvol daar in 2012 slechts 12 gezinnen (0,52 % van het totale aantal ontlenersgezinnen) eigenaar werden van dergelijke in groepsverband nieuw opgerichte woning door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

TABEL 25

Balans van de saneringswerken – Fonds B2 – 2008–2012.

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	%
2008	662	118 308 449,53	148 037,69	30 675,98	178 713,67	17 903 366,00	27 044,36	88,16	2 404 132,76	3 631,62	11,84
2009	704	127 247 662,90	150 748,62	30 000,90	180 749,52	18 690 398,00	26 548,86	88,49	2 430 235,60	3 452,04	11,51
2010	659	120 242 093,26	153 496,39	28 965,05	182 461,44	16 970 545,59	25 751,97	88,91	2 117 422,36	3 213,08	11,09
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
Totaal	3 453	634 509 479,85	-	-	-	89 556 783,93	-	89,05	11 015 153,79	-	10,95
Gemiddelde	-	-	154 630,04	29 125,96	183 756,00	-	25 935,94	-	-	3 190,02	-

3.2.4. / Saneringswerken

De balans van de saneringswerken (tabel 25) omvat alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop van een woning of terugbetaling van schulden (categorieën 3, 4, 5, 6, 8 en 9 van tabel 4).

Door het hanteren van strenge voorwaarden voor de verrichting terugbetaling van schulden sinds juni 2007 werden er in 2008, 2009 en 2010 geen leningen toegekend voor het uitvoeren van werken gecombineerd met de terugbetaling van schulden (categorieën 8 en 9 van tabel 4). In 2011 en 2012 werden respectievelijk 5 en 10 dergelijke leningen toegekend.

Het eerste deel van de tabel geeft voor voormelde verrichtingen een detail van de gemiddelde totale kostprijs van de woningen waaraan saneringswerken werden uitgevoerd. In het tweede deel van de tabel wordt nagegaan in welke mate het gedeelte “werken” van de categorieën 3, 4, 5, 6, 8 en 9 van tabel 4 gefinancierd werd met een lening van het Vlaams Woningfonds enerzijds en met eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten anderzijds.

3.2.4.1. / Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2008–2012 financierden 3 453 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfonds-lening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 634 509 479,85 EUR.

In 2012 werden 697 leningen voor deze verrichtingen toegekend (731 in 2011).

De gemiddelde kostprijs van de werken is licht gestegen en bedroeg 28 579,15 EUR in 2012.

De stijging van de gemiddelde kostprijs van de werken (3,75 %) en van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (3,08 %) leidt tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken tot 191 192,71 EUR in 2012. In vergelijking met het dienstjaar 2008 is deze kostprijs met 6,98 % toegenomen.

3.2.4.2. / 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 Woningfonds-lening, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten. Het is niet mogelijk om een uitsplitsing tussen “eigen spaargelden” en “andere tussenkomsten” te maken zoals in voorgaande tabellen (cfr. tabellen 22, 23 en 24) aangezien voor de categorieën 5, 6, 8 en 9 niet eenduidig kan worden vastgesteld welk bedrag van de spaargelden en/of andere tussenkomsten kan worden toegewezen aan de werken enerzijds en de aankoop of de terugbetaling van de hypothecaire schuld (voor de dienstjaren 2011 en 2012) anderzijds.

In 2012 werd in totaal 17 853 849,23 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 25 615,28 EUR in 2012 tegenover 24 813,44 EUR in 2011. Met dit bedrag wordt 89,63 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 37 892 EUR bedroeg in het derde kwartaal 2012. In dezelfde periode een jaar eerder werd hiervoor gemiddeld 25 769 EUR geleend.

Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 13,40 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

Het saldo, namelijk 10,37 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 963,87 EUR in 2012.

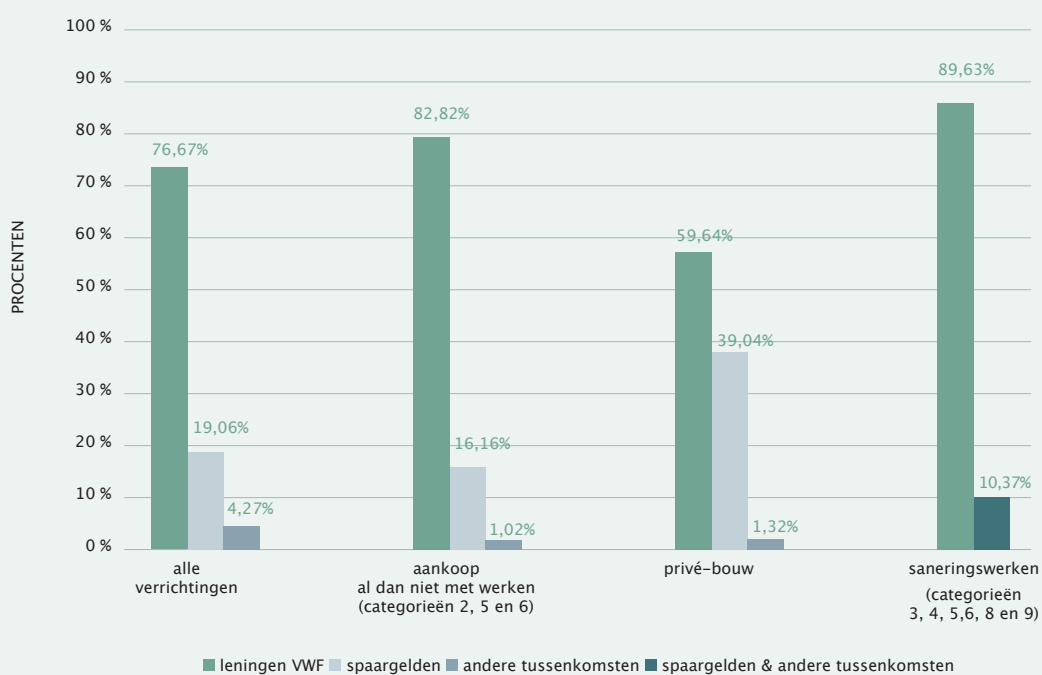
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet derde kwartaal 2012, <http://www.upc-bvk.be>

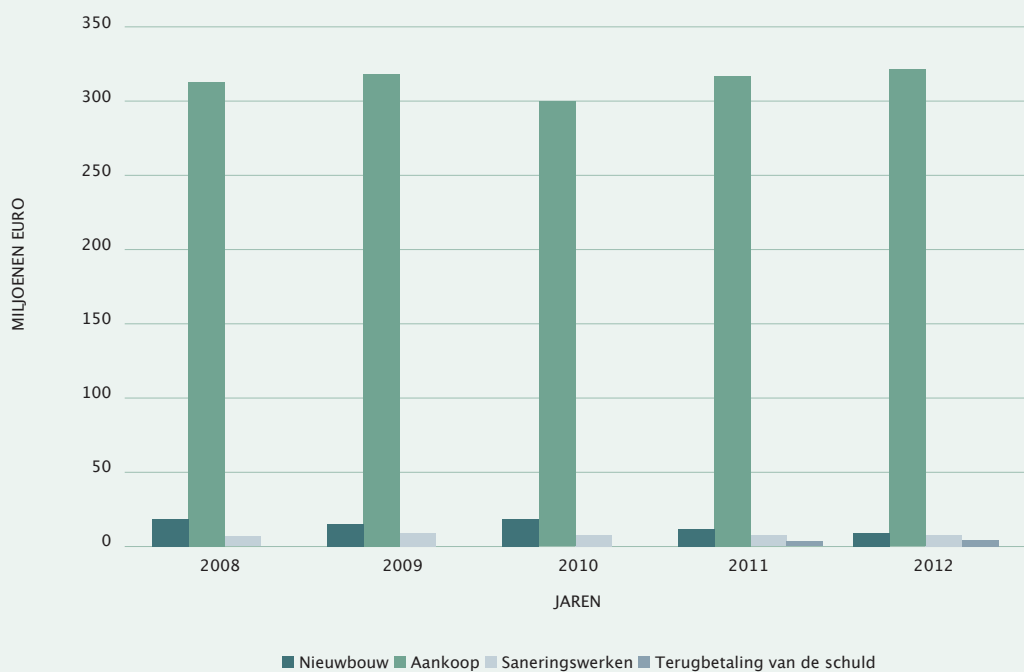
GRAFIEK 11

Financieringsbronnen naargelang de verrichting – Fonds B2



GRAFIEK

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2



TABEL

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2008	148	19 424 450,93	2 202	309 260 646,42	181	7 849 108,58	5	429 924,02	2 536	336 964 129,95
2009	115	15 338 349,73	2 172	313 815 888,39	219	8 495 266,48	4	446 735,38	2 510	338 096 239,98
2010	136	19 002 018,27	2 004	295 215 073,23	204	7 904 088,03	2	256 939,89	2 346	322 378 119,42
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	5 239 001,99	2 300	340 277 624,32

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2008-2012)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	114	15 341 982,15	3 996	604 590 837,01	275	12 197 026,11	27	3 530 219,13	4 412	635 660 064,40	
Vlaams-Brabant	52	7 323 701,02	1 293	209 054 409,08	112	4 011 927,79	12	1 904 993,51	1 469	222 295 031,40	
West-Vlaanderen	132	18 172 808,08	1 470	197 802 983,99	247	10 550 542,12	9	1 416 939,63	1 858	227 943 273,82	
Oost-Vlaanderen	114	15 561 274,20	2 280	329 209 999,37	208	8 462 022,82	5	699 871,25	2 607	353 933 167,64	
Limburg	137	18 598 827,06	1 401	205 991 417,54	165	5 832 183,54	12	1 755 552,99	1 715	232 177 981,13	
Gewest	Absolute cijfers	549	74 998 592,51	10 440	1 546 649 646,99	1 007	41 053 702,38	65	9 307 576,51	12 061	1 672 009 518,39
	%	4,55	4,49	86,56	92,50	8,35	2,46	0,54	0,55	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2012)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	14	1 959 050,48	836	131 653 380,90	58	3 372 135,97	9	1 317 651,68	917	138 302 219,03	
Vlaams-Brabant	4	688 704,60	242	40 668 655,34	25	830 930,35	10	1 552 256,79	281	43 740 547,08	
West-Vlaanderen	17	2 549 137,56	260	38 209 798,39	42	1 890 450,03	5	882 923,72	324	43 532 309,70	
Oost-Vlaanderen	15	2 349 213,76	404	62 949 267,18	39	1 709 889,91	3	461 495,55	461	67 469 866,40	
Limburg	13	2 089 853,98	272	43 083 608,96	26	1 034 534,92	6	1 024 684,25	317	47 232 682,11	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	2,74	2,83	87,57	93,03	8,26	2,60	1,43	1,54	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2008-2012)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	56	7 407 098,75	3 103	469 906 010,10	188	8 231 646,90	21	2 665 713,74	3 368	488 210 469,49	
Mechelen	22	3 142 658,49	564	86 188 322,93	54	2 033 372,37	4	487 714,43	644	91 852 068,22	
Turnhout	36	4 792 224,91	329	48 496 503,98	33	1 932 006,84	2	376 790,96	400	55 597 526,69	
Halle-Vilvoorde	20	2 842 778,48	864	144 533 581,13	73	2 482 934,80	9	1 465 412,98	966	151 324 707,39	
Leuven	32	4 480 922,54	429	64 520 827,95	39	1 528 992,99	3	439 580,53	503	70 970 324,01	
Brugge	16	2 374 501,43	257	37 607 333,44	62	2 589 859,92	3	511 251,26	338	43 082 946,05	
Diksmuide	6	751 259,41	43	5 923 116,18	6	276 767,88	0	0,00	55	6 951 143,47	
Ieper	12	1 495 028,73	117	14 532 372,34	20	641 694,19	1	89 023,55	150	16 758 118,81	
Kortrijk	42	5 853 309,61	511	65 653 549,86	93	4 352 864,52	2	266 742,40	648	76 126 466,39	
Oostende	13	1 768 287,52	241	33 443 739,78	31	1 243 008,97	1	168 830,88	286	36 623 867,15	
Roeselare	29	3 844 477,02	201	26 909 666,48	22	772 152,77	2	381 091,54	254	31 907 387,81	
Tielt	6	753 057,20	67	9 291 476,79	8	465 298,17	0	0,00	81	10 509 832,16	
Veurne	8	1 332 887,16	33	4 441 729,12	5	208 895,70	0	0,00	46	5 983 511,98	
Aalst	28	3 729 942,35	627	92 217 745,94	48	1 833 721,49	0	0,00	703	97 781 409,78	
Dendermonde	13	1 570 057,08	238	34 852 201,81	31	1 351 728,19	0	0,00	282	37 773 987,08	
Eeklo	2	252 379,48	86	12 560 969,47	9	334 270,82	0	0,00	97	13 147 619,77	
Gent	29	3 921 654,46	670	98 053 579,97	79	3 311 671,34	5	699 871,25	783	105 986 777,02	
Oudenaarde	11	1 559 362,54	238	30 829 715,42	15	711 201,40	0	0,00	264	33 100 279,36	
Sint-Niklaas	31	4 527 878,29	421	60 695 786,76	26	919 429,58	0	0,00	478	66 143 094,63	
Hasselt	91	12 322 364,23	830	124 931 102,90	104	3 696 602,52	6	838 060,04	1 031	141 788 129,69	
Maaseik	28	3 648 303,79	240	34 382 467,11	36	1 238 090,40	3	478 080,82	307	39 746 942,12	
Tongeren	18	2 628 159,04	331	46 677 847,53	25	897 490,62	3	439 412,13	377	50 642 909,32	
Gewest	Absolute cijfers	549	74 998 592,51	10 440	1 546 649 646,99	1 007	41 053 702,38	65	9 307 576,51	12 061	1 672 009 518,39
	%	4,55	4,49	86,56	92,50	8,35	2,46	0,54	0,55	100	100

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2012)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	8	1 131 256,10	655	102 620 676,27	40	2 321 803,70	8	1 163 975,95	711	107 237 712,02	
Mechelen	3	503 071,12	122	19 574 839,63	10	383 385,82	1	153 675,73	136	20 614 972,30	
Turnhout	3	324 723,26	59	9 457 865,00	8	666 946,45	0	0,00	70	10 449 534,71	
Halle-Vilvoorde	3	522 093,17	158	27 409 645,11	16	416 378,81	8	1 277 243,41	185	29 625 360,50	
Leuven	1	166 611,43	84	13 259 010,23	9	414 551,54	2	275 013,38	96	14 115 186,58	
Brugge	1	132 195,82	43	6 720 174,33	11	283 134,30	2	385 442,60	57	7 520 947,05	
Diksmuide	0	0,00	10	1 431 236,55	1	72 100,68	0	0,00	11	1 503 337,23	
Ieper	3	482 462,70	22	2 945 470,71	6	292 451,64	0	0,00	31	3 720 385,05	
Kortrijk	6	833 141,98	88	12 502 480,08	14	866 508,96	1	154 860,00	109	14 356 991,02	
Oostende	1	169 400,00	46	6 963 769,70	6	256 291,46	1	168 830,88	54	7 558 292,04	
Roeselare	4	547 869,06	37	5 759 353,59	2	80 975,82	1	173 790,24	44	6 561 988,71	
Tielt	0	0,00	9	1 293 529,17	2	38 987,17	0	0,00	11	1 332 516,34	
Veurne	2	384 068,00	5	593 784,26	0	0,00	0	0,00	7	977 852,26	
Aalst	2	312 453,85	120	18 892 382,24	9	287 246,53	0	0,00	131	19 492 082,62	
Dendermonde	2	138 849,74	48	7 647 203,58	6	230 658,97	0	0,00	56	8 016 712,29	
Eeklo	0	0,00	16	2 580 960,88	2	78 760,04	0	0,00	18	2 659 720,92	
Gent	5	876 369,87	88	13 753 912,69	15	871 968,08	3	461 495,55	111	15 963 746,19	
Oudenaarde	2	316 304,55	53	7 440 815,37	1	25 183,72	0	0,00	56	7 782 303,64	
Sint-Niklaas	4	705 235,75	79	12 633 992,42	6	216 072,57	0	0,00	89	13 555 300,74	
Hasselt	6	948 406,09	166	26 852 250,66	17	645 934,25	3	497 619,48	192	28 944 210,48	
Maaseik	3	442 788,24	46	7 162 407,05	6	201 580,26	2	355 263,18	57	8 162 038,73	
Tongeren	4	698 659,65	60	9 068 951,25	3	187 020,41	1	171 801,59	68	10 126 432,90	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	2,74	2,83	87,57	93,03	8,26	2,60	1,43	1,54	100	100

'12

Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 2
Leningsverrichtingen / dossierbeheer

12

Terwijl in het eerste hoofdstuk de leningen in het algemeen werden behandeld, inclusief het specifieke van de samenstelling en het onderzoek van de nieuwe leningsaanvragen, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op enkele aspecten eigen aan het dossierbeheer van de 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: in geval van gezinsuitbreiding wordt aldus een intrestvermindering toegestaan.

