





Vlaams Woningfonds cvba

Activiteitenverslag 2011

Voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 16 mei 2012

Vlaams Woningfonds cvba

Raad van Bestuur



Leden



Directeur-generaal



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

de Meeûssquare 26-27 / 1000 Brussel / KBO 0421 111 543 RPR Brussel / FSMA 016598 A

”11

Inhoudstafel

Verslag van de Raad van Bestuur	11	2. /	Het ontlenersgezin	33	
Afkortingen	15	2.1. /	Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen	33	
Deel 1: Leningsverrichtingen		2.2. /	Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep	37	
Hoofdstuk 1 Leningsverrichtingen / dossieropbouw		2.3. /	Beroep van de ontleners	38	
1. /	De leningen	18	2.4. /	Gezinsinkomen en huisvestingslasten	42
1.1. /	Leningsaanvragen	18	2.5. /	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit	48
1.2. /	Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	22	3. /	De woning	53
1.2.1. /	Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken	24	3.1. /	Strijd tegen ongezonde woningen/ ongezond wonen	53
1.2.2. /	Nieuwbouwverrichtingen	25	3.2. /	Kostprijs en financiering van de woningen	54
1.2.3. /	Saneringswerken	25		Globale verrichtingen	55
1.2.4. /	Terugbetaling van schulden	26	3.2.1. /	Aankoop al dan niet gecombineerd met werken	56
1.3. /	Leningen in tweede hypothecaire rang	27	3.2.1.1. /	Investeringen en kostprijs	56
1.4. /	Evolutie van de duur der leningen	27	3.2.1.2. /	Financieringsbronnen	57
1.4.1. /	Algemeen	27	3.2.2. /	Privé-bouwverrichtingen	57
1.4.2. /	Duur van de leningen versus de financiering en rentabiliteit van de leningsactiviteiten	29	3.2.2.1. /	Investeringen en kostprijs	57
1.5. /	Leningen in kernsteden	31	3.2.2.2. /	Financieringsbronnen	58
1.6. /	De Vlaamse Rand	31	3.2.3. /	Groepsbouwverrichtingen	59
			3.2.4. /	Saneringswerken	59
			3.2.4.1. /	Investeringen en kostprijs	59
			3.2.4.2. /	Financieringsbronnen	60

Hoofdstuk 2
Leningsverrichtingen / dossierbeheer

1. /	Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur	69
2. /	Uitstaande leningen	72
3. /	Het verloop van de terugbetalingen	75
4. /	Afgeloste leningen	80
5. /	Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant	81
6. /	Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten	82
7. /	Tijdelijke kortingen	87

Deel 2:
Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten

	Krachtlijnen	98
1. /	Investeringen: aankoop	99
2. /	Investeringen: werken	103
2.1. /	Sociale woonprojecten	103
2.1.1. /	Aanmeldingen	103
2.1.2. /	Ontwerpdossiers	104
2.1.3. /	Aanbesteding	104
2.1.4. /	Gunningsdossiers	106
2.1.5. /	Uitgevoerde werken	107
2.2. /	Overzicht investeringen en patrimonium	108

3. /	Huurdersgezinnen	111
3.1. /	Verhuringen	111
3.2. /	Profiel van de huurdersgezinnen	112
3.3. /	Achterstallige huurgelden zittende huurders	113
3.3.1./	Algemeen	113
3.3.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	115
3.3.3. /	Collectieve schuldenregeling	117
3.4. /	Huurschulden van gewezen huurders	118
3.4.1. /	Algemeen	118
3.4.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden	118
4. /	Verkoop	119

Deel 3: Algemeen beheer en dienstverlening

1. /	Algemeen beheer	123
1.1. /	Overlijden van een personeelslid	123
1.2. /	Oppensioenstellingen	123
1.3. /	Bevorderingen	123
1.4. /	Eervolle onderscheidingen	124
1.5. /	Infoverspreiding	124
1.6. /	Dankwoord	124
2. /	Dienstverlening	126



Verslag van de Raad van Bestuur

Mevrouw, Mijnheer

Hierbij wordt u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2011 voorgesteld, dit is het achtentwintigste verslag sinds de vennootschap operationeel werd op 1 januari 1984.

1. / Algemeen

1.1. / Harmonisatie van de leningssector

Op 4 maart 2011 besliste de Vlaamse Regering tot harmonisatie van de sociale leningssector.

De Vlaamse Regering gaf de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen de opdracht om één leningenbesluit uit te werken en besliste tevens dat een nieuwe vennootschap voor het gesubsidieerd sociaal woonkrediet dient te worden opgericht.

De Raad van Bestuur drukte daarop onmiddellijk zijn bereidheid uit om constructief mee te werken aan deze harmonisatie maar formuleerde tegelijkertijd het uitdrukkelijke verzoek aan de voogdijoverheid om de leidende rol in de nieuwe vennootschap toe te bedelen aan het Vlaams Woningfonds. Het Vlaams Woningfonds is immers de grootste actor in de sociale leningssector en beschikt over de meeste ervaring en expertise terzake.

In het verleden werd de effectiviteit en de efficiëntie van de Vlaams Woningfonds-leningen aangetoond daar deze een structurele oplossing bieden voor de huisvestingsnoden van de doelgroep.

De Vlaams Woningfonds-lening helpt in de eerste plaats het hoofd te bieden aan een "materieel probleem", namelijk het verzekeren van een kwaliteitsvolle huisvesting voor gezinnen met kinderen en leidt bijgevolg ook tot een belangrijke economische meerwaarde van het woonpatrimonium in Vlaanderen.

De levenskwaliteit van de ontlengersgezinnen verhoogt niet alleen doordat ze over een eigen (t)huis kunnen beschikken: de uiterst voordelige rentevoet en de sociale opvolging zorgen er ook voor dat de terugbetaling van het krediet niet in die mate op het gezinsbudget en gezinsleven gaat wegen dat een volwaardige participatie aan het maatschappelijke en culturele leven onmogelijk wordt.

Eigendomsverwerving blijft bovendien de beste vorm van pensioensparen. In het licht van de problematiek van de toenemende vergrijzing van de samenleving en de dreigende onbetaalbaarheid van de pensioenen klinkt deze stelling van het Vlaams Woningfonds én van steeds meer beleidsverantwoordelijken actueler dan ooit.

1.2. / Audit IAVA

Eind april 2011 werd het auditrapport "Proces van toekenning en beheer van sociale woonkredieten" opgesteld door de Interne Audit van de Vlaamse Administratie (IAVA), gepubliceerd.

Dit rapport formuleerde als conclusie volgende glasheldere bestuurlijke boodschap voor de voogdijoverheid:

- de toekenning van een sociaal woonkrediet gebeurt op een goedkopere manier door het Vlaams Woningfonds: de kostprijs van een nieuwe leningsaanvraag bedraagt 46 % minder bij het Vlaams Woningfonds dan bij de andere betrokken actor;
- het beheer van de lopende sociale leningen kost beduidend, zelfs substantieel minder bij het Vlaams Woningfonds, met name 54 %;
- het IT-systeem van het Vlaams Woningfonds is volledig in eigen beheer waardoor het steeds op korte termijn kan worden bijgestuurd en verfijnd zonder externe tussenkomst en bijgevolg op een

goedkopere manier. Bovendien is het systeem van het Vlaams Woningfonds het enige ICT-systeem dat technieken en functionaliteiten voorziet met betrekking tot klantenmanagement of klantvriendelijke dienstverlening.

1.3. / Conclusie

IAVA concludeerde op wetenschappelijk gefundeerde wijze dat in de sociale leningssector het Vlaams Woningfonds de actor is die zijn dienstverlening op de goedkoopste en meest klantvriendelijke wijze organiseert.

Het Vlaams Woningfonds is er dan ook van overtuigd dat de voogdijoverheid de conclusies van vermeld auditrapport niet zal negeren en de vraag van de instelling om de leidende rol in de sociale leningssector te mogen blijven opnemen, positief zal beantwoorden.

Opdat het Vlaams Woningfonds de leidende kracht zou kunnen blijven en bijgevolg ook leningen zou kunnen toekennen aan alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen, dienen het betrokken besluit van de Vlaamse Regering, het decreet houdende de Vlaamse Wooncode en het statutaire doel van het Vlaams Woningfonds te worden gewijzigd.

De instelling heeft niet getwijfeld en deed alvast het nodige: op 21 december 2011 werd door een buitengewone algemene vergadering beslist de nodige aanpassingen in de statuten door te voeren en de naam van de vennootschap te wijzigen in "Vlaams Woningfonds".

2. / Algemene resultaten

De resultaten van het dienstjaar 2011 bevestigen de nood aan sociaal en gezinsvriendelijk hypothecair krediet.

Meer dan 28 000 gezinnen contacteerden tijdens het voorbije dienstjaar het Vlaams Woningfonds voor informatie omtrent een sociale lening.

Het totaal aantal door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 2 372 in 2011.

Eind 2011 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 34 256 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 689 587 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2011, in uitvoering van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bij voorrang dient besteed te worden aan de strijd tegen ongezonde woningen, werd bij Ministerieel Besluit van 17 augustus 2011 bepaald op 40 %. Het Vlaams Woningfonds voldeed ruimschoots aan deze verplichting.

De investeringen van de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten waren goed voor een totale vastlegging van 7 141 627,70 EUR.

3. / Algemene financiële gegevens

Volgende gegevens van financiële aard waren bepalend voor de werking en de evolutie van de financiële toestand van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2011.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2011 van de Vlaamse Gemeenschap werd een investeringsvermogen voorzien van 353 207 000 EUR en een ontleenvermogen van 353 207 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2010.

Het bedrag aan rentesubsidies, de enige post die effectief ten laste valt van de uitgavenbegroting, werd uiteindelijk beperkt tot 22 592 065,60 EUR.

Vanzelfsprekend worden de financiële resultaten over het voorbije boekjaar gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2011 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

3.1. / Investeringsvermogen

Het investeringsvermogen 2011 werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De totale investeringen bedroegen het voorbije dienstjaar 348 148 324, 11 EUR of 98,57 % van het vermelde investeringsvermogen 2011 (exclusief subsidies huurhulp en overdracht van het saldo van het investeringsvermogen 2010).

3.2. / Ontleenvermogen

Het ontleenvermogen 2011 werd slechts gedeeltelijk vrijgegeven, namelijk voor een totaal bedrag van 303 539 500 EUR.

Het Vlaams Woningfonds ontving op 5 juli 2011 het begrotingsakkoord voor de vrijgave van een eerste deel (183 539 500 EUR) van het ontleenvermogen 2011 (saldo ontleenvermogen 2010 dat deel uitmaakt van het ontleenvermogen 2011). Na ontvangst van het goedkeuringsbesluit dd. 22 september 2011 werden de 7 betrokken obligatieleningen opgenomen op 7 oktober laatstleden.

De bevoegde minister verleende op 18 oktober laatstleden het akkoord voor de vrijgave van een tweede deel (176 603 500 EUR) van het ontleenvermogen 2011. Het goedkeuringsbesluit dd. 20 december 2011 gaf uiteindelijk de toelating tot gunning van 4 percelen voor een totaal bedrag van

120 000 000 EUR. Op 9 januari 2012 werden de 4 betrokken obligatieleningen opgenomen.

Voor de toekenning van de gewestwaarborg aan de in 2011 opgenomen obligatieleningen diende een bedrag van 2 175 235,57 EUR te worden betaald aan de Vlaamse Overheid.

Het niet-opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2011 (233 207 000 EUR) werd toegevoegd aan het ontleenvermogen 2012 van 360 271 000 EUR (cfr. artikel 17 van het decreet dd. 21 december 2011 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2012 van de Vlaamse Gemeenschap).

3.3. / Rentesubsidies

Zoals reeds vermeld werden de rentesubsidies ook in 2011 niet volledig rechtstreeks uitbetaald waardoor de financiële situatie van de vennootschap opnieuw negatief werd beïnvloed: in plaats van het voorziene bedrag van 47 592 065,60 EUR werd slechts 22 592 065,60 EUR toegekend.

Door de derving van een bedrag van 25 000 000 EUR in 2011 komt het totale bedrag aan rentesubsidies dat tijdens de periode 1994–2011 niet rechtstreeks werd betaald op 152 863 490,32 EUR; dit vormt 21,09 % van de door de voogdijoverheid in de ministeriële besluiten toegezegde rentesubsidies.

3.4. / Rendabiliteit van de leningsactiviteiten

Het sinds 2001 geldende financieringsmechanisme leidt vanzelfsprekend tot een daling van de liquide middelen.

De vroegere met de voogdijoverheid uitdrukkelijk afgesproken ontleningsvorm met uitstel van kapitaalaflossingen genereerde namelijk voldoende liquide middelen om de toekomstige kapitaalaflossingen te kunnen honoreren. Deze middelen creëerden een noodzakelijke financiële buffer die het Vlaams Woningfonds diende toe te laten de aangegane verbintenissen op korte en middellange termijn na te komen.

Vermelde buffer werd echter in die mate afgebouwd dat de tijdige vrijgave van het volledige ontleenvermogen en de stipte betaling van alle door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies absoluut noodzakelijk is opdat de vennootschap zijn activiteiten in de toekomst verder zou kunnen ontwikkelen; dit werd de voorbije jaren herhaaldelijk aan de voogdijoverheid meegedeeld.

Ook in 2011 bleef de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten voortduren.

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, bedroeg de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-leningen toegekend tijdens het voorbije dienstjaar 2,05 %.

De negatieve rendabiliteit leidde de voorbije jaren tot grote bezorgdheid bij de Raad van Bestuur en directie. Daarom stelde het Vlaams Woningfonds de bevoegde Vlaamse minister de voorbije jaren herhaaldelijk voor het reglement te wijzigen met het oog op een verbetering van de rendabiliteit. Dit voorstel hield onder meer een sociaal verantwoorde verhoging van

de minimumrentevoeten in. De vennootschap ontving echter ook in 2011 geen positief antwoord op haar voorstel.

Bovendien werd de rendabiliteit van de leningsactiviteiten in 2011 ook negatief beïnvloed door de opgelegde aanpassing van de rentevoetberekening op basis van een variabele factor N voor de leningen toegekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 .

Het dient nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten bijgevolg volledig vreemd is aan het goede beheer door de vennootschap zelf. Het Vlaams Woningfonds hierop afrekenen is hierdoor absoluut niet correct.

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 van obligatieleningen, waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hecht en ook rentetoeelagen verleent.

Fonds B / Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met onze 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 tussenkomsten; FAB (fonds voor aankoop bouwgrond).



”11

Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 1
Leningsverrichtingen / dossieropbouw

1 / De leningen

In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2011 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. / Leningsaanvragen

Een eerste belangrijk element in een 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 bij 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 2011 informeerden 28 496 gezinnen zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt; dit betekent dat het aantal vragen om info opnieuw is toegenomen en zelfs boven het recordjaar 2008 uitstijgt toen 26 138 gezinnen inlichtingen vroegen over de Vlaams Woningfonds-lening.

Een overzichtelijk beeld van dit aantal “eerste contacten” wordt weergegeven in grafiek 1 “Eerste contact – aantallen per maand”. Deze grafiek toont aan dat het aantal vragen naar informatie zich tijdens het dienstjaar 2011, met uitzondering van de vakantie- en eindejaarsperiode, op een niveau van meer dan 2000 contacten per maand situeerde. De “pieken” tijdens onder meer de maanden maart en september houden vermoedelijk verband met de intensifiëring van de informatiecampagne tijdens voormelde maanden.

Niettegenstaande de huidige reglementering de vennootschap grote slagkracht biedt om de actuele huisvestingsnoden van gezinnen met kinderen te lenigen wezen interne statistieken er opnieuw op dat een niet gering aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zittingen, telefonisch of per e-mail, noodgedwongen diende te worden geweigerd. 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 2011 bleken 4 950 kandidaat-ontlenersgezinnen bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds niet in aanmerking te komen:

- 1 620 (32,73 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had;
- 1 205 (24,34 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 750 (15,15 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 394 (7,96 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 981 (19,82 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

De reglementering voorziet weliswaar in een koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen aan de ABEX-index. Toch mag niet uit het oog worden verloren dat deze maxima een probleem vormen in bepaalde regio's in Vlaanderen waar de vastgoedprijzen zeer hoog zijn of verder stijgen. Uit bovenvermelde cijfers blijkt dat bij bijna 1 op 4 gezinnen die dienden te worden geweigerd, dit gebeurde omwille van de overschrijding van de maximum toegelaten waarde.

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 2011 nog steeds 750 gezinnen (15,15 %) teleurgesteld te worden.

Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerkingsen 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 ter voorlegging aan de directie en/of de Raad van Bestuur en voor finale afhandeling worden ingediend: dit wil zeggen overgemaakt aan de dienst leningen (dossieropbouw) van de maatschappelijke zetel. Dit betekent dat alle

aanvragen die worden geannuleerd op de provinciale diensten niet verrekend worden in de statistieken met betrekking tot de leningsaanvragen.

In 2011 werden in totaal 2 433 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 403 in 2010), zijnde een stijging met 30 leningsaanvragen of 1,25 % in vergelijking met 2010.

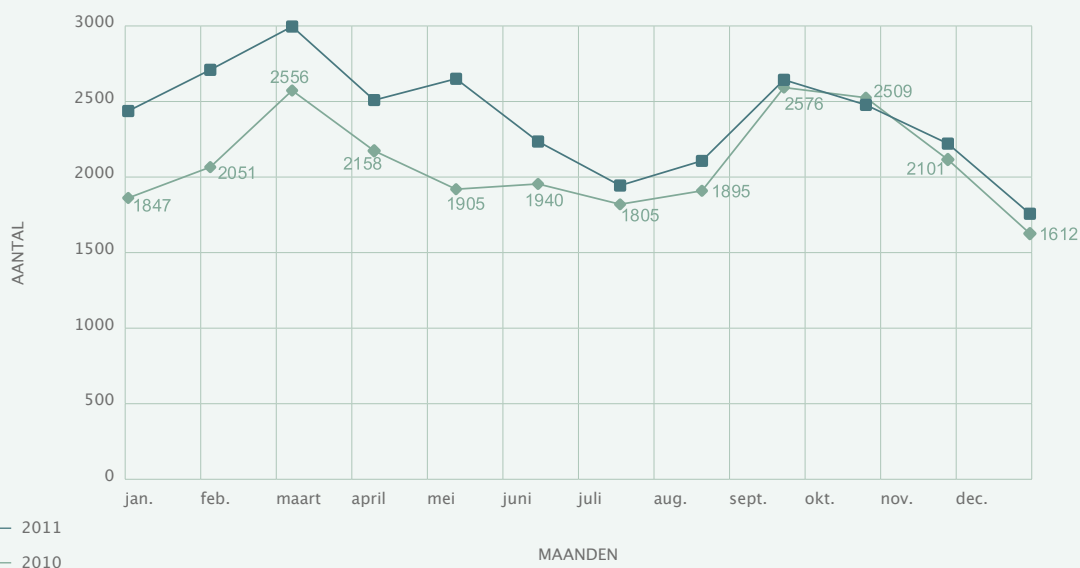
Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is gedaald van 27,22 % in 2010 naar 24,41 % in 2011; hun aantal bedroeg 594 tegenover 654 in 2010.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen is daarentegen lichtjes toegenomen, namelijk van 34 % (817 leningsaanvragen) in 2010 tot 35,64 % (867 leningsaanvragen) in 2011.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant een beperkte stijging vastgesteld terwijl de provincies West- en Oost-Vlaanderen een lichte terugval kenden.

GRAFIEK 1

Eerste contact – aantallen per maand (2010 – 2011)



GRAFIEK 2

Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen



TABEL 1

Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie – 2007–2011

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2007	73	32	54	40	25	224
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

TABEL 2

Leningen verwezenlijkt in 2011 – Alle fondsen samen

Fonds	Aantal	BEDRAG			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	schuldsaldoverzekering	Totaal	
B2	2 369	321 162 082,48	13 131 322,24	334 293 404,72	141 111,61
B (FAB)	3	123 750,00	1 526,99	125 276,99	41 759,00
Totaal	2 372	321 285 832,48	13 132 849,23	334 418 681,71	140 985,95

Vermelde lichte toename van het totaal aantal ingediende dossiers vertaalde zich logischerwijze in een beperkte stijging van het aantal verstrekte leningen: er werden 2 372 leningen vereffend in 2011 tegenover 2 347 in 2010; dit is een stijging met 25 eenheden of 1,07 %. Het totaal ontleend bedrag steeg met 3,72 % van 322 418 911,44 EUR in 2010 naar 334 418 681,71 EUR in 2011.

De toename van het aantal vereffende leningen is eerder bescheiden in vergelijking met de stijging van het aantal hypothecaire leningen dat in het derde trimester van 2011 bij de commerciële instellingen werd aangegaan. Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het totaal aantal verstrekte leningen in het derde trimester 2011 is toegenomen met bijna 7 % in vergelijking met dezelfde periode in 2010. Inzake het totaal ontleend bedrag wordt echter een daling genoteerd (- 4,33 %). De stijging van het aantal verstrekte kredieten en de daling van het verstrekte bedrag is volgens vermelde Beroepsvereniging voornamelijk toe te schrijven aan de sterke toename (+ 35 %) van de renovatiekredieten. Tevens werd vastgesteld dat opnieuw almaar meer kredieten (vier op vijf) tegen een vaste rentevoet worden afgesloten.

Uit cijfers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat² blijkt eenzelfde trend. Het aantal vastgoedtransacties is in Vlaanderen in 2011 toegenomen met bijna 3,2 % in vergelijking met 2010. Zowel voor woonhuizen als appartementen lag de gemiddelde verkoopprijs in 2011 boven de grens van 200 000 EUR; in Vlaanderen bedroeg de gemiddelde prijs van een woning 229.374 euro (+ 8,4%) en de gemiddelde prijs voor een appartement 208 463 EUR (+ 7,3 %).

Op 31 december 2011 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:
53 voor een bedrag van 6 729 682,31 EUR;
- leningsaanvragen in vooronderzoek:
184 voor een bedrag van 26 289 714,81 EUR.

Dit betekent dat 237 dossiers in onderzoek eind december 2011 voor een bedrag van 33 019 397,12 EUR overgeheveld werden naar het dienstjaar 2012.

Daarenboven bevonden 227 dossiers voor een bedrag van 32 110 047,29 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 2011 in totaal 2 372 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 334 418 681,71 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 2011 werden 2 369 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 334 293 404,72 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werden tijdens het vorige dienstjaar 3 leningen toegekend voor de financiering van de aankoop van bouwgrond voor een totaal bedrag van 125 276,99 EUR, tegenover 1 lening voor een bedrag van 40 792,02 EUR in 2010.

Leningen ter 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.

De prijs van bouwgrond in het Vlaams Gewest handhaafde zich in vergelijking met 2010 in de eerste helft van 2011 op een hoog niveau van gemiddeld 155,20 EUR per vierkante meter om in het derde kwartaal opnieuw verder te stijgen naar gemiddeld 162,24 EUR per vierkante meter.³

1 Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>.

2 Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (19 januari 2012), Notarisbarometer n° 11, www.notaris.be.

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

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 positieve groeivoet van + 1,07 % inzake het totale aantal vereffende leningen en van 3,72 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw gestegen, namelijk van 137 374,91 EUR in 2010 tot 140 985,95 EUR in 2011, zijnde een vermeerdering met 3 611,04 EUR of 2,63 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2011 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,96 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

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.

TABEL 3

Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen – 2007–2011 – Alle fondsen samen.

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2007	2 780	+37,76	347 648 490,55	+48,05	125 053,41	+7,47
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

TABEL 4

Spreiding van de leningen volgens hun bestemming – 2011–2010 – Fonds B2

Cat.	Bestemming van de geleende bedragen	2011					2010				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	87	3,67	11 597 813,20	3,47	133 308,20	136	5,80	19 002 018,27	5,89	139 720,72
2	Aankoop	1 530	64,59	231 718 286,91	69,32	151 449,86	1 549	66,03	225 814 981,25	70,05	145 781,14
3	Belangrijke werken	17	0,72	1 415 874,06	0,42	83 286,71	34	1,45	2 696 691,60	0,84	79 314,46
4	Weinig belangrijke werken	191	8,06	5 833 074,02	1,75	30 539,65	170	7,25	5 207 396,43	1,61	30 631,74
5	Aankoop en belangrijke werken	38	1,60	5 430 219,83	1,62	142 900,52	35	1,49	5 068 443,96	1,57	144 812,68
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	480	20,26	74 644 821,44	22,33	155 510,04	420	17,90	64 331 648,02	19,96	153 170,59
7	Terugbetaling van schulden	21	0,89	2 934 965,23	0,88	139 760,25	2	0,08	256 939,89	0,08	128 469,95
8	Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	5	0,21	718 350,03	0,21	143 670,01	0	0	0	0	0
	Totaal	2 369	100	334 293 404,72	100	141 111,61	2 346	100	322 378 119,42	100	137 416,08

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 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 2011 vast op 353 207 000 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. Over de vierde basisverrichting, namelijk terugbetaling van schulden al dan niet gecombineerd met werken, zal slechts zeer summier worden gerapporteerd gezien 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 gedaald, namelijk van 66,03 % in 2010 naar 64,59 % in 2011. Het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" daarentegen is gestegen van 17,90 % in 2010 naar 20,26 % in 2011. Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van een "aankoop gecombineerd met 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 86,45 % in 2011 ten opzichte van 85,42 % in 2010. Deze groep leningen vertegenwoordigt 93,27 % van het totaal ontleend bedrag (91,58 % in 2010).

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van "weinig belangrijke werken" stijgt licht (8,06 % in 2011 en 7,25 % in 2010). Het aantal leningen voor het financieren van belangrijke werken daalt fors, namelijk van 34 (1,45 %) in 2010 naar nog slechts 17 (0,72 %) in 2011.

Het aandeel van de verrichting "nieuwbouw" is eveneens vrij fors gedaald en bedroeg nog maar 3,67 % in 2011 ten opzichte van 5,80 % in 2010.

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 laag en bedroeg 1,10 % van het totaal in 2011.

Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 137 416,08 EUR in 2010 tot 141 111,61 EUR in 2011; dit is een vermeerdering met 3 695,53 EUR of 2,69 %.