Tot voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 bedroeg de toegekende rentevoetvermindering steeds 0,50 procentpunt per bijkomend kind ten laste, tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt werd. Voor de leningen toegekend krachtens het besluit van 11 mei 1999 bedraagt de rentevoetvermindering ingeval van toegenomen gezinslast echter 10 % van de referentierentvoet, zonder dat de toegepaste rentevoet lager mag worden dan 40 % van de referentierentvoet. Sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 wordt weer een vaste intrestvoetvermindering van 0,50 procentpunt toegekend per bijkomend kind ten laste.

Het leningsreglement schrijft voor dat de gezinstoestand op 1 januari van een volgend jaar tijdens de leningsduur, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering op het niet-vervalden saldo van de lening. Een rentevoetvermindering toegekend in 2012 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2012.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30: in 2012 ging het om 731 gezinnen, namelijk 523 gezinnen (71,55 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 208 gezinnen (28,45 %) waar er 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 referentierentvoet (zie tabel 32). Deze bijkomende kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de 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 (25) en deze waarbij de mindervaliditeit van

TABEL 30

Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet – Fonds B2 – 2008–2012.

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							Totaal
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	
2008	117	193	161	73	29	9	13	595
2009	194	216	165	60	31	13	11	690
2010	231	234	172	61	26	7	12	743
2011	252	273	186	78	20	7	6	822
2012	262	263	134	50	17	4	1	731
Totaal	1 056	1 179	818	322	123	40	43	3 581

één van de gezinsleden slechts bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (6), dan stelt men vast dat bij 762 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 859 in 2011). Dit betekent een daling met 11,29 % t.o.v. het vorige jaar.

Tijdens de periode 2008–2012 werd bij 3 581 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2007–2011, namelijk 12 533, kan worden besloten dat bij ruim een vierde (28,57 %) van onze ontlenersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt in de loop van de leningsduur.

In 2012 werd bij 262 gezinnen met 1 kind ten laste (35,84 %) de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 263 gezinnen met 2 kinderen ten laste (35,98 %) werd de geboorte van een derde kind genoteerd.

Bij 134 gezinnen, zijnde 18,33 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 50 gezinnen (6,84 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 17 gezinnen (2,32 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 0,55 % van deze gezinnen (4) en tenslotte is er 1 van de 731 gezinnen (0,14 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

In tabel 31 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 32 de 208 leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 3 ontlenersgezinnen die hun lening bekwamen in 1997 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep

TABEL 31

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2012 een rentevoetvermindering werd toegestaan – Fonds B2.

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1997	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
1998	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1999	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
2000	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
2001	-	2	2	-	-	-	-	-	-	4
2002	-	5	4	1	2	1	-	-	-	13
2003	-	1	3	1	1	-	-	-	-	6
2004	-	4	6	-	-	-	-	-	-	10
2005	-	3	2	-	-	-	-	-	-	5
2006	7	21	5	1	1	-	-	-	-	35
2007	18	36	12	3	-	-	-	-	-	69
2008	35	37	11	2	-	-	-	-	-	85
2009	65	27	7	1	-	-	-	-	-	100
2010	82	30	11	1	-	1	-	-	-	125
2011	44	15	6	1	-	-	-	-	-	66
Totaal	251	183	171	12	4	2	-	-	-	523

ontleners van de jongste jaren (2007–2011). Zij vertegenwoordigen 83,31 % van het totaal.

Naast de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 523 ontlenersgezinnen), werden er 25 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat evenveel is als vorig jaar. In 14 gevallen (56,00 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 8 gezinnen betrof het de vader, in 6 gezinnen de moeder); bij de andere 9 betrof het de kinderen (namelijk 4 jongens en 5 meisjes) en 2 inwonende grootouders.

De hoegrootheid van de intrestdaling 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 3 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 423 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt, aan 10 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt. Voor de overige gezinnen (112) bedroeg de toegestane rentevoetvermindering minder

dan het in de leenakte voorziene procentpunt aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt door de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Het aantal geboorten dat geen onmiddellijke intrestdaling meebrengt omwille van het feit dat ze al genieten van de minimumintrest, is in 2012 procentueel licht gedaald t.o.v. 2011: 208 van de 731 bijkomende geboorten (hetzij 28,45 %) op 1 januari 2012, t.o.v. 254 van de 822 bijkomende geboorten (hetzij 30,90 %) op 1 januari 2011. Het is ook zo dat vanaf geboorterang 5 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 6 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 2 gezinnen betrof het de ouders (in beide gezinnen ging het om de mindervaliditeit van de vader); in de 4 andere gevallen betrof het de kinderen, nl. 4 jongens.

TABEL 32

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2012 een bijkomende geboorte werd geregistreerd die geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uitoefent – Fonds B2.

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1997	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2
2000	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
2001	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2
2002	-	-	3	1	1	-	-	-	-	5
2003	-	-	3	4	3	1	-	-	-	11
2004	-	-	3	3	1	-	-	-	-	7
2005	-	-	3	2	1	-	-	-	-	6
2006	-	5	4	1	-	-	-	-	-	10
2007	1	15	15	7	1	-	-	-	-	39
2008	1	16	7	5	1	1	-	-	-	31
2009	8	16	11	2	2	-	-	-	-	39
2010	1	16	10	5	2	-	-	-	1	35
2011	-	12	2	6	-	-	-	-	-	20
Totaal	11	80	63	38	13	2	-	-	1	208

2 / Uitstaande leningen

Op 31 december 2012 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 2 293 288 468,43 EUR, tegenover einde 2011 is er een stijging met 149 553 483,74 EUR of 6,98 %.

De tabellen 33 en 34 geven meer volledige inlichtingen over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen. Tabel 33 geeft een overzicht per fonds, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2012 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2012. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 267 tot 29 944, wat te verklaren is door het feit dat er 2 039 leningen zijn terugbetaald in 2012 terwijl er in hetzelfde jaar 2 306 nieuwe werden in vereffening gesteld. De laatste 5 jaar kent men een

permanente stijging van het aantal in omloop zijnde leningen, namelijk een stijging met 624 in 2007, met 528 in 2008, met 658 in 2009, met 331 in 2010, met 147 in 2011 en met 267 in 2012.

Ook het bedrag van de uitstaande leningen blijft stijgen nl. van 1 462 667 905,74 EUR op 31 december 2007, tot 1 659 346 384,21 EUR op 31 december 2008, tot 1 845 831 461,72 op 31 december 2009, tot 1 999 207 579,84 EUR op 31 december 2010 en tot 2 143 734 984,69 EUR op 31 december 2011. Ook in 2012 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 2 293 288 468,43 EUR op 31 december 2012.

In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de oorsprong.

TABEL 33

Schuldenaars hypothecaire leningen – Bewegingen van het jaar 2012

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2011	11	75.698,14	23	484.211,14	29.643	2.143.175.075,41	29.677	2.143.734.984,69
Nieuwe leningen in 2012	1	100.215,12	5	172.372,65	2.300	340.277.624,32	2.306	340.550.212,09
subtotaal	12	175.913,26	28	656.583,79	31.943	2.483.452.699,73	31.983	2.484.285.196,78
In 2012 gedebiteerde intresten	-	5.476,04	-	12.204,89	-	47.920.206,69	-	47.937.887,62
In 2012 gedebiteerde onkosten	-	-	-	532,81	-	1.051.615,60	-	1.052.148,41
subtotaal	12	181.389,30	28	669.321,49	31.943	2.532.424.522,02	31.983	2.533.275.232,81
Af te trekken								
Terugbetalingen ontvangen in 2012	-	25.857,79	-	160.953,03	-	239.799.953,56	-	239.986.764,38
(in 2012 afbetaalde leningen)	3	-	5	-	2.031	-	2.039	-
Over te dragen op 31.12.2012	9	155.531,51	23	508.368,46	29.912	2.292.624.568,46	29.944	2.293.288.468,43

TABEL 34

Schuldenaars hypothecaire leningen – Bewegingen sedert de oorsprong

Sedert de oorsprong	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Vereffende leningen (1) (oorspronkelijk bedrag)	451	4.214.927,16	190	3.305.771,27	86.383	5.460.952.703,39 (2)	87.024	5.468.473.401,82
Af te trekken:								
afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	442	3.861.025,97	167	2.496.912,30	56.471	2.366.006.126,87 (2)	57.080	2.372.364.065,14
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	9	353.901,19	23	808.858,97	29.912	3.094.946.576,52	29.944	3.096.109.336,68
Gedebiteerde intresten en kosten		164.443,54		44.765,66		406.188.159,44		406.397.368,64
subtotaal		518.344,73		853.624,63		3.501.134.735,96		3.502.506.705,32
Ontvangen terugbetalingen		362.813,22		345.256,17		1.208.510.167,50		1.209.218.236,89
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2012	9	155.531,51	23	508.368,46	29.912	2.292.624.568,46	29.944	2.293.288.468,43
Verdeeld in:								
Schuldenaars met waarborg	9	155.531,51	23	508.368,46	29.793	2.290.604.145,11	29.825	2.291.268.045,08
Dubieuze schuldenaars					119	2.020.423,35	119	2.020.423,35
Over te dragen op 31.12.2012	9	155.531,51	23	508.368,46	29.912	2.292.624.568,46	29.944	2.293.288.468,43

(1) Inbegrepen de leningen overgedragen van het ene Fonds naar het andere, in uitvoering van hun toekenningsvoorwaarden.

(2) Inbegrepen 32 leningen toegekend in het Fonds LIF voor een bedrag van 888 194 EUR

3 / Het verloop van de terugbetalingen

De volgende tabel (tabel 35) werd opgesteld om informatie te verschaffen over de regelmatigheid van de maandelijkse terugbetalingen.

Men kan er uit opmaken dat het aantal vervallen en niet-betaalde maandgelden 2,31 % bedraagt in 2012 wat lager is dan in 2011, toen het 2,53 % bedroeg. Het aantal niet betaalde maandgelden blijft bijgevolg op een laag niveau.

De interpretatie van deze percentages mag niet gescheiden worden van het onderzoek van de tabel 36. Deze laatste tabel toont aan dat bij het afsluiten van het dienstjaar 2012 de totale betalingsachter-

stand 6 097 309,19 EUR bedraagt, hetzij een nominale stijging met 494 421,17 EUR of 8,82 % t.o.v. 2011 toen de totale betalingsachterstand 5 602 888,02 EUR bedroeg.

Hierbij dient wel opgemerkt dat een stijging van de achterstand in absolute cijfers logisch te verklaren is doordat ook het aantal uitstaande leningen gestegen is, alsook het gemiddelde leenbedrag en het gemiddeld maandgeld.

Indien men het gemiddeld bedrag aan achterstand per dossier vergelijkt, dan stelt men vast dat dit licht gestegen is, nl. van 759,10 EUR in 2011 naar 787,87 EUR in 2012.

TABEL 35

Verloop van de maandelijkse terugbetalingen – Fondsen B2, FST en FAB

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
	2012	2011	Absolute cijfers		%	
			2012	2011	2012	2011
januari	27 901	27 786	797	828	2,86	2,98
februari	27 909	27 809	664	658	2,38	2,37
maart	27 890	27 795	514	476	1,84	1,71
april	27 922	27 791	617	670	2,21	2,41
mei	27 952	27 848	574	519	2,05	1,86
juni	27 983	27 884	625	518	2,23	1,86
juli	28 002	27 921	604	681	2,16	2,44
augustus	28 019	27 935	704	629	2,51	2,25
september	28 008	27 976	882	958	3,15	3,42
oktober	28 029	27 963	575	824	2,05	2,95
november	28 060	27 959	635	956	2,26	3,42
december	28 094	27 919	559	753	1,99	2,70
totaal	335 769	334 586	7 750	8 470	2,31	2,53

TABEL 36

Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2012 actieve leningen ¹	Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of voorsprong (2) + (4)	Leningen die in orde zijn (achterstand /voorsprong = 0)
		Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Fonds B2 1975	1	0,00	0	0,00	0	0,00	1
1977	2	9 897,99	2	0,00	0	9 897,99	0
1978	2	4 194,81	2	0,00	0	4 194,81	0
1979	10	102 564,78	8	0,00	0	102 564,78	2
1980	2	28 252,64	2	0,00	0	28 252,64	0
1981	6	72 402,30	6	0,00	0	72 402,30	0
1982	16	65 030,19	8	1 829,98	6	63 200,21	2
1983	4	32 636,33	2	217,77	1	32 418,56	1
1984	5	49 038,36	3	9,32	1	49 029,04	1
1985	16	102 897,39	8	424,50	3	102 472,89	5
1986	18	18 359,11	4	13 944,95	11	4 414,16	3
1987	211	8 187,95	30	49 051,43	157	-40 863,48	24
1988	366	14 221,81	46	121 085,34	165	-106 863,53	155
1989	314	45 310,24	45	81 216,76	82	-35 906,52	187
1990	227	18 241,57	38	118 078,08	64	-99 836,51	125
1991	247	43 348,46	61	79 434,77	90	-36 086,31	96
1992	420	82 145,30	67	189 783,97	281	-107 638,67	72
1993	503	64 849,49	94	208 836,75	235	-143 987,26	174
1994	583	170 387,39	102	174 080,76	260	-3 693,37	221
1995	732	316 510,55	214	597 364,16	380	-280 853,61	138
1996	803	163 512,83	245	939 634,86	403	-776 122,03	155
1997	1 034	265 778,16	252	1 089 987,15	573	-824 208,99	209
1998	1 183	220 306,84	326	1 350 073,34	597	-1 129 766,50	260
1999	1 355	231 277,52	357	1 554 695,80	673	-1 323 418,28	325
2000	1 275	162 894,04	345	1 282 827,22	609	-1 119 933,18	321
2001	1 423	174 304,52	414	2 876 433,55	671	-2 702 129,03	338
2002	1 488	227 292,59	374	2 796 537,26	754	-2 569 244,67	360
2003	1 300	166 409,04	334	2 740 987,75	585	-2 574 578,71	381
2004	1 141	179 307,00	285	2 715 691,58	538	-2 536 384,58	318
2005	1 183	359 393,13	343	2 484 714,02	548	-2 125 320,89	292
2006	1 770	409 816,64	468	4 962 762,14	943	-4 552 945,50	359
2007	2 507	536 360,32	559	11 038 672,79	1 454	-10 502 312,47	494
2008	2 381	579 705,77	616	10 428 062,89	1 307	-9 848 357,12	458
2009	2 426	421 281,41	628	7 294 028,31	1 286	-6 872 746,90	512
2010	2 321	347 326,97	603	3 940 916,70	1 149	-3 593 589,73	569
2011	2 368	263 372,90	545	1 513 969,28	1 025	-1 250 596,38	798
2012	2 300	139 044,97	299	171 310,83	1 011	-32 265,86	990
Totaal Fonds B2	31 943	6 095 861,31	7 735	60 816 664,01	15 862	-54 720 802,70	8 346
Totaal Fonds FST	12	0,00	0	1 373,97	5	-1 373,97	7
Totaal Fonds FAB	28	1 447,88	4	68 295,51	10	-66 847,63	14
	31 983	6 097 309,19	7 739	60 886 333,49	15 877	-54 789 024,30	8 367

(1) Inbegrepen 2225 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2011

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (15 877), dat vroegtijdig betalingen deed, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 739). De vroegtijdige betalingen in 2012 beliepen 60 886 333,49 EUR, wat een nominale daling met 2 919 15,67 EUR of 4,57 % betekent t.o.v. 2011 (toen het ging om een bedrag van 63 805 749,16 EUR).

Tabel 37 werd opgemaakt uitgaande van de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36. Hieruit blijkt dat zowel het aantal leningen in achterstand als het bedrag aan achterstand gestegen is. Het merendeel van de leningen met achterstand betreft echter leningen met een beperkte achterstand van maximum 1 maand: er zijn 6 642 dergelijke achterstallige leningen, hetzij 85,83 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen 20,18 % van het bedrag aan achterstand. Van de overige dossiers is de achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen duidelijk gedaald. De andere groepen vertonen een status-quo wat de aantallen betreft, behalve de groep met achterstanden van meer dan 3 maanden. Deze laatste groep vertegenwoordigt echter slechts 5,37 % van het aantal leningen met achterstand.

Indien men zich mag ongerust maken over deze rekeningen die meer dan drie maanden achterstand boeken, dan is dit overdreven wanneer het rekeningen betreft met maximaal twee maanden achterstand. De werkwijze om deze achterstand in te halen houdt rekening met dit onderscheid.

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, voor zover een wachttijd van 3 maanden verstreken is. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontleners zo intens als 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 2012 werd voor 214 ontleners de aanvraag voor de verzekering gewaarborgd wonen goedgekeurd d.i. 9,28 % van de in 2012 vereffende

TABEL 37

Achterstallige maandgelden – fondsen B2, FST en FAB

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2012	2011	2012	2011
Achterstand van meer dan 3 maanden	416	390	2 672 702,35	2 321 737,10
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	151	146	247 982,89	236 935,70
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	317	325	368 395,01	362 905,08
Achterstand van maximum 1 maand	6 642	6 308	1 230 376,02	1 060 768,50
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	213	212	1 577 852,92	1 620 541,64
TOTAAL	7 739	7 381	6 097 309,19	5 602 888,02

leningen t.o.v. 8,01 % in 2011. In 2012 deden zich 47 gevallen (t.o.v. 34 in 2011) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Ontleners (niet-handelaar sinds meer dan 6 maanden) 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 herstellen zodat hij met zijn gezin een menswaardig leven kan leiden.

Zowel in 2011 als in 2012 werden 73 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van 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 2012 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 396 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 1,32 % van ons leningsbestand t.o.v. 1,23 % in 2011 en 1,00 % in 2010).

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 resterend 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 sinds 1 juni 2003 van start gegane positieve kredietcentrale, Centrale voor Kredieten aan Particulieren ingevolge de inwerkingtreding van de wet van 10 augustus 2001.

Het gaat hier om een gegevensbank in de schoot van de Nationale Bank van België, waarin informatie wordt opgenomen over alle (al dan niet achterstallige) kredietovereenkomsten aan particulieren.

Met de invoering van de wettelijke verplichting tot raadpleging van deze Centrale kunnen de kredietverstrekkers met een grotere kennis van zaken de kredietwaardigheid en de terugbetalingsmogelijkheden van de aanvragers van nieuwe kredieten beoordelen.

De leningen van het Vlaams Woningfonds worden er geregistreerd per rekeningnummer, niet per lening(sakte).

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2012 in het bestand van de Centrale 34 690 kredietovereenkomsten (t.o.v. 34.256 in 2011 en 33 922 in 2010) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,26 % van de 2 753 225 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,27 % in 2011 en 1,36 % in 2010) voor een totaal van 58 692 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 58 294 in 2011 en 58 034 in 2010). De lichte toename van de productie in vergelijking met vorig jaar vertaalt zich dus niet onmiddellijk in een groter aandeel in het totaal aantal geregistreerde contracten.

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 931 negatief gemeld voor achterstellen (hetzij 2,68 % t.o.v. 2,73 % in 2011 en 2,58 % in 2010). Er is derhalve in het aantal negatief gemelde Vlaams Woningfondscontracten een lichte daling te noteren, hetgeen contrasteert met de stijging van 5,30 % van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten.

In de totale uitstaande achterstallige som is er wel een verdere stijging te noteren, van 50 136 995,49 EUR in 2010 over 56 172 791,01 EUR in 2011 naar 59 814 562,44 EUR in 2012 (dit is een verhoging met 6,48 % t.o.v. 2011, hetgeen lager is dan de stijging van het globale achterstallige bedrag van

hypothecaire leningen in de Centrale met 6,80 %). Te benadrukken is dat in dit achterstallig bedrag zijn begrepen zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten als de kredietsaldi van de opgezegde kredieten die conform de wettelijke voorschriften voor het ganse nog uitstaande kapitaalsaldo zijn te melden, hetgeen de omvang van de aldus gemelde betalingsachterstand verklaart.

Daarnaast 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.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet 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 2012 heeft onze vennootschap aldus voor 137 dossiers (tegenover 94 in 2011) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 53 gevallen ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 6 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 78 gevallen (d.i. 56,93 % tegenover 56,38 % in 2011) 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 2012 werden aldus tegen 33 (t.o.v. 35 in 2011, hetzij een daling met 5,71 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 23 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 22 in 2011), de 10 andere op initiatief van derden (t.o.v. 13 in 2011).

Van de in 2012 ingezette vervolgingen zijn er:

- 18 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 15 in 2011);
- 8 procedures hangig (t.o.v. 7 in 2011);
- 7 procedures, waarvan 3 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 13 in 2011);

De dossiers waarvoor in 2012 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
2011	1
2010	5
2009	6
2008	3
2007	6
2004	1
2001	3
2000	1
1999	1
1997	2
1996	1
1995	2
1993	1
totaal	33

4 / Afgeloste leningen

Er is nog een andere sector van het beheer van de rekeningen die speciale aandacht verdient. Het betreft de leningen die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 2 039, waarvan 31 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontlener.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2012 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 039 volledig terugbetaalde leningen waren er 3 uit het fonds FST (t.o.v. 3 in 2011), 5 uit het fonds FAB (t.o.v. 2 in 2011) en 2 031 uit het fonds B2 (t.o.v. 2 220 in 2011).

TABEL 38

Afgeloste leningen in 2012 – Fondsen B2, FST en FAB

Aantal "afgeloste" leningen in 2012						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vòòr de vervaldag	op de vervaldag	na de vervaldag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 265	722	11	31	6	4	2 039

5 / Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant

Vóór de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 9 december 1999 houdende het reglement van de lenings-, verkoop – en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen in het kader van het Fonds B2 mochten de gelden van onze leningen niet in handen van de ontleners uitbetaald worden: bijgevolg werden alle leenbedragen bestemd voor het financieren van nieuwbouw of werken, in een rekening-courant geplaatst. Vanzelfsprekend konden ontleners er over beschikken volgens de overeengekomen modaliteiten: zij dienden namelijk de niet-vereffende facturen i.v.m. de werken aan hun woning voor akkoord met uitbetaling te ondertekenen waarna het Vlaams Woningfonds zorgde voor rechtstreekse betaling aan de aannemers.

Het reglement van 9 december 1999 machtigde de Raad van Bestuur echter de voorwaarden vast te leggen waaronder de leningsgelden die in rekening-courant geplaatst zijn ter financiering van werken, rechtstreeks aan ontleners mogen uitbetaald

worden. Sinds augustus 2000 wordt het nieuwe, soepeler en administratief minder belastend uitbetalingssysteem toegepast. Het bestaat erin dat een beperkt deel van de leningsgelden op verzoek van de ontleners in schijven op hun bankrekening kan gestort worden, mits a posteriori de aanwending van de uitbetaalde schijven verantwoord wordt door het voorleggen van voldane facturen. Sinds september 2001 mag maximum 6 200 EUR rechtstreeks aan ontleners overgemaakt worden.

De meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2012 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen.

Tabel 39 geeft een globaal overzicht van het verloop van de betalingen uit rekening-courant.

TABEL 39

Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2012 (Fonds B2)

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	1 080
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	23 536 215,57
Overgedragen saldo (per 1/1/2012) van de leenbedragen in rekening-courant	13 771 393,68
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	23 012 043,61
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening geboekt	460 812,11
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2012	13 834 753,53

6 / Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten

Alle leningen toegestaan sinds juli 1991 worden om de 5 jaar herzien wat de rentevoet betreft, op basis van de evolutie van het inkomen van de ontleners, rekening houdend met de kinderlast verworven in de loop van de lening.

In 2012 werden 5 033 vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen uitgevoerd t.o.v. 4 364 in 2011. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 4 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, van 23 november 1994, van 11 mei 1999 en van 9 december 2005.

Er waren in 2012 geen herberekeningen op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het de vierde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van leenakten ondertekend in 1992. Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1994 ging het over de derde vijfjaarlijkse herziening.

Bij de herzieningen op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het de tweede vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van 9 december 2005 tenslotte werd de rentevoet voor de eerste keer herberekend.

De systemen van 1991 en 1994 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens het besluit van 20 maart 1991 steunt op de kleinste basisrentevoet die van toepassing is ofwel bij het aangaan van de lening ofwel op datum van de herberekening terwijl de herziening volgens het besluit van 23 november 1994 gebaseerd is 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 referentierentvoet die geldt bij de herberekening.

TABEL 40

Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten vóór en na de herzieningen uitgevoerd in 2012.

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 gelijkgebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	stijging	daling
Besluit 1991	124	78	62,90	53	42,74	72	58,06	70	56,45	22	17,74	47	37,90	55	44,36	1,13	0,95
Besluit 1994	872	338	38,76	251	28,78	287	32,91	226	25,92	367	42,09	205	23,51	300	34,40	0,73	0,63
Besluit januari 1999	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Besluit mei 1999	1 424	691	48,53	607	42,63	698	49,02	638	44,80	316	22,19	366	25,70	742	52,11	0,93	0,70
Besluit 2005	2 613	2 174	83,20	1 586	60,70	2 029	77,65	1 444	55,26	762	29,16	533	20,40	1 318	50,44	0,79	0,60
Totaal	5 033	3 281	65,19	2 497	49,61	3 086	61,32	2 378	47,25	1 467	29,15	1 151	22,87	2 415	47,98	0,81	0,65

Daarnaast zijn er tussen de 4 systemen nog belangrijke verschillen 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 40 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten vóór en na de herziening uitgevoerd in 2012, volgens de gebruikte berekeningswijze.

In grafiek 17 worden, volgens de gebruikte berekeningswijze, de bewegingen van de herziene rentevoeten gevisualiseerd. Grafiek 18 geeft een globaal overzicht van de bewegingen van alle in 2012 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening in 2012 slechts heel licht stijgt nl. met 0,09 %. Dit contrasteert met de gemiddelde stijgingen die in de periode 2008 - 2011 werden waargenomen nl. een gemiddelde stijging van 0,35 % in 2008, van 0,23 % in 2009, van 0,20 % in 2010 en van 0,32 % in 2011. Het cijfer van 2012 (een gemiddelde stijging met 0,09 %) sluit eerder aan bij de vroegere jaren waarbij de rentevoet na herziening ongeveer gelijk bleef: van 2004 tot 2006 was er telkens een lichte daling (tussen 0,01 % en 0,08 %) en in 2007 een lichte stijging (0,09 %).

Wellicht is dit deels te verklaren door het feit dat in dit globale gemiddelde cijfer meer dan de helft eerste rentevoetherzelingen zijn opgenomen (nl. 2 613 van de 5 033 uitgevoerde herzelingen) waarbij de stijging van de in aanmerking te nemen inkomens minder groot is dan bij latere vijfjaarlijkse herzelingen. Daarnaast zal ook het gegeven dat het rentevoetniveau in 2012 lager ligt in vergelijking met de vorige herziening in 2007 van de betreffende leningen een rol spelen.

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

In 2012 kwamen 124 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

Volgens de grafiek 15a daalde de rentevoet van 47 leningen (37,90 % t.o.v. 3,23 % in 2011); bij 22

leningen (17,74 % t.o.v. 46,77 % in 2011) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 55 leningen (44,36 % t.o.v. 50,00 % in 2011) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 1,13 procentpunt (t.o.v. 1,09 procentpunt in 2011) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,95 procentpunt (t.o.v. 1,17 procentpunt in 2011). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,16 procentpunt (t.o.v. een gemiddelde stijging van 0,47 procentpunt in 2011).

De grafiek 16a geeft een vergelijking van de op de lening toepasselijke rentevoeten vóór en na de herziening.

Wanneer bij 62,90 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 %, dan vallen na de herziening nog 58,06 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 42,74 % (t.o.v. 66,13 % in 2011) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,25 % of 2 %. Na de herziening is dit bij 56,45 % (t.o.v. 50,00 % in 2011) van de leningen het geval.

Bij 35 van de op basis van het besluit van 1991 herziene dossiers overschreed het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het referentierentevoet diende aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. In 2011 diende voor 17 leningen, herzien op basis van het besluit van 1991 de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2012 kwamen 872 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Uit grafiek 15b blijkt dat bij 205 leningen (23,51 % ten opzichte van 13,25 % in 2011) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 367 leningen (42,09 % ten opzichte van 57,95 % in 2011) is de rentevoet gestegen en bij 300 leningen (34,40 % ten opzichte van 28,80 % in 2011) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,73 procentpunt (t.o.v. 0,81 procentpunt in 2011) en in

geval van daling beliep deze gemiddeld 0,63 procentpunt (t.o.v. 0,88 procentpunt in 2011).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,16 procentpunt (t.o.v. 0,35 procentpunt in 2011).

Zoals blijkt uit grafiek 16b leidt de toepassing van het systeem van 1994 slechts tot kleine schommelingen van het rentevoetniveau vóór en na de herziening.

Vóór de herziening vallen 38,76 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit nog voor 32,91 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 28,78 % (t.o.v. 18,67 % in 2011) 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 nog bij 25,92 % (t.o.v. 17,23 % in 2011) 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. Het betreft een zeer hoge rentevoet, variërend tussen 6,80 % en 7,75 %. Vooral voor deze leningen heeft de Raad van Bestuur beslist een tijdelijke korting op deze hoge rentevoeten toe te staan (zie verder). In 2012 diende voor 78 van de 872 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (d.w.z. 8,95 % t.o.v. 10,48 % in 2011) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2012 werd voor 1 424 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 een rentevoetherziening uitgevoerd.

Grafiek 15c toont aan dat bij 316 leningen (22,19 % t.o.v. 44,80 % in 2011) een stijging van de rentevoet werd toegepast. Bij 366 leningen (25,70 % t.o.v.

4,67 % in 2011) daalde de rentevoet en bij 742 leningen (52,11 % t.o.v. 50,53 % in 2011) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,93 procentpunt (t.o.v. 0,97 procentpunt in 2011). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,70 procentpunt (t.o.v. 0,49 procentpunt in 2011). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,03 procentpunt (t.o.v. 0,41 procentpunt in 2011).

In grafiek 16c worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken.

Bij 691 leningen (48,53 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 698 leningen (49,02 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 607 leningen (42,63 % t.o.v. 46,86 % in 2011) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste varieerde deze, afhankelijk van het moment waarop de leenakte getekend werd, tussen de 2,00 % en 2,30 %; voor gezinnen met 2 kinderen tussen de 2,50 % en 2,80 %. Na de herziening genieten 638 (44,80 % t.o.v. 37,07 % in 2011) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er 76 leningen genoteerd in 2012 (nl. 5,34 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 6,53 % in 2011) waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet diende toegepast te worden. Deze referentierentevoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 5,00 % en 5,55 %.

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

De meerderheid van de leningen waarvoor in 2012 een rentevoetherziening werd uitgevoerd kwamen in aanmerking voor een vijfjaarlijkse rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005. Het gaat om 2 613 leningen.

Zoals blijkt uit grafiek 15d werd bij 762 leningen (29,16 % t.o.v. 37,62 % in 2011) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 533 leningen (20,40 % t.o.v. 9,81 % in 2011) daalde de rentevoet en bij de resterende 1 318 leningen (50,44 % t.o.v. 52,57 % in 2011) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,79 procentpunt (t.o.v. 0,70 procentpunt in 2011). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,60 procentpunt (t.o.v. 0,45 procentpunt in 2011). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,11 procentpunt (t.o.v. 0,22 procentpunt in 2011).

In grafiek 16d worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken.

Bij 2 174 leningen (83,20 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen nog steeds 2 029 leningen (77,65 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 586 leningen (60,70 % t.o.v. 64,87 % in 2011) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen vanaf 2 kinderen ten laste bedraagt deze 1,50 % en 2 % voor gezinnen met 1 kind ten laste. Na de herziening genieten 1 444 leningen (55,26 % t.o.v. 52,36 % in 2011) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er 96 leningen (d.i. 3,67 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 3,82 % en 4,71 %.

Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekeningssystemen.

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2012 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te

vergelijken (grafieken 15a tot en met 15d, 17 en tabel 40).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningsystemen alsook in de basisformule van intrestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2012 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede, deels derde en deels 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 bijna de helft van alle in 2012 herziene leningen (nl. 47,98 % t.o.v. 47,27 % in 2011) de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 29,15 % (t.o.v. 44,11 % in 2011) van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 22,87 % (t.o.v. 8,62 % in 2011) van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1994 geeft aanleiding tot het procentueel grootste aantal stijgende rentevoeten (42,09 %) terwijl de toepassing van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (17,74 %). De toepassing van het besluit van 1991 resulteert tegelijk ook in het grootste aantal dalende rentevoeten (37,90 %), terwijl de toepassing van het besluit van 2005 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (nl. 20,40 %). Bij toepassing van het besluit van 1999 treft men de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (nl. 52,11 %) en bij toepassing van het besluit van 1994 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (nl. 34,40 %).