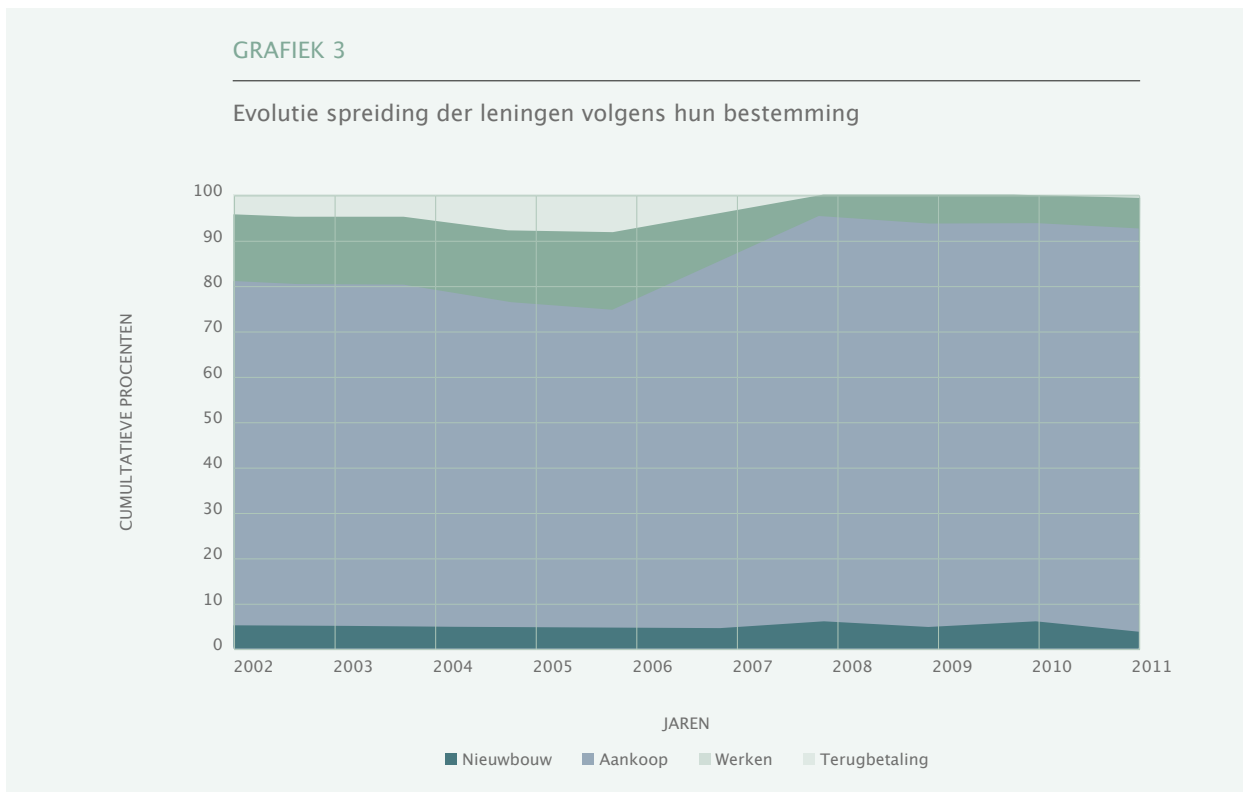
Het gemiddeld leningsbedrag is gestegen in de categorieën "aankoop van een woning", "belangrijke werken", "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" en "terugbetaling van schuld" (al dan niet gecombineerd met werken).

De grootste stijging doet zich voor bij de verrichting "terugbetaling van schulden" (al dan niet gecombineerd met werken), namelijk met gemiddeld 12 042,18 EUR of 9,37 % tot gemiddeld 140 512,13 EUR; het belang van deze toename dient gerelativeerd te worden gezien het kleine aantal toegekende leningen voor deze verrichting. Bij de belangrijkste verrichting "aankoop van een woning" stijgt het gemiddeld ontleend bedrag met 5 668,72 EUR of 3,89 % tot 151 449,86 EUR.

Bij de verrichting "nieuwbouw" wordt een daling van het gemiddeld ontleend bedrag genoteerd van 4,59 %.

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 2011 werd 86,45 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 93,27 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages beïnvloed door de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van hypothecaire schulden”

Wat het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning betreft, wordt een lichte daling genoteerd, namelijk van 66,03 % in 2010 naar 64,59 % in 2011.

Het gemiddelde leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 5 668,72 EUR of 3,89 % tot 151 449,86 EUR.

Ook uit cijfers van de FOD Economie¹ blijkt dat de prijzen voor huizen en appartementen in Vlaanderen tijdens het derde kwartaal van 2011 zijn gestegen, namelijk met respectievelijk 4,43 % tot gemiddeld 204 265 EUR en met 3,37 % tot gemiddeld 201 601 EUR in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder.

Het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” is gestegen van 17,90 % in 2010 tot 20,26 % in 2011. Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is eveneens gestegen, namelijk met 2 339,45 EUR of 1,53 % tot 155 510,04 EUR.

Het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” blijft status quo en bedroeg 1,60 % ten opzichte van 1,49 % in 2010. Het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting is gedaald met 1 912,16 EUR of 1,32 % tot 142 900,52 EUR.

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

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop en renovatie van een woning tijdens het derde trimester 2011 ruim 155 000 EUR bedroeg, zijnde een toename met 1,51 % in vergelijking met het derde trimester 2010.

1.2.2. / Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is fors gedaald, namelijk van 136 in 2010 tot 87 in 2011. Het procentuele aandeel van deze verrichting valt terug tot 3,67 % 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 2011 maar liefst 162,24 EUR/m².

Bouwgrond is immers schaars in Vlaanderen. Uit cijfers van de ING-studiedienst² blijkt dat de gemiddelde grootte van de verkochte bouwgrond in Vlaanderen in enkele jaren tijd vrij fors is gedaald (van meer dan 11 are in de jaren '90 tot minder dan 9 are in 2010). Daarnaast is de prijs per vierkante meter tussen 1998 en 2010 verviervoudigd.

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 %.

Opvallend is dat het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting daalde met 4,59 % en 133 308,20 EUR bedroeg in 2011 tegenover 139 720,72 EUR in 2010.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet³ blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor nieuwbouw tijdens het derde trimester 2011 is gedaald met bijna 18 % ten opzichte van het derde trimester 2010. Het gemiddeld ontleend bedrag daalde van 113 820 EUR tijdens het derde

trimester 2010 tot 106 176 EUR tijdens het derde trimester 2011 of met 6,72 %.

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 2011 slechts 5 leningen uit de categorie 9 en geen enkele lening uit de categorie 8.

Het totale aandeel van de leningen voor "werken" bedraagt 8,99 % in 2011. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 37 405,16 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van "weinig belangrijke werken" is licht gestegen, namelijk van 7,25 % in 2010 tot 8,06 % in 2011. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg 30 539,65 EUR in 2011 ten opzichte van 30 631,74 EUR in 2010.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt nog slechts 0,72 % (tegenover 1,45 % in 2010). Gemiddeld wordt een bedrag van 83 286,71 EUR ontleend voor deze verrichting; dit is een stijging met 5,01 % in vergelijking met 2010.

De verrichting "weinig belangrijke werken gecombineerd met terugbetaling van schulden" wordt onder punt 1.2.4. besproken omdat daar de specificiteit van het overnemen van een bestaande schuld wordt toegelicht.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal renovatiekredieten in het derde trimester 2011 fors is toegenomen (+ 35 %) in vergelijking met het derde trimester 2010. Deze groei is volgens voormelde Beroepsvereniging voornamelijk het gevolg van de populariteit van de "groene lening".

1 Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>.

2 ING-studiedienst (mei 2011), *Bouwgrond zeldzaam goed in België*.

3 Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>.

Tot 31 december 2011 kon een “groene lening” worden aangegaan; dit waren leningen voor de financiering van een aantal bij wet vastgestelde energiebesparende investeringen in een woning waarvoor de overheid een intrestbonificatie van 1,50 % toekende. Er dient hierbij echter te worden benadrukt dat de vennootschap reeds vóór het ontstaan van de groene lening (i.e. 1 januari 2009) hypothecaire leningen voor vermelde investeringen toekende; ze werden echter niet als groene lening gedefinieerd daar deze benaming slechts naar aanleiding van vermelde intrestbonificatie werd gebruikt.

In 2011 werden door het Vlaams Woningfonds 13 dergelijke groene leningen toegekend voor een totaal bedrag van 174 720 EUR of gemiddeld 13 440 EUR. Een aantal ontlengersgezinnen investeerde in vermelde energiebesparende werken maar opteerde echter de intrestbonificatie niet aan te vragen.

1.2.4. / Terugbetaling van schulden

In juni 2007 besliste de Raad van Bestuur – op aandringen 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 bestendig.

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 21 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in

2011. Deze leningen vertegenwoordigden 0,89 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 139 760,25 EUR ten opzichte van 128 469,95 EUR in 2010.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 21 gezinnen gemiddeld 629,16 EUR, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 815,52 EUR bedroeg.

Het belang van de verrichting “werken gecombineerd met een herfinanciering” mag evenmin onderschat worden: niet alleen krijgen de betrokken ontlengersgezinnen 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.

Slechts 5 leningen of 0,21 % van het totale aantal werden toegekend ter financiering van de verrichting “weinig belangrijke werken en de terugbetaling van schulden”. Het leningsgemiddelde bedroeg 143 670,01 EUR.

Vóór de herfinanciering betaalden deze ontlengers gemiddeld 881,06 EUR. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze voor de financiering van de overname van de bestaande schuld verhoogd met de financiering van renovatiewerken maandelijks gemiddeld 586,61 EUR.

Bovenstaande cijfers leveren het beste 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 het jaarverslag 2011 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 gedaald in het derde trimester 2011 met 26,80 % in vergelijking met dezelfde periode in 2010. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 119 574 EUR.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>.

1.3. / Leningen in tweede hypothecaire rang

Het aantal tweederangsleningen bleef in 2011 nagenoeg onveranderd: er werden 226 dergelijke leningen toegekend tegenover 224 in 2010. Het aandeel van alle tweederangsleningen blijft eveneens status quo en bedraagt 9,54 % van alle toegekende leningen in 2011 tegenover 9,55 % in 2010.

Het gemiddeld ontleend bedrag is – omwille van het grote aandeel van de leningen voor weinig belangrijke werken – fors gedaald, namelijk van 41 651,82 EUR in 2010 naar 36 784,28 EUR in 2011 of een daling van 11,69 %.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 189 tweederangsleningen (83,63 %) dienden voor de financiering van “weinig belangrijke werken” (categorieën 4, 6 en 9 van tabel 4) en 16 (7,08 %) voor “belangrijke werken” (categorieën 3, 5 en 8 van tabel 4).

De “andere verrichtingen” waarvan het aandeel licht is gestegen (9,29 % in 2011 tegenover 8,93 % in 2010) zijn in hoofdzaak (66,67 %) 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.

TABEL 5

Leningen in tweede hypothecaire rang – Fonds B2 – 2007–2011.

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2007	296	38 698,61	216	72,97	42	14,19	38	12,84
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

Er werden 183 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 35 568,61 EUR.

In 43 gevallen gaat het om ontleneren die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 41 957,93 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-ontleneren 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 het leningsbedrag, de leningsduur en de rentevoet.

Bij de aanvang van de lening kan niet worden gegarandeerd dat de mensualiteit ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige leningsduur en dit niettegenstaande wel onmiddellijk zekerheid bestaat over de maximum rentevoet. De Vlaams Woningfonds-rentevoeten zijn weliswaar marktvast maar kunnen – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – 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 ontleners kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat tijdens het derde trimester 2011 vier op vijf nieuwe hypothecaire leningen tegen een vaste rentevoet werden afgesloten. Minder dan één op tien hypothecaire kredieten (9,5 %) werd nog aangegaan tegen een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

De duur van de lening wordt vastgesteld door de directie en/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 en/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 ontlenersgezinnen 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 2011 is toegenomen met 187 798 eenheden. Wat het totale aantal uitstaande betalingsachterstanden voor deze kredietvorm betreft, wordt voor het derde jaar op rij een stijging genoteerd (+ 4,68 %). Het achterstallige bedrag loopt eind 2011 op tot 30 258 EUR per krediet zijnde een toename met 1,4 %.

Uit het huishoudbudgetonderzoek van de FOD Economie³ blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2009 in Vlaanderen gemiddeld 35 600 EUR of 2 967 EUR per maand bedroegen, zijnde 4,48 % meer dan in het jaar 2008. De woning neemt hierin een belangrijke plaats: gemiddeld kostte deze post de Vlaamse gezinnen 9 202 EUR of 767 EUR per maand, zijnde een toename met meer dan 14 % in vergelijking met 2008.

1 Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>.

2 Nationale Bank van België, Centrale voor kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2011, www.nbb.be.

3 FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 2000 –2009, <http://statbel.fgov.be>.

TABEL 6

Spreading van de leningen volgens de duur – Fonds B2.

Cat.	Duur van de lening in jaren	2011		2010		2009	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	0	0,00	3	0,13	1	0,04
2	=10	4	0,17	3	0,13	2	0,08
3	11-14	81	3,42	87	3,71	114	4,54
4	=15	80	3,38	79	3,36	85	3,39
5	16-19	110	4,64	129	5,50	130	5,18
6	=20	231	9,75	205	8,74	235	9,36
7	21-24	278	11,73	244	10,40	269	10,72
8	=25	1 585	66,91	1 596	68,03	1 674	66,69
9	>25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Totaal	2 369	100	2 346	100	2 510	100

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 op dezelfde accurate wijze kunnen gebeuren wanneer de criteria van dit onderzoek in de reglementering zouden 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 10 ontlenersgezinnen die in de periode 2009–2011 een lening afsloten met een lastenpercentage tussen 80 % en 90 % werden in vermelde periode in gebreke gesteld. 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 en/of de Raad van Bestuur ook in 2011 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 en/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 87,17 % in 2010 tot 88,39 % in 2011.

Meer dan twee derden van de leningen, namelijk 66,91 % heeft in 2011 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 obligatieleningen aangegaan waarvan de duur werd afgestemd op de duur van de toegekende hypothecaire kredieten, namelijk obligatieleningen 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 tijdens de dienstjaren 2009, 2010 en 2011, werden noodgedwongen enkel obligatieleningen aangegaan in een duur van 15 en/of 20 jaar omdat de bankinstellingen 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 obligatieleningen worden bijgevolg gedurende een periode van 15 en/of 20 jaar rentesubsidies toegekend.

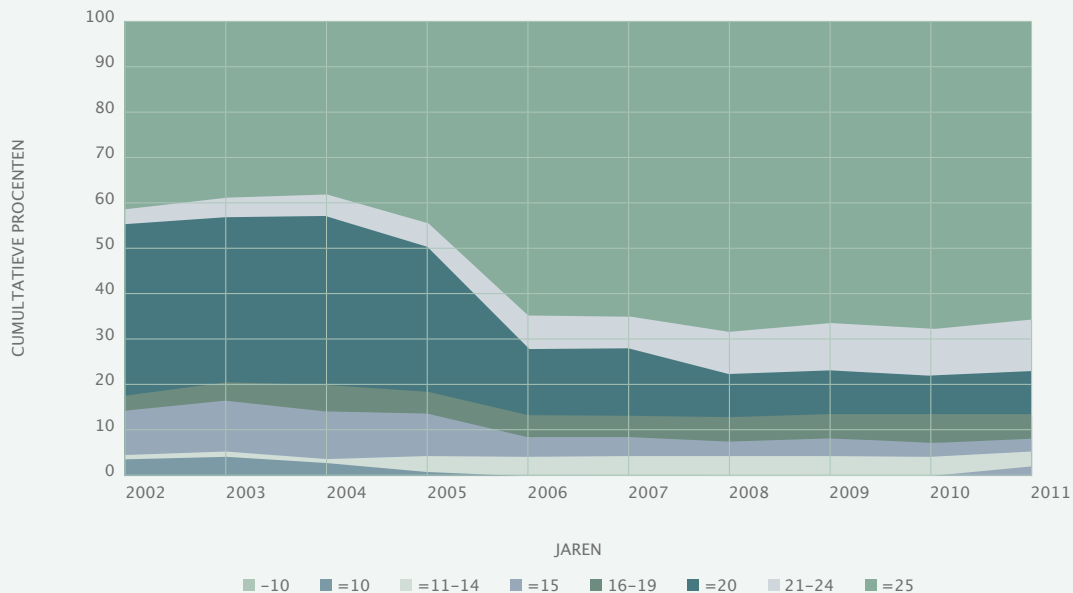
Continue waakzaamheid bij het financieel beheer van de vennootschap blijft van primordiaal belang gezien de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten, het herhaaldelijk niet rechtstreeks uitbetalen van de verschuldigde rentesubsidies en de laattijdige vrijgave van het ontleenvermogen.

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.

GRAFIEK 4

Evolutie spreiding der leningen volgens duur



Bovendien diende het Vlaams Woningfonds in 2011, in uitvoering van de beslissing van de bevoegde minister van Wonen de dato 8 mei 2011, een retroactieve rentevoetherberekening door te voeren op de leningen die werden toegekend conform het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

De totale kostprijs van voormelde retroactieve aanpassing die een daling van de rentevoeten tot gevolg had, bedraagt 3 267 232,85 EUR voor het dienstjaar 2011 en leidt tot een verhoging van het boekhoudkundige verlies in 2011.

Ondanks de vraag van het Vlaams Woningfonds tot volledige toekenning van de rentesubsidies werd in 2011 opnieuw slechts een gedeelte van de door het Vlaamse Gewest verschuldigde rentesubsidies voorzien in de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het niet of slechts gedeeltelijk rechtstreeks uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies (zoals dit eveneens in 2004, 2005 en 2010 het geval was) heeft zware financiële gevolgen voor de vennootschap. Het Vlaams Woningfonds hoopt dat de Vlaamse overheid voortaan steeds de in het vooruitzicht gestelde rentesubsidies in de begroting voorziet zodat een behoorlijk financieel beheer van de vennootschap opnieuw mogelijk wordt.

Ook het niet tijdig mogen gunnen van het volledige ontleenvermogen kan het behoud van een gezonde financiële structuur van de vennootschap in het gedrang brengen.

Desondanks kon het Vlaams Woningfonds dankzij een zo goed mogelijk intern financieel beleid zijn financiële verplichtingen in 2011 blijven nakomen.

In 2011 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 23 jaar en 1 maand tegenover 23 jaar in 2010.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België¹ blijkt dat het aandeel van de hypothecaire kredieten met een looptijd tussen 10 en 15 jaar de voorbije vijf jaar met meer dan 10 % is toegenomen tot 30,2 % van het totaal. Het aandeel van de kredieten met een looptijd tussen 25 en 30 jaar bedraagt 12,9 %. De mediaan looptijd bedraagt 18 jaar in 2011.

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aan-koop gecombineerd met weinig belangrijke werken”

¹ Nationale Bank van België, Centrale voor kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2011, www.nbb.be.

en “weinig belangrijke werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 23 jaar en 8 maanden en gemiddeld 17 jaar en 6 maanden.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 152 162,65 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 111 778,66 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 63 808,66 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

Betaalbare woningen zijn belangrijk om de woonzekerheid in de stad te verhogen. In een leefbare en duurzame stad zijn bestaande en nieuwe woningen, zowel op de koop- als de huurmarkt, betaalbaar, comfortabel, aangepast of aanpasbaar, en veilig. Wanneer inwoners regelmatig problemen hebben om de woonkosten te betalen, bedreigt dat hun woonzekerheid.¹

Vandaag is de gemiddelde prijs van een woonhuis in grootsteden en centrumsteden hoger dan in andere gemeenten. Enkel woningen in de grootstedelijke rand en het Vlaams strategisch gebied rond Brussel zijn nog duurder. De prijs van een woonhuis is tussen 1999 en 2010 het sterkst toegenomen in de grootsteden (197,7 %). In de centrumsteden gaat het om een stijging van 143 %, terwijl het Vlaamse gemiddelde 138 % is.

Bovendien ligt de woningprijs in verhouding met het inkomenspeil van de inwoner hoger in de grootsteden en centrumsteden dan in de rest van Vlaanderen, wat wijst op een iets moeilijker betaalbaarheid.²

De huidige reglementering van het Vlaams Woningfonds, die in lagere rentevoeten voorziet wanneer een pand zich in één van de kernsteden bevindt (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout) laat ook het Vlaams Woningfonds toe om het wonen in deze steden betaalbaar te houden.

In 2011 werden 1 127 leningen of 47,57 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 161 722 224,44 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 633 gezinnen een lening toegekend.

1.6. / De Vlaamse Rand

De Vlaamse Rand rond Brussel bestaat uit 19 gemeenten die onderling verschillen op onder meer socio-economisch, demografisch en ruimtelijk vlak. Toch onderscheidt de Vlaamse Rand zich als geheel van de rest van Vlaanderen met een eigen profiel. Het is strategisch een zeer belangrijk gebied met tal van specifieke beleidsuitdagingen waaronder het mogelijk maken van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.³

De Vlaamse Rand is de afgelopen jaren in snel tempo verstedelijkt. Naarmate Brussel uitgroeide tot de politieke en administratieve hoofdstad van Europa, kwamen er zich wegens de aantrekkelijke leefomgeving en de nabijheid van Brussel, steeds meer personen en gezinnen (onder andere buitenlandse ambtenaren en kaderleden) in de Rand vestigen.

Deze verstedelijking heeft zo zijn gevolgen voor de vastgoedprijzen. Zo bedroeg de gemiddelde verkoopprijs in 2010 maar liefst 250 157 EUR voor een gewoon woonhuis en 198 683 EUR voor een appartement.⁴

Desalniettemin werden in de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand het voorbije dienstjaar 113 Vlaams Woningfonds-leningen toegekend voor een totaal bedrag van 18 092 293,47 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.

1 Studiedienst van de Vlaamse Regering – Luc Bral e.a. (2012), Stadsmonitor 2011

2 F. Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, Beleidsbrief Steden 2011–2012.

3 G. Bourgeois, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand, Beleidsbrief Vlaamse Rand 2011–2012

4 Studiedienst van de Vlaamse Regering (oktober 2011), Vlaamse Rand doorgelicht

”11

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.

Uit cijfers van het Studiecentrum voor Perinatale Epidemiologie¹ blijkt dat sinds de eerste registratie door dit Studiecentrum in 1987 het aantal geboorten in Vlaanderen in 2010 piekte: er werden in 2010 niet minder dan 69 924 kinderen geboren. De gemiddelde leeftijd van de moeder bij de geboorte van haar eerste kind bedroeg 28,3 jaar en 31,1 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind.

De stijging van het aantal geboorten leidde echter niet tot een toename van de gemiddelde gezinsgrootte. De “gezinsverdunding” (dit is de gestage afname van de gemiddelde gezinsgrootte) ging bijgevolg verder. In 2009 telde een Vlaams gezin gemiddeld nog slechts 2,36 personen tegenover 2,43 in 2001 en 3,14 in 1970. De belangrijkste oorzaak voor de verdere gezinsverdunding is de daling van het aantal kinderen per gezin en de toename van het aantal alleenstaanden.²

Ook de gezinsvormen in Vlaanderen kennen een evolutie: 66 % van de kinderen jonger dan 18 jaar leeft bij een gehuwd koppel, 15 % woont bij een ongehuwd koppel, 4 % woont bij een ouder met een LAT-relatie, 10 % woont bij een alleenstaande ouder en de overige 5 % woont in een andere gezinsvorm.³

Bij het bepalen van de mate waarin de Vlamingen tevreden zijn over hun leefsituatie speelt het gezinstype een belangrijke rol. Globaal gezien blijken

Vlamingen in 2010 tevreden over hun leefsituatie (7,6 op 10). De tevredenheid neemt echter toe wanneer men samenwoont met een partner en al dan niet met kinderen. Het minst tevreden blijken alleenstaande ouders met kinderen.⁴

Uit cijfers van de Federale Overheidsdienst Economie⁵ blijkt dat de kans op een echtscheiding na 49 huwelijksjaren is geëvolueerd van 6,7 % in 1960, naar 9,6 % in 1970, 20,6 % in 1980, 31,9 % in 1990, 45,7 % in 2000 en 64,5 % in 2009. In de jaren 70 was de toename verhoudingsgewijs het grootst: de kans op een echtscheiding verdubbelde terwijl ze in de andere decennia “slechts” met de helft toenam. In Vlaanderen zijn er minder echtscheidingen dan in Wallonië. Rekening houdende met de omstandigheden in 2009 gaat iets meer dan één gehuwd koppel op twee (50,6 %) uit elkaar in Vlaanderen vóór de vijftigste huwelijksverjaardag terwijl het in Wallonië om bijna twee op drie (64,3 %) gaat.

Deze vorm van gezinsontbinding heeft ook gevolgen voor de kinderen. Kinderen van gescheiden ouders lopen een hoger risico op armoede, een lager psychisch welbevinden, meer gedrags-, gezondheids- en relationele problemen, een lagere levenstevredenheid en slechtere schoolprestaties.⁶

Uit onderzoek van de Studiedienst van de Vlaamse Regering⁷ blijkt dat het armoederisicopercentage in Vlaanderen in 2009 stagneerde op 12 %. Vlaanderen situeert zich hiermee op de vijfde plaats in de EU27, hetgeen een verbetering inhoudt ten opzichte van de voorgaande jaren, namelijk een twaalfde plaats in 2005, een elfde plaats in 2006 en 2007 en een tiende plaats in 2008. Niettemin worden nog steeds 730 000 mensen of 1 op 8 Vlamingen geconfronteerd met een risico op armoede. Niet-EUburgers (46 %), gezinnen

1 Studiecentrum voor Perinatale Epidemiologie, Jaarverslag 2010, <http://www.zorg-en-gezondheid.be>

2 FOD Economie, Middenstand en Energie, In de kijker – 6 december 2011, Kleine en minder kleine gezinnen, <http://economie.fgov.be>

3 J. Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Beleidsbrief Welzijn, Volksgezondheid en Gezin 2011–2012.

4 Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2011 – Hoofdstuk 1: Algemeen referentiekader.

5 FOD Economie, Middenstand en Energie, In de kijker – 19 mei 2011, Twee op drie huwelijken eindigen in België met een echtscheiding, <http://economie.fgov.be>

6 J. Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Beleidsbrief Welzijn.

7 Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Armoedemonitor, maart 2011.

met kinderen waar niemand buitenshuis werkt (72 %) en éénoudergezinnen (28 %) worden het zwaarst getroffen.