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 referentierentevoeten vindt men bij de leningen waarop het besluit van 1991 van toepassing is nl. in 28,23 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 8,94 % bij

toepassing van het besluit van 1994, 5,34 % bij toepassing van het besluit van mei 1999 en 3,67 % bij toepassing van het besluit van 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1992 en 1997 zich thans in een relatief hogere inkomencategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden.

Het lijkt er echter op dat men eveneens dient te besluiten dat een bepaalde groep ontleners hun inkomsten nauwelijks zien stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herziening in aanmerking genomen geïndexeerde inkomsten nauwelijks stijgen. Van de leningen die 20 jaar terug ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, lopen er in 2012 zelfs 56,45 % aan de minimumrentevoet t.o.v.

42,74 % voor de herziening. Het aantal ontleners in de laagste inkomenscategorieën stijgt dus nog en dit ondanks hun langere beroepsloopbaan. In die mate zelfs dat de toepassing van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot de hoogste percentages aan leningen aan de minimumrentevoet na herziening terwijl dit vorige jaren steeds het geval was bij de toepassing van het meest recente besluit nl. dit van 2005. De toepassing van het besluit van 2005 geeft wel nog aanleiding tot de meeste leningen aan een lage rentevoet van maximum 2,50 % nl. 83,20 % vóór de herziening en 77,65 % na de herziening. Globaal gezien, voor alle besluiten samen, daalt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 2 497 vóór de herziening naar 2 378 na de herziening, hetzij een daling met 119 (of 4,77 %).

7 / Tijdelijke kortingen

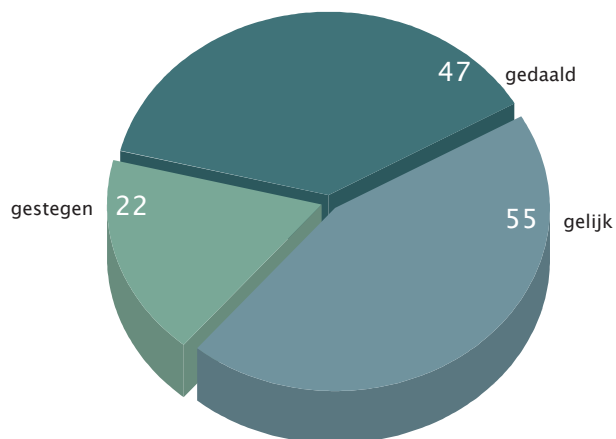
In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 ("In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing was op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt en op voorwaarde dat hierdoor het financieel evenwicht van het Fonds B2 niet in het gedrang komt.") besliste de Raad van Bestuur in maart 2005 om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoet op lopende leningen tijdelijk (nl. voor een termijn van 5 jaar) te beperken onder bepaalde voorwaarden. Deze beslissing gold voor de op het moment van de raadsbeslissing

lopende intrestvoeten, maar ook voor deze die worden herberekend in uitvoering van een latere 5-jaarlijkse herziening. Aangezien deze maatregel evenwel verviel in 2010 en er bijgevolg op heel wat leningen een maatschappelijk en commercieel te hoge rentevoet zou dienen toegepast te worden, besliste de Raad van Bestuur, op basis van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, in maart 2010 opnieuw om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoeten tijdelijk (nl. voor een termijn van 3 jaar) te beperken binnen de bij het besluit bepaalde voorwaarden.

Aldus kwamen 232 leningen in aanmerking voor een korting op de rentevoet. Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,39 procent.

GRAFIEK 15A BESLUIT 1991

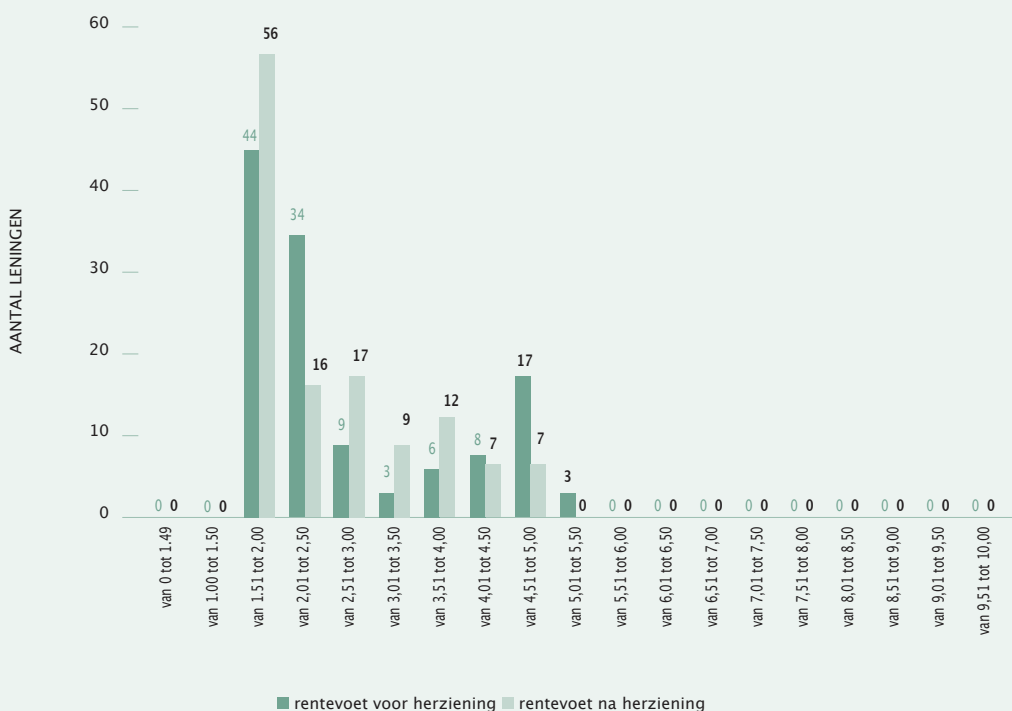
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



aantal herzieningen doorgevoerd	124
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	1,13%
gemiddelde daling	-0,95%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	-0,16%

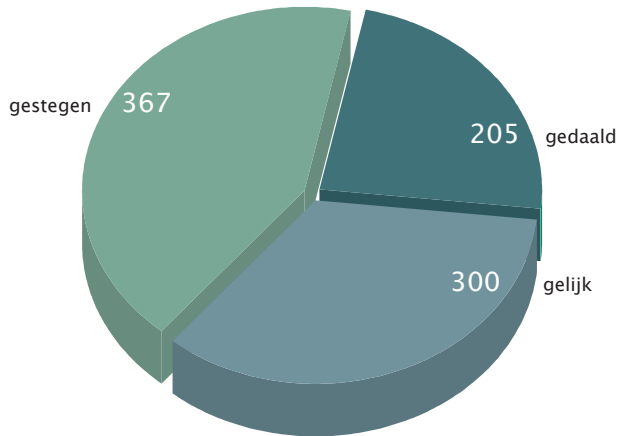
GRAFIEK 16A BESLUIT 1991

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



GRAFIEK 15B BESLUIT 1994

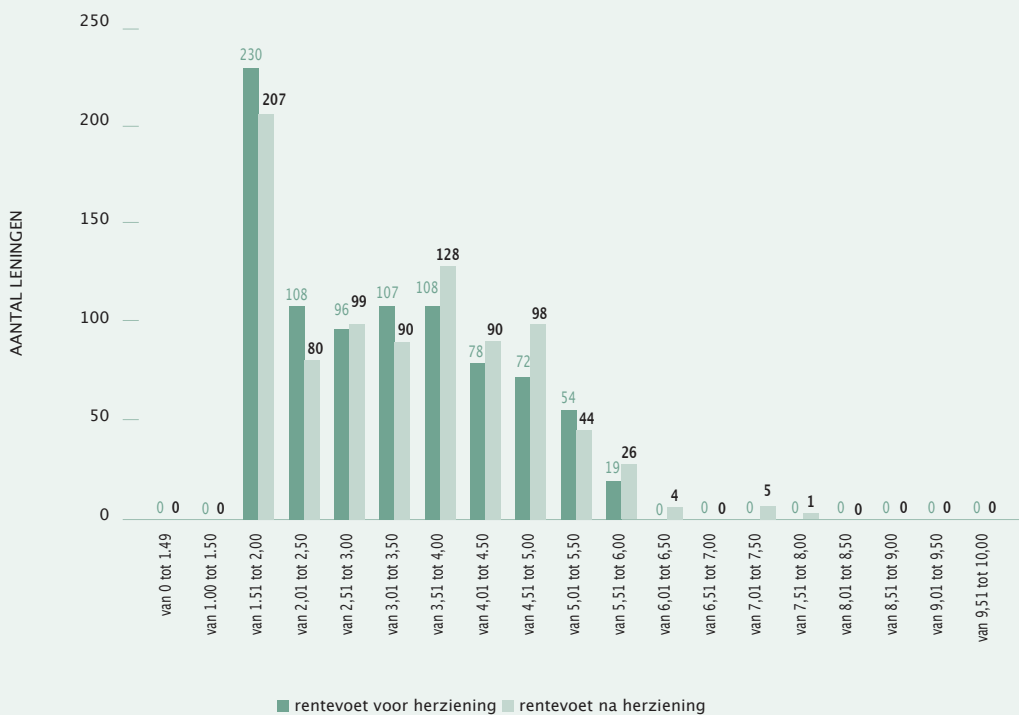
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



aantal herzieningen doorgevoerd	872
totaal aantal kortingen	149
gemiddelde inrestvoet voor korting	6,41%
gemiddelde effectieve korting	1,71%
gemiddelde inrestvoet na korting	4,70%
gemiddelde stijging	0,73%
gemiddelde daling	-0,63%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,16%

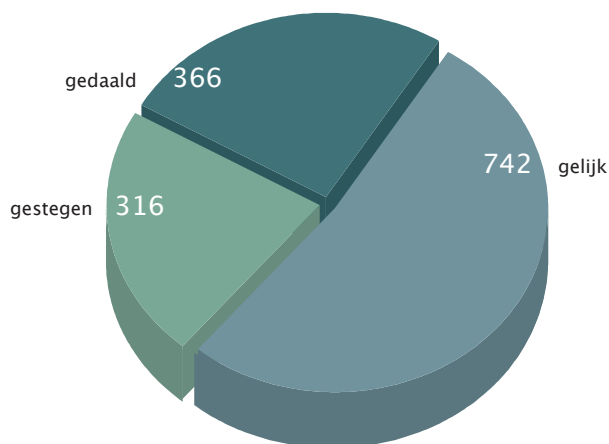
GRAFIEK 16B BESLUIT 1994

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



GRAFIEK 15C BESLUIT MEI 1999

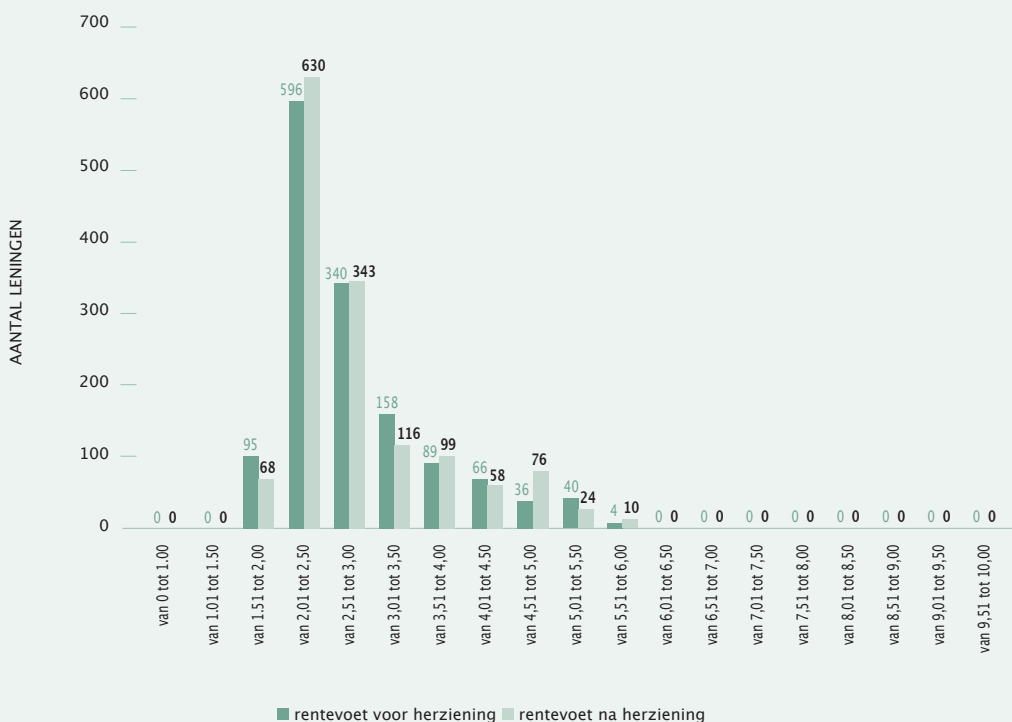
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



aantal herzieningen doorgevoerd	1424
totaal aantal kortingen	57
gemiddelde intrestvoet voor korting	5,46%
gemiddelde effectieve korting	0,89%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,57%
gemiddelde stijging	0,93%
gemiddelde daling	-0,70%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,03%

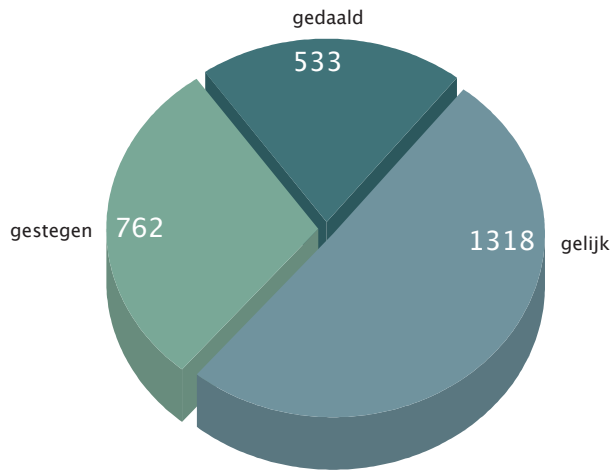
GRAFIEK 16C BESLUIT MEI 1999

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



GRAFIEK 15D BESLUIT 2005

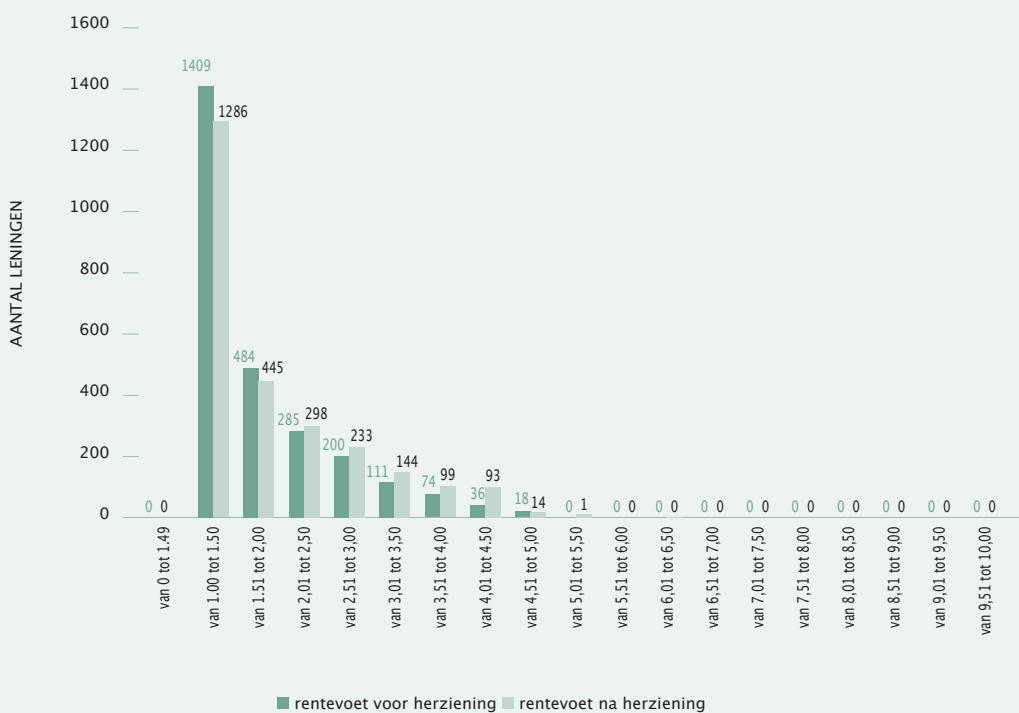
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



aantal herzieningen doorgevoerd	2613
totaal aantal kortingen	26
gemiddelde instrestvoet voor korting	4,79%
gemiddelde effectieve korting	0,61%
gemiddelde instrestvoet na korting	4,18%
gemiddelde stijging	0,79%
gemiddelde daling	-0,60%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,11%

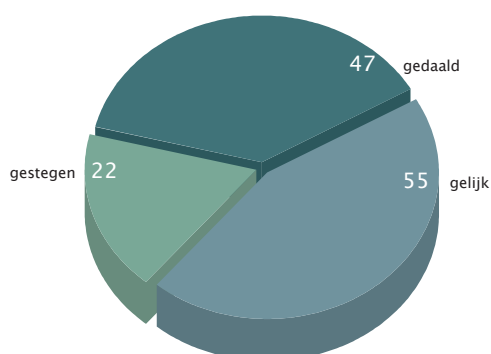
GRAFIEK 16D BESLUIT 2005

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012



GRAFIEK 17

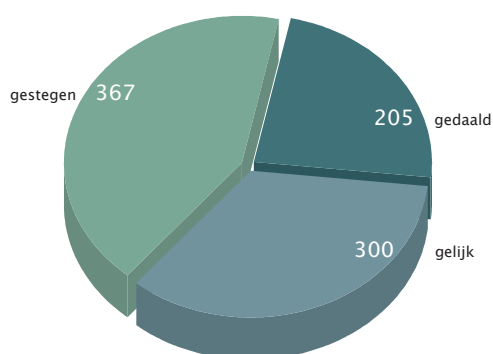
Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012 (per besluit)



Grafiek 15A besluit 1991

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012

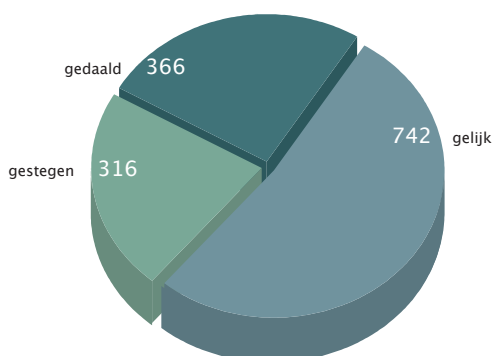
aantal herzieningen doorgevoerd	124
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	1,13%
gemiddelde daling	-0,95%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	-0,16%



Grafiek 15B besluit 1994

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012

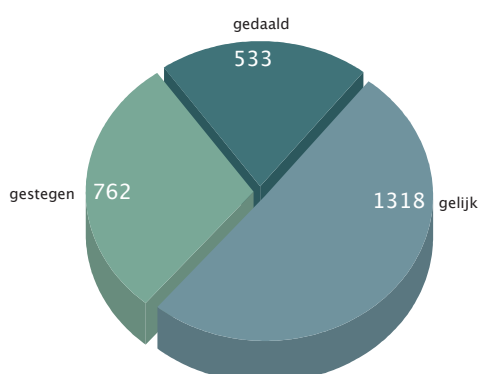
aantal herzieningen doorgevoerd	872
totaal aantal kortingen	149
gemiddelde intrestvoet voor korting	6,41%
gemiddelde effectieve korting	1,71%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,70%
gemiddelde stijging	0,73%
gemiddelde daling	-0,63%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,16%



Grafiek 15C besluit mei 1999

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012

aantal herzieningen doorgevoerd	1424
totaal aantal kortingen	57
gemiddelde intrestvoet voor korting	5,46%
gemiddelde effectieve korting	0,89%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,57%
gemiddelde stijging	0,93%
gemiddelde daling	-0,70%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,03%



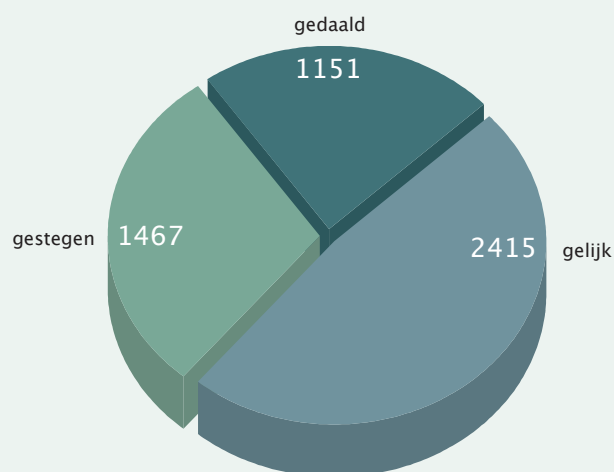
Grafiek 15D besluit 2005

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012

aantal herzieningen doorgevoerd	2613
totaal aantal kortingen	26
gemiddelde intrestvoet voor korting	4,79%
gemiddelde effectieve korting	0,61%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,18%
gemiddelde stijging	0,79%
gemiddelde daling	-0,60%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,11%

GRAFIEK 18

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2012 tot 31-12-2012 (op basis van de 5 besluiten samen)



aantal herzieningen doorgevoerd	5033
totaal aantal kortingen	232
gemiddelde intrestvoet voor korting	6,00%
gemiddelde effectieve korting	1,39%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,61%
gemiddelde stijging	0,81%
gemiddelde daling	-0,65%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,09%

'12

Deel 2: Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten

KRACHTLIJNEN

De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseert sociale huurwoningen in combinatie met de strijd tegen de verkrotting in stedelijke centra. Het Vlaams Woningfonds koopt daartoe sterk verwaarloosde en (langdurig) leegstaande panden aan. Daarbij wordt bewust gekozen voor een kleinschalige aanpak met het oog op een duurzaam gebruik van materiaal en ruimte enerzijds en het tot stand brengen van een sociale mix anderzijds; dit is een werkwijze die uniek is in de sociale huursector. Om de woningen tegen sociale huurprijzen te kunnen verhuren zijn vanzelfsprekend subsidies noodzakelijk.

De klemtoon ligt eveneens op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 62 % van de woningen is geschikt voor gezinnen met 5 of 6 personen en 23 % voor gezinnen met meer dan 6 personen. Het patrimonium bestaat voor 83 % uit ééngezinswoningen, hetgeen in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. In totaal zijn er 961 woongelegenheden: 914 in eigendom, 11 in huur en 36 met recht van opstal. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen ze 161 woongelegenheden).

De investeringen van de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten waren in 2012 goed voor een totale vastlegging van 7 169 737,67 EUR.

Om nieuwe huurwoningen te realiseren dienen panden aangekocht en ontwerpdocs opgesteld. Vervolgens worden de projecten aanbesteed en kunnen de werken gestart worden. In 2012 vonden er 21 aankopen plaats die zullen resulteren tot 26 bijkomende woongelegenheden. De positieve lijn van de afgelopen jaren werd daarmee verder gezet.

De situatie wat de ontwerpdocs betreft is minder positief en nog problematischer geworden dan de afgelopen jaren. Er werden voor 25 woongelegenheden ontwerpdocs ingediend, maar voor slechts voor 11 woongelegenheden werden de ontwerpdocs goedgekeurd. Daarmee loopt de achterstand nog verder op. In de periode 2008 – 2012 werden er voor 124 woongelegenheden ontwerpdocs ingediend, de goedkeuringen in die periode hadden maar betrekking op 75 woongelegenheden of 60 % van het totaal. Panden staan daardoor langer leeg dan nodig, hetgeen naar de directe omgeving een slechte zaak is en absoluut dient te worden vermeden gezien de acute nood aan sociale huurwoningen.

Een belangrijk element in deze aangelegenheid is het gegeven dat de subsidies voor bouw en renovatie van sociale woonprojecten niet toereikend zijn. Dit heeft voor gevolg dat ontwerpdocs die aanbestedings-

klaar zijn niet opgenomen worden op het uitvoeringsprogramma en daardoor zeer veel vertraging oplopen.

Het aantal ingediende (22 woongelegenheden) en goedgekeurde gunningsdossiers (20 woongelegenheden) lag relatief hoog, maar had voor 67 % betrekking op aanbestedingen van 2011.

De uitgevoerde werken in het kader van de sociale woonprojecten waren goed voor 7 woongelegenheden. Een laag aantal dat te verklaren valt door het beperkt aantal goedgekeurde ontwerpdocs van de afgelopen jaren, maar ook door een aantal grotere en complexere projecten met een langere uitvoeringstermijn die nog niet voltooid werden in 2012. Naast deze realisaties werden er ook aan 2 woningen belangrijke renovatiewerken zonder subsidies uitgevoerd.

Door het uitblijven van de goedkeuringen van ontwerpdocs en tegelijkertijd het verwerven van nieuwe panden waren er eind 2012 voor 208 woongelegenheden dossiers in behandeling. Nog nooit was dit cijfer zo hoog; in 2008 bedroeg dit aantal 128, wat neerkomt op een stijging van bijna 80 % op 4 jaar tijd. Aangezien er heel wat vragen zijn omtrent de omvang van de subsidies in de toekomst is enige terughoudendheid geboden wat betreft de verwerving van bijkomende panden aan het tempo van de afgelopen jaren.

Wat de verhuringen betreft telden we 1 329 kandidaat-huurders op 31 december 2012. Er werden 40 huurovereenkomsten afgesloten wat tot een huurderstotaal leidt van 745. De gemiddelde huurprijs voor het totale patrimonium bedroeg 268,56 EUR.

De huurachterstanden namen toe en dit zowel in aantal (+ 44 %) als wat de bedragen (+ 48 %) betreft. De gemiddelde achterstand bedroeg 357,82 EUR. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 18,5 % van de huurders een huurachterstand. Weliswaar had 57 % van deze gezinnen een achterstand van minder dan 1 maand. De groep van huurders die een achterstand heeft van meer dan één maand vertegenwoordigt slechts 8 % van het totale huurdersbestand. Toch is dit ook een stijging tegenover het jaar voordien. Aangezien er geen belangrijke wijzigingen geweest zijn in het huurdersbestand en de huurprijzen enkel stijgen tengevolge de indexering is een mogelijke verklaring een achteruitgang van de financiële mogelijkheden van onze huurders.

De juridische procedures kenden eveneens een toename. Het betrof 12 verzoeningsprocedures en 4 gerechtelijke procedures. Drie gerechtelijke procedures leidden tot een verbreekingsvonnis, waarna de gezinnen hun woningen vrijwillig ontruimden. De overige procedure werd stopgezet omdat de huurders hun schuld volledig aanzuiverden.

1 / Verwervingen

Prospectie

In 2012 hadden de prijsakkoorden betrekking op 22 eigendommen die na de werken zullen resulteren tot 24 nieuwe woongelegenheden. In 2011 bedroegen deze aantallen respectievelijk 24 en 29. Het aantal prijsakkoorden lag zodoende iets lager dan het jaar voordien. Een van de redenen hiervoor is dat panden in zeer slechte staat, noodgedwongen niet meer in aanmerkingen werden genomen. Omwille van het uitblijven van de subsidiëring staan de panden immers zeer lang leeg en veroorzaken zij schade aan

de aanpalende gebouwen, met vele geschillen tot gevolg waarbij oplossingen ten gronde te lang op zich laten wachten.

Het zwaartepunt van de prospectie lag in de provincies West- en Oost-Vlaanderen en Antwerpen. Het algemeen gemiddelde van de expertises zonder gevolg bedroeg 27 %, een laag percentage in vergelijking met 2010 en 2011, toen dit percentage 41 % bedroeg. Dit lage cijfer is een gevolg van het uiterst beperkt aantal expertises zonder gevolg in West- en Oost-Vlaanderen.

TABEL 45

Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	9	0	1	10
OOST-VLAANDEREN	7	0	1	8
ANTWERPEN	4	0	4	8
LIMBURG	2	0	2	4
VLAAMS-BRABANT	-	-	-	-
TOTAAL	22	0	8	30

Aankopen

De aankopen hadden betrekking op 26 woongelegenheden. De meeste aankopen situeerden zich in de provincies West- en Oost-Vlaanderen.

De gemiddelde aankoopprijs per woongelegenheden bedroeg 93 738,46 EUR. Ten opzichte van 2011 betekent dit een daling van 2 %. Indien we echter het pand Nijverheidstraat 122-124 (dat we tegen een zeer lage prijs van de stad Gent aankochten) buiten

beschouwing laten, bedroeg het gemiddelde 102 704,35 EUR per woongelegenheden.

De prijzen liggen het hoogst in Oost-Vlaanderen en Antwerpen.

Tot slot vestigen we de aandacht op het aandeel van de openbare verkopen. In de provincie Antwerpen waren alle verwervingen openbare aankopen. In Oost-Vlaanderen kochten we 3 panden op die manier, terwijl in 2011 geen enkele van de 4 openbare verkopen in die provincie tot een aankoop resulteerde.

TABEL 46

Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Aankoopprijs	Aankoopkosten	Totaal	Subsidiestelsel	Woongelegenheden na de werken
WEST-VLAANDEREN					
Brugsesteenweg 13, Kortrijk	100 000,00	8 595,36	108 595,36	SW	1
Kortrijksestraat 417, Kortrijk	110 000,00	9 262,36	119 262,36	SW	1
Vooruitgangsstraat 55, Menen	85 000,00	7 688,27	92 688,27	SW	1
Lauwbergstraat 33, Menen	90 000,00	8 346,00	98 346,00	SW	1
Beheerstraat 38, Kortrijk	90 000,00	8 024,85	98 024,85	SW	1
Beekstraat 28, Kortrijk	87 000,00	7 824,16	94 824,16	SW	1
Kortrijksestraat 408, Kortrijk	109 000,00	9 289,60	118 289,60	SW	1
subtotaal West-Vlaanderen	671 000,00	59 030,60	730 030,60		7
OOST-VLAANDEREN					
Jan de Windtstraat 34, Aalst	115 000,00	9 871,09	124 871,09	SW	1
Nijverheidstraat 122-124, Gent	75 000,00	7 515,30	82 515,30	SW	3
Hoefijzerstraat 30, Gent (OV)	115 000,00	15 812,50	130 812,50	SW	1
Groenstraat 95-97, Aalst	210 000,00	16 052,49	226 052,49	SW	2
Mimosastraat 83, Gent (OV)	109 000,00	15 805,00	124 805,00	SW	1
Welvaartstraat 14, Gent (OV)	125 000,00	17 812,50	142 812,50	SW	1
Gentbruggeaard 21, Gent	125 000,00	10 362,05	135 362,05	SW	1
subtotaal Oost-Vlaanderen	874 000,00	93 230,93	967 230,93		10
ANTWERPEN					
Vrijhandelstraat 23, Antwerpen (OV)	101 200,00	17 710,00	118 910,00	SW	1
Violetstraat 68-70, Antwerpen (OV)	106 000,00	18 003,78	124 003,78	SW	1
Landbouwstraat 59, Antwerpen (OV)	130 000,00	21 317,12	151 317,12	SW	1
Gryspeerstraat 74, Antwerpen (OV)	115 000,00	22 301,84	137 301,84	SW	1
subtotaal Antwerpen	452 200,00	79 332,74	1 484 984,93		4
LIMBURG					
Oude Kuringerbaan 168, Hasselt	185 000,00	14 472,92	199 472,92	SW	2
Beekstraat 40-42, Sint-Truiden	155 000,00	12 554,66	167 554,66	SW	2
Diestersteeweg33, Sint-Truiden	100 000,00	8 691,72	108 691,72	SW	1
subtotaal Limburg	440 000,00	35 719,30	475 719,30		5
VLAAMS-BRABANT					
	-	-	-		-
TOTAAL	2 437 200,00	267 313,57	2 704 513,57		26

OV : openbare verkoop / SW : sociaal woonproject

2 / Realisaties

2.1. / Sociale woonprojecten

2.1.1. / Aanvraag subsidies

De aanvraag van subsidies voor sociale woonprojecten wordt gedaan door middel van een elektronische aanmelding van de projecten. Na de aanmelding wordt er een aanvraagdossier samengesteld waarbij aangetoond wordt dat aan de subsidievoorwaarden is voldaan. Naast de technische stukken betreft het ondermeer een verslag van het lokaal woonoverleg omtrent de opportuniteit en de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente.