Tevens wordt vastgesteld dat een niet onbelangrijk aantal kinderen in een gezin in kansarmoede of in een gezin met een verhoogd armoederisico leeft. In 1997 werd 4 % van de kinderen geboren in een kansarm gezin. In 2009 is dat cijfer verdubbeld naar 8,3 %.

In de beleidsbrief Armoedebestrijding 2011–2012 formuleert de bevoegde Vlaams minister het voornemen om – aan de hand van een stevig instrumentarium en de nodige uitgewerkte procedures – te komen tot een samenhangend en doelmatig Vlaams armoedebeleid. Armoede is immers een netwerk van sociale uitsluiting op heel wat domeinen van het maatschappelijke leven.

Om het beleid inzake de aanpak van kinderarmoede en dan vooral in de aanpak van de armoede bij kinderen tussen 0 en 3 jaar een nieuwe impuls te geven werden door de bevoegde Vlaamse minister in maart 2011 tijdens een ViA-rondetafel vier actiethema's besproken, die van groot belang zijn voor kinderen, namelijk kwaliteitsvolle gezinsondersteuning, toegankelijkheid van welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, toeleiding naar het kleuteronderwijs en ten slotte een aangepaste leefomgeving.¹

Op basis van de resultaten van ondermeer deze rondetafel hechtte de Vlaamse Regering eind april 2011 haar goedkeuring aan de opmaak van een specifiek actieprogramma ter bestrijding van kinderarmoede met een focus op armoede bij kinderen tussen 0 en 3 jaar. De bedoeling van dit plan is dan ook om de focus op kinderarmoede op alle beleidsniveaus ingang te doen vinden. Concreet gaat het hier over het recht op gezin (kinderopvang, gezinsondersteuning, enz.), het recht op onderwijs (kleuterparticipatie, betaalbaarheid, communicatie naar ouders, enz.), het recht op werk (extra aandacht voor gezinnen waar niemand werkt), het recht op huisvesting en energie (rekening houden met de aanwezigheid van kinderen), het recht op vrije tijd, cultuur en sport (recht op vakantie voor gezinnen met kinderen, enz.).

Uit de recentste EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions)-cijfers over 2010 blijkt dat huurders een sterk verhoogd armoederisico (29,5 %) hebben ten opzichte van eigenaars van een woning (9,1 %).² Het hebben van een eigendom verkleint bijgevolg het risico op armoede.

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.

Uit onderzoek van de KHLeuven³ uitgevoerd bij 750 respondenten blijkt dat 81 % zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van de pensioenen in de toekomst. Bovendien verwacht de helft van de respondenten (50,5 %) dat hun levensstandaard vanaf het pensioen lager zal zijn, 46,9 % verwacht dat hun levensstandaard hetzelfde zal zijn.

De oplossingen of maatregelen waar de Vlaming voor kiest om zijn levensstandaard te behouden zijn volgens het onderzoek: pensioensparen (78 %), gezinswoning aankopen (67 %), voldoende beleggen/sparen (33 %), groepsverzekering afsluiten (30 %), levensverzekering afsluiten (30 %), extra onroerende goederen kopen (14 %) en een erfenis (14 %).

Hieruit blijkt nogmaals dat het verwerven van een eigendom één van de belangrijkste vormen van pensioensparen is. 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 ontlengersgezinnen 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 2,05 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2011 – van volgend financieel voordeel: indien de aangerekende marktrente 3 % zou bedragen: 46,73 EUR per maand, hetzij 13 972,46 EUR op 25 jaar ! indien de aangerekende marktrentevoet 4 % zou bedragen: 98,52 EUR per maand, hetzij 29 455,64 EUR op 25 jaar !

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

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

1 I. Lieten, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding, Beleidsbrief Armoedebestrijding 2011–2012.

2 Centrum Ongelijkheid, Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASeS), Armoede en Social Uitsluiting – Jaarboek 2011, p. 453–456.

3 KHLeuven, Persbericht: hoe wil de Vlaming zijn pensioen veilig stellen, 16 november 2011, www.khleuven.be.

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin voor de tweede maal sinds de uitbreiding van de doelgroep eind 2005 is gestegen, namelijk van 3,96 in 2010 naar 4,02 in 2011.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin neemt eveneens toe, namelijk van 2,26 in 2010 naar 2,31 in 2011.

Deze stijgingen houden verband met de daling van het aantal gezinnen met 1 kind ten laste en van het aantal éénoudergezinnen (cfr. infra).

Het aantal éénoudergezinnen daalde licht, namelijk van 874 of 37,25 % van het totaal in 2010 tot 860 of 36,30 % van het totaal in 2011. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

In de periode 2007–2011 werd aan 12 533 gezinnen een Woningfonds–lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 50 024 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 8 heeft betrekking op 68 ontlenersgezinnen die in totaal 86 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft bijna uitsluitend inwonende ouders.

TABEL 8

Samenstelling van de ontlenersgezinnen Fonds B2 – 2007–2011.

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2007	2 772	11 440	4,13	4 693	85	6 568	94	6 662	2,37
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	2,2
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
Totaal	12 533	50 024	3,99	20 560	401	28 598	465	29 063	2,28

TABEL 9

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

Aantal kinderen ten laste	2011			2010			2009		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	628	26,51	85 442 517,38	700	29,84	91 009 412,20	790	31,47	102 176 600,25
2	856	36,13	116 669 768,64	808	34,44	108 952 507,33	869	34,62	114 969 320,35
3	524	22,12	74 755 666,79	487	20,76	69 205 443,49	497	19,8	68 687 047,69
4	222	9,37	33 745 814,82	228	9,72	33 952 212,92	234	9,32	33 065 153,16
5	87	3,67	14 221 304,46	78	3,32	12 395 741,11	68	2,71	10 580 446,75
6	37	1,56	6 913 512,04	30	1,28	4 681 953,39	35	1,4	5 201 959,54
7	8	0,34	1 542 762,51	11	0,47	1 521 222,39	14	0,56	2 837 633,40
8 en +	7	0,30	1 002 058,08	4	0,17	659 626,59	3	0,12	578 078,84
Totaal	2 369	100	334 293 404,72	2 346	100	322 378 119,42	2 510	100	338 096 239,98

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. Deze in de reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden zijn bijgevolg erg belangrijk.

Het aanpassen van de woning aan een kind met een handicap kan immers een zware bijkomende financiële last voor het gezin betekenen. De Vlaamse overheid blijft opteren voor een inclusief beleid ten behoeve van andersvaliden en dient er bijgevolg voor te zorgen dat een gehandicapt kind zijn (t)huis – de biotoop bij uitstek om de maatschappelijke integratie van een andersvalide te bevorderen – niet hoeft te

verlaten omdat zijn ouders de meeruitgaven, veroorzaakt door de specifieke huisvestingsnoden, niet aankunnen.

Uit tabel 9 blijkt dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste opnieuw is gedaald, namelijk van 29,84 % in 2010 naar 26,51 % in 2011. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen daarentegen is gestegen van 34,44 % in 2010 naar 36,13 % in 2011. Bijgevolg had bijna 63 % van de ontlenersgezinnen tijdens het voorbije dienstjaar maximum 2 kinderen ten laste.

Ruim één op vijf ontlenersgezinnen (22,12 %) heeft 3 kinderen ten laste.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste bleef nagenoeg onveranderd en bedroeg 15,24 % tegenover 14,96 % in 2010.

215 ontlenersgezinnen of 9,08 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 247 andersvalide gezinsleden. Het betreft 90 kinderen, 89 moeders, 62 vaders, en 6 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.

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	23	36,51	2 558 835,08	295	37,01	35 588 627,19
2	26	41,27	3 439 333,34	330	41,40	38 247 368,19
3	9	14,28	984 089,25	128	16,06	15 625 095,79
4	4	6,35	657 468,19	34	4,27	4 775 626,64
5	0	0,00	0,00	7	0,88	756 118,87
6	0	0,00	0,00	2	0,25	376 849,77
7	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	1	1,59	19 409,06	0	0,00	0,00
9	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	0	0,00	0,00	1	0,13	188 099,85
Totaal	63	100	7 659 134,92	797	100	95 557 786,30

Hieruit blijkt dat in 2011 aan 860 éénuoudergezinnen, zijnde 36,30 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 103 216 921,22 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2011 uit 797 alleenstaande vrouwen en 63 alleenstaande mannen.

De alleenstaande mannen en alleenstaande vrouwen met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 36,51 % en 37,01 % van het totaal. Meer dan 4 op 10 alleenstaande mannen (41,27 %) en alleenstaande vrouwen (41,41 %) hadden 2 kinderen ten laste. Bijgevolg had bijna 80 % van de alleenstaande mannen en 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.

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.

Uit bovenstaande tabel en grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen opnieuw is gedaald, namelijk van 21,74 % in 2010 naar 19,97 % in 2011. Het aandeel van 31 tot 35-jarigen is eveneens gedaald van 23,10 % in 2010 tot 21,86 % in 2011. Samen vormen deze jonge gezinnen meer dan 40 % van alle ontleners: in 2010 bedroeg in Vlaanderen de algemene gemiddelde leeftijd van de moeders bij de geboorte van hun eerste kind 28,3 jaar en 31,1 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind.¹

De groep 36 tot 40-jarigen blijft het sterkst vertegenwoordigd; hun aandeel bedroeg 26,17 % in vergelijking met 25,06 % in 2010.

¹ Studiecentrum voor Perinatale Epidemiologie (2011), Jaarverslag 2010, <http://www.zorg-en-gezondheid.be>.

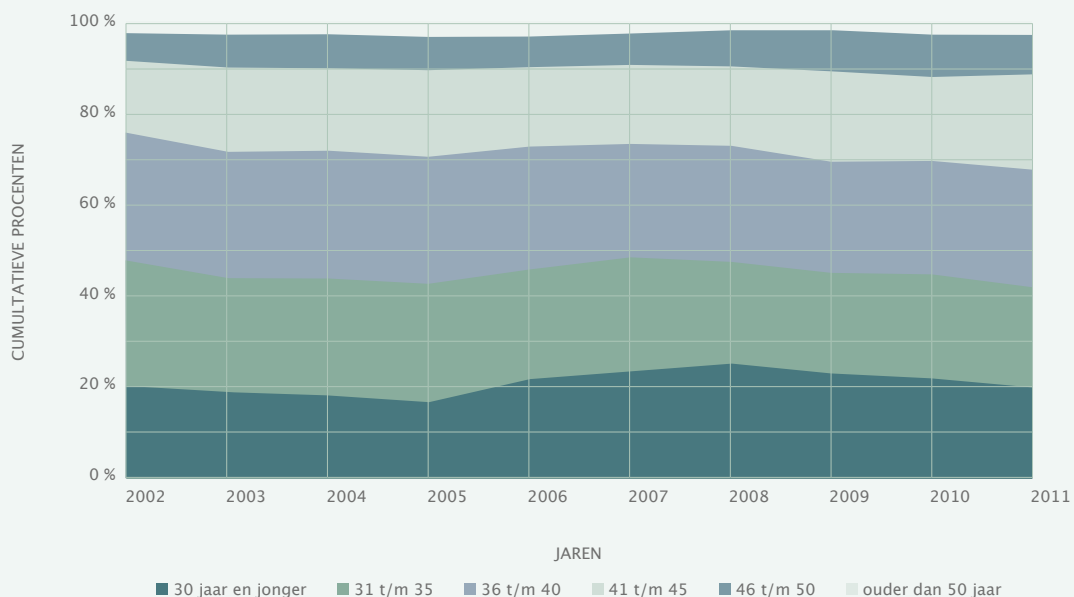
TABEL 11

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
	%	%	%	%	%	%
2007	23,56	24,85	25,22	17,35	6,82	2,20
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

GRAFIEK 5

Evolutie spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep



Het aandeel van de ontlenersgezinnen ouder dan 40 jaar neemt toe en bedroeg 32 % tegenover 30,10 % in 2010.

Uit cijfers van de Nationale Bank van België¹ blijkt dat in 2011 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 9 maanden en 34 jaar en 4 maanden tegenover respectievelijk 36 jaar en 3 maanden en 34 jaar en 1 maand in 2010.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 10 maanden in 2011 (tegenover 7 jaar en 8 maanden in 2010).

2.3. / Beroep van de ontleners.

Bij het nemen van een 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 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, die in 2011 een terugval kende. De werkloosheidsgraad – de verhouding tussen het aantal

¹ Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2011, www.nbb.be.

werkzoekenden en de beroepsbevolking – bedroeg eind 2011 gemiddeld 6,55 %.¹

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 beroepscategorieën.

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 Woningfonds-lening, diende in 2011 opnieuw een aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed.

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 2007-2011 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

¹ Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2011.

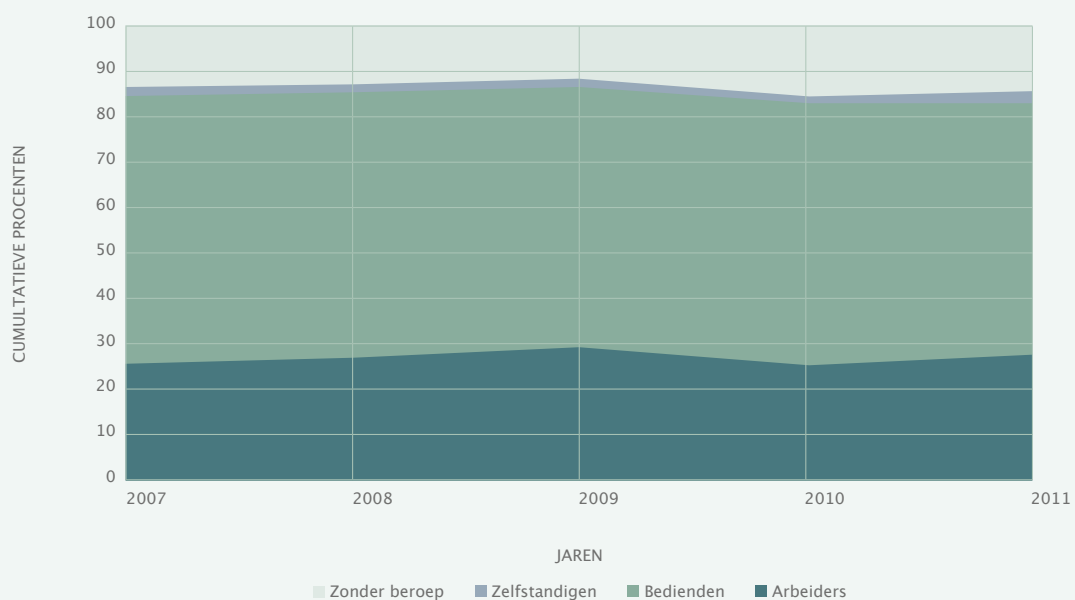
TABEL 12

Beroep van de ontleners – éénoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2011				2010				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders:	-privé	30	192	222	25,81	24	177	201	23,00
		-overheid	1	14	15	1,74	3	17	20	2,29
			31	206	237	27,55	27	194	221	25,29
2	Bedienden:	-privé	12	315	327	38,02	14	329	343	39,24
		-overheid	9	137	146	16,98	8	148	156	17,85
			21	452	473	55,00	22	477	499	57,09
3	Zelfstandigen:	- vrije beroepen	0	4	4	0,47	0	4	4	0,46
		- handelaars	1	15	16	1,86	1	7	8	0,91
		- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
			1	19	20	2,33	1	11	12	1,37
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	2	59	61	7,09	4	73	77	8,81
		- OCMW-steun	0	16	16	1,86	0	13	13	1,49
		- gepensioneerden	0	4	4	0,47	0	1	1	0,11
		- invaliden	8	38	46	5,35	5	40	45	5,15
		- huishouder/-ster	0	3	3	0,35	0	6	6	0,69
			10	120	130	15,12	9	133	142	16,25
Totaal		63	797	860	100	59	815	874	100	

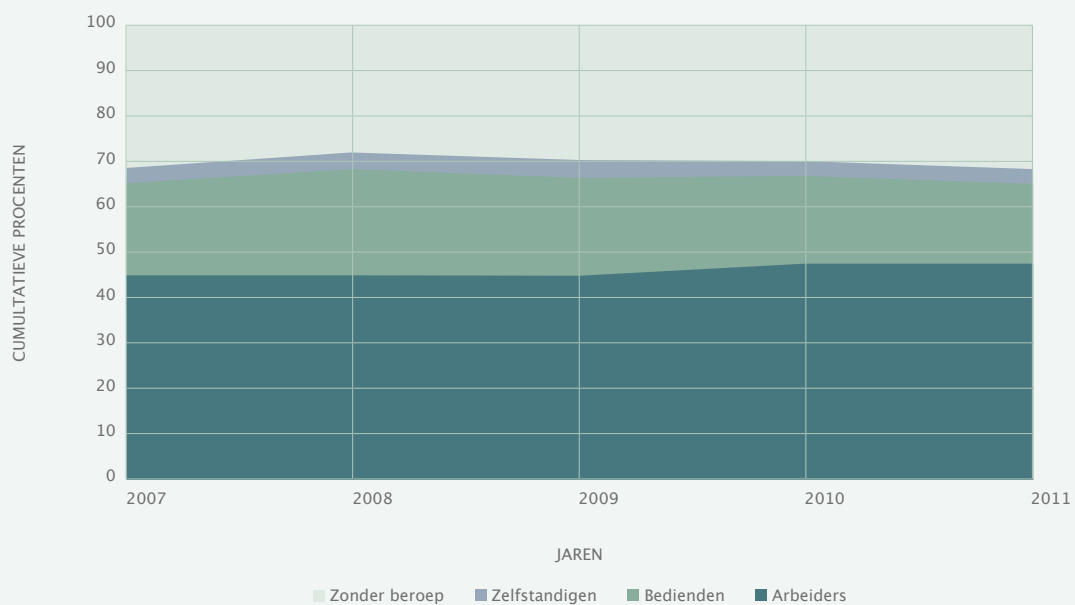
GRAFIEK 6

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (éénoudergezinnen)



GRAFIEK 7

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (tweeoudergezinnen)



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 860 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 55 %, bediende is (tegenover 57,09 % in 2010).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is gestegen en bedroeg 27,55 % in 2011 tegenover 25,29 % in 2010.

Twintig alleenstaande ouders of 2,33 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 1,37 % in 2010.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 15,12 % (16,25 % in 2010). Niettegenstaande deze 130 ouders

hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfonds-lening 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.

952 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 31,55 % van het totale aantal ouders.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 47,41 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 17,63 % is bediende en 3,41 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

TABEL 13

Beroep van de ontleners – tweoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2011				2010				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders:	-privé	933	440	1 373	45,49	892	420	1 312	44,56
		-overheid	35	23	58	1,92	51	41	92	3,12
			968	463	1 431	47,41	943	461	1 404	47,68
2	Bedienden:	-privé	181	234	415	13,75	182	238	420	14,27
		-overheid	58	59	117	3,88	63	88	151	5,13
			239	293	532	17,63	245	326	571	19,40
3	Zelfstandigen:	- vrije beroepen	6	1	7	0,23	10	7	17	0,58
		- handelaars	81	15	96	3,18	60	14	74	2,51
		- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
			87	16	103	3,41	70	21	91	3,09
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	107	196	303	10,04	117	194	311	10,56
		- OCMW-steun	18	3	21	0,70	10	3	13	0,44
		- gepensioneerden	0	0	0	0,00	4	0	4	0,14
		- invaliden	47	43	90	2,98	41	36	77	2,62
		- huishouder/-ster	43	495	538	17,83	42	431	473	16,07
			215	737	952	31,55	214	664	878	29,83
Totaal		1 509	1 509	3 018	100	1 472	1 472	2 944	100	

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 tweeoudergezinnen) samen:

in 999 gezinnen is de vader arbeider en in 669 gezinnen de moeder; in 333 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 260 gezinnen is de vader bediende en in 745 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 78 gezinnen;

in 225 gezinnen beschikt de vader niet over een beroepsinkomen en in 857 gezinnen de moeder; in 112 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 498 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 43 gezinnen staat de man in het huishouden;

in 109 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 255 gezinnen de moeder; in 5 gezinnen zijn beide ouders werkloos;

in 18 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 19 gezinnen betreft het de moeder.

In 2011 werden 73 leningen (3,08 % 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 2010 betrof het 52 leningen, hetzij 2,22 % van het totaal.

2.4. / Gezinsinkomen en huisvestingslasten.

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken voor gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensde inkomen was in 2011 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 belastingsakkoorden als het "inkomen" te worden beschouwd.

Er wordt hierbij opgemerkt dat in 2011 slechts bij 7 leningsaanvragen diende rekening te worden gehouden met het nettobelastbaar inkomen van andere personen, die samen met aanvrager(s) de woning zullen betrekken, voor het bepalen van de rentevoet.

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 wezentoelag.

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 3,53 %, dit is de inflatiegraad in 2011¹. 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 2 388,88 EUR bedroeg in 2011. Dit is een stijging met 42,66 EUR of 1,82 % in vergelijking met 2010 maar in feite een daling van het besteedbaar inkomen gezien vermelde inflatiegraad.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2011, <http://economie.fgov.be>

441 ontlenersgezinnen of 18,62 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 767 EUR; het bedraagt gemiddeld slechts 1 586,67 EUR voor deze 441 gezinnen. Zoals reeds vermeld: dit zijn bedragen inclusief de kinderbijslagen.

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 2011 toegenomen, namelijk van 3,96 in 2010 tot 4,02 in 2011. Daar de kinderbijslagen 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.

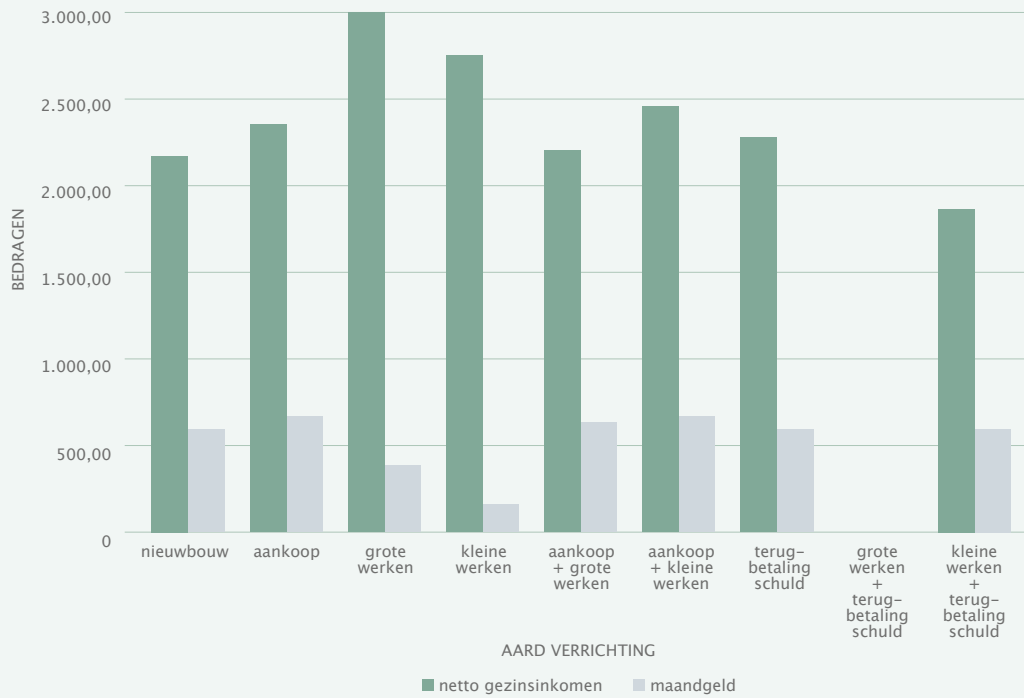
TABEL 14

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

Cat.	Inkomensschijven	2011			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot 1 177 EUR	3	0,13	2,33	1 144,67
2	tussen 1 777,01 en 1 471 EUR	81	3,42	2,64	1 378,17
3	tussen 1 471,01 en 1 767 EUR	357	15,07	2,92	1 637,69
4	tussen 1 767,01 en 2 060 EUR	418	17,64	3,35	1 913,03
5	tussen 2 060,01 en 2 355 EUR	391	16,51	4,01	2 205,67
6	tussen 2 355,01 en 2 649 EUR	367	15,49	4,37	2 500,33
7	meer dan 2 649 EUR	752	31,74	4,91	3 164,68
	Algemeen gemiddelde	2 369	100	4,02	2 388,88

GRAFIEK 8

Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting



TABEL 15

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

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld netto-gezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	87	606,00	2 154,73	110
Aankoop	1 530	681,25	2 340,37	2 222
Belangrijke werken	17	402,90	3 102,24	29
Weinig belangrijke werken	191	181,15	2 748,44	281
Aankoop en belangrijke werken	38	649,30	2 202,24	53
Aankoop en weinig belangrijke werken	480	698,77	2 442,39	720
Terugbetaling van schulden	21	629,16	2 286,10	29
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0	0	0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	5	586,61	1 856,60	5
Gemiddelde	2 369	638,55	2 388,88	3 449

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 388,88 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 638,55 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 750,33 EUR (inclusief kinderbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee een gezin met kinderen maandelijks wordt geconfronteerd.

De 5 gezinnen die een lening zijn aangegaan voor het uitvoeren van weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 1 856,60 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 586,61 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 17 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 3 102,24 EUR.

Grafiek 8 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks nettogezinsinkomen en het maandgeld.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de gezinnen die een lening aangaan voor de aankoop van een woning en terzelfdertijd kleine werken uitvoeren. Zij dienen maandelijks gemiddeld 698,77 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 244 gezinnen, of 10,30 % 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.

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	<= 15 023 EUR	737	31,11	956	10 009,32	604,97
2	15 023,01 EUR - 18 029 EUR	263	11,10	358	16 503,67	593,62
3	18 029,01 EUR - 21 033 EUR	271	11,44	378	19 620,99	610,94
4	21 033,01 EUR - 24 039 EUR	255	10,76	358	22 503,43	633,27
5	24 039,01 EUR - 27 043 EUR	263	11,10	395	25 556,82	656,49
6	27 043,01 EUR - 30 048 EUR	198	8,36	326	28 365,82	672,91
7	30 048,01 EUR - 33 052 EUR	155	6,54	264	31 388,46	724,81
8	33 052,01 EUR - 36 055 EUR	100	4,22	173	34 364,55	712,92
9	36 055,01 EUR - 39 060 EUR	52	2,21	96	37 168,50	724,97
10	39 060,01 EUR - 42 063 EUR	42	1,77	80	40 472,17	751,87
11	42 063,01 EUR - 45 069 EUR	11	0,46	20	43 839,22	823,56
12	45 069,01 EUR - 48 073 EUR	15	0,63	30	46 721,59	739,13
13	48 073,01 EUR en meer	7	0,30	15	50 903,44	675,12
	Gemiddelde	2 369	100	3 449	20 508,45	638,55

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 3,53 % 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 gestegen, namelijk van 20 199,14 EUR in 2010 tot 20 508,45 EUR in 2011, zijnde met 309,31 EUR of 1,53 %. Ter vergelijking (met het meest recente cijfer dat momenteel voorhanden is): het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2009 (aanslagjaar 2010) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 28 733 EUR¹ of 40,10 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bleef status quo en bedroeg 31,11 % tegenover 30,99 % in 2010.

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

Deze 737 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 10 009,32 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 33 052 EUR (categorieën 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 9,58 %; in 2010 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën nog 11,76 % van het totaal.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2010 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 369 ontlenersgezinnen 20 508,45 EUR tegenover 20 199,14 EUR in 2010, zijnde een stijging met 309,31 EUR of 1,53 %.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 615,93 EUR in 2010 tot 638,55 EUR in 2011.

De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en van de gemiddelde rentevoet ligt hiervan aan de

TABEL 17

Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden – Fonds B2.

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2007	2 772	4 116	18 937,25	573,86
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

grondslag. De langere gemiddelde leningsduur 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 terzake niet ondernemen.

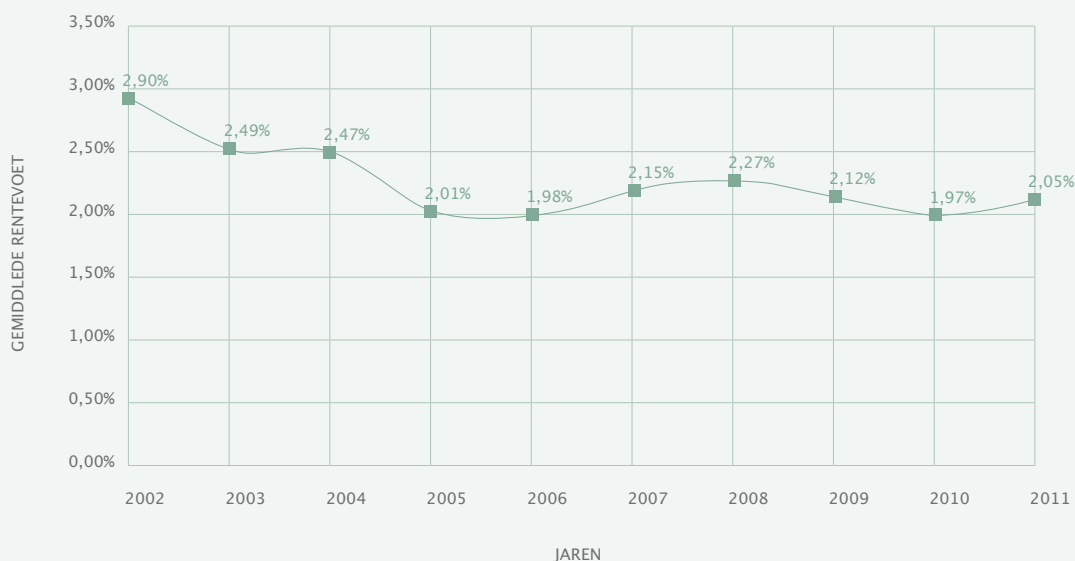
De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2011 vijf maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 4,27 % tijdens het eerste trimester; 4,55 % tijdens de daaropvolgende maanden mei tot en met september; 4,17 % in de maand oktober; 4,46 % in de maand november en ten slotte 5,07 % in de maand december.

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 4,17 % tot 5,07 % 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 2,05 % in 2011. In 2010 bedroeg de gemiddelde rentevoet 1,97 %. Nogmaals, de toegepaste rentevoeten zijn het gevolg van de correcte toepassing van de reglementering waarbij de Raad van Bestuur telkens besliste de maximale

GRAFIEK 9

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



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. Ook in 2011 werd hierop geen positief antwoord ontvangen.

Maar liefst 1 060 ontlenersgezinnen of 44,74 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 501 gezinnen of 21,15 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen), 558 gezinnen of 23,55 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % inbegrepen) en 200 gezinnen of 8,44 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 3 % en 4 % (4 % inbegrepen).

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

- 2002: 2,90 %
- 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 %

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.

Met elkaar samenleven impliceert dat iedereen actief en volwaardig aan de Vlaamse samenleving kan participeren. Nog steeds blijkt de maatschappelijke positie van 'nieuwe' Vlamingen op een aantal belangrijke levensdomeinen minder gunstig dan die van autochtone Vlamingen.

En ook tussen vreemdelingen (zijnde personen met een vreemde nationaliteit) onderling bestaan duidelijke verschillen: terwijl de EU-burgers veelal gelijke tred kunnen houden met de Vlamingen, hinken de niet-EU-burgers vaak (ver) achterop. Niet-EU-burgers moeten vaker rondkomen met een inkomen onder de armoededrempel, geven vaker zelf aan financiële problemen te hebben en leven vaker in een materieel gedepriveerd huishouden. Gezien de mindere inkomenssituatie geven niet-EU-burgers vaker aan dat de woonkost zwaar doorweegt op het

TABEL 18

Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – Fonds B2 – 2007–2011.

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2007	2 772	615	22,19	85 578 661,44
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
Totaal	12 533	3 003	23,96	454 069 196,47

huishoudbudget. 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 2011 vertegenwoordigen de 659 leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit 27,82 % van het totaal, zijnde een stijging tegenover het dienstjaar 2010 toen 25,96 % van het totaal aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Tijdens de periode 2007–2011 werden in totaal 3 003 leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 454 069 196,47 EUR.

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 2011. Hun aandeel bedroeg 18,51 % van het totaal tegenover 16,75 % in 2010.

Het aandeel van de gezinnen uit de “Andere Europese landen” is fors toegenomen, namelijk van 14,78 % in 2010 tot 18,21 % in 2011.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de groep “EU-landen zonder Benelux-landen” is eveneens gestegen, namelijk van 16,09 % in 2010 naar 17,75 % in 2011.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit Nederland en Luxemburg is gedaald en bedroeg 13,05 % (15,43 % in 2010).

Het aandeel van de ontleners uit de Magreb-landen is eveneens gedaald, namelijk van 14,12 % in 2010 naar 10,77 % in 2011.

De groep gezinnen met “Turkse nationaliteit” en uit het “overige deel van Afrika” vertegenwoordigen respectievelijk 10,77 % en 10,93 % in 2011.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2011 – Hoofdstuk 3: Inzetten op een warme samenleving, p. 234–235.

TABEL 19

Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit volgens hun land/continent van herkomst – Fonds B2 – 2007–2011.

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2011	2010	2009	2008	2007
Nederland en Luxemburg	86	94	68	68	36
EU-landen zonder BENELUX-landen	117	98	83	61	95
Andere Europese landen	120	90	85	108	117
Turkije	71	73	72	77	83
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	71	86	93	86	129
Overig deel van Afrika	72	66	59	63	53
Andere landen	122	102	95	102	102
Totaal	659	609	555	565	615

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.

Het grootste aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 288 leningen toegekend of 43,70 % van het totaal. Dit betekent een daling ten

opzichte van 2010 toen meer dan de helft van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Antwerpen werden verstrekt.

In de provincie Oost-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 142 leningen of 21,55 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 113 leningen of 18,56 % van het totaal in 2010.

TABEL 20

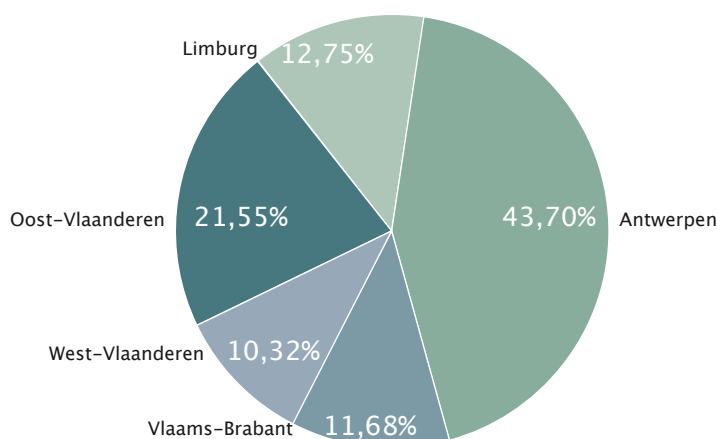
Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – per provincie – Fonds B2.

Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01.01.2010 ¹		Totale bevolking op 01.01.2010 ¹		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2011		2010		2009	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	150 477	37,67	1 744 862	27,91	288	43,70	317	52,05	869	36,68
Vlaams Brabant	80 821	20,23	1 076 924	17,23	77	11,68	71	11,66	283	11,95
West-Vlaanderen	33 012	8,27	1 159 366	18,54	68	10,32	45	7,39	355	14,99
Oost-Vlaanderen	58 997	14,77	1 432 326	22,91	142	21,55	113	18,56	517	21,82
Limburg	76 126	19,06	838 505	13,41	84	12,75	63	10,34	345	14,56
Totaal	399 433	100	6 251 983	100	659	100	609	100	2 369	100

¹ Gegevens FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – Bevolking per nationaliteit en geslacht; oppervlakte en bevolkingsdichtheid op 01.01.2008–2010, <http://www.economie.fgov.be>

GRAFIEK 10

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



Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Vlaams-Brabant blijft status quo en bedroeg 11,68 % in 2011 (11,66 % in 2010).

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 84 leningen of 12,75 % van het totaal toegekend aan ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit.

Het aandeel van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie West-Vlaanderen is fors toegenomen en bedroeg 10,32 % tegenover 7,39 % in 2010.

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, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant bedroeg het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit respectievelijk 288 op 869 (33,14 %), 142 op 517 (27,47 %) en 77 op 283 (27,21 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 345 leningen 84 of 24,35 % aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 68 op 355 of 19,15 %.

In 2011 werd het hoogste aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend in de steden Antwerpen en Gent.

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 4,02 in het algemeen.

De 659 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 714 kinderen ten laste of gemiddeld 2,60. Dit betekent een status-quo tegenover 2010 toen dit gemiddelde 2,58 bedroeg. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 2,20 kinderen ten laste in 2011.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 82 éénouder-

gezinnen met vreemde nationaliteit (12,44 %) zijn en 577 (87,56 %) tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit. Het verschil met de ontlenersgezinnen met Belgische nationaliteit waar deze cijfers respectievelijk 45,50 % en 54,50 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 43,90 % heeft een arbeidersstatuut; 23,17 % van de alleenstaande ouders met vreemde nationaliteit is bediende, 4,88 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 28,05 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit wordt vastgesteld dat meer dan de helft (50,78 %) arbeider is; 13,26 % is bediende; 3,99 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 31,97 % heeft geen beroepsinkomen.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze 659 gezinnen bedraagt 16 816,41 EUR en het gemiddelde maandelijks nettogezinsinkomen 2 504,12 EUR.

De spreiding van de 659 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 9 leningen (1,37 %) beogen de financiering van een nieuwbouwwerking, 616 leningen (93,47 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 32 leningen (4,86 %) financieren het uitvoeren van werken en 2 leningen (0,30 %) zijn bestemd voor het terugbetalen van schulden.

Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit bevestigt dat het gezinnen betreft die het moeilijk 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 allochtone gezinnen 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

”11

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.

Voor de Vlaamse Regering zijn in de groot- en centrumsteden kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, een (verkeers-) veilige en aangename woonomgeving beleidsprioriteiten en een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid en duurzaamheid van de stad. Voor de plattelandsgemeenten ligt de nadruk op de combinatie van een kwalitatieve woon- en leefomgeving.¹

Inspanningen tot verbetering van de woonkwaliteit blijven nodig. Zo blijkt dat in 2009 één vijfde van de Vlaamse bevolking, wat overeenkomt met ongeveer 1,1 miljoen personen, in een huis leefde met structurele gebreken aan het dak, de ramen, deuren en muren, met geen adequate verwarming, met een gebrek aan elementair comfort of een gebrek aan ruimte. Deze huisvestingsproblemen komen vaker voor bij onder meer éénoudergezinnen, grote gezinnen, werklozen, gezinnen met kinderen waar niet of slechts beperkt wordt gewerkt en de laagste inkomensgroepen.²

Uit het jaarverslag “Het kind in Vlaanderen 2010” van Kind en Gezin³ blijkt dat bijna 30 % van de jonge kinderen woont 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. Vochtproblemen en te weinig ruimte komen het vaakst voor.

Volgens vermeld verslag woont 43 % van de kinderen in een omgeving met één of meer gebreken. Het gaat

onder meer om vervuiling of andere hinder veroorzaakt door verkeer of industrie, om vandalisme of criminaliteit, om lawaai van de burens of van de straat.

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

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.

Ook de Vlaamse Overheid blijft inzetten op kwaliteitsvolle woningen.

Met de renovatie- aanpassings- en verbeteringspremie wil de bevoegde Vlaamse minister het renoveren en/ of aanpassen van bestaande woningen aanmoedigen teneinde het woonpatrimonium te verbeteren. In 2011 vroegen bijna 45.000 gezinnen een Vlaamse renovatie- (25 735 aanvragen) of aanpassingspremie (18 778 aanvragen) aan. Er werd 130 miljoen uitbetaald.⁴

Ook andere Vlaamse premies kenden verder succes. Het aantal aanvragen voor een Vlaamse dakisolatiepremie verdubbelde in twee jaar tijd, namelijk van 33 284 in 2009 tot 64 632 in 2011. Vlaanderen reikte in 2011 ook 240 000 premies voor energievriendelijke aanpassingen binnenshuis uit, zijnde een toename met 16 % in vergelijking met 2010. Ook het aantal premies voor hoogrendementsbeglazing is gestegen van 56 000 in 2010 naar 60 000 in 2011.⁵

1 Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2011 – 4. Groen en dynamisch stedengewest, p. 294

2 Studiedienst van de Vlaamse Regering (maart 2011), Vlaamse Armoedemonitor, p. 13

3 Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen 2010, p. 200–201

4 Stormloop op Vlaamse verbouwingspremies, De Standaard, 7 februari 2012

5 Dakisolatie in de lift, De Standaard, 27 februari 2012

In de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement verklaarde de bevoegde Vlaamse minister naar aanleiding van de bespreking van het Jaarrapport 2010 van de Vlaamse Wooninspectie dat het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting meer behelst dan een dak boven het hoofd. Om een veilige en gezonde woonst te garanderen stelt de minister dat meer nodig is dan alleen maar kwaliteitsnormen. Handhaving is voor de minister onontbeerlijk en dit zowel via administratieve als via gerechtelijke weg.

Uit vermeld verslag van de Vlaamse Wooninspectie blijkt dat 709 acties werden uitgevoerd in 2010; 2 219 woonentiteiten werden geverbaliseerd. In de periode 2001–2010 werden reeds 9 657 wooneenheden afgekeurd. Een proces-verbaal betreffende een ongeschikte of onbewoonbare woning wordt overgemaakt aan het parket van de procureur des Konings. Het opsporingsonderzoek dat hierop volgt kan worden afgesloten door een dagvaarding voor de correctionele rechtbank, een seponering of de betaling van een minnelijke schikking. De Vlaamse Wooninspectie benadrukt in zijn verslag dat de preventieve werking van mogelijke veroordelingen niet mag onderschat worden.¹

Ten slotte zette ook de federale overheid in 2011 haar inspanningen verder om de kwaliteit en de duurzaamheid van het woningpatrimonium te verbeteren. Zoals reeds vermeld kon tot en met eind december 2011 voor de financiering van een aantal bij wet vastgestelde energiebesparende investeringen in een woning een (hypothecaire) lening worden aangegaan waarbij een intrestbonificatie van 1,5 % werd toegekend.

Het Vlaams Woningfonds heeft tijdens het afgelopen jaar 13 dergelijke groene leningen toegekend voor een totaal bedrag van 174 720 EUR.

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 ontlenersgezinnen er via een speciale clause in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlenersgezinnen verkiezen immers kleine(re) werken met eigen middelen of door eigen werk 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 (beperkte) werken. In deze gevallen financieren de ontlenersgezinnen de werken meestal met eigen 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 95,57 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2011 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 320 138 079,29 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 17 augustus 2011 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor het dienstjaar 2011 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 204 265 EUR. Ten

opzichte van het kalenderjaar 2010 betekent dit een stijging met 6,14 %¹.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet² blijkt dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning tot 2006 min of meer de evolutie van de vastgoedprijzen volgde. In de daaropvolgende jaren stabiliseerde het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning en bleef het schommelen rond 125 000 EUR terwijl de woningprijzen bleven stijgen. Vanaf 2010 volgde evenwel opnieuw een toename tot iets minder dan 135 000 EUR tijdens het derde trimester 2011.

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 schuldsaldoverzekering;
- 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.

Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2007-2011 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 12 533 gezinnen 2 189 379 775,69 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 614 521 869,38 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenersgezinnen investeerden zelf 485 744 108,43 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 89 113 797,88 EUR bedroegen.

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, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>

TABEL 22

Totale balans van alle verrichtingen – Fonds B2 – 2007-2011.

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	%
2007	2 772	454 348 541,10	163 906,40	333 490 321,28	120 306,75	73,40	102 958 224,37	37 142,22	22,66	17 899 995,45	6 457,43	3,94
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	182 264,53	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
Totaal	12 533	2 189 379 775,69		1 614 521 869,38	-	73,74	485 744 108,43	-	22,19	89 113 797,88	-	4,07
Gemiddelde	-	-	174 689,20	-	128 821,66	-	-	38 757,21	-	-	7 110,33	-

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt verder van 178 705,26 EUR in 2010 tot 182 264,43 EUR in 2011, hetzij met 3 559,17 EUR of 1,99 %.

De (positieve) indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning op 1 januari 2011 maakte een verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs mogelijk.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening bedraagt 135 568,63 EUR in 2011 tegenover 132 333,72 EUR in 2010. Deze toename met 2,44 % houdt eveneens verband met vermelde 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 blijft status-quo en bedraagt 74,38 % in 2011 (74,05 % in 2010).

Het gemiddelde van de "eigen spaargelden" daalt en bedroeg 38 039,51 EUR in 2011 tegenover 38 614,65 EUR in 2010, zijnde een vermindering met 1,49 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 20,87 % zijnde een daling met 0,74 % punten ten opzichte van 2010.

Het gemiddelde bedrag aan "andere tussenkomsten" – dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden – is fors gestegen, namelijk van 7 756,90 EUR in 2010 tot 8 656,29 EUR in 2011 of met 11,59 %. Het procentuele aandeel van deze

financieringsbron blijft echter beperkt en bedraagt 4,75 % in 2011 tegenover 4,34 % in 2010.

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. / Investeringsbron en kostprijs

In 2011 had 86,45 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 85,42 % in 2010. Nominaal stijgt het aantal dergelijke leningen van 2 004 in 2010 naar 2 048 in 2011.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 10 664 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 1 826 779 072,01 EUR.

TABEL 23

Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken – Fonds B2 – 2007–2011.

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	%
2007	2 238	360 229 370,60	160 960,40	292 069 716,07	130 504,79	81,08	65 579 185,77	29 302,59	18,20	2 580 468,76	1 153,02	0,72
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
Totaal	10 664	1 826 779 072,01	-	1 475 156 537,52	-	80,75	334 017 530,95	-	18,29	17 605 003,54	-	0,96
Gemiddelde	-	-	171 303,36	-	138 330,51	-	-	31 321,97	-	-	1 650,88	-

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken bedraagt 178 938,75 EUR in 2011 tegenover 174 445,50 EUR in 2010. In vergelijking met het dienstjaar 2007 is deze gemiddelde kostprijs gestegen met 11,17 %, namelijk van 160 960,40 EUR naar 178 938,75 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 2007–2011 bedraagt 80,75 % of 1 475 156 537,52 EUR op 1 826 779 072,01 EUR. In 2011 omvat dit aandeel 81,72 % van het totaal.

In 2011 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 146 221,39 EUR; in vergelijking met 2010 toen dit gemiddelde 141 840,55 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 3,09 %.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning gecombineerd met renovatiewerken fors is

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>

toegenomen tot bijna 155 700 EUR in het derde trimester 2011.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden blijft status-quo en bedraagt 30 930,36 EUR in 2011 tegenover 30 915,26 EUR in 2010. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 17,28 % in 2011 tegenover 17,72 % in 2010.

Ondanks de stijging van het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" van 1 689,69 EUR in 2010 tot 1 787 EUR in 2011 blijft het belang ervan eerder beperkt; het aandeel bedraagt nog altijd maar 1 % (0,97 % in 2010). Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

3.2.2. / Prive-bouwverrichtingen

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2007–2011 wordt weergegeven in tabel 24.

3.2.2.1. / Investeringen en kostprijs

Tijdens de periode 2007–2011 financierden 534 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Vlaams Woningfonds-lening. Deze

TABEL 24

Balans van de privé-bouwverrichtingen – Fonds B2 – 2007–2011.

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	%		
2007	107	22 757 222,70	50 911,92	161 772,40	212 684,32	13 410 194,71	125 328,92	58,93	8 880 701,30	82 997,21	39,02	466 326,69	4 358,19	2,05		
2008	132	28 471 983,29	53 592,69	162 104,16	215 696,84	16 628 344,44	125 972,31	58,4	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	59,3	10 151 427,19	88 273,28	39,06	426 761,00	3 710,97	1,64		
2011	72	16 991 613,60	60 533,31	175 441,12	235 994,63	8 945 225,00	124 239,00	52,65	7 816 622,60	108 564,20	46,00	229 766,00	3 191,19	1,35		
Totaal	534	117 168 664,48	-	-	-	68 140 931,86	-	58,16	46 779 048,27	-	39,92	2 248 684,35	-	1,92		
Gemiddelde	-	-	54 434,29	164 982,68	219 416,97	-	127 604,74	-	-	87 601,21	-	-	4 211,02	-		

onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 117 168 664,48 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen is fors gedaald van 4,90 % in 2010 naar 3,04 % in 2011. Het belang ervan blijft relatief beperkt. Nominaal doet zich een daling voor van 115 leningen in 2010 tot 72 leningen in 2011.

Voor onze specifieke doelgroep blijft het realiseren van een nieuwbouw duidelijk erg moeilijk.

Uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging voor het Krediet¹ blijkt dat het marktaandeel van de bouwkredieten eveneens fors is gedaald, namelijk van 12,63 % in het derde kwartaal 2010 tot 9,89 % in het derde kwartaal 2011.

De totale investeringen in deze verrichting zijn met ruim een derde gedaald, namelijk van 25 992 027,82 EUR in 2010 tot 16 991 613,60 EUR in 2011.

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen is opnieuw fors toegenomen en bedraagt 175 441,12 EUR in 2011 tegenover 169 007,86 EUR in 2010.

Ook de gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is verder gestegen, namelijk van 57 009,78 EUR in 2010 tot 60 553,51 EUR in 2011.

Bijgevolg steeg de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting van 226 017,63 EUR in 2010 tot 235 994,63 EUR in 2011; dit betekent een toename met 9 977 EUR of 4,41 %.

3.2.2.2. / Financieringsbronnen

Op een totale investering (2007–2011) van 117 168 664,48 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 68 140 931,86 EUR of 58,16 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening is fors gedaald, namelijk van 134 033,39 EUR in 2010 tot 124 239,24 EUR in 2011. Het procentuele aandeel bedraagt 52,65 % in 2011 tegenover 59,30 % in 2010.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is daarentegen fors gestegen en bedraagt 108 564,20 EUR in 2011 tegenover 88 273,28 EUR in 2010. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 46 % in 2011 (39,06 % in 2010). Het gaat 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" is verder gedaald en bedraagt 3 191,19 EUR in 2011. Het procentuele aandeel ervan blijft bijgevolg erg beperkt en bedraagt 1,35 % in 2011.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>

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 2007–2011 is weinig zinvol daar in 2011 slechts 15 gezinnen (0,63 % van het totale aantal ontlenersgezinnen) eigenaar werden van dergelijke in groepsverband nieuw opgerichte woning door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

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 en terugbetaling van schulden (categorieën 8 en 9 van tabel 4). In 2007 en 2011 werden respectievelijk 54 en 5 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 2007–2011 financierden 3 514 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 626 488 719 EUR.

TABEL 25

Balans van de saneringswerken – Fonds B2 – 2007–2011.

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	%
2007	758	125 240 555,91	135 778,65	29 446,36	165 225,01	19 925 348,00	26 286,74	89,27	2 394 992,88	3 159,62	10,73
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
Totaal	3 514	626 488 719,00	-	-	-	91 628 282,70	-	88,98	11 344 328,35	-	11,02
Gemiddelde	-	-	148 980,11	29 303,53	178 283,64	-	26 075,21	-	-	3 228,32	-

In 2011 werden 731 leningen voor deze verrichtingen (met uitzondering van de categorie 8) toegekend (659 in 2010).

De gemiddelde kostprijs van de werken is opnieuw gedaald en bedroeg 27 546,06 EUR in 2011. Tijdens de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gedaald met 6,45 %.

De stijging van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (2,77 %) en de beperktere daling van de gemiddelde kostprijs van de werken leidt tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken tot 185 294,06 EUR in 2011. In vergelijking met het dienstjaar 2007 is deze kostprijs reeds met 12,15 % 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 2007 en 2011) anderzijds.

In 2011 werd in totaal 18 138 625,11 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 24 813,44 EUR in 2011 tegenover 25 751,97 EUR in 2010. Met dit bedrag wordt 90,08 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit het jaarverslag 2011 van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten is gedaald van bijna 34 200 EUR begin 2010 naar iets minder dan 26 000 EUR in het derde kwartaal 2011.

Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 13,39 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

Het saldo, namelijk 9,92 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 732,62 EUR in 2011.