Tabel 47 geeft de aanmeldingen weer volgens de aard van de realisatie. De renovaties en vervangbouw hebben betrekking op bijkomend patrimonium en zijn goed voor 25 nieuwe woonegelegenheden. De renovatie en vervangbouw van vroegere realisaties hebben betrekking op het bestaand patrimonium en omvatten 2 woonegelegenheden. In 2011 vertegenwoordigden de aanmeldingen een aangroei van 26 nieuwe woonegelegenheden en 6 bestaande woonegelegenheden. Wat betreft de aangroei van het patrimonium zit 2012 zodoende op hetzelfde niveau als het jaar voordien, een logisch gevolg van de verwerving.

TABEL 47

Sociale woonprojecten – Aanmeldingen (aantal woonegelegenheden nà de werken)

	Renovatie	Vervangbouw	Renovatie vroegere realisatie	Totaal
WEST-VLAANDEREN	8	0	1	9
OOST-VLAANDEREN	10	0	0	10
ANTWERPEN	4	0	0	4
LIMBURG	1	2	1	4
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	23	2	2	27

2.1.2. / Ontwerpdossiers

Na de aanvraag van subsidies dient er een ontwerpdossier opgemaakt te worden vooraleer er tot aanbesteding en realisatie kan overgegaan worden. Dit dossier omvat ondermeer de plannen, meetstaten, bestekken, technische studies, veiligheids- en gezondheidsplan. Dergelijk dossier wordt aan de VMSW overgemaakt en dient goedgekeurd om tot aanbesteding te kunnen overgaan.

Er werden in 2012 voor 25 woongelegenheden ontwerpdossiers ingediend. Dit ligt in lijn met vorig jaar toen dit aantal 28 bedroeg.

Het aantal goedgekeurde ontwerpdossiers had slechts betrekking op 11 woongelegenheden, tegenover 23 in 2011. Van de 11 woongelegenheden waarvan het ontwerpdossier in 2012 werd goedgekeurd, zijn er 3 ingediend in 2011 en 8 in 2010. Van de in 2012 ingediende dossiers werd er geen enkel goedgekeurd, ondanks dat er in de eerste helft van dat jaar voor niet minder dan 15 van de 25 woongelegenheden ontwerpdossiers werden ingediend (het jaar voordien werd ruim de helft van de dossiers nog in hetzelfde jaar goedgekeurd). Daarnaast zijn er nog 13 woongelegenheden waarvan het ontwerpdossier in 2011 werd ingediend die eveneens nog niet werden goedgekeurd. Dit brengt het totaal aantal woongelegenheden waarvan de goedkeuring nog hangende is op 38.

Bijgevolg blijft er een onevenwichtige situatie waardoor stedenbouwkundige vergunningen dreigen te vervallen en dossiers aangepast moeten worden. Het belangrijkste gevolg is echter dat de realisatie van de nodige sociale woningen nog langer op zich laat wachten.

2.1.3. / Aanbesteding

Na goedkeuring van een ontwerpdossier door de VMSW dient er tot een openbare aanbesteding worden overgegaan. Na het onderzoek van de offertes wordt er een voorstel van gunning of heraanbesteding voorgelegd aan de Raad van Bestuur. De principiële beslissing van de Raad van Bestuur dient vervolgens door de bevoegde overheid (VMSW en bevoegde minister) goedgekeurd. Bij die goedkeuring wordt ook het definitieve bedrag van de subsidie voor de werken vastgelegd.

In tabel 49 worden de projecten weergegeven waarvan de voorstellen van gunning werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Voor 14 woongelegenheden hadden de goedkeuringen betrekking op aanbestedingen van eind 2011 en voor 7 woongelegenheden vond de aanbesteding in 2012 plaats.

Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte per woongelegenschap bedroeg 141 377,04 EUR. Dit komt neer op een toename van 7 % ten opzichte van het gemiddelde van 2011 (131 729,49 EUR), maar is wel iets lager dan het gemiddelde van 2010 (142 269,19 EUR).

Per project werden er gemiddeld 5 offertes ingediend. Het gemiddelde van de ramingen per woongelegenschap bedroeg 146 477,38 EUR, 3,5 % hoger dan het gemiddelde van de laagste offerteprijs per woongelegenschap.

De projecten op de Wulverikstraat 25 te Kortrijk en de Koning Boudewijnlaan 44 te Genk stijgen het hoogst boven het gemiddelde uit, met een offerteprijs van respectievelijk 166 158,59 EUR en 162 598,48 EUR per woongelegenschap. Voor beiden geldt dat het een vervangbouw betreft waaraan een hoger prijskaartje hangt. Het project in de Stropstraat te Gent is dan weer een kleinschalige renovatie van een vroegere realisatie, waardoor de prijs zeer laag is ten opzichte van het gemiddelde.

TABEL 48

Sociale woonprojecten – Ontwerpdossiers (aantal woongelegenheden na de werken).

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	5	0
OOST-VLAANDEREN	9	0
ANTWERPEN	4	11
LIMBURG	7	0
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	25	11

TABEL 49

Sociale woonprojecten – Aanbestedingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (incl. BTW)	Aantal woongelegenheden na de werken	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN	-	-	-	-
Wulverikstraat 25, Kortrijk	146 641,76	166 158,59	1	VBVR
Gullegemsesteenweg 24, Kortrijk	136 850,45	157 337,23	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	283 492,21	231 256,78	2	
OOST-VLAANDEREN				
Stropstraat 136, Gent	90 422,74	92 074,70	1	RVR
Meuleschettestraat 78-80, Aalst	255 464,35	286 210,97	2	R
Frans Van Ryhovelaan 40, Gent	140 044,55	141 602,50	1	R
Hoge Weg 17, Gent	144 335,63	143 475,92	1	R
Botermelkstraat 111, Aalst	134 707,08	128 363,00	1	R
Spellewerkstraat 96, Gent	132 677,15	121 389,38	1	R
Botermelkstraat 99, Aalst	134 425,61	125 554,47	1	R
Gentbruggestraat 70, Gent	137 505,83	133 171,97	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	1 169 582,94	1 171 842,91	9	
ANTWERPEN				
Willem Geetsstraat 34-40, Mechelen	258 727,05	267 142,66	2	R
Vlagstraat 8, Antwerpen	129 271,67	132 349,30	1	R
subtotaal Antwerpen	387 998,72	399 491,96	3	
LIMBURG				
Koning Boudewijnlaan 44, Genk	371 711,40	325 196,95	2	VBVR
Heerbaan 159, Beringen	341 187,12	290 937,39	2	R
Heerbaan 121, Beringen	522 052,53	457 952,71	3	VB
subtotaal Limburg	1 234 951,05	1 074 087,05	7	
VLAAMS BRABANT	-	-	-	-
TOTAAL	3 076 024,92	2 968 917,74	21	

R Renovatie
RVR Renovatie vroegere realisatie
VB Vervangbouw – 6% BTW
VBVR Vervangbouw vroegere realisatie

2.1.4. / Gunningsdossiers

Tabel 50 geeft een overzicht van de gunningdossiers die door het Vlaams Woningfonds werden ingediend en de dossiers die door de bevoegde overheid werden goedgekeurd.

Het aantal gunningsdossiers dat in 2012 werd ingediend lag zoals het jaar voordien vrij hoog en had betrekking op 22 woongelegenheden. Het betreft de 21 woongelegenheden uit tabel 49 en 1 woongelegheden waarvan het gunningsvoorstel eind 2011 werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Er werden voor 20 woongelegenheden gunningsdossiers goedgekeurd: 5 hadden betrekking op

aanbestedingen van 2012 en 15 op aanbestedingen van 2011. Op zich kan men spreken van een vrij evenwichtige situatie tussen het aantal ingediende en goedgekeurde dossiers. Het merendeel van de goedkeuringen ontvingen we echter pas eind 2012. Hierdoor dienden we meermaals de verlenging van de gestanddoeningstermijn aan te vragen, met een aantal prijsverhogingen tot gevolg. Ook moesten er een aantal stedenbouwkundige vergunningen vernieuwd worden.

Het grootste aantal ingediende en goedgekeurde gunningsdossiers vinden we terug in Oost-Vlaanderen (10 woongelegenheden) en in Limburg (7 woongelegenheden). Voor West-Vlaanderen en Antwerpen en wachten we nog op de goedkeuring van 2 dossiers.

TABEL 50

Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden nà de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	2	1
OOST-VLAANDEREN	10	10
ANTWERPEN	3	2
LIMBURG	7	7
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	22	20

2.1.5. / Uitgevoerde werken

In totaal werden er voor 7 woongelegenheden projecten gerealiseerd. Een terugval die te wijten is aan verschillende oorzaken, maar toch in hoge mate door het uitblijven van goedkeuringen van ontwerpdocs. Tevens zijn er verschillende grotere en complexe projecten met een langere uitvoeringstermijn die nog niet voltooid werden.

De uitgevoerde projecten, goed voor een gemiddelde kostprijs van 166 369,57 EUR, situeren zich in de provincies Antwerpen (2 woongelegenheden) en Limburg (5 woongelegenheden). De kostprijzen van de werken liggen het hoogst in Limburg in het bijzonder voor de vervangbouw Grote Baan 70 te Hasselt en Kasteelstraat 8-10 te Gingelom. Bij dit laatste project hadden we niet alleen te maken met een hoger btw-tarief (21 %), maar ook met een

grondonderzoek dat pas na de afbraakwerken kon uitgevoerd worden en meerkosten tengevolge van de aanpassing van de constructie en het funderingssysteem (hetgeen ook bij Grote Baan 70 het geval was).

In tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen kan het Vlaams Woningfonds niet genieten van het gunstige btw-tarief van 6 % ingeval van nieuwbouw van een sociale woning. Wij vroegen daarom de bevoegde minister opnieuw om dit onderscheid ongedaan te maken, hetgeen niet alleen in overeenstemming is met de geest van de wetgeving maar ook in de lijn ligt van een Europese richtlijn die toestaat btw-verlagingen door te voeren voor sociale huisvesting. Het onderzoek is lopende.

De realisatie van 3 eengezinswoningen en 2 projecten bestaande uit telkens 2 woongelegenheden illustreert dat ook in 2012 voor een kleinschalige aanpak geopteerd werd.

TABEL 51

Sociale woonprojecten – Uitgevoerde werken (aantal woongelegenheden nà de werken).

	Kostprijs (incl. BTW)	Woongelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN	-	-	-
OOST-VLAANDEREN	-	-	-
ANTWERPEN			
Maatsstraat 12, Antwerpen	130 266,43	1	R
Pothoekstraat 14, Antwerpen	138 737,29	1	R
subtotaal Antwerpen	269 003,72	2	
LIMBURG			
Grote Baan 70, Hasselt	330 480,85	2	VBVR
Casterstraat 14, Hasselt	141 896,08	1	RVR
Kasteelstraat 8-10, Gingelom	423 206,37	2	VBVR
subtotaal Limburg	895 583,30	5	
VLAAMS-BRABANT	-	-	-
TOTAAL	1 164 587,02	7	

R Renovatie
 RVR Renovatie vroegere realisatie
 VB Vervangbouw – 6% BTW
 VBVR Vervangbouw vroegere realisatie

2.2. / Overzicht investeringen en patrimonium

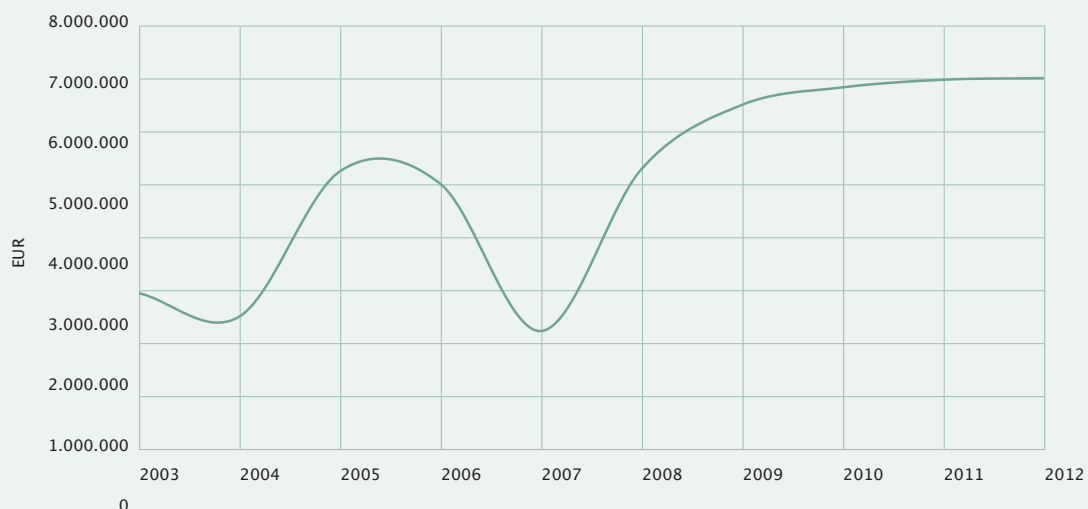
Investerings

Er werd in 2012 voor een totaal van 7 169 737,67 EUR investeringen vastgelegd. De investeringen zaten daarmee op hetzelfde niveau als in 2011 (zie grafiek 19). Er werd een bedrag van 3 220 968,99 EUR aan projectsubsidie ontvangen.

De vereffeningen waren goed voor een bedrag van 6 285 210,34 EUR hetgeen ook op hetzelfde niveau ligt als in 2011 toen dit cijfer 6 255 757,49 EUR bedroeg. De vereffeningen van het lopende jaar bedroegen 3 169 688,29 EUR; de vereffeningen op vastleggingen voorgaande jaren beliepen 3 115 522,05 EUR.

GRAFIEK 19

Evolutie investeringen



Patrimonium

Het patrimonium bestond op 31 december 2012 uit 961 woongelegenheden. Dit is een toename van 25 woongelegenheden tegenover het jaar voordien.

De dossiers in behandeling worden weergegeven in het bovenste deel van tabel 52 en opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden. Dossiers in onderzoek hebben betrekking op woongelegenheden die in eigendom zijn, maar waarvoor de opmaak van het dossier nog niet aangevat werd vanwege de administratieve procedure die doorlopen moet worden (samenstelling van het subsidiedossier, verkrijgen van akkoord van diverse overheden, schatting, ...). Als er definitieve of voldoende zekerheid is omtrent betoelaging wordt de opmaak van het dossier aangevat.

De opmaak van het dossier wordt gevolgd door een aanbestedingsprocedure die aanvangt vanaf het ogenblik dat het ontwerp-dossier bij de VMSW is ingediend. Na goedkeuring en mits het dossier op het uitvoeringsprogramma staat kan dan overgegaan worden tot aanbesteding met een onderzoek van de offertes en een voorstel tot gunning.

Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken aangevat worden en treden de dossiers in hun eindfase.

Nog nooit was het aantal dossiers in behandeling zo hoog, ze hadden betrekking op 208 woongelegenheden. Eind 2011 bedroeg dat aantal 184 en eind 2010 was dit 158.

De meeste dossiers bevinden zich in de fase van aanbesteding (66). Ook dat aantal lag nog nooit zo hoog en betekent meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2011, toen dit cijfer 30 bedroeg. Omdat er op het uitvoeringsprogramma 2012 slechts 2 woongelegenheden als effectief stonden geprogrammeerd en 47 als reserve konden er maar voor 9 woongelegenheden werken gegund. De gestage toename van het aantal dossiers in behandeling valt hierdoor te verklaren. Het aantal werken in uitvoering ligt hoger dan de afgelopen 9 jaar, wat op zich positief maar toch nog onvoldoende is. Het aantal dossiers in onderzoek en in opmaak nam wel af tegenover 2011 toen die aantallen 61 en 67 bedroegen.

Het merendeel van de dossiers is afkomstig uit de provincie Antwerpen (42 %), gevolgd door Oost-Vlaanderen, Limburg en West-Vlaanderen. De stijging van het aantal dossiers tegenover 2011 is echter het grootst in Oost- en West-Vlaanderen, die respectievelijk voor 41 en 22 woongelegenheden dossiers in behandeling hadden in 2011.

TABEL 52

Patrimonium dienst huurhulp – 2012 (aantal woongelegenheden nà de werken).