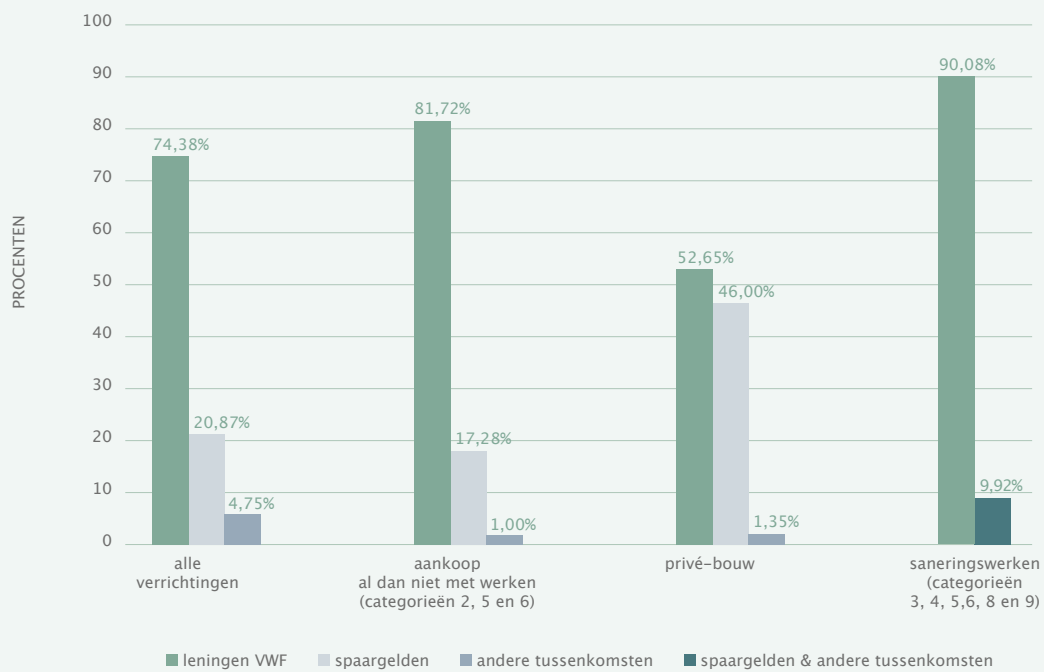
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Jaarverslag 2011, <http://www.upc-bvk.be>

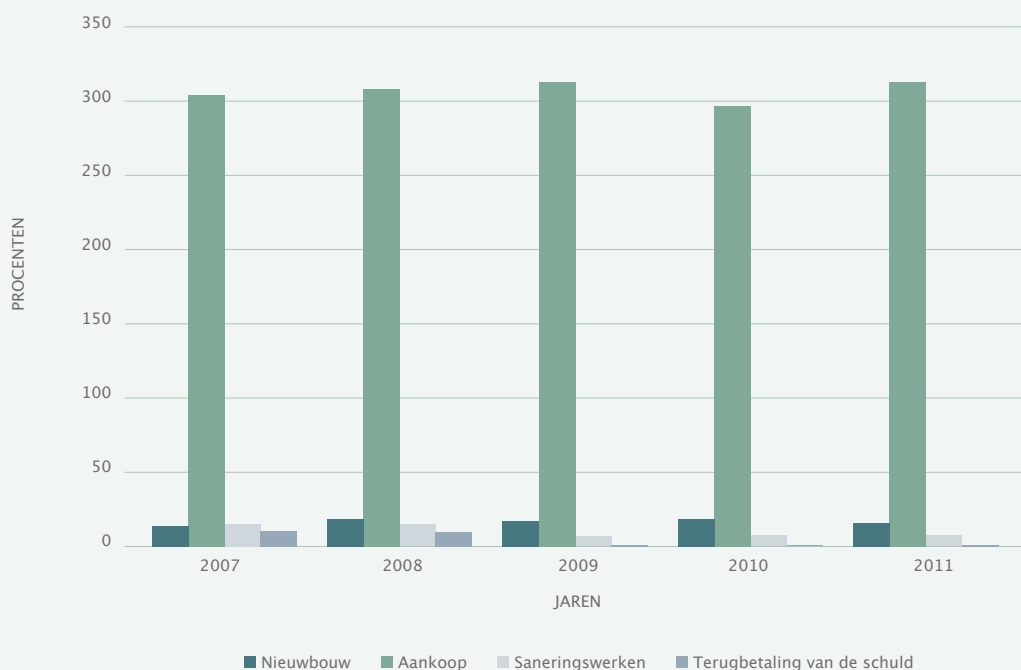
GRAFIEK 11

Financieringsbronnen naargelang de verrichting – Fonds B2



GRAFIEK

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2



TABEL

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2 – 2007–2011.

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2007	116	15 212 916,04	2 238	304 253 266,44	320	16 447 614,02	98	11 452 326,56	2 772	347 366 123,06
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

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2007-2011)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	113	15 101 239,37	3 902	575 297 276,00	291	12 946 844,00	54	6 357 598,58	4 360	609 702 957,95	
Vlaams-Brabant	60	8 175 466,77	1 288	205 017 504,41	123	5 132 470,94	11	1 320 981,04	1 482	219 646 423,16	
West-Vlaanderen	151	20 334 288,25	1 608	208 524 369,58	282	12 935 699,07	15	1 824 409,56	2 056	243 618 766,46	
Oost-Vlaanderen	129	17 214 055,51	2 440	342 102 179,25	233	9 978 588,42	22	2 636 575,96	2 824	371 931 399,14	
Limburg	149	19 750 498,27	1 426	203 396 873,42	208	7 669 772,79	28	3 381 325,94	1 811	234 198 470,42	
Gewest	Absolute cijfers	602	80 575 548,17	10 664	1 534 338 202,66	1 137	48 663 375,22	130	15 520 891,08	12 533	1 679 098 017,13
	%	4,80	4,80	85,09	91,38	9,07	2,90	1,04	0,92	100	100

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2011)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	24	3 477 343,81	780	121 306 357,72	54	2 147 252,95	11	1 515 924,81	869	128 446 879,29	
Vlaams-Brabant	3	300 055,24	249	40 304 609,63	30	1 161 702,59	1	188 169,57	283	41 954 537,03	
West-Vlaanderen	19	2 442 549,06	285	39 772 763,16	48	1 838 277,92	3	444 992,36	355	44 498 582,50	
Oost-Vlaanderen	24	3 016 578,85	443	67 441 758,99	48	1 719 218,00	2	238 375,70	517	72 415 931,54	
Limburg	17	2 361 286,24	291	42 967 838,68	33	1 100 846,65	4	547 502,79	345	46 977 474,36	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	3,67	3,47	86,45	93,27	8,99	2,38	0,89	0,88	100	100

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENING (2007-2011)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	54	7 074 861,84	3 026	447 795 346,11	203	9 072 060,35	41	4 689 679,12	3 324	468 631 947,42	
Mechelen	21	2 967 944,83	554	81 904 777,41	54	2 057 070,81	8	871 485,85	637	87 801 278,90	
Turnhout	38	5 058 432,70	322	45 597 152,48	34	1 817 712,84	5	796 433,61	399	53 269 731,63	
Halle-Vilvoorde	23	3 088 152,01	848	139 872 622,55	72	2 860 181,46	7	929 540,56	950	146 750 496,58	
Leuven	37	5 087 314,76	440	65 144 881,86	51	2 272 289,48	4	391 440,48	532	72 895 926,58	
Brugge	21	3 080 636,80	289	40 516 328,84	68	3 375 062,52	4	535 433,39	382	47 507 461,55	
Diksmuide	8	1 071 552,72	45	6 086 991,38	7	443 741,76	0	0,00	60	7 602 285,86	
Ieper	11	1 276 326,75	130	15 433 944,66	24	878 302,79	1	89 023,55	166	17 677 597,75	
Kortrijk	49	6 605 898,33	560	69 740 494,24	99	4 425 327,24	3	358 627,74	711	81 130 347,55	
Oostende	13	1 762 389,56	254	34 307 310,96	38	1 852 678,16	2	229 886,44	307	38 152 265,12	
Roeselare	29	3 835 265,73	213	26 972 958,53	32	1 107 931,91	4	545 966,92	278	32 462 123,09	
Tielt	10	1 192 682,61	81	10 774 755,01	8	631 347,12	0	0,00	99	12 598 784,74	
Veurne	10	1 509 535,75	36	4 691 585,96	6	221 307,57	1	65 471,52	53	6 487 900,80	
Aalst	39	5 045 493,23	655	93 706 490,15	55	2 467 391,36	2	316 744,61	751	101 536 119,35	
Dendermonde	13	1 695 309,60	251	35 769 742,93	34	1 614 170,82	3	322 652,89	301	39 401 876,24	
Eeklo	4	577 050,05	83	11 696 515,33	11	334 480,20	1	82 880,00	99	12 690 925,58	
Gent	30	3 835 291,55	756	107 991 519,70	80	3 158 294,84	11	1 227 847,90	877	116 212 953,99	
Oudenaarde	12	1 689 198,79	261	32 349 141,61	22	1 122 560,26	1	142 678,96	296	35 303 579,62	
Sint-Niklaas	31	4 371 712,29	434	60 588 769,53	31	1 281 690,94	4	543 771,60	500	66 785 944,36	
Hasselt	103	13 630 959,08	853	123 978 139,72	124	4 378 211,74	19	2 278 693,95	1 099	144 266 004,49	
Maaseik	28	3 626 629,08	254	35 405 174,32	49	1 748 690,14	7	835 021,45	338	41 615 514,99	
Tongeren	18	2 492 910,11	319	44 013 559,38	35	1 542 870,91	2	267 610,54	374	48 316 950,94	
Gewest	Absolute cijfers	602	80 575 548,17	10 664	1 534 338 202,66	1 137	48 663 375,22	130	15 520 891,08	12 533	1 679 098 017,13
	%	4,80	4,80	85,09	91,38	9,07	2,90	1,04	0,92	100	100

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENING (2011)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	11	1 613 862,56	618	95 978 781,57	41	1 603 645,30	8	1 042 703,06	678	100 238 992,49	
Mechelen	4	564 763,38	99	15 675 438,21	6	229 762,19	2	231 414,92	111	16 701 378,70	
Turnhout	9	1 298 717,87	63	9 652 137,94	7	313 845,46	1	241 806,83	80	11 506 508,10	
Halle-Vilvoorde	1	95 055,24	157	26 641 143,78	14	539 997,38	1	188 169,57	173	27 464 365,97	
Leuven	2	205 000,00	92	13 663 465,85	16	621 705,21	0	0,00	110	14 490 171,06	
Brugge	3	379 086,28	42	6 201 292,43	11	461 736,44	1	125 808,66	57	7 167 923,81	
Diksmuide	0	0,00	10	1 531 286,51	0	0,00	0	0,00	10	1 531 286,51	
Ieper	0	0,00	14	1 783 239,64	6	149 241,70	0	0,00	20	1 932 481,34	
Kortrijk	7	920 197,14	102	13 359 499,78	16	653 751,98	1	111 882,40	126	15 045 331,30	
Oostende	3	351 465,19	55	8 000 565,10	7	196 479,31	0	0,00	65	8 548 509,60	
Roeselare	3	435 022,29	39	5 363 522,73	5	168 188,69	1	207 301,30	48	6 174 035,01	
Tielt	2	177 207,40	14	2 311 087,49	3	208 879,80	0	0,00	19	2 697 174,69	
Veurne	1	179 570,76	9	1 222 269,48	0	0,00	0	0,00	10	1 401 840,24	
Aalst	5	536 302,87	124	19 544 114,64	14	498 527,51	0	0,00	143	20 578 945,02	
Dendermonde	3	314 353,67	43	6 654 790,89	3	111 392,95	0	0,00	49	7 080 537,51	
Eeklo	0	0,00	12	1 763 095,27	3	102 617,47	0	0,00	15	1 865 712,74	
Gent	10	1 332 614,41	125	19 414 595,33	14	499 589,69	2	238 375,70	151	21 485 175,13	
Oudenaarde	1	146 017,34	53	7 348 485,99	5	180 336,32	0	0,00	59	7 674 839,65	
Sint-Niklaas	5	687 290,56	86	12 716 676,87	9	326 754,06	0	0,00	100	13 730 721,49	
Hasselt	15	2 030 751,21	174	25 901 256,18	21	729 067,33	2	279 030,37	212	28 940 105,09	
Maaseik	2	330 535,03	49	7 052 774,78	4	127 463,84	1	122 817,64	56	7 633 591,29	
Tongeren	0	0,00	68	10 013 807,72	8	244 315,48	1	145 654,78	77	10 403 777,98	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	3,67	3,47	86,45	93,27	8,99	2,38	0,89	0,88	100	100



Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 2
Leningsverrichtingen / dossierbeheer

11

Terwijl in het eerste hoofdstuk de leningen in het algemeen werden behandeld, inclusief het specifieke van de samenstelling en het onderzoek van de nieuwe leningsdossiers, 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 ook 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 2011 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2011.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30 : in 2011 ging het om 822 gezinnen, namelijk 568 gezinnen (69,10 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 254 gezinnen (30,90 %) waarbij er weliswaar 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 wegens inkomstenoverschrijding (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 één van de gezinsleden slechts

TABEL 30

Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet – Fonds B2 – 2007–2011.

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2007	34	207	141	52	37	6	10	487
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
Totaal	828	1 123	825	324	143	42	52	3 337

bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (12), dan stelt men vast dat bij 859 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 776 in 2011). Dit betekent een stijging met 10,70 % t.o.v. het vorige jaar.

Deze stijging vindt logischerwijze hoofdzakelijk zijn oorsprong in de uitbreiding – sinds de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 – van de doelgroep van gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste naar gezinnen met minstens 1 kind ten laste : zo steeg het aantal ontlenersgezinnen waar een tweede kind werd geboren in 2007 met 34, in 2008 met 117, in 2009 met 194, in 2010 met 231 en in 2011 met 252.

Tijdens de periode 2007–2011 werd bij 3 337 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2006–2010, namelijk 12 180, kan worden besloten dat bij ruim een vierde (27,40 %) van onze ontlenersgezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2011 werd bij 252 gezinnen met 1 kind ten laste (30,66 %) de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 273 gezinnen met 2 kinderen ten

laste (33,21 %) werd de geboorte van een derde kind genoteerd.

Bij 186 gezinnen, zijnde 22,63 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 78 gezinnen (9,49 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 20 gezinnen (2,43 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 0,85 % van deze gezinnen (7) en ten slotte zijn er 6 van de 822 gezinnen (0,73 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

Tabel 31 spreidt de leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een bijkomende geboorte, 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 254 leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 1 ontlenersgezin dat zijn lening bekwam in 1995 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2006–2010). Zij vertegenwoordigen 81,26 % van het totaal.

TABEL 31

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2011 een rentevoetvermindering werd toegestaan – Fonds B2.

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1997	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
1999	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
2000	-	3	3	-	-	-	-	-	-	6
2001	-	4	3	1	1	-	-	-	-	9
2002	-	5	4	2	-	-	-	-	-	11
2003	-	3	8	1	-	-	-	-	-	12
2004	-	6	9	2	-	-	-	-	-	17
2005	-	18	7	-	-	-	-	-	-	25
2006	7	19	13	1	-	-	-	-	-	40
2007	41	51	14	6	-	-	-	-	-	112
2008	69	35	21	3	-	-	-	-	-	128
2009	71	28	11	4	2	-	-	-	-	116
2010	58	23	7	1	-	-	-	-	-	89
Totaal	246	196	100	23	3	-	-	-	-	568

Naast de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 568 ontlenersgezinnen), werden er 25 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat 10 meer is dan vorig jaar. In 11 gevallen (44,00 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 5 gezinnen betrof het de vader, in 6 gezinnen de moeder); bij de andere 14 betrof het de kinderen (namelijk 9 jongens en 4 meisjes) en 1 inwonende grootouder.

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 17 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 434 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt, aan 12 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt en aan 1 gezin een vermindering van 0,70 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen (129) 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 2011 procentueel heel licht gestegen t.o.v. 2010 : 254 van de 822 bijkomende geboorten (hetzij 30,90 %) op 1 januari 2011, t.o.v. 223 van de 743 bijkomende geboorten (hetzij 30,01 %) op 1 januari 2010. 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 12 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 7 gezinnen (58,33 %) betrof het de ouders (in 3 gezinnen ging het om de mindervaliditeit van de vader, in 4 gezinnen om die van de moeder); in de 5 andere gevallen betrof het de kinderen, nl. 2 jongens en 3 meisjes.

TABEL 32

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2011 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									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1995	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
1996	-	-	2	-	-	-	-	1	-	3
1999	-	-	1	2	-	-	-	-	-	3
2000	-	-	3	5	3	-	-	-	-	11
2001	-	-	4	8	2	1	-	-	-	15
2002	-	-	5	4	2	-	-	-	-	11
2003	-	-	9	-	-	-	-	-	-	9
2004	-	-	4	2	-	-	-	-	-	6
2005	-	1	6	2	1	1	1	-	-	12
2006	-	12	9	9	1	-	-	-	-	31
2007	1	17	13	3	3	1	-	-	-	38
2008	-	19	13	4	2	2	2	-	-	42
2009	4	19	10	12	-	-	-	-	-	45
2010	1	9	7	4	3	2	1	-	-	27
Totaal	6	77	86	55	17	7	4	1	1	254

2 / Uitstaande leningen

Op 31 december 2011 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 2 143 734 984,69 EUR, tegenover einde 2010 is er een stijging met 144 527 404,85 EUR of 7,23 %.

De tabellen 33 en 34 geven meer volledige inlichtingen over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen. Tabel 33 geeft voor 2011 per fonds een overzicht, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2011 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2011. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 147 tot 29 677, wat te verklaren is door het feit dat er 2 225 leningen zijn terugbetaald in 2011 terwijl er in hetzelfde jaar 2 372 nieuwe werden in vereffening gesteld. Terwijl men in de periode 2001 – 2006 geconfronteerd werd met een permanente daling van het aantal in omloop zijnde leningen, stelt men sinds 2007 weer een stijging vast, namelijk met

624 in 2007, met 528 in 2008, met 658 in 2009, met 331 in 2010 en met 147 in 2011.

Het bedrag van de uitstaande leningen bleef in de periode 2001–2003 wel stijgen, maar daalde in de periode 2004 – 2005 tot 1.156.730.765,27 EUR op 31 december 2005. Sinds 2006 werd terug een stijging van het uitstaande bedrag van de leningen genoteerd nl. tot 1 252 185 618,71 EUR op 31 december 2006, tot 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 en tot 1 999 207 579,84 EUR op 31 december 2010. Ook in 2011 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 2 143 734 984,69 EUR op 31 december 2011.

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 – Beweging van het jaar 2011

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2010	14	93.087,98	22	465.530,94	29.494	1.998.648.960,92	29.530	1.999.207.579,84
Nieuwe leningen in 2011	-	-	3	125.276,99	2.369	334.293.404,72	2.372	334.418.681,71
subtotaal	14	93.087,98	25	590.807,93	31.863	2.332.942.365,64	31.902	2.333.626.261,55
In 2011 gedebiteerde intresten	-	4.238,60	-	8.759,48	-	46.067.764,70	-	46.080.762,78
In 2011 gedebiteerde onkosten	-	-	-	270,61	-	958.465,32	-	958.735,93
subtotaal	14	97.326,58	25	599.838,02	31.863	2.379.968.595,66	31.902	2.380.665.760,26
Af te trekken								
Terugbetalingen ontvangen in 2011	-	21.628,44	-	115.626,88	-	236.793.520,25	-	236.930.775,57
(in 2011 afbetaalde leningen)	3	-	2	-	2.220	-	2.225	-
Over te dragen 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

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)	450	4.114.712,04	185	3.133.398,62	84.083	5.120.675.079,07 (2)	84.718	5.127.923.189,73
Af te trekken:								
afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	439	3.835.587,84	162	2.319.806,00	54.440	2.208.404.049,29 (2)	55.041	2.214.559.443,13
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	11	279.124,20	23	813.592,62	29.643	2.912.271.029,78	29.677	2.913.363.746,60
Gedebiteerde intresten en kosten		177.808,44		51.800,51		401.905.068,94		402.134.677,89
subtotaal		456.932,64		865.393,13		3.314.176.098,72		3.315.498.424,49
Ontvangen terugbetalingen		381.234,50		381.181,99		1.171.001.023,31		1.171.763.439,80
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
Verdeeld in:								
Schuldenaars met waarborg	11	75.698,14	23	484.211,14	29.515	2.141.216.762,81	29.549	2.141.776.672,09
Dubieuze schuldenaars					128	1.958.312,60	128	1.958.312,60
Over te dragen 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

(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 2,53 % bedraagt in 2011 wat iets hoger is dan in 2010, toen het 2,26 % bedroeg. Het aantal niet betaalde maandgelden blijft echter op een laag niveau.

De interpretatie van deze percentages mag niet gescheiden worden van het onderzoek van de tabel 36. Deze toont aan dat bij het afsluiten van het dienstjaar 2011 de totale betalingsachterstand

5 602 888,02 EUR bedraagt, hetzij een nominale stijging met 191 636,48 EUR of 3,54 % t.o.v. 2010 toen de totale betalingsachterstand 5 411 251,54 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 gestegen is, nl. van 726,15 EUR in 2010 naar 759,10 EUR in 2011.

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			
	2011	2010	Absolute cijfers		%	
			2011	2010	2011	2010
januari	27 786	27 453	828	887	2,98	3,23
februari	27 809	27 520	658	729	2,37	2,65
maart	27 795	27 564	476	505	1,71	1,83
april	27 791	27 608	670	660	2,41	2,39
mei	27 848	27 626	519	572	1,86	2,07
juni	27 884	27 648	518	501	1,86	1,81
juli	27 921	27 676	681	548	2,44	1,98
augustus	27 935	27 681	629	703	2,25	2,54
september	27 976	27 698	958	634	3,42	2,29
oktober	27 963	27 738	824	652	2,95	2,35
november	27 959	27 753	956	645	3,42	2,32
december	27 919	27 766	753	477	2,70	1,72
totaal	334 586	331 731	8 470	7 513	2,53	2,26

TABEL 36

Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2011 actieve leningen (1)	Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of voorsprong (2) + (4) (6)	Leningen die in orde zijn (achterstand /voorsprong = 0) (7)
		Bedragen (2)	Aantal (3)	Bedragen (4)	Aantal (5)		
Fonds B2 1975	1	442,09	1	0,00	0	442,09	0
1977	2	10 641,63	2	0,00	0	10 641,63	0
1978	2	5 723,64	2	0,00	0	5 723,64	0
1979	10	109 319,52	10	0,00	0	109 319,52	0
1980	3	29 686,06	2	3,59	1	29 682,47	0
1981	15	79 119,76	6	1 569,55	9	77 550,21	0
1982	18	77 787,99	8	830,55	4	76 957,44	6
1983	5	36 282,41	2	6 098,90	2	30 183,51	1
1984	6	50 861,82	4	0,00	0	50 861,82	2
1985	17	108 785,62	9	103,24	3	108 682,38	5
1986	165	24 134,75	20	42 504,02	132	-18 369,27	13
1987	319	12 398,24	54	83 134,71	150	-70 736,47	115
1988	406	20 245,93	62	200 777,71	125	-180 531,78	219
1989	348	54 106,40	48	283 262,75	93	-229 156,35	207
1990	248	17 233,11	40	186 747,30	76	-169 514,19	132
1991	548	44 778,90	80	249 911,96	337	-205 133,06	131
1992	577	144 310,98	107	256 932,31	292	-112 621,33	178
1993	555	81 492,63	110	434 240,75	228	-352 748,12	217
1994	615	165 695,61	108	326 703,01	271	-161 007,40	236
1995	788	341 998,17	237	1 127 348,31	424	-785 350,14	127
1996	1 014	162 957,12	236	1 070 561,20	568	-907 604,08	210
1997	1 144	306 634,50	305	1 252 536,35	601	-945 901,85	238
1998	1 255	232 347,44	343	1 828 194,75	635	-1 595 847,31	277
1999	1 441	239 885,91	373	2 235 008,03	731	-1 995 122,12	337
2000	1 349	146 623,91	357	2 369 678,34	663	-2 223 054,43	329
2001	1 559	199 415,26	457	3 752 334,59	741	-3 552 919,33	361
2002	1 552	217 811,56	411	2 660 747,33	755	-2 442 935,77	386
2003	1 350	165 566,79	346	2 601 854,29	600	-2 436 287,50	404
2004	1 198	155 020,28	288	2 975 197,66	577	-2 820 177,38	333
2005	1 238	349 951,67	354	3 721 150,26	589	-3 371 198,59	295
2006	1 845	366 953,44	453	7 218 473,02	1 033	-6 851 519,58	359
2007	2 618	462 865,23	570	11 575 937,21	1 566	-11 113 071,98	482
2008	2 459	460 844,56	583	8 924 732,69	1 392	-8 463 888,13	484
2009	2 480	370 894,79	593	5 666 467,77	1 335	-5 295 572,98	552
2010	2 344	232 180,97	509	2 502 532,18	1 204	-2 270 351,21	631
2011	2 369	117 881,86	289	221 061,87	1 056	-103 180,01	1 024
Totaal Fonds B2	31 863	5 602 880,55	7 379	63 776 636,20	16 193	-58 173 755,65	8 291
Totaal Fonds FST	14	0,00	0	1 508,97	6	-1 508,97	8
Totaal Fonds FAB	25	7,47	2	27 603,99	8	-27 596,52	15
Algemeen Totaal	31 902	5 602 888,02	7 381	63 805 749,16	16 207	-58 255 025,36	8 314

(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 (16 207), dat vroegtijdig betalingen deed, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 381). De vroegtijdige betalingen in 2011 beliepen 63 805 749,16 EUR, wat een nominale stijging met 12 690 020,14 EUR of 24,83 % betekent t.o.v. 2010 (toen het ging om een bedrag van 51 115 729,02 EUR).

Tabel 37 werd opgemaakt uitgaande van de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36. Hieruit blijkt dat het aantal leningen in achterstand gedaald is, terwijl 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 zo 6 308 achterstallige leningen, hetzij 85,46 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen 18,93 % van het bedrag aan achterstand. Van de overige dossiers is de achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen in aantal weliswaar gestegen doch in bedrag duidelijk gedaald. De andere groepen vertonen een stijging in wat het bedrag aan achterstand betreft en een status-quo wat de aantallen betreft.