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling	30	51	88	39	0	208
- dossiers in onderzoek	10	15	20	9	0	54
- dossiers in opmaak	7	8	30	11	0	56
- aanbestedingsprocedure	11	21	26	8	0	66
- werken in uitvoering	2	7	12	11	0	32
Werken uitgevoerd						
totaal:	112	143	239	255	4	753
- in eigendom	84	137	239	242	4	706
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden						
totaal:	142	194	327	294	4	961
- in eigendom	114	188	327	281	4	914
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36

3 / Huurders

3.1./ Kandidaat-huurders

3.1.1. / Het inschrijvingsregister

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een digitaal inschrijvingsregister waarin kandidaat-huurders in chronologische volgorde worden opgenomen.

Bij de inschrijving wordt rekening gehouden met de gezinsgrootte van het kandidaat-gezin. Zo wordt een woning die geschikt is voor 6 personen (rationele bezetting van de woning) bij voorrang toegewezen aan een gezin dat 6 personen telt. Op die manier wordt gestreefd naar een optimale bezetting van de te verhuren woongelegenheden.

Gezinnen die gedurende de laatste 6 jaar 3 jaar woonachtig zijn (geweest) in de gemeente waar de te

verhuren woongelegenheden is gelegen, genieten voorrang bij de toewijzing van een woning. Er kunnen eveneens een aantal absolute voorrangregels worden toegekend (bv. bij ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de huidige woonst).

Het inschrijvingsregister wordt tweejaarlijks geactualiseerd.

3.1.2. / Aantal kandidaat-huurdersgezinnen

Eind 2012 zijn er in totaal 1 329 kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning van het Vlaams Woningfonds.

Tabel 53 geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

TABEL 53

Kandidaat-huurdersgezinnen in 2012

Ligging van de woningen	Aantal kandidaat-huurders
WEST-VLAANDEREN	129
OOST-VLAANDEREN	337
ANTWERPEN	482
LIMBURG	368
VLAAMS-BRABANT	13
TOTAAL	1 329

3.1.3. / Kandidaturen per keuzegebied

Eind 2012 telt het inschrijvingsregister 1 934 kandidaturen. Dit cijfer ligt hoger dan het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 329). 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 aparte kandidatuur beschouwd.

Tabel 54 geeft een overzicht van het aantal kandidaturen per keuzegebied.

TABEL 54

Kandidaturen per keuzegebied in 2012

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN	Blankenberge	10
	Brugge	47
	Izegem	15
	Kortrijk	84
	Menen	16
	Waregem	18
	Zwevegem	16
OOST-VLAANDEREN	Aalst	73
	Gent	286
	Lokeren	59
	Ronse	21
	Sint-Niklaas	52
ANTWERPEN	Antwerpen	478
	Kapellen	4
	Mechelen	5
LIMBURG	Beringen	60
	Genk	156
	Gingelom	15
	Hasselt	212
	Herk-de-Stad	76
	Leopoldsburg	43
	Maasmechelen	41
	Sint-Truiden	63
	Tongeren	70
VLAAMS BRABANT	Leuven	14
TOTAAL		1 934

3.2. / Verhuringen

In 2012 werden in totaal 40 huurovereenkomsten afgesloten tegenover 39 in 2011.

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden bedraagt 8, een daling met 5 verhuringen tegenover vorig jaar en het logische gevolg van het beperkt aantal uitgevoerde werken. In Limburg vonden de meeste verhuringen van nieuwe woongelegenheden plaats, namelijk 4; Antwerpen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk 3 en 1. In Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant werden geen nieuwe woongelegenheden verhuurd.

Het aantal herverhuringen daarentegen steeg met 6 dossiers ten opzichte van 2011. In de provincie Limburg werden eveneens de meeste herverhuringen geregistreerd (11), op de voet gevolgd door Antwerpen met 10 herverhuringen. Beide provincies beschikken over het grootste patrimonium.

Een aantal betreffen woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst aan een nieuwe renovatie of vervanging toe zijn. In Limburg betrof het

herverhuringen van 5 woningen die het gevolg zijn van een vervangbouw van een vroegere realisatie, in Oost-Vlaanderen zijn 3 woningen het voorwerp van een renovatie van een vroegere realisatie.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt telkens rekening gehouden met de gezinslast en het inkomen van de huurders. 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 gemiddelde huurprijs voor nieuwe woongelegenheden bedraagt 279,81 EUR, zijnde een stijging van 4,5 % tegenover vorig jaar.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 242,25 EUR eveneens een stijging van 4 %. In alle provincies stijgt de gemiddelde huurprijs van een herverhuring; uitgezonderd in de provincie Limburg waar er een daling van 11 % is. Limburg blijft wel de provincie met de hoogste gemiddelde huurprijs

TABEL 55

Verhuringen in 2012

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	1	256,00	5	246,05
OOST-VLAANDEREN	0	-	6	243,79
ANTWERPEN	3	284,08	10	229,68
LIMBURG	4	282,56	11	251,11
VLAAMS-BRABANT	0	-	0	-
TOTAAL	8	279,81	32	242,25

3.3. / Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2012 huurden 745 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Het merendeel van de huurders blijft zich situeren in de provincies Limburg en Antwerpen. Tabel 56 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

Gezinsprofiel

De huurders met de Belgische nationaliteit vertegenwoordigen 71 % van het totaal. Het aantal gezinnen met de Belgische nationaliteit steeg met 19 ten opzichte van vorig jaar. West-Vlaanderen blijft met 75 % de provincie met het hoogste percentage Vlaamse gezinnen.

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

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders (47,5 jaar) stijgt in alle provincies omdat een ruim aantal gezinnen immers lange tijd blijft huren bij het Vlaams Woningfonds. De gemiddelde leeftijd van de ouders is het hoogst in de provincie Antwerpen, de provincie waar het Vlaams Woningfonds haar eerste

huurhulpactiviteiten ontplooidde en de langstlopende huurcontracten heeft.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen van de huurders (16,7 jaar) blijft stijgen. Het feit dat vele gezinnen reeds lang huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds verklaart wederom deze toename. De gemiddelde leeftijd ligt het hoogst in Oost-Vlaanderen met 17,1 jaar.

Gemiddeld aantal kinderen

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) is lichtjes gedaald, een gevolg van een minieme daling in de provincies Limburg en Antwerpen. In de overige Vlaamse provincies bleef het gemiddeld aantal kinderen status-quo. De provincie Antwerpen blijft wel met 3,5 kinderen per huurdersgezin de meest kroostrijke provincie.

Nettobelastbaar gezinsinkomen

De cijfers in tabel 56 geven het nettobelastbaar 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 nettobelastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe lager de huurprijs.

Net zoals vorig jaar heeft het merendeel (54 %) van onze huurders, hoofdzakelijk gezinnen met een

TABEL 56

Huurdersbestand per 31 december 2012 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen.

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	112	144	240	245	4	745
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	84	101	170	173	2	530
- tweoudergezinnen	50	64	112	121	1	348
- alleenstaand gezinshoofd	34	37	58	52	1	182
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	28	43	70	72	2	215
- tweoudergezinnen	16	32	51	46	2	147
- alleenstaand gezinshoofd	12	11	19	26	0	68
Gemiddelde leeftijd ouders	45,6 jaar	48,7 jaar	48,8 jaar	46,6 jaar	38,0 jaar	47,5 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,3 jaar	17,1 jaar	16,7 jaar	16,8 jaar	8,4 jaar	16,7 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,2	3,3	3,5	2,9	2,8	3,2
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
• 0 - 13 170,00 EUR	57	90	123	130	3	403
• 13 170,01 - 19 760,00 EUR	34	27	63	68	0	192
• + 19 760,00 EUR	21	27	54	47	1	150
Gemiddelde huurprijs	275,30	258,68	253,12	286,37	272,09	268,56

vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding), een inkomen beneden 13 170,01 EUR. Gezinnen met een inkomen tussen 13 170,00 EUR en 19 760,00 EUR blijven met 26 % op de tweede plaats; slechts 20 % van de huurders heeft een inkomen dat 19 760,00 EUR overschrijdt. De dienst sanerings, verkoop- en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds bereikt duidelijk op de eerste plaats nog steeds de minst begoede gezinnen, voor wie het huren of kopen van een woning in de privé-sector niet (onmiddellijk) haalbaar is.

Gemiddelde huurprijs

Zoals voorafgaand reeds vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs rekening gehouden met het nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Dit is tevens het geval bij de vijfjaarlijkse herziening van de huurprijs. Daarnaast worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd, zodat de gemiddelde huurprijs (268,56 EUR) steeg met 6,31 EUR ten opzichte van vorig jaar (262,25 EUR). In Limburg wordt de hoogste gemiddelde huurprijs genoteerd. Antwerpen, waar het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin het hoogst is, heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

3.4. / Achterstallige huurgelden zittende huurders

3.4.1. / Algemeen

Evolutie

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2003–2012 wordt weergegeven in grafiek 20.

De periode 2003–2005 kenmerkte zich door een gestadige afname van zowel het aantal gezinnen met een schuld, als het bedrag van de achterstallen. Het jaar 2006 vormde hierop een uitzondering met een stijging van zowel het aantal huurders met een schuld, als het totale bedrag van de achterstallige huurgelden. Vanaf 2007 tot en met 2011 nam het aantal huurders met een schuld opnieuw ieder jaar verder af. Het bedrag van de huurachterstallen fluctueerde. In 2012 zien we opnieuw een stijging van zowel het aantal huurders met een schuld (+44 %) als het bedrag van de achterstallen (+48 %). Het aantal achterstallen kan worden vergeleken met dat van 2008. Het bedrag van de achterstallen met dit van 2009.

Aantallen en bedragen

De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2012. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 49 379,34 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een toename met 48 %. Blijkbaar is er een achteruitgang van de financiële mogelijkheden van onze huurders, aangezien er geen grote wijzigingen geweest zijn in het huurdersbestand en de huurprijzen enkel stijgen tengevolge de indexering.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 18,5 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. Dit is een gelijkaardig aandeel als in 2005 en 2008. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 57 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 112,52 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 8 % van het totale huurdersbestand eind 2012 een betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 25 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 414,88 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats (11 %). De gemiddelde achterstand bedraagt 1 255,30 EUR. Het totaalbedrag van de achterstallen van meer dan 3 maanden huur bedraagt 18 829,51 EUR, zijnde 38 % van de totaalschuld.

Ten slotte heeft 7 % een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden. De gemiddelde schuld bedraagt hier 725,27 EUR.

Spreiding per provincie

Met 35 % heeft de provincie West-Vlaanderen 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.

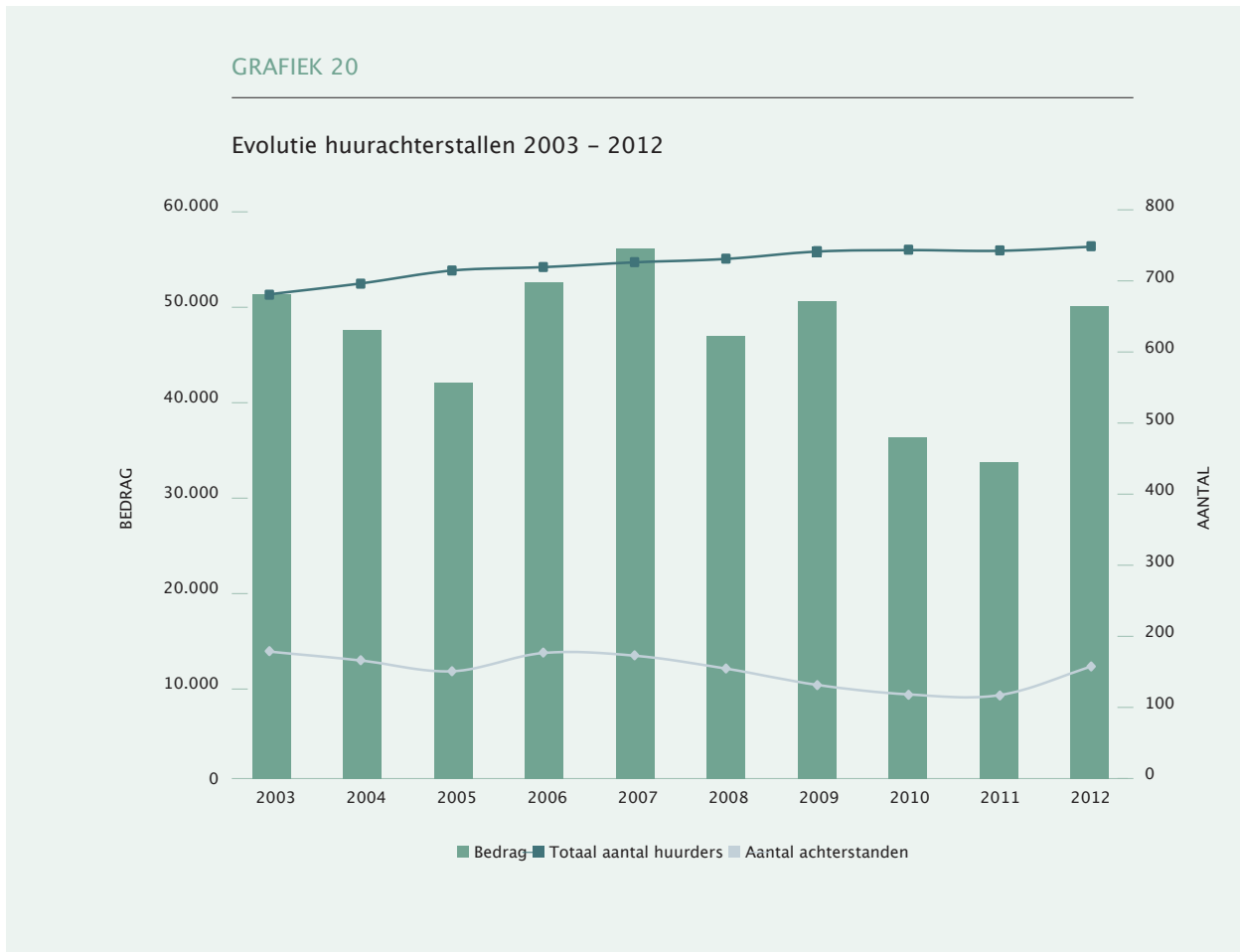
De provincie Oost-Vlaanderen volgt met 18 %. Ook hier betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand.

De provincies Limburg en Antwerpen kennen respectievelijk 16 % en 13 % wanbetalers onder hun huurders. Limburg telt het hoogste aantal huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft, gevolgd door West-Vlaanderen. In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds 4 woningen verhuurde eind 2012, is er 1 gezin met een huurachterstal van meer dan 1 tot en met 2 maanden.

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.



TABEL 57

Achterstallige huurgelden in 2012

Periode van achterstand	West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Antwerpen		Limburg		Vlaams-Brabant		Totaal	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
meer dan 3 maanden	4	4 515,74	0	0,00	3	3 418,99	8	10 894,78	0	0,00	15	18 829,51
meer dan 2 tot en met 3 maanden	1	797,15	3	2 041,83	1	682,95	5	3 730,73	0	0,00	10	7 252,66
meer dan 1 tot en met 2 maanden	10	4 092,91	6	2 282,74	9	3 329,48	9	4 372,94	1	442,80	35	14 520,87
maximum 1 maand	24	2 352,08	17	1 394,70	19	1 480,61	18	3 548,91	0	0,00	78	8 776,30
TOTAAL	39	11 757,88	26	5 719,27	32	8 912,03	40	22 547,36	1	442,80	138	49 379,34

3.4.2. / Verzoenings- en gerechtelijke procedures

dures een lichte stijging. Ook het aantal gerechtelijke procedures nam toe.

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2012 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur. De cijfers geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

In 2012 werden in totaal 16 procedures ingeleid. In 2011 waren dit er 14. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2011 een stijging, namelijk 1 178,74 EUR tegenover 975,99 EUR.