Indien men zich mag ongerust maken over 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. In 2011 werd voor 190 ontleners de aanvraag voor de verzekering gewaarborgd wonen goedgekeurd d.i. 8,01 % van de in 2011 vereffende leningen t.o.v. 15,94 % in 2010. In 2011 deden zich 34 gevallen (t.o.v. 40 in 2010) 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

TABEL 37

Achterstallige maandgelden – fondsen B2, FST en FAB

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2011	2010	2011	2010
Achterstand van meer dan 3 maanden	390	381	2 321 737,10	2 134 090,44
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	146	141	236 935,70	217 718,90
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	325	323	362 905,08	356 674,68
Achterstand van maximum 1 maand	6 308	6 405	1 060 768,50	1 044 579,83
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	212	202	1 620 541,64	1 658 187,69
TOTAAL	7 381	7 452	5 602 888,02	5 411 251,54

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 voor het probleem 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.

In 2011 werden 73 van onze ontlengersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld. Dit is een daling met 10,98 % t.o.v. 2010 : in dat jaar waren er 82 nieuwe procedures (in 2009: 51 in aantal).

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 2011 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 366 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 1,23 % van ons leningsbestand t.o.v. 1,00 % in 2010 en 0,88 % in 2009).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan ontlengersgezinnen 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 2011 in het bestand van de Centrale 34.256 kredietovereenkomsten (t.o.v. 33 922 in 2010 en 33 293 in 2009) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,27 % van de 2 689 587 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,36 % in 2010 en 1,41 % in 2009) voor een totaal van 58 294 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 58 034 in 2009 en 57 303 in 2009). 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 935 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,73 % t.o.v. 2,58 % in 2010 en 2,62 % in 2009). Er is derhalve in het aantal achterstallige contracten een lichte stijging (6,61 %, t.o.v. 2010) te noteren, hetgeen iets hoger is dan de stijging van 4,68 % van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten.

In de totale uitstaande achterstallige som is er een verdere stijging te noteren, van 44 072 399,1 EUR in 2009 over 50 136 995,49 in 2010 naar 56 172 791,01 EUR in 2011 wat zowel slaat op gewone achterstallige betalingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten als op de saldi van de vervroegd opgevorderde contracten (dit is een verhoging met 12,04 % t.o.v. 2010, hetgeen eveneens hoger is dan de stijging van het globale achterstallige bedrag van hypothecaire leningen in de Centrale met 6,20 %).

Daarnaast blijft het in zekere gevallen noodzakelijk 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 2011 heeft onze vennootschap aldus voor 94 dossiers (tegenover 91 in 2010) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 35 gevallen ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 6 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 53 gevallen (d.i. 56,38 % tegenover 58,24 % in 2010) 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 2011 werden aldus tegen 35 (t.o.v. 44 in 2010, hetzij een daling met 20,45 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 22 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 30 in 2010), de 13 andere op initiatief van derden (t.o.v. 14 in 2010).

Van de in 2011 ingezette vervolgingen zijn er:

- 15 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 23 in 2010);
- 7 procedures hangig (t.o.v. 15 in 2010);
- 13 procedures, waarvan 2 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 6 in 2010);

De dossiers waarvoor in 2011 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
2010	1
2009	1
2008	10
2007	5
2006	2
2004	3
2003	2
2002	1
2001	1
2000	1
1999	2
1998	3
1996	1
1989	1
1987	1
Totaal	35

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 2 225, waarvan 36 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontleners.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2011 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 225 volledig terugbetaalde leningen waren er 3 uit het fonds FST (t.o.v. 4 in 2010), 2 uit het fonds FAB (t.o.v. 4 in 2010) en 2 220 uit het fonds B2 (t.o.v. 2008 in 2010).

TABEL 38

Afgeloste leningen in 2011 – Fondsen B2, FST en FAB

Aantal "afgeloste" leningen in 2011						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vòòr de vervaldag	op de vervaldag	na de vervaldag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 403	764	7	36	1	14	2 225

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 2011 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 2011 (Fonds B2)

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	837
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	25 125 280,00
Overgedragen saldo (per 1/1/2011) van de leenbedragen in rekening-courant	15 036 024,90
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	25 905 709,48
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening geboekt	484 201,74
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2011	13 771 393,68

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, rekeninghoudend met de kinderlast verworven in de loop van de lening.

In 2011 werden 4 364 vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen uitgevoerd t.o.v. 3 500 in 2010. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 5 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, deze voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994, deze voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999, deze van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 en deze voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het de vierde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van leenakten ondertekend in 1991. 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 19

januari 1999 en 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 ten slotte werd de rentevoet voor de eerste keer herberekend.

De systemen van 1991, 1994 en 19 januari 1999 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 en het besluit van 19 januari 1999 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 voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2011.

Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet ≤ 2,50 % per jaar		Minimum rentevoet		Rentevoet ≤ 2,50 % per jaar		Minimum rentevoet		Aantal gestegen rentevoeten		Aantal gedaalde rentevoeten		Aantal gelijkgebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	stijging	daling
Besluit 1991	62	48	77,42	41	66,13	35	56,45	31	50,00	29	46,77	2	3,23	31	50,00	1,09	1,17
Besluit 1994	830	231	27,83	155	18,67	208	25,06	143	17,23	481	57,95	110	13,25	239	28,80	0,81	0,88
Besluit januari 1999	5	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00	3	60,00	1	20,00	1	20,00	0,43	0,36
Besluit mei 1999	1 500	775	51,66	703	46,86	615	41,00	556	37,07	672	44,80	70	4,67	758	50,53	0,97	0,49
Besluit 2005	1 967	1 702	86,53	1 276	64,87	1 492	75,85	1 030	52,36	740	37,62	193	9,81	1 034	52,57	0,70	0,45
Totaal	4 364	2 757	63,18	2 176	49,86	2 351	53,87	1 761	40,35	1 925	44,11	376	8,62	2 063	47,27	0,83	0,59

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

Gelijklopend bij de 5 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 voor en na de herziening uitgevoerd in 2011, 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 2011 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening gemiddeld 0,32 % hoger ligt dan voor de herziening. Dit ligt in de lijn van wat sinds 2008 reeds vastgesteld wordt. Toen ging het om een gemiddelde stijging van 0,35 % in 2008, van 0,23 % in 2009 en van 0,20 % in 2010, daar waar dit in vroegere jaren 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 %).

Zoals uit hiernavolgende bespreking zal blijken, is dit grotendeels te verklaren door de stijging van de in aanmerking te nemen inkomens terwijl de basisintrest in de formules van herberekening ongeveer dezelfde is als bij de vorige herziening (2006) van de desbetreffende leningen (het rentevoetniveau van de jaren 2006 en 2011 is namelijk weinig verschillend).

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

In 2011 kwamen 62 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 2 leningen (3,23 % t.o.v. 33,33 % in 2010); bij 29 leningen (46,77 % t.o.v. 33,33 % in 2010) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 31 leningen (50,00 % t.o.v. 33,33 % in 2010) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 1,09 procentpunt (t.o.v. 0,02 procentpunt in 2010) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 1,17 procentpunt (t.o.v. 0,28 procentpunt in 200). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,47 procentpunt (t.o.v. een gemiddelde daling van 0,13 procentpunt in 2010).

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

Wanneer bij 77,42 % 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 56,45 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 66,13 % (t.o.v. 33,33 % in 2010) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,25 %. Na de herziening is dit nog bij 50,00 % (t.o.v. 33,33 % in 2010) van de leningen het geval.

Bij 17 van de op basis van het besluit van 1991 herziene dossiers overschreed het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum zodat de referentierentvoet diende aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. In 2010 diende voor geen enkele van de leningen, herzien op basis van het besluit van 1991 de referentierentvoet toegepast te worden.

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

In 2011 kwamen 830 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Uit grafiek 15 b blijkt dat bij 110 leningen (13,25 % ten opzichte van 19,74 % in 2010) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 481 leningen (57,95 % ten opzichte van 52,34 % in 2010) is de rentevoet gestegen en bij 239 leningen (28,80 % ten opzichte van 27,92 % in 2010) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,81 procentpunt (t.o.v. 0,77 procentpunt in 2010) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,88 procentpunt (t.o.v. 0,63 procentpunt in 2010).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,35 procentpunt (t.o.v. 0,28 procentpunt in 2010).

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 27,83 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit nog voor 25,06 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 18,67 % (t.o.v. 17,14 % in 2010) van de leningen van de minimumrentevoet van 2 %. Na de herziening is dit nog bij 17,23 % (t.o.v. 16,10 % in 2010) 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 7,50 % en 8,90 %. Vooral voor deze leningen heeft de Raad van Bestuur beslist een tijdelijke korting op deze hoge rentevoeten toe te staan (zie verder). In 2011 diende voor 87 van de 830 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (d.w.z. 10,48 % t.o.v. 9,48 % in 2010) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2011 kwamen slechts 5 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

Volgens de grafiek 15c daalde de rentevoet van 1 lening; bij 3 leningen werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 1 lening bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,43 procentpunt (t.o.v. 0,86 procentpunt in 2010) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,36 procentpunt (t.o.v. 0,78 procentpunt in 2010). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,19 procentpunt (t.o.v. 0,33 procentpunt in 2010).

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

Wanneer bij 1 van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 %, dan valt na de herziening nog steeds 1 lening in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening geniet 1 lening van de minimumrentevoet van 2,00 % (voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste). Na de herziening is dit nog steeds bij 1 lening het geval.

Bij de herzieningen op basis van het besluit van januari 1999 dient na de herziening voor geen enkele van de 5 leningen (t.o.v. 7,41 % in 2010) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2011 werd voor 1500 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 een rentevoetherziening uitgevoerd.

Bij 672 leningen (44,80 % t.o.v. 30,42 % in 2010) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 70 leningen (4,67 % t.o.v. 7,69 % in 2010) daalde de rentevoet en bij 758 leningen (50,53 % t.o.v. 61,89 % in 2010) bleef de rentevoet gelijk (grafiek 15d).

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,97 procentpunt (t.o.v. 0,62 procentpunt in 2010). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,49 procentpunt (t.o.v. 0,38 procentpunt in 2010). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging

van 0,41 procentpunt (t.o.v. 0,16 procentpunt in 2010).

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

Bij 775 leningen (51,66 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 615 leningen (41,00 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 703 leningen (46,86 % t.o.v. 56,25 % in 2010) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste bedraagt deze, afhankelijk van het moment waarop de leenakte getekend werd bij de notaris, 1,40 %, 1,50 %, 1,70 %, 1,80 %, 2,10 %, 2,30 %, 2,70 %, 2,80 % of 2,90 %. Na de herziening genieten 556 (37,07 % t.o.v. 50,00 % in 2010) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er 98 leningen genoteerd in 2011 (nl. 6,53 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 3,83 % in 2010) waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden. Deze referentierentvoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 3,31 % en 5,74 %.

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

De meerderheid van de leningen waarvoor in 2011 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 1 967 leningen.

Bij 740 leningen (37,62 % t.o.v. 16,67 % in 2010) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 193 leningen (9,81 % t.o.v. 16,67 % in 2010) daalde de

rentevoet en bij de resterende 1 034 leningen (52,57 % t.o.v. 66,66 % in 2010) bleef de rentevoet gelijk (grafiek 15e).

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,70 procentpunt (t.o.v. 0,90 procentpunt in 2010). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,45 procentpunt (t.o.v. 0,40 procentpunt in 2010). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,22 procentpunt (t.o.v. 0,08 procentpunt in 2010).

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

Bij 1 702 leningen (86,53 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen nog steeds 1 492 leningen (75,85 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 276 leningen (64,87 % t.o.v. 66,67 % in 2010) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste bedraagt deze 1,50 %. Na de herziening genieten 1 030 leningen (52,36 % t.o.v. 83,33 % in 2010) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er in 2011 geen leningen genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden.

Vergelijking van de 5 gehanteerde herberekeningssystemen.

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2011 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te vergelijken (grafieken 15a tot en met 15e, 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 2011 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. Bovendien is het aantal leningen dat herzien werd op basis van het besluit van januari 1999 (nl. 5) te beperkt om representatief te kunnen zijn.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij bijna de helft van alle in 2011 herziene leningen (nl. 47,27 %) de rentevoet gelijk gebleven is (het besluit van januari 1999 buiten beschouwing gelaten). Bij 44,11 % van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 8,62 % 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 (57,95 %) terwijl de toepassing van het besluit van 2005 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (37,62 %). De toepassing van het besluit van 1994 resulteert tegelijk ook in het grootste aantal dalende rentevoeten (13,25 %), terwijl de toepassing van het besluit van 1991 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (nl. 3,23 %). Bij toepassing van het besluit van 2005 treft men de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (nl. 52,57 %) en bij toepassing van het besluit van 1994 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (nl. 28,80 %).

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 27,42 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 10,48 % bij toepassing van het besluit van 1994, 6,53 % bij toepassing van het besluit van mei 1999 en 0 % bij toepassing van het besluit van 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1991 en 1996 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 2011 toch nog 50,00 % aan de minimumrentevoet t.o.v. 66,13 % voor de herziening. Deze ontleners blijven, ondanks hun langere beroepsloopbaan, in de laagste inkomenscategorieën.

De toepassing van het besluit van 9 december 2005 geeft aanleiding tot de hoogste percentages aan leningen aan de minimumrentevoet na herziening nl. 52,36 % en tegelijk ook de meeste leningen aan een lage rentevoet van maximum 2,50 % nl. 75,85 % na herziening.

Globaal gezien, voor alle besluiten samen, daalt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 2 176 vóór de herziening naar 1 761 na de herziening, hetzij een daling met 415 (of 19,07 %).

7 / Tijdelijke kortingen

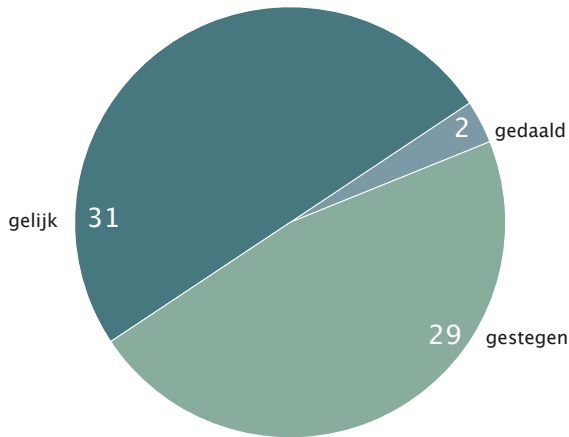
In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 (*"In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet 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 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 231 leningen in aanmerking voor een korting op de rentevoet. Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,45 procent, wat resulteerde in een gemiddelde daling van het maandgeld met 13,15 EUR.

GRAFIEK 15A BESLUIT 1991

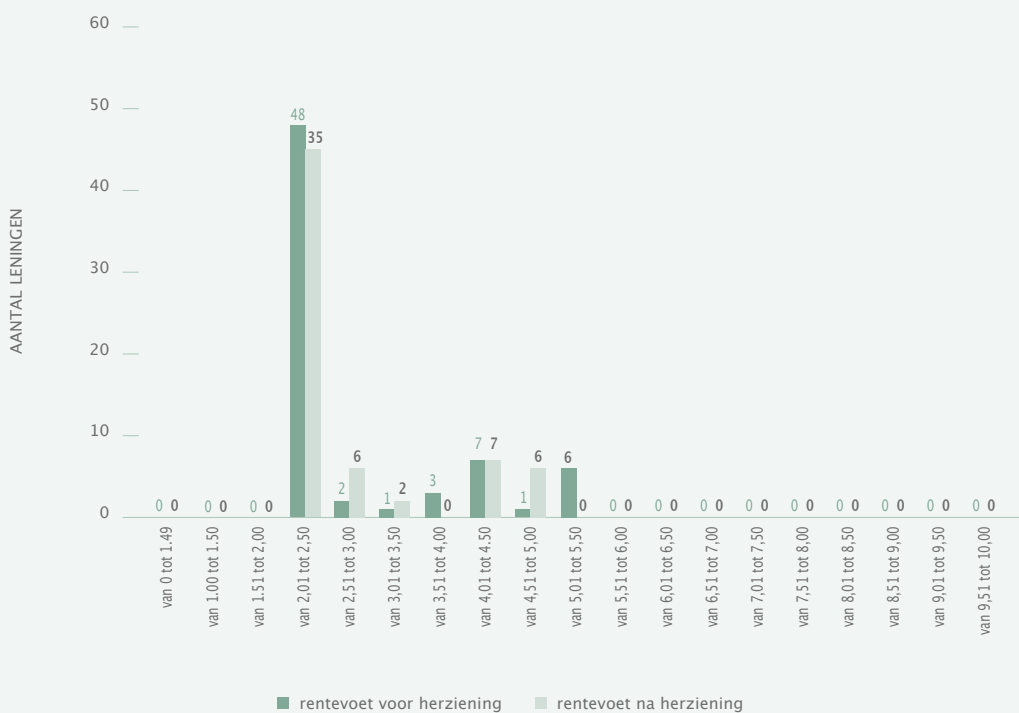
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



aantal herzieningen doorgevoerd	62
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	1,09%
gemiddelde daling	-1,17%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,47%

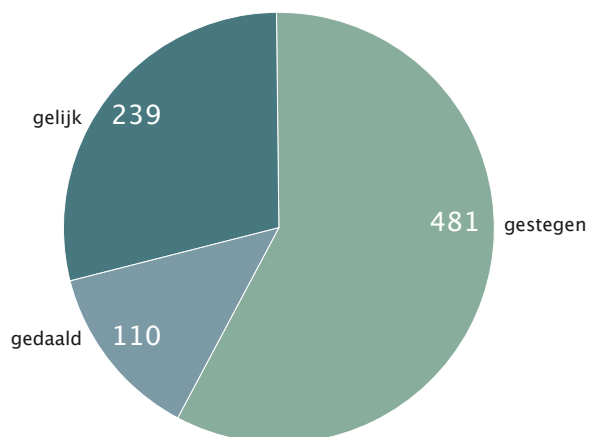
GRAFIEK 16A BESLUIT 1991

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



GRAFIEK 15B BESLUIT 1994

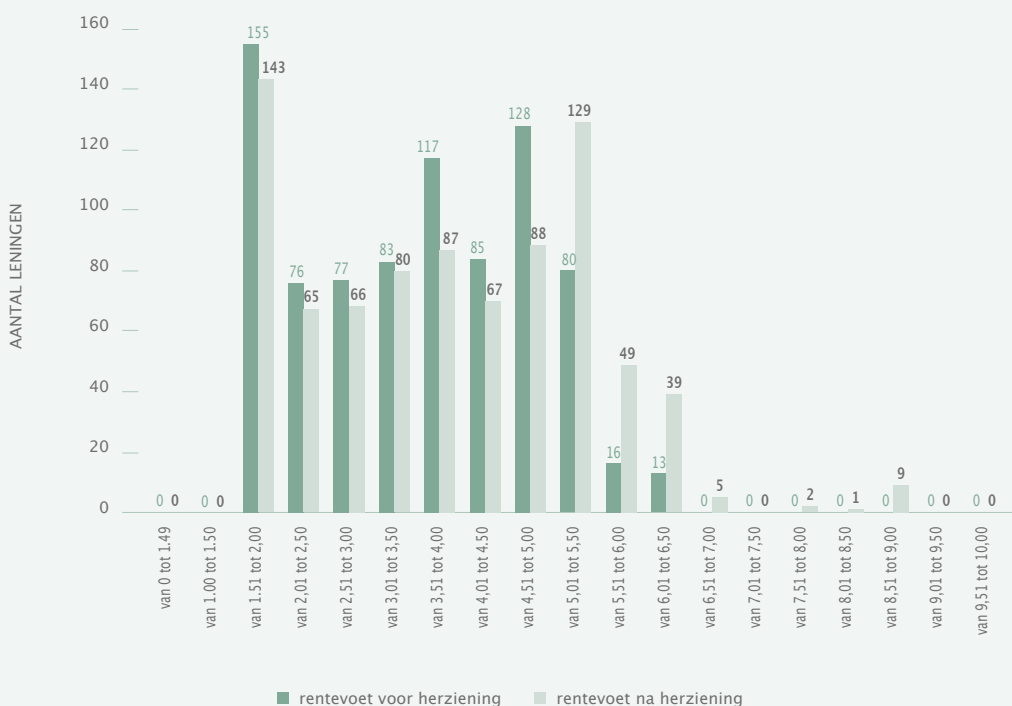
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



aantal herzieningen doorgevoerd	830
totaal aantal kortingen	182
gemiddelde intrestvoet voor korting	7,17%
gemiddelde effectieve korting	1,71%
gemiddelde intrestvoet na korting	5,46%
gemiddelde stijging	0,81%
gemiddelde daling	-0,88%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,35%

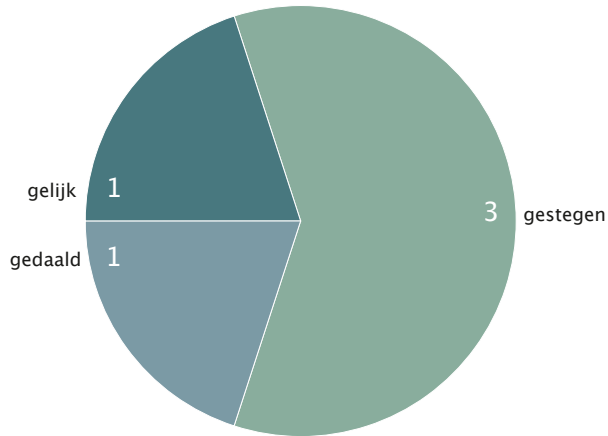
GRAFIEK 16B BESLUIT 1994

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



GRAFIEK 15C BESLUIT JANUARI 1999

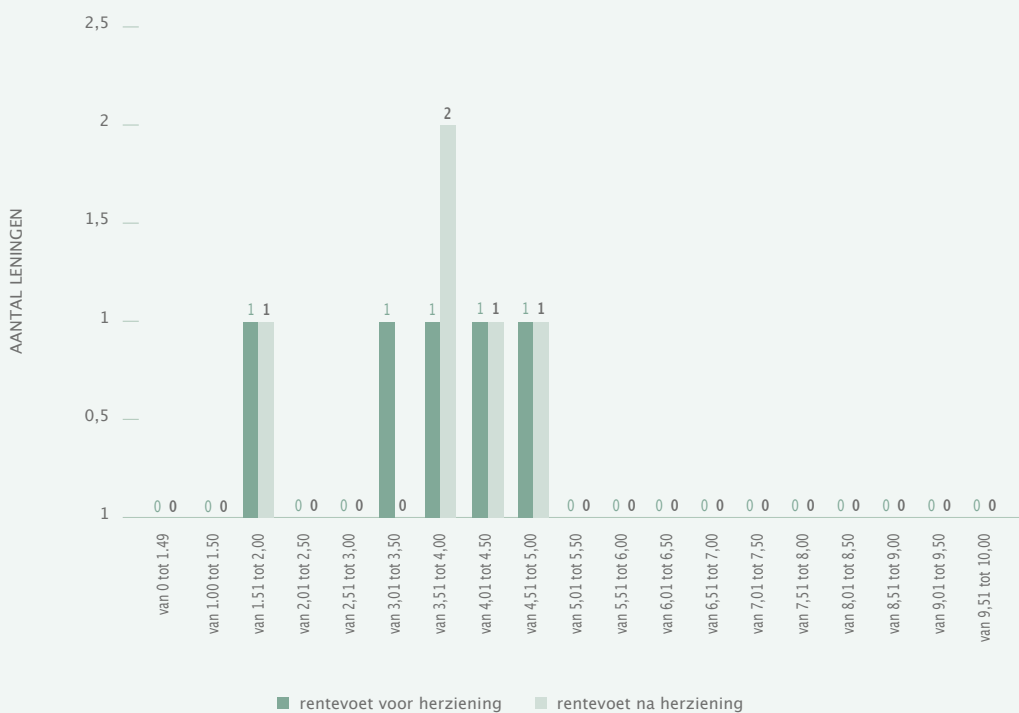
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



aantal herzieningen doorgevoerd	5
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	0,43%
gemiddelde daling	-0,36%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	-0,19%

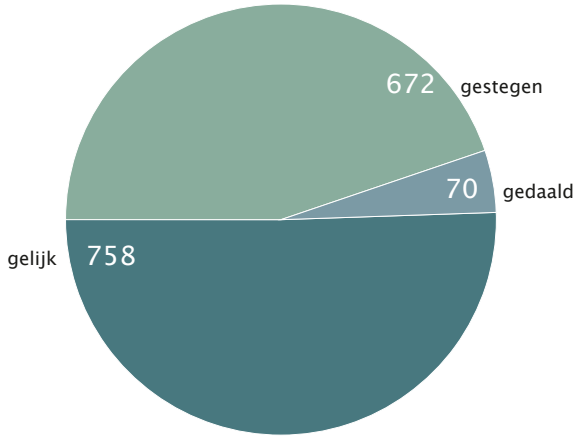
GRAFIEK 16C BESLUIT JANUARI 1999

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



GRAFIEK 15D BESLUIT MEI 1999

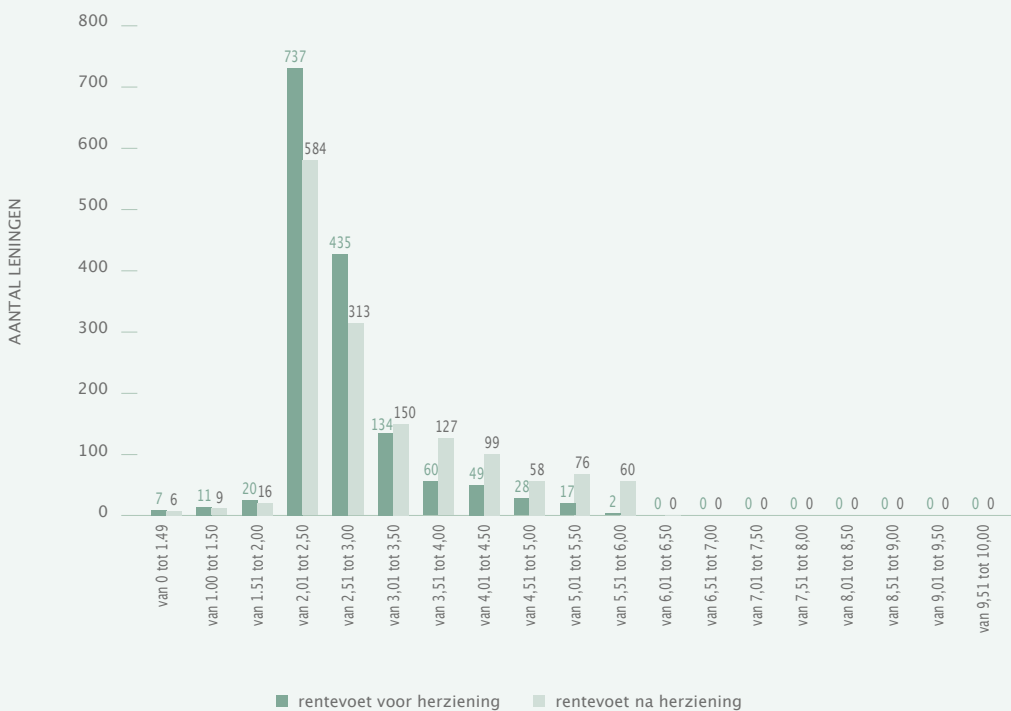
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



aantal herzieningen doorgevoerd	1500
totaal aantal kortingen	49
gemiddelde intrestvoet voor korting	5,78%
gemiddelde effectieve korting	0,5%
gemiddelde intrestvoet na korting	5,28%
gemiddelde stijging	0,97%
gemiddelde daling	-0,49%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,41%

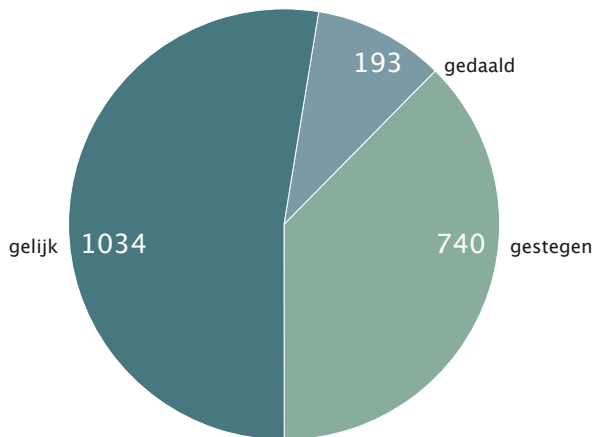
GRAFIEK 16D BESLUIT MEI 1999

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



GRAFIEK 15E BESLUIT 2005

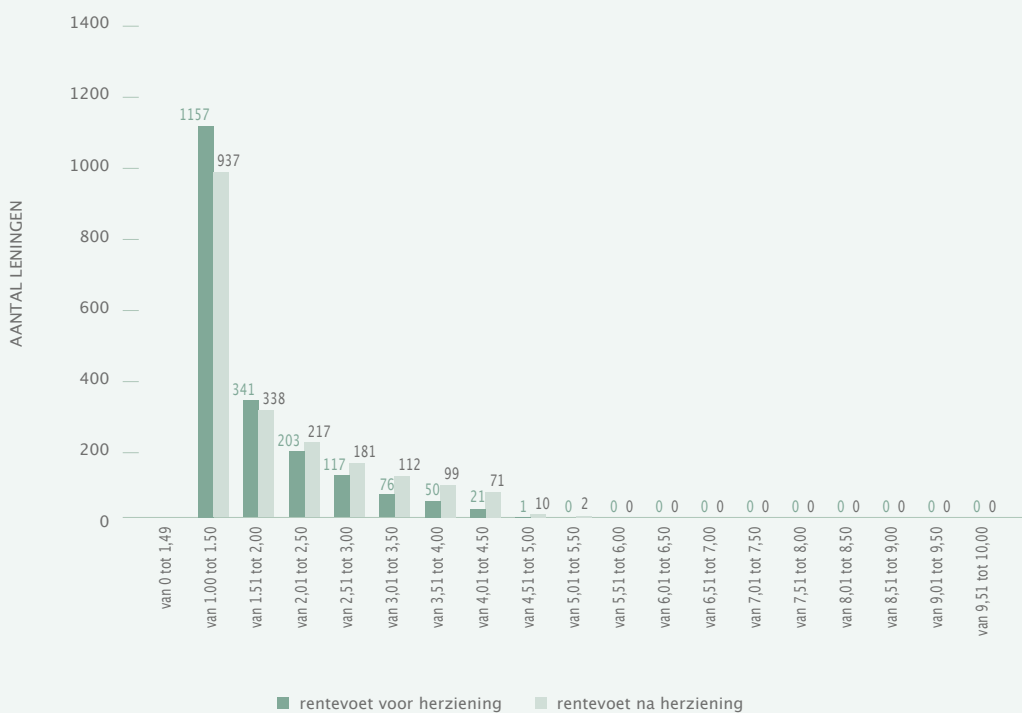
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



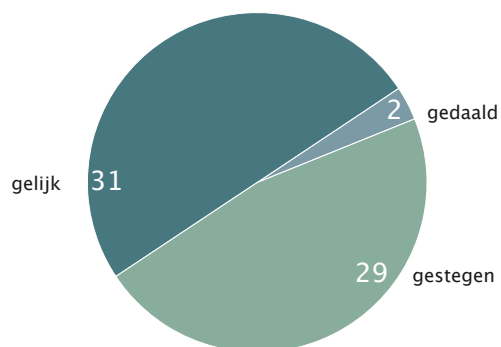
aantal herzieningen doorgevoerd	1967
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	0,7%
gemiddelde daling	-0,45%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,22%

GRAFIEK 16E BESLUIT 2005

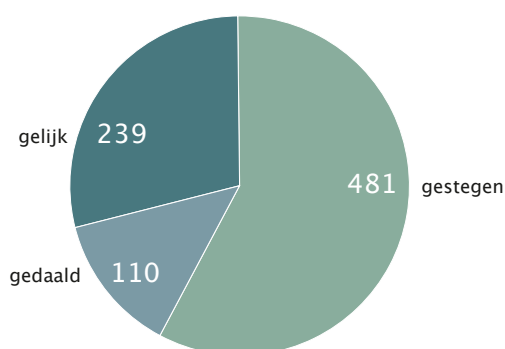
Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011



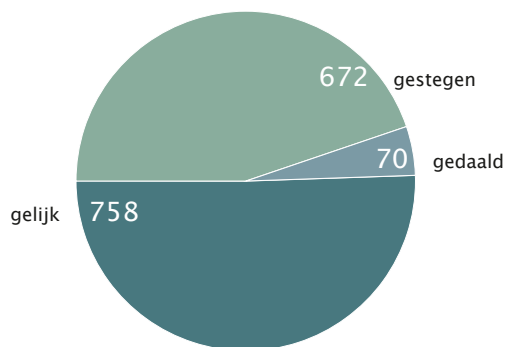
Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011 (per besluit)*



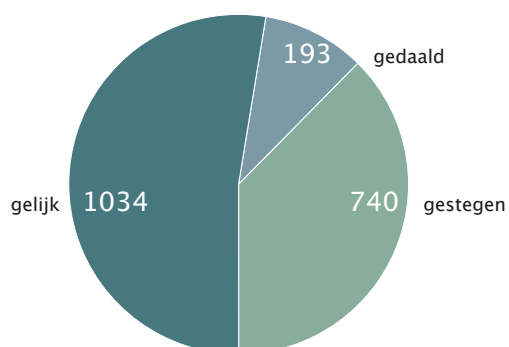
aantal herzieningen doorgevoerd	62
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	1,09%
gemiddelde daling	-1,17%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,47%



aantal herzieningen doorgevoerd	830
totaal aantal kortingen	182
gemiddelde intrestvoet voor korting	7,17%
gemiddelde effectieve korting	1,71%
gemiddelde intrestvoet na korting	5,46%
gemiddelde stijging	0,81%
gemiddelde daling	-0,88%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,35%



aantal herzieningen doorgevoerd	1967
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	5,78%
gemiddelde effectieve korting	0,5%
gemiddelde intrestvoet na korting	5,28%
gemiddelde stijging	0,97%
gemiddelde daling	-0,49%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,41%

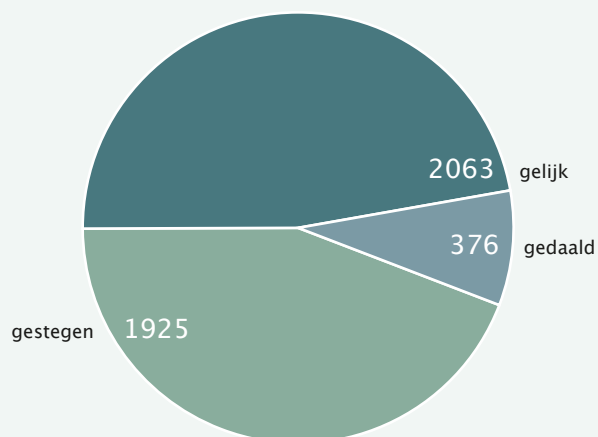


aantal herzieningen doorgevoerd	1967
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde stijging	0,70%
gemiddelde daling	-0,45%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,22%

* aangezien er voor het besluit januari 1999 slechts 5 leningen herzien werden zijn ze buiten beschouwing gelaten.

GRAFIEK 18

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2011 tot 31-12-2011 (op basis van de 5 besluiten samen)



aantal herzieningen doorgevoerd	4364
totaal aantal kortingen	231
gemiddelde intrestvoet voor korting	6,87%
gemiddelde effectieve korting	1,45%
gemiddelde intrestvoet na korting	5,42%
gemiddelde stijging	0,83%
gemiddelde daling	-0,59%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,32%



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, deze aanpak is uniek in de sociale huursector.

De klemtoon van de activiteiten ligt op de verhuur van woningen aan gezinnen met minstens 3 of 4 kinderen: 62 % van de woningen is geschikt voor gezinnen met 5 of 6 personen en 24 % voor gezinnen met meer dan 6 personen. Het patrimonium bestaat voor 83 % uit eengezinswoningen, hetgeen in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen.

De investeringen van de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten waren goed voor een totale vastlegging van 7 141 627,70 EUR. Ze kenmerkten zich wat betreft de realisaties door een intensieve prospectie waarvan de 24 prijsakkoorden zullen resulteren tot 29 nieuwe woonegelegenheden. Het aantal aanbestedingen (35 woonegelegenheden), ingediende en goedgekeurde gunningsdossiers (telkens 24 woonegelegenheden) lag hoog. Ook het niveau van de uitgevoerde werken in het kader van de sociale woonprojecten lag hoger dan voorgaande jaren en had betrekking op 18 woonegelegenheden. Daarnaast werden er ook renovatiewerken zonder subsidies uitgevoerd aan 2 woningen.

Positief is dat sinds 2009 de gunningsdossiers die bij de VMSW worden ingediend vrij vlot worden afgehandeld. De situatie is wat de ontwerpdossiers betreft helaas anders: er werden voor 28 woonegelegenheden ontwerpdossiers ingediend en voor 23 woonegelegenheden ontwerpdossiers goedgekeurd. Daarmee loopt de achterstand van de voorgaande jaren verder op. In de periode 2008-2011 werden er voor 98 woonegelegenheden ontwerpdossiers ingediend, de goedkeuringen in die periode hadden echter betrekking op slechts 64 woonegelegenheden. Het gevolg is dat panden langer leegstaan dan nodig, hetgeen naar de directe omgeving een slechte zaak is en absoluut dient te worden

vermeden gezien de acute nood aan sociale huurwoningen; deze problematiek stelt zich het meest in Antwerpen. Een belangrijk element in deze aanpak is het gegeven dat de subsidies voor bouw en renovatie van sociale woonprojecten niet toereikend zijn. Dit heeft voor gevolg dat dossiers die aanbestedingsklaar zijn niet opgenomen worden op het uitvoeringsprogramma en daardoor zeer veel vertraging oplopen. Een verhoging van vermelde subsidie dringt zich op.

Andere cijfers die de geschetste situatie illustreren zijn de dossiers in behandeling: eind 2011 hadden die betrekking op 184 woonegelegenheden, tegenover 158 eind 2010 en 136 eind 2009. Dit betekent een toename van 35 % op 3 jaar, hetgeen structureel problematisch wordt.

Wat de verhuringen en huurgelden betreft vermelden we dat het aantal verhuringen (39) lager lag dan in 2010 toen dit aantal 52 bedroeg. Dit is het gevolg van het beperkte aantal herverhuringen in 2011. De verklaring daarvoor is dat verschillende woningen waarvan het huurcontract beëindigd werd zullen gerenoveerd worden en niet onmiddellijk herverhuurd. Het totaal aantal huurders bedroeg 739 eind 2011 en de gemiddelde huurprijs 262,25 EUR.

De huurachterstanden daalden met 7 % ten opzichte van 2010. Het totaal aantal huurders met een achterstand bedroeg 96 en het totaalbedrag 33 305,32 EUR. De groep van huurders die een achterstand heeft van meer dan één maand vertegenwoordigt slechts 5 % van het totale huurdersbestand.

Het aantal verzoeningsprocedures (11) en gerechtelijke procedure (3) lagen op hetzelfde niveau als in 2010. Eén gerechtelijke procedure leidde tot een verbreekingsvonnis waarna het gezin het pand vrijwillig ontruimde. De overige 2 werden uitgesteld vanwege de betalingsbeloftes van de huurders.

Het patrimonium bestond eind 2011 uit 936 woonegelegenheden: 889 in eigendom, 11 in huur en 36 met recht van opstal. Het bestaat voor het merendeel uit individuele woningen en projecten van beperkte omvang. We hebben slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woonegelegenheden omvatten (samen tellen ze 161 woonegelegenheden).

1 / Investerings- aankoop

Prospectie

In 2011 werden er voor 44 eigendommen onderhandelingen gevoerd. Voor 24 eigendommen leidde dit tot een prijsakkoord. Voor 2 eigendommen waren de onderhandelingen eind 2011 nog lopende. De prijsakkoorden zijn na realisatie goed voor 29 nieuwe woonegelegenheden.

Het aantal prijsakkoorden ligt voor de provincies West- en Oost-Vlaanderen en Antwerpen op hetzelfde niveau. Voor de provincie Limburg liggen de cijfers beduidend lager.

Voor de provincies West-Vlaanderen situeren zich alle prijsakkoorden in Kortrijk, voor Oost-Vlaanderen in Aalst, voor de provincie Antwerpen betreft het panden

gelegen in de stad Antwerpen en voor Limburg in Hasselt en Sint-Truiden.

Het aantal expertises zonder gevolg (18) bedroeg 41 % van de totaliteit, eenzelfde aandeel als in 2010. Het betrof panden waarvoor andere geïnteresseerden hogere prijzen boden of die al verkocht waren vooraleer wij een bod konden uitbrengen.

Opvallend is dat het aantal expertises zonder gevolg in Oost-Vlaanderen (9) hoger ligt dan de prijsakkoorden. Vier van deze expertises waren openbare verkopen in de stad Gent, waarbij de andere gegadigden een hoger bod uitbrachten dan het maximum bod van het Vlaams Woningfonds. De prijzen bedroegen daarbij telkens meer dan 135 000 EUR per woning.

TABEL 45

Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	8	2	2	12
OOST-VLAANDEREN	6	0	9	15
ANTWERPEN	8	0	5	13
LIMBURG	2	0	2	4
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	24	2	18	44

Aankopen

Er werden voor 30 woonegelegenheden panden aangekocht in 2011, een vergelijkbare hoeveelheid als in 2010 toen dit aantal 31 bedroeg. Het betreft voor het merendeel eengezinswoningen (21).

De gemiddelde aankoop prijs bedroeg 95 986,67 EUR per woonegelegenheden, dit is een stijging van 24 % tegenover 2010 toen dit gemiddelde 77 103,23 EUR bedroeg. Deze stijging dient wel gerelativeerd te worden omdat er in 2010 een aantal panden werden aangekocht die onderverdeeld zullen worden in meerdere woonegelegenheden en daardoor het gemiddelde verlagen. Een vergelijking met de aankopen van 2008 en 2009 is meer representatief toen de gemiddelden

respectievelijk 89 945,00 en 89 287,50 EUR bedroegen. Tegenover 2008 tekenden we zodoende een stijging van 7 % op.

De prijzen liggen gemiddeld het laagst in de provincies Limburg en Antwerpen. In Limburg is het aantal aankopen wel beperkt en het gemiddelde daardoor minder representatief. In de provincie Antwerpen ligt het gemiddelde lager door de aankoop van enkele panden die worden opgesplitst tot 2 en 3 woonegelegenheden. Het pand Gijsselstraat 24 konden we dan weer verwerven aan een zeer voordelige prijs van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen; het betreft een zwaar verkrot pand. De gemiddelde prijzen voor Oost- en West-Vlaanderen liggen beduidend hoger dan die van de overige provincies, dit heeft in hoge mate te maken met het feit dat het allemaal ééngezinswoningen betreft.

TABEL 46

Aankopen (aantal woonegelegenheden nà de werken)

	Aankoopprijs	Aankoopkosten	Totaal	Subsidiestelsel	Woonegelegenheden nà de werken
WEST-VLAANDEREN					
Koningin Elisabethlaan 32, Kortrijk	100 000,00	8 318,66	108 318,66	SW	1
Koningin Elisabethlaan 17, Kortrijk	95 000,00	7 965,16	102 965,16	SW	1
Lijnwaadstraat 11, Kortrijk	80 000,00	7 007,60	87 007,60	SW	1
Tuighuisstraat 17, Kortrijk	105 000,00	8 965,66	113 965,66	SW	1
Gullegemsesteenweg 85, Kortrijk	100 000,00	8 318,66	108 318,66	SW	1
Walle 147, Kortrijk	112 000,00	9 097,06	121 097,06	SW	1
subtotaal West-Vlaanderen	592 000,00	49 672,80	641 672,80		6
OOST-VLAANDEREN					
Zenobe Grammestraat 33, Ronse	100 000,00	8 284,25	108 284,25	SW	1
Vakschoolstraat 17, Aalst	110 000,00	8 900,66	118 900,66	SW	1
Felix de Hertstraat 14, Aalst	119 000,00	9 552,96	128 552,96	SW	1
Binnenstraat 18, Aalst	97 000,00	8 121,56	105 121,56	SW	1
Tramstraat 4, Aalst	108 000,00	8 834,26	116 834,26	SW	1
Scherrevelstraat 36, Aalst	112 000,00	9 097,06	121 097,06	SW	1
Affligemdreef 27, Aalst	125 000,00	9 951,16	134 951,16	SW	1
subtotaal Oost-Vlaanderen	771 000,00	62 741,91	833 741,91		7
ANTWERPEN					
Karel Oomsstr. 49/Biartstr., Antwerpen	420 000,00	28 461,05	448 461,05	SW	4
Gijselsstraat 24, Antwerpen	60 000,00	5 692,32	65 692,32	SW	1
Eigenheerdstraat 86-88, Antwerpen	90 000,00	7 651,66	97 651,66	SW	1
Borrewaterstraat 127, Antwerpen	105 000,00	8 637,16	113 637,16	SW	1
Sint Joanes Berchmansstr. 2, Antw. (OV)	97 200,00	15 206,94	112 406,94	SW	1
Batkinstraat 22, Antwerpen (ov)	106 200,00	16 461,00	122 661,00	SW	1
Duinstraat 118, Antwerpen	170 000,00	12 907,66	182 907,66	SW	2
Drakenhoflaan 3, Antwerpen (ov)	202 000,00	28 477,82	230 477,82	SW	3
Statielei 71, Antwerpen (ov)	96 200,00	14 889,32	111 089,32	SW	1
subtotaal Antwerpen	1 346 600,00	138 384,93	1 484 984,93		15
LIMBURG					
Bilzersteenweg 244-264, Tongeren	170 000,00	14 716,50	184 716,50	SW	2
subtotaal Limburg	170 000,00	14 716,50	184 716,50		2
VLAAMS-BRABANT					
	-	-	-		-
TOTAAL	2 879 600,00	265 516,14	3 145 116,14		30

OV : openbare verkoop / SW : sociaal woonproject

2 / Investerings- werken

2.1. / Sociale woonprojecten

2.1.1. / Aanmeldingen

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.

In 2011 werden er voor 32 woongelegenheden aanmeldingen verricht, tegenover 36 in 2010.

Niettegenstaande het aantal aanmeldingen in Antwerpen aanzienlijk hoger is dan in de andere provincies lag vooral daar het cijfer lager dan in 2010 (22) wat een belangrijk effect heeft op het totaalcijfer. Voor de periode 2001–2010 bedroeg het gemiddelde 26, waaruit blijkt dat het aantal aanmeldingen in 2011 nog steeds aanzienlijk is. De renovaties van de vroegere realisaties (6) vertegenwoordigen bijna 19 % van het totaal.

De aantallen die in tabel 47 zijn opgenomen hebben betrekking op de volledige renovatie of vervanging van woningen. Een project dat niet is opgenomen in die tabel zijn de verbeteringswerken aan 58 woningen van de Posthoornwijk te Beringen. Het betreft de vernieuwing van de daken, het verbeteren van de dakisolatie en de ventilatie van de badkamers.

TABEL 47

Sociale woonprojecten – Aanmeldingen (aantal woongelegenheden nà de werken)

	Renovatie	Renovatie vroegere realisatie	Vervangbouw	Totaal
WEST-VLAANDEREN	8	0	0	8
OOST-VLAANDEREN	5	0	0	5
ANTWERPEN	11	5	0	16
LIMBURG	0	1	2	3
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	24	6	2	32

2.1.2. / Ontwerpdossiers

Het aantal ingediende ontwerpdossiers had betrekking op 28 woongelegenheden, het aantal goedgekeurde op 23. In 2010 bedroegen deze aantallen 31 en 19. De gemiddelden voor de periode 2001–2010 bedroegen 19 en 16. Het niveau van de ingediende en goedgekeurde dossiers voor 2011 mag aanzienlijk genoemd worden. Wat de goedgekeurde dossiers betreft dient er weliswaar genuanceerd aangezien de goedkeuringen voor 11 woongelegenheden betrekking hadden op dossiers die in 2010 werden ingediend en 12 op dossiers die in 2011 werden ingediend.

Dit betekent dus dat er voor 16 woongelegenheden waarvan het ontwerpdossier in 2011 werd ingediend de goedkeuring nog hangende is. Dit zijn potentiële nieuwe sociale woningen waarvan de realisatie op zich laat wachten. Het gaat daarnaast ook over panden die al geruime tijd leeg staan, hetgeen niet wenselijk is naar de omgeving toe. Daarenboven vervalt voor een aantal ervan de stedenbouwkundige vergunning de eerste helft van 2012; de aanvraag van nieuwe stedenbouwkundige vergunningen impliceert dat er rekening gehouden moet worden met nieuwe voorschriften en aanpassingen van de dossiers waardoor de kostprijs verder stijgt.

De situatie in Antwerpen is wat dat betreft erg problematisch. Er werden voor 9 woongelegenheden dossiers ingediend in 2011, maar geen enkel daarvan werd goedgekeurd. De 3 goedkeuringen die we ontvingen hebben betrekking op dossiers die in 2010 werden ingediend. Voor 8 woongelegenheden in Antwerpen waarvoor we in 2010 het ontwerpdossier indienden ontvingen we ook in 2011 geen goedkeuring.

2.1.3. / Aanbesteding

In 2011 vonden er voor 35 woongelegenheden aanbestedingen plaats. Dit is het hoogste aantal van de afgelopen 11 jaar. In 2010 en 2009 lagen de aantallen op 12 en 18.

Voor 20 woongelegenheden werd een voorstel van gunning goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Dit voorstel dient met het gunningsdossier vervolgens goedgekeurd door de bevoegde instanties. Voor 14 woongelegenheden was het aanbestedingsverslag nog niet afgerond eind 2011 en voor één woongelegheden werd er geen enkele offerte ingediend.

De bedragen in tabel 49 hebben betrekking op de aanbestedingen die in 2011 door de Raad van Bestuur werden goedgekeurd. Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte bedroeg 131 729,49 EUR (BTW inbegrepen) per woongelegheden. In 2010 bedroeg dit gemiddelde 142 269,19 EUR, hetgeen dus een daling van 7 % betekent voor 2011. Het gemiddeld aantal offertes per aanbesteding bedroeg 4, in 2010 bedroeg dit aantal 5.

De laagste prijzen vinden we terug in Oost- en West-Vlaanderen, de hoogste in Limburg. De vervangbouw van de woning Kempische Steenweg 340 te Hasselt resulteerde hier tot een hoge prijs. In tegenstelling tot de andere vervangbouwen die werden aanbesteed gaat het hier om een eengezinswoning en speelt er geen schaalvoordeel. Het gemiddelde van de ramingen per woongelegheden bedroeg 148 086,86 EUR (BTW inbegrepen), hetgeen 11 % hoger is dan het gemiddelde van de laagste offertes. Op 2 uitzonderingen na lagen alle ramingen hoger. Voor de projecten Selderstraat 51–53–55 en Tweemontstraat 129–131–133 liggen de ramingen meer dan 15 % hoger. Het gegeven dat het over projecten met respectievelijk 4 en 3 woongelegenheden gaat speelt hier een belangrijke rol.

TABEL 48

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

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	6	5
OOST-VLAANDEREN	10	9
ANTWERPEN	9	3
LIMBURG	3	6
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	28	23

DEEL 2: SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN

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	-	-	-	-
Moorseelsestraat 126, Kortrijk	118 379,64	126 442,78	1	R
Moorseelstraat 83, Kortrijk	116 758,25	104 814,00	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	235 137,89	231 256,78	2	
OOST-VLAANDEREN				
Loodsenstraat 33-35, Gent	260 139,00	239 049,84	2	R / RVR
Désiré Toeffaertstraat 43, Gent (HA)	113 598,79	105 294,69	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	373 737,79	344 344,53	3	
ANTWERPEN				
Sint-Bernardsesteenweg 958-960, Antw.	334 796,00	311 471,44	2	VB
Maatsstraat 12, Antwerpen	121 112,27	117 177,81	1	R
Selderstraat 51-53-55, Antwerpen	608 861,24	501 932,32	4	VB
Tweemontstraat 129-131-133, Antw.	528 461,47	409 006,28	3	VB
Golfstraat 61-63, Antwerpen	296 252,55	268 740,86	2	R
Pothoekstraat 14, Antwerpen	134 905,51	126 311,79	1	R
subtotaal Antwerpen	2 024 389,04	1 734 660,50	13	
LIMBURG				
Kempische Steenweg 340, Hasselt	182 042,34	190 062,35	1	VBVR
Casterstraat 14, Hasselt	146 430,18	134 265,67	1	RVR
subtotaal Limburg	328 472,52	324 328,02	2	
VLAAMS BRABANT	-	-	-	-
TOTAAL	2 961 737,24	2 634 589,83	20	

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

2.1.4. / Gunningsdossiers

Het aantal gunningsdossiers lag hoog, hetgeen een logisch gevolg is van het groot aantal aanbestedingen. Er werden voor 24 woongelegenheden gunningsdossiers ingediend, die allen goedgekeurd werden. In 2010 werden er voor 11 woongelegenheden gunningsdossiers ingediend en voor 10 woongelegenheden goedgekeurd. Het merendeel van de

goedgekeurde gunningsdossiers heeft betrekking op aanbestedingen die in 2011 plaatsvonden (19 woongelegenheden). De overige goedkeuringen hadden betrekking op aanbestedingen van 2010, het betreft 5 woongelegenheden gelegen in de provincie Limburg.