Grafiek 21 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2003-2012. Net zoals vorig jaar kent het aantal verzoeningsproce-

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2012 werd ingeleid bedraagt 12. In 2011 waren dit er 11. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar ook een stijging met 111,65 EUR en

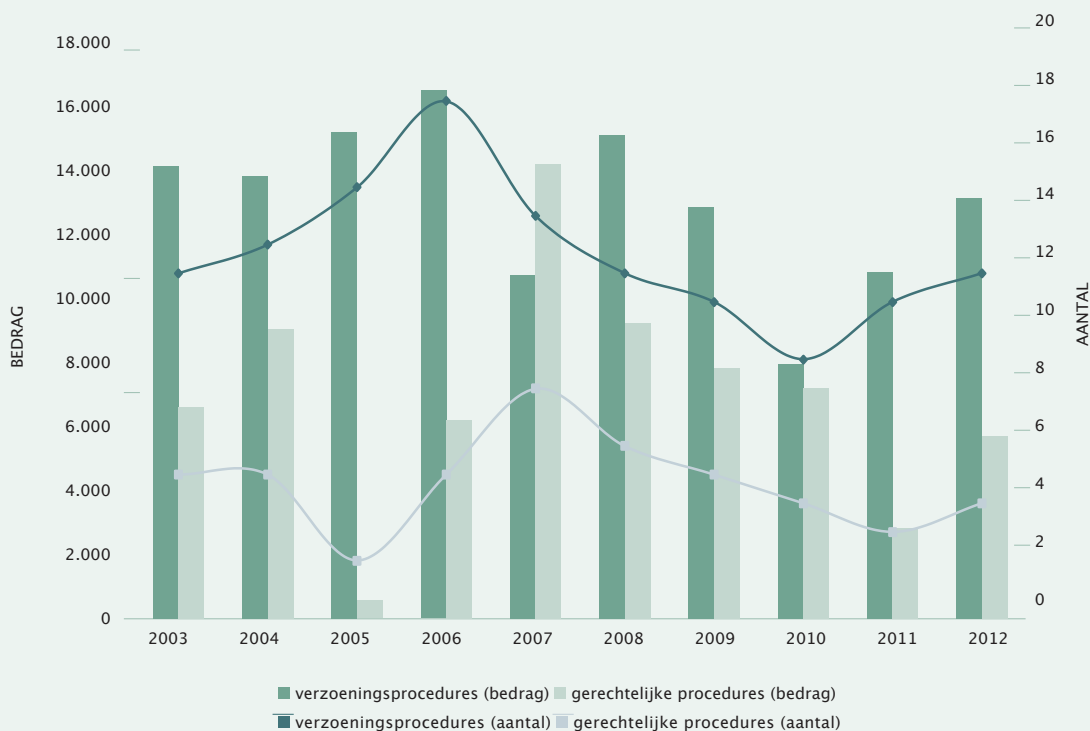
TABEL 58

Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Verzoeningsprocedures:	4	1	4	3	0	12
Bedragen	4 631,53	1 005,63	3 864,92	3 658,17	0,00	13 160,25
Gerechtelijke procedures:	1	0	1	2	0	4
Bedragen	1 264,58	0,00	1 172,11	3 262,87	0,00	5 699,56
AANTAL PROCEDURES	5	1	5	5	0	16
TOTALE BEDRAGEN	5 896,11	1 005,63	5 037,03	6 921,04	0,00	18 859,81

GRAFIEK 21

Evolutie procedures huurachterstallen 2003 - 2012



bedraagt 1 096,69 EUR. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt met 1 219,39 EUR het hoogst in Limburg, gevolgd door West-Vlaanderen met 1 157,88 EUR. De provincies West-Vlaanderen en Antwerpen tellen het hoogste aantal procedures (beiden 4) gevolgd door Limburg met 3 procedures. In Oost-Vlaanderen werd 1 verzoeningsprocedure ingeleid.

Slechts in 4 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Vier andere gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. De 4 resterende gezinnen die wel op de zitting aanwezig waren, konden geen concreet afbetalingsvoorstel doen. Eind 2012 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2012 een verzoeningsprocedure werd opgestart 12 729,76 EUR, ten opzichte van 13 160,25 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal slechts 430,49 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2012, zijnde 3,27 %. Dit lage cijfer wordt verklaard door het feit dat 7 van de 12 verzoeningsprocedures pas eind 2012 werden ingeleid, waardoor de afbetalingsregelingen nog maar net lopen. Drie van de verzoeningsprocedures resulteerden in 2012 bovendien ook in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2012 werd ingeleid bedraagt 4. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 424,89 EUR, tegenover 942,77 EUR vorig jaar. In de provincie Limburg werden 2 gerechtelijke procedures ingeleid. In West-Vlaanderen en Antwerpen werd telkens 1 procedure ingeleid. Drie gerechtelijke procedures resulteerden in een verbrekingsvonnis: de gezinnen ontruimden de huurwoning. De overige procedure kon worden stopgezet daar de huurders de schuld alsnog volledig aanzuiverden.

3.4.3. / Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2012 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Eind 2012 zijn er 60 gezinnen onderworpen aan deze procedure, hetzelfde cijfer als de twee voorgaande jaren. Het betreffen 37 zittende huurders en 23 gewezen huurders. Nog steeds tracht een groot aantal huurders en ex-huurders hun financiële problemen op te lossen via de procedure van collectieve schuldenregeling. Bij het van kracht gaan van deze procedure in 1999 waren er bij het Vlaams Woningfonds 2 huurdersgezinnen onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In 2002 waren dit reeds 30 gezinnen; in 2004 liep het aantal op tot 53 gezinnen. Gedurende de periode 2005–2012 waren er gemiddeld 58 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In 2012 traden 10 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Tien reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 4 van deze dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen. In de overige 6 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2012 ten einde: in 4 dossiers werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In de resterende 2 dossiers werd een omvangrijk deel van de schuld kwijtgescholden.

Van het totaal aantal zittende huurders is 5 % in 2012 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In verhouding tot hun huurderspopulatie lopen in de provincie Oost-Vlaanderen de meeste collectieve schuldenregelingen met zittende huurders, zijnde 9,7 %. Daarna volgen West-Vlaanderen en Limburg met respectievelijk 6,25 % en 4,89 %. In Antwerpen bedraagt het aandeel 1,66 %. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 342,71 EUR. Vorig jaar was dit 575,48 EUR.

TABEL 59

Collectieve schuldenregelingen in 2012

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders:	7	14	4	12	-	37
Bedragen	1 904,44	3 057,69	803,77	6 914,50	-	12 680,40
Gewezen huurders:	4	6	6	7	-	23
Bedragen	28 911,00	14 857,63	19 718,92	36 843,05	-	100 330,60
AANTAL PROCEDURES	11	20	10	19	-	60
TOTALE BEDRAGEN	30 815,44	17 915,32	20 522,69	43 757,55	-	113 011,00

De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 4 362,20 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 12,6 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

3.5. / Huurschulden van gewezen huurders

3.5.1. / Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2010-2012 met een huurschuld beëindigden.

In de loop van 2012 werden in totaal 37 huurcontracten beëindigd. Van deze 37 huurovereenkomsten kenden er 27 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Twee gezinnen werden herhuisvest in een andere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning diende te worden gerenoveerd. Nog eens 4 huurders kregen een andere woning toegewezen omdat het huurcontract tussen de stad Hasselt (eigenaar van de woningen) en het Vlaams Woningfonds afloopt. Drie overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. Eén contract werd ten slotte opgezegd door het Vlaams Woningfonds daar de huurwoning diende te worden gerenoveerd en de huurder de aangeboden herhuisvesting weigerde.

Van de 37 gezinnen hadden er 16 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract, dit is 43 %. Vorig jaar bedroeg dit aandeel 34 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 891,96 EUR, een toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 819,83 EUR was. Zeven gezinnen hadden een schuld van meer dan 3 maanden (gemiddelde schuld van 1 680,37 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.

Van de gezinnen met achterstal hebben er 5 een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 130,19 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Zoals reeds vermeld hebben 7 huurdersgezinnen een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In 3 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie Limburg telt het grootst aantal verhuizingen (16) gevolgd door de provincie Antwerpen met 13 verhuizingen. In Oost- en West-Vlaanderen verhuisden er 4 gezinnen. Antwerpen kent het grootste aantal gezinnen met een schuld bij verhuis (7), gevolgd door West-Vlaanderen (4), Limburg (3) en Oost-Vlaanderen (2).

3.5.2. / Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden

Gedurende de periode 1982-2012 beëindigden 1130 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 183 eind 2012 een openstaande schuld, dit is 16,2 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 573 393,31 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 3 133,30 EUR per huurder. Bijna de helft van de schuld (48 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk, 21 %, 18 % en 13 %.

TABEL 60

Huurschulden van gewezen huurders – Evolutie 2010 – 2012

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
meer dan 3 maanden	7	4	7	11 762,62	7 393,13	9 167,51
2 tot 3 maanden	1	2	1	645,12	1 263,51	708,76
1 tot 2 maanden	3	2	1	1 212,75	713,89	165,96
maximum 1 maand	5	4	7	650,95	467,40	784,04
TOTAAL	16	12	16	14 271,44	9 837,93	10 826,27

4 / Verkoop

In 2012 werden er opnieuw 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 23 gewezen huurdersgezinnen eind 2012 onderworpen aan deze procedure.

Eind 2012 telde het Vlaams Woningfonds 706 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52),

dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

Voor het vijfde jaar werden geen woningen verkocht aan zittende huurders. In Antwerpen werd door één huurder een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van zijn huurwoning.

’12

Deel 3: Algemeen beheer en dienstverlening

1 / Algemeen beheer

1. / Algemeen beheer

1.1. / Overlijden van een personeelslid

Na een vrij korte ziekte overleed mevrouw P. Hombroeckx op 20 juni 2012 in de leeftijd van amper 50 jaar.

Mevrouw Hombroeckx trad in dienst op 1 december 1980 en werkte bijgevolg ruim 31 jaar voor het Woningfonds.

Zij was oorspronkelijk verbonden aan de algemene diensten waaronder het directiesecretariaat en werd vervolgens tewerkgesteld op de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Haar inzet was groot en bijgevolg zijn het Woningfonds en honderden (huurders)gezinnen haar veel dank verschuldigd.

Wij zullen Patricia blijven herinneren als een zeer gewaardeerde en fijne collega.

1.2. / Oppensioenstellingen

1.2.1. / De heer Johan Van den Steen

De heer J. Van den Steen trad in dienst van het Woningfonds op 1 januari 1981.

Onmiddellijk was zijn werkterrein de financiële dienst en in het bijzonder de boekhouding.

Hij nam geleidelijk de belangrijkste facetten van de dienst voor zijn rekening waaronder het opstellen van de balans en de jaarrekening van de vennootschap.

Met ingang van 1 januari 2005 werd hij benoemd tot adviseur-diensthofd waarna hij de financiële dienst voortreffelijk leidde tot aan zijn pensionering.

1.2.2. / De heer Marc Tulkens

De heer M. Tulkens trad in dienst van het Woningfonds op 16 maart 1979.

Hij werd tewerkgesteld op de dienst leningen en werd achtereenvolgens sectiechef, bureelhoofd en provinciaal adviseur van de provinciale dienst Vlaams-Brabant te Leuven.

Daarna werd hij opnieuw tewerkgesteld op de maatschappelijke zetel en eindigde hij zijn loopbaan als één van de steunpilaren van de directeur van de dienst leningen die hij dagdagelijks adviseerde.

Wij danken beide collega's voor hun jarenlange inzet en wensen hen nog veel gelukkige jaren toe.

1.3. / Bevorderingen

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 19 december 2012:

- de heer Guy Servotte de titel toe te kennen van directeur Financiële Dienst;
- mevrouw Jelena Duronjić de titel toe te kennen van architect – hoofd van de provinciale huurhulpdienst te Antwerpen;
- mevrouw Tineke Herijgers de titel toe te kennen van bureelhoofd-kredietspecialist.

1.4. / Eervolle onderscheidingen

Eretoken lid van de Raad van Bestuur

Bijzonder Voorzorgsteken eerste klasse (20 jaar lid van de Raad van Bestuur):

- Mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers

Eretekens personeelsleden

Ook aan verschillende personeelsleden werden een eervolle onderscheiding toegekend.

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

- De heer René Paredis
- Mevrouw Greta Schoemaker

Ereteken van de arbeid eerste klasse (30 jaar arbeid):

- Mevrouw Martine Boëne
- De heer Rudolf Van Den Bergh

Ereteken van de arbeid tweede klasse (25 jaar arbeid):

- De heer Wieland Steurs

1.5. / Infoverspreiding

In 2012 werd voor de uitwerking van de informatie-campagne opnieuw samengewerkt met het communicatiebureau Vandekerckhove & Devos.

Informatie over de activiteiten werd opgenomen in de uitgaven van de gezinsbeweging en weekbladen. Ook via TV-spots en bannering werd gewerkt aan het verbeteren van de naamsbekendheid van de vennootschap.

Het Vlaams Woningfonds werkte actief mee aan Batibouw te Brussel van 3 tot en met 11 maart 2012;

1.6. / Dankwoord

Wij danken de minister-president, alle leden van de Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds ruim 2 300 gezinnen kon helpen bij het verwerven van een eigendom of door het ter beschikking stellen van een huurwoning. Hun vertrouwen vormt een grote aanmoediging om onze opdracht naar best vermogen te blijven uitvoeren.

Wij danken in het bijzonder onze huidige voorgedijministers, mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de heer Philippe Muylers, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport.

De resultaten 2012 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de departementen "Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" en "Financiën en Begroting".

AG Insurance danken wij voor het intekenen op onze obligatieleningen met betrekking tot het tweede deel van het ontleenvermogen 2011 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2012, waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooien.

De Gezinsbond zijn wij dankbaar voor de ondersteuning van de Woningfondsgedachte.

Wij danken ook allen die op een actieve wijze de infocampagne van het Vlaams Woningfonds hebben ondersteund en aldus hebben bijgedragen tot de verdere bekendmaking en de groei van onze activiteiten.

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 resultaten van het activiteitsjaar 2012 verwezenlijkte.

2 / Dienstverlening

Van maandag tot en met vrijdag kan men op onze provinciale kantoren vrij of op afspraak terecht in de voormiddag van 8.30 uur tot 11.30 uur en in de namiddag (behalve op donderdag) van 12.45 uur tot 17 uur ('s vrijdags tot 15.30 uur).

Mits voorafgaandelijke afspraak kan men er ook terecht tussen 8 uur en 8.30 uur en tussen 16 uur (juli-augustus) / 17 uur en 18 uur (behalve op donderdag- en vrijdagmiddag).

Tijdens de maanden juli en augustus zijn de kantoren vrij of op afspraak toegankelijk in de voormiddag van 8.30 uur tot 11.30 uur en in de namiddag (behalve op donderdag) van 12.45 uur tot 16 uur (op vrijdag tot 15.30 uur).

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 – 2018 Antwerpen
Tel. 03-238 60 34 – Fax 03-238 16 97

Ontvangdagen: wekelijks in Turnhout en Mechelen, twee keer per maand in Herentals en Mol en maandelijks in Geel.

Provincie Limburg

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 – 3500 Hasselt
Tel. 011-22 92 20 – Fax 011-23 23 28

Ontvangdagen: wekelijks in Genk en twee keer per maand in Beringen, Bree, Lommel, Maaseik, Sint-Truiden en Tongeren.

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Sint-Pietersaalststraat 177 (hoek Krijgslaan) – 9000 Gent
Tel. 09-222 03 94 – Fax 09-220 65 83

Ontvangdagen: twee keer per week in Aalst en Sint-Niklaas, twee keer per maand in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove en Oudenaarde en maandelijks in Lebbeke.

Provincie Vlaams-Brabant

Op de maatschappelijke zetel: de Meeûsquare 26-27 – 1000 Brussel
Tel. 02-548 91 66 of 02-548 91 67

Ontvangdagen: twee keer per week in Leuven, twee keer per maand in Aarschot, Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde.

Provincie West-Vlaanderen

Provinciale dienst: Vlamingstraat 59 – 8000 Brugge
Tel. 050-33 31 62 – Fax 050-34 60 24

Ontvangdagen: twee keer per week in Kortrijk, twee keer per maand in Diksmuide, Ieper, Oostende, Roeselare en Tielt.

Maatschappelijke zetel

Openingsuren: van 8.30 uur tot 11.30 uur en van 12.45 uur tot 16 uur ('s vrijdags tot 15.30 uur).

De provinciale dienst Vlaams-Brabant is gevestigd op de maatschappelijke zetel (zie hoger) en werkt op donderdagnamiddag – zoals alle provinciale diensten – met gesloten deuren.

de Meeûsquare 26-27 – 1000 Brussel
Tel. 02-548 91 11 – Fax 02-514 18 16
www.vlaamswoningfonds.be
info@vlaamswoningfonds.be



 maatschappelijke zetel
  provinciale dienst
  ontvangdag

www.vlaamswoningfonds.be

info@vlaamswoningfonds.be

Maatschappelijke zetel
de Meeûssquare 26-27 - 1000 Brussel
Tel 02 548 91 11 - Fax 02 514 18 16
KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A
www.vlaamswoningfonds.be



Vlaams Woningfonds cvba