In tegenstelling tot de ontwerpdocsiers stellen we vast dat er sinds 2009 een evenwicht is tussen de ingediende en de goedgekeurde dossiers.

TABEL 50

Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden nà de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	2	2
OOST-VLAANDEREN	2	2
ANTWERPEN	13	13
LIMBURG	7	7
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	24	24

2.1.5. / Uitgevoerde werken

De uitgevoerde werken hadden betrekking op 18 woonegelegenheden. De gemiddelde kostprijs bedroeg 145 495,28 EUR (BTW inbegrepen) per woonegelegenheid. Dit betekent een lichte daling tegenover 2010, toen dit gemiddelde 147 176,34 EUR bedroeg.

Bijna alle realisaties vonden in Antwerpen plaats waar de gemiddelde kostprijs 145 597,28 EUR per woonegelegenheid bedroeg. De laagste prijs vinden we in Oost-Vlaanderen (Hoefijzerstraat 17) en de hoogste in Limburg (Lazarijstraat 13). In het eerste geval gaat het om een

renovatie van een vroegere realisatie, in het tweede geval een voormalige huurwoning die vervangen werd door een nieuwbouw. We stellen vast dat de vervangbouw van een eengezinswoning een dure operatie is (Bosselaerstraat 27, Antwerpen en Lazarijstraat 13, Hasselt). In tegenstelling tot een vervangbouw die meerdere woonegelegenheden omvat spelen er geen schaalvoordelen bij de herbouw van een eengezinswoning.

Tien realisaties betroffen eengezinswoningen, 1 realisatie omvatte 2 woonegelegenheden en 2 realisaties omvatten 3 woonegelegenheden. Hieruit blijkt nogmaals de kleinschaligheid van deze activiteiten en ons streven naar sociale spreiding.

TABEL 51

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

	Kostprijs (incl. BTW)	Woonegelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Wandelingstraat 20-22, Kortrijk	127 804,82	1	R
Tuinwijklaan 90, Kortrijk	135 059,37	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	262 864,19	2	
OOST-VLAANDEREN			
Hoefijzerstraat 17, Gent	112 786,61	1	RVR
subtotaal Oost-Vlaanderen	112 786,61	1	
ANTWERPEN			
Draaiboomstraat 91-93-95, Antwerpen	402 002,72	3	VB
Lamorinièrestraat 11, Deurne	142 416,45	1	R
Van Helmontstraat 22, Antwerpen	175 414,47	1	R
Sint-Janstraat 29, Antwerpen	134 085,83	1	R
Klamperstraat 16-18, Antwerpen	319 359,01	2	VB
Schapenstraat 18, Antwerpen	135 227,03	1	R
Bosselaerstraat 27, Antwerpen	195 280,16	1	VB
Helderstraat 1, Antwerpen	403 814,45	3	R
Lageweg 284, Antwerpen	130 761,85	1	R
subtotaal Antwerpen	2 038 361,97	14	
LIMBURG			
Lazarijstraat 13, Hasselt	204 902,26	1	VBVR
subtotaal Limburg	204 902,26	1	
VLAAMS-BRABANT			
	-	-	
TOTAAL	2 618 915,03	18	

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

2.2. / Overzicht investeringen en patrimonium

Investerings

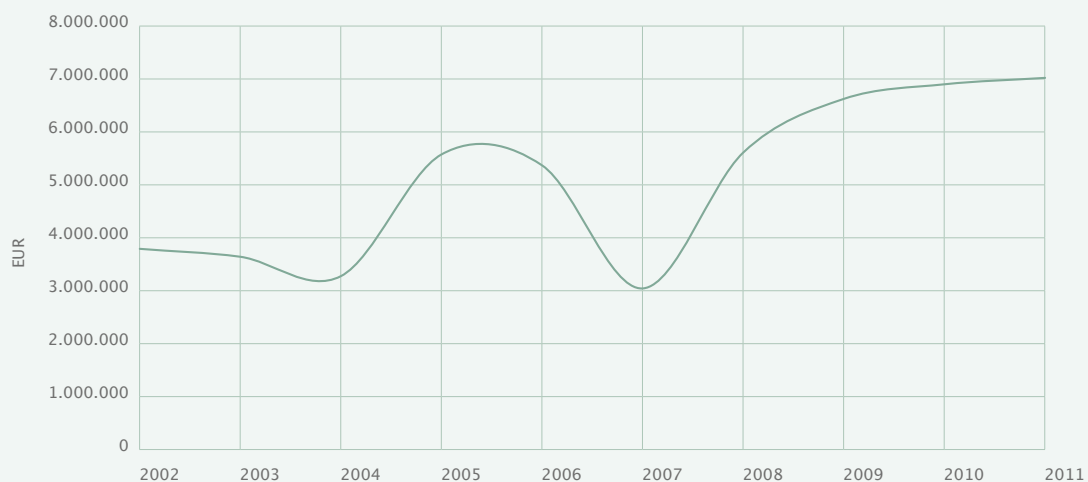
De evolutie van de investeringen worden weergegeven in grafiek 19. Hieruit blijkt dat de investeringen het niveau van 2010 hebben behouden. In 2011 werd er voor een totaal van 7 141 627,70 EUR investeringen vastgelegd, tegenover 7 013 814,25 EUR in 2010.

De vereffeningen op de vastleggingen waren aanzienlijk en bedroegen 6 255 757,49 EUR: op de vastleggingen van 2011 werd 3 121 573,90 EUR vereffend en op de vastleggingen van de voorgaande jaren 3 134 183,59 EUR.

We ontvingen een totaalbedrag van 2 068 579,36 EUR aan projectsubsidies.

GRAFIEK 19

Evolutie investeringen



Patrimonium

Het patrimonium bestond op 31 december 2011 uit 936 woongelegenheden. Dit is een toename van 29 woongelegenheden tegenover het jaar voordien. Dit is het gevolg van de verwervingen die goed waren voor 30 bijkomende woongelegenheden, anderzijds wordt er een pand bestaande uit 2 woongelegenheden omgevormd tot één woning.

De dossiers in behandeling worden weergegeven in 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 ontwerpdocument door de VMSW is goedgekeurd. Er 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.

Het aantal dossiers in behandeling had betrekking op 184 woongelegenheden, hetgeen een verdere toename is. Eind 2010 bedroeg dat aantal 158 en eind 2009 was dit 136.

De meeste dossiers bevinden zich in de fase onderzoek (33 %) en opmaak (36 %). Voor beide fasen gaat het ook om een toename tegenover de voorgaande jaren. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken in uitvoering zijn ligt op het niveau van de afgelopen jaren en heeft een aandeel van 14 %.

De provincie Antwerpen blijft het merendeel van de dossier voor haar rekening nemen (45 %). De meeste dossiers in die provincie waren in onderzoek of in opmaak. Voor de dossiers in opmaak waren er echter 17 woongelegenheden waarvoor we wachten op de goedkeuring van het ontwerpdocument door de VMSW: voor 8 woongelegenheden dienden we reeds in 2010 het ontwerpdocument in, voor 9 was dit in 2011 het geval.

In de provincie West-Vlaanderen lag het zwaartepunt op de fase onderzoek en opmaak, in Oost-Vlaanderen op de fase opmaak en aanbesteding. De provincie Limburg kenmerkt zich door het hoog aantal werken in uitvoering.

TABEL 52

Patrimonium dienst huurhulp – 2011 (aantal woongelegenheden na de werken).

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling	22	41	82	39	0	184
- dossiers in onderzoek	7	9	34	11	0	61
- dossiers in opmaak	10	15	33	9	0	67
- aanbestedingsprocedure	3	11	9	7	0	30
- werken in uitvoering	2	6	6	12	0	26
Werken uitgevoerd						
totaal:	113	143	241	251	4	752
- in eigendom	85	137	241	238	4	705
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden						
totaal:	135	184	323	290	4	936
- in eigendom	107	178	323	277	4	889
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36

3 / Huurdersgezinnen

3.1. / Verhuringen

In 2011 werden in totaal 39 huurovereenkomsten afgesloten.

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 13, een stijging met 2 verhuringen tegenover vorig jaar. Net zoals de voorgaande jaren werden enkel kleinschalige projecten gerealiseerd. In Antwerpen vonden veruit de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 11. Oost- en West-Vlaanderen tellen allebei 1 nieuwe eerste verhuring. In Limburg en Vlaams-Brabant werden geen nieuwe woonegelegenheden verhuurd.

Het aantal herverhuringen daarentegen daalde met 15 dossiers ten opzichte van 2010. In de provincies Limburg en Antwerpen werden de meeste herverhuringen geregistreerd (8), gevolgd door West-Vlaanderen met 5 herverhuringen. In de provincie Oost-Vlaanderen met 4 herverhuringen was

er 1 woning het voorwerp van een renovatie van een vroegere realisatie. In Vlaams-Brabant werd 1 woning herverhuurd.

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 degelijke woningen aan gezinnen met kinderen die de minste financiële draagkracht hebben.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt 268,41 EUR, tegenover 241,57 EUR vorig jaar.

Bij de herverhuringen daarentegen daalt de gemiddelde huurprijs (231,79 EUR) met 7%. In alle provincies daalt de gemiddelde huurprijs van een herverhuring; uitgezonderd in de provincie Limburg waar de stijging 5% bedraagt.

TABEL 53

Verhuringen in 2011

Ligging van de woningen	Eerste verhuring		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	1	190,25	5	212,85
OOST-VLAANDEREN	1	241,12	4	213,63
ANTWERPEN	11	278,00	8	197,03
LIMBURG	0	-	8	282,75
VLAAMS-BRABANT	0	-	1	269,50
TOTAAL	13	268,41	26	231,79

3.2. / Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2011 huurden 739 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Het merendeel van de huurders situeren zich in de provincies Limburg en Antwerpen. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

Gezinsprofiel

De huurders met de Belgische nationaliteit vertegenwoordigen 69 % van het totaal. Het aantal gezinnen met de Belgische nationaliteit steeg met 16 ten opzichte van vorig jaar. West-Vlaanderen heeft met 74 % het hoogste percentage huurdersgezinnen met de Belgische nationaliteit.

Wat de verhouding tweeoudergezinnen tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, kan worden vastgesteld dat tweeoudergezinnen met 70 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken. Toch blijft dit percentage de laatste jaren lichtjes dalen. Bij gezinnen met vreemde nationaliteit is dit gezinspatroon met 75 % hoger dan bij de Vlaamse gezinnen (68 %).

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders – thans 47,1 jaar – neemt verder toe in alle provincies. Veel huurdersgezinnen huren immers geruime tijd bij het Vlaams Woningfonds, zodat de gemiddelde leeftijd stijgt. De gemiddelde leeftijd van de ouders ligt het hoogst in de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen (16,5 jaar) blijft verder oplopen. De reden hiervan is eveneens het feit dat vele gezinnen reeds lang huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds. Antwerpen is met 16,7 jaar koploper.

Gemiddeld aantal kinderen

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,3) is lichtjes gestegen, een gevolg van een lichte stijging in de provincies Limburg en Vlaams-Brabant. In de overige Vlaamse provincies bleef het gemiddeld aantal kinderen status-quo. De provincie Antwerpen blijft met 3,6 kinderen per huurdersgezin de meest kroostrijke provincie.

TABEL 54

Huurdersbestand per 31 december 2011 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen.

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	109	142	238	246	4	739
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	81	96	161	171	2	511
- tweeoudergezinnen	51	63	104	126	1	345
- alleenstaand gezinshoofd	30	33	57	45	1	166
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	28	46	77	75	2	228
- tweeoudergezinnen	20	36	61	52	2	171
- alleenstaand gezinshoofd	8	10	16	23	0	57
Gemiddelde leeftijd ouders	45,2 jaar	48,4 jaar	48,4 jaar	46,1 jaar	37,0 jaar	47,1 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,1 jaar	16,6 jaar	16,7 jaar	16,6 jaar	7,4 jaar	16,5 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,2	3,3	3,6	3,0	2,8	3,3
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
• 0 - 12 730,00 EUR	53	90	130	132	2	407
• 12 730,01 - 19 090,00 EUR	35	22	56	65	0	178
• + 19 090,00 EUR	21	30	52	49	2	154
Gemiddelde huurprijs	268,98	252,17	246,59	279,95	282,64	262,25

Nettobelastbaar gezinsinkomen

De cijfers in tabel 54 geven het nettobelastbaar inkomen van onze gezinnen weer op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijsherziening. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun nettobelastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe lager de huurprijs.

Net zoals vorig jaar heeft een ruime meerderheid (55 %) van onze huurders, hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding), een inkomen beneden 12 730,01 EUR. Gezinnen met een inkomen tussen 12 730,01 EUR en 19 090,00 EUR blijven met 24 % op de tweede plaats; de huurders met een inkomen dat 19 090,00 EUR overschrijdt vormen 21 % van het totaal.

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 reeds eerder 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. De gemiddelde huurprijs (262,25 EUR) steeg dit jaar met 7,09 EUR ten opzichte van vorig jaar (255,16 EUR), te verklaren door voornamelijk de jaarlijkse indexatie van de huurprijzen. In Vlaams-Brabant, waar het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin het laagst is, blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. Antwerpen, waar het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin het hoogst is, heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs. Dit toont aan dat de gezinslast inderdaad een grote rol speelt bij het bepalen van de huurprijs.

3.3. / Achterstallige huurgelden zittende huurders

3.3.1. / Algemeen

Evolutie

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2002-2011 wordt weergegeven in grafiek 20.

De periode 2002-2005 kenmerkte zich door een gestadige afname van zowel het aantal gezinnen met een schuld, als het bedrag van de achterstallen. Het jaar 2006 vormt 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 2011 nam het aantal huurders met een schuld opnieuw ieder jaar verder af. Het bedrag van de huurachterstallen fluctueert: in 2007 nam het bedrag van de achterstallige huur toe; in 2008 was er opnieuw een daling. In 2009 kende het bedrag van de schulden opnieuw een stijging; in 2010 zakte het opnieuw. Deze daling zette zich ook in 2011 verder. Het aantal huurders met een schuld bleef status-quo ten opzichte van vorig jaar.

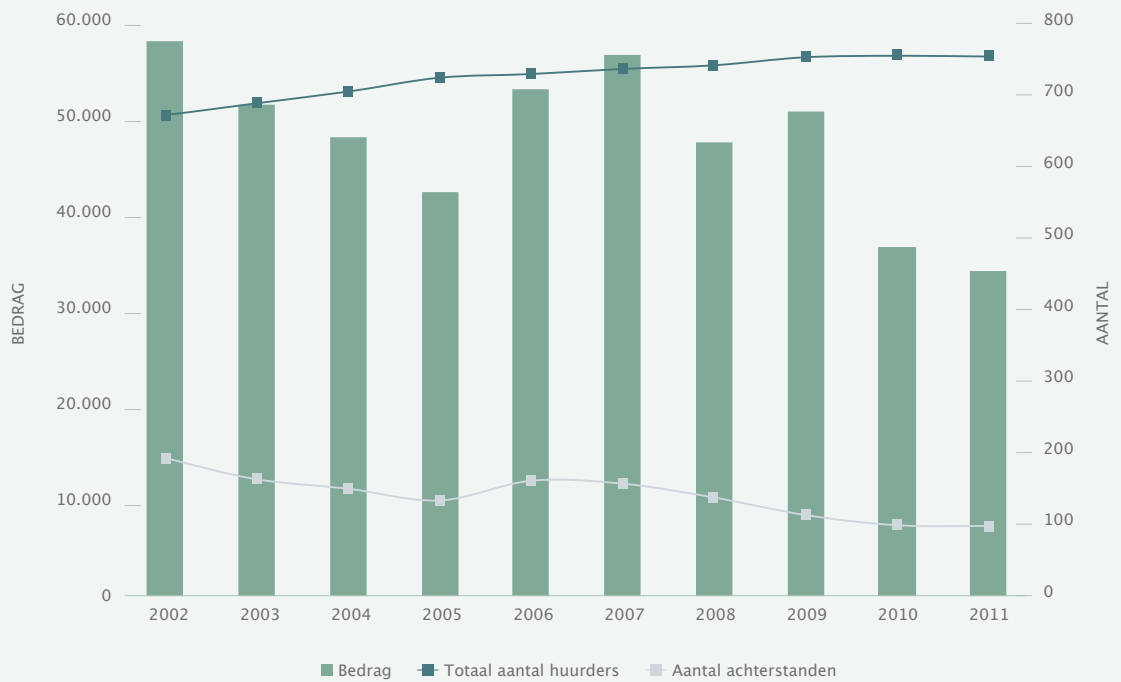
Aantallen en bedragen

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2011 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2011. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 33 305,32 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 7 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 13 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds, hetzelfde percentage als in 2010. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 61 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 117,62 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 5 % van het totale huurdersbestand eind 2011 een betalingsachterstand.

GRAFIEK 20

Evolutie huurachterstallen 2002 - 2011



TABEL 57

Achterstallige huurgelden in 2011

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	1	916,19	0	0,00	3	3 567,66	9	12 558,08	0	0,00	13	17 041,93
meer dan 2 tot en met 3 maanden	1	691,05	0	0,00	1	485,65	1	683,41	0	0,00	3	1 860,11
meer dan 1 tot en met 2 maanden	4	1 632,92	4	1 355,71	4	1 099,59	9	3 375,42	0	0,00	21	7 463,64
maximum 1 maand	11	1 790,49	9	789,52	15	1 437,38	22	2 682,85	2	239,40	59	6 939,64
TOTAAL	17	5 030,65	13	2 145,23	23	6 590,28	41	19 299,76	2	239,40	96	33 305,32

De tweede grootste groep, zijnde 22 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 355,41 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats (14 %). De gemiddelde achterstand bedraagt 1 310,92 EUR. Het totaalbedrag van de achterstallige huur bedraagt 17 041,93 EUR, zijnde 51 % van de totaalschuld.

Ten slotte heeft 3 % een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden. De gemiddelde schuld bedraagt hier 620,04 EUR.

Spreiding per provincie

Met 17 % heeft de provincie Limburg in verhouding tot zijn totale huurderspopulatie het grootste aandeel wanbetalers (Vlaams-Brabant buiten beschouwing gelaten). In deze provincie zijn ook de meeste huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft. De provincie West-Vlaanderen volgt met 16 %. Het betreft hier voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand. De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen kennen respectievelijk 10 % en 9 % wanbetalers onder hun huurders. Opnieuw gaat het voornamelijk om schulden van maximum 1 maand huur. In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds 4 woningen verhuurde eind 2011, zijn er 2 gezinnen met huurachterstallige huur van maximum 1 maand.

Opvolging van de achterstallige huurgelden

Naast de betaalbaarheid van de huurprijzen blijven door de intense opvolging de huurachterstanden relatief beperkt. 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 verhoopte 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.

3.3.2. / Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2011 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur. De cijfers geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

Grafiek 21 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2002-2011. Voor het eerst sinds 2006 kent het aantal verzoeningsprocedures weer een lichte stijging. Het aantal gerechtelijke procedures neemt verder af.

In 2011 werden in totaal 14 procedures ingeleid. In 2010 waren dit er 13. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2010 een afname, namelijk 975,99 EUR tegenover 1 167,52 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2011 werd ingeleid bedraagt 11. In 2010 waren dit er 9. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar ook een stijging met 99,55 EUR en bedraagt 985,04 EUR. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt met 1 067,82 EUR het hoogst in Limburg, gevolgd door West-Vlaanderen met 936,03 EUR. De provincie Limburg telt ook het hoogste aantal procedures (7) gevolgd door West-Vlaanderen en Antwerpen met elk 2 procedures. In Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant werden geen verzoeningsprocedures ingeleid.

In 7 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Twee gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. Eén zaak werd niet behandeld wegens een vergissing van de griffie. Eén zaak wordt pas in 2012 behandeld. Eind 2011 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2011 een verzoeningsprocedure werd opgestart 9 099,84 EUR, ten opzichte van 10 835,48 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal

1 735,64 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2011, zijnde 16 %. Dit lage cijfer kan mede worden verklaard door het feit dat 6 van de 11 verzoeningsprocedures pas eind 2011 werden ingeleid, waardoor de afbetalingsregelingen nog maar 1 of 2 maanden lopen. Eén van de verzoeningsprocedures resulteerde ook in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2011 werd ingeleid bedraagt 3. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 942,77 EUR,

tegenover 1 802,09 EUR vorig jaar. Zowel in West-Vlaanderen, Antwerpen als Limburg werd telkens 1 procedure ingeleid. Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen kenden geen gerechtelijke procedures. Eén gerechtelijke procedure resulteerde in een verbreekingsvonnis: het gezin ontruimde vrijwillig de huurwoning. De overige 2 procedures werden door de vrederechter uitgesteld naar een latere datum wegens betalingsbeloftes van de huurders.

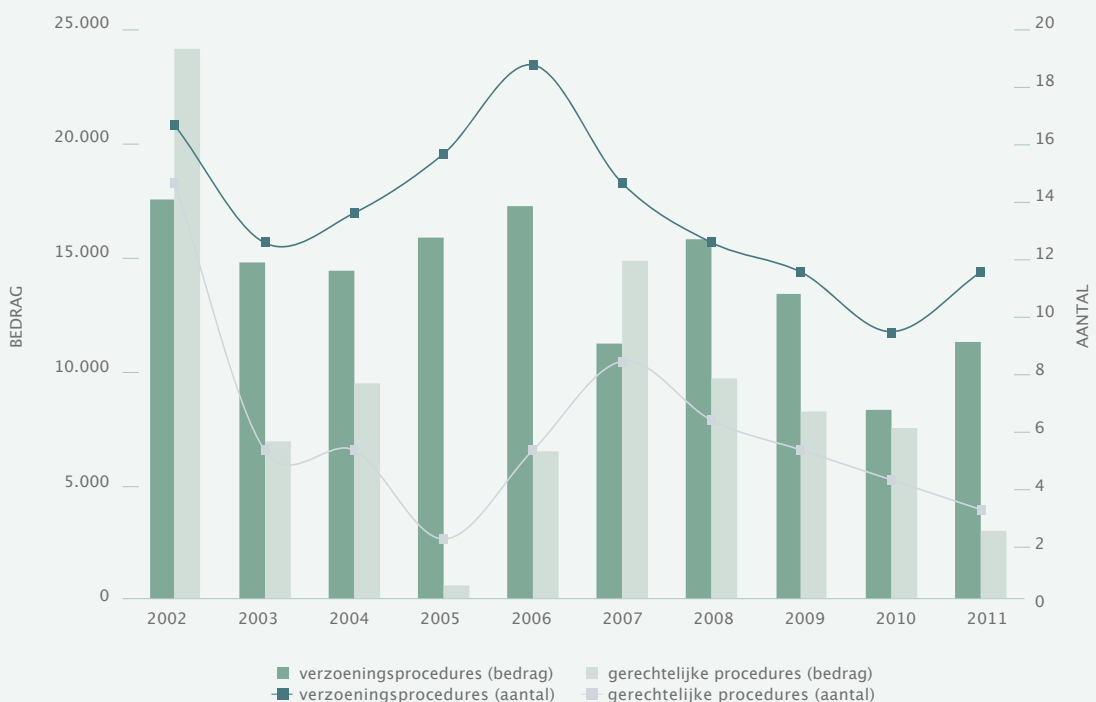
TABEL 58

Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Verzoeningsprocedures:	2	0	2	7	0	11
Bedragen	1 872,06	0,00	1 488,66	7 474,76	0,00	10 835,48
Gerechtelijke procedures:	1	0	1	1	0	3
Bedragen	1 156,26	0,00	771,93	900,12	0,00	2 828,31
AANTAL PROCEDURES	3	0	3	9	0	14
TOTALE BEDRAGEN	3 028,32	0,00	2 260,59	8 374,88	0,00	13 663,79

GRAFIEK 21

Evolutie procedures huurachterstallen 2002 - 2011



3.3.3. / Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2011 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

In 2011 traden 9 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Negen reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 3 van deze dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen: in 1 dossier is er nog steeds een omvangrijke schuld bij het Vlaams Woningfonds. In de overige 6 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2011 ten einde: in 5 van deze dossiers werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In het resterend dossier werd een omvangrijk deel van de schuld kwijtgescholden.

Eind 2011 zijn er 60 gezinnen onderworpen aan deze procedure, hetzelfde cijfer als vorig jaar. Het betreffen 41 zittende huurders en 19 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 2005-2011 waren er gemiddeld 58 gezinnen toegelaten tot de procedure.

Van het totaal aantal zittende huurders is 5,5 % in 2011 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 %. Daarna volgen Limburg en West-Vlaanderen met 7 %. In Antwerpen bedraagt het aandeel 1,26 %. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 575,48 EUR. Vorig jaar was dit 475,03 EUR.

De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 4 482,14 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de opruimings- en herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn. Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 11 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

TABEL 59

Collectieve schuldenregelingen in 2011

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders:	8	13	3	17	-	41
Bedragen	2 548,81	2 917,94	2 069,74	16 058,27	-	23 594,76
Gewezen huurders:	4	4	3	18	-	19
Bedragen	28 911,00	13 954,61	11 242,39	31 052,72	-	85 160,72
AANTAL PROCEDURES	12	17	6	25	-	60
TOTALE BEDRAGEN	31 459,81	16 872,55	13 312,13	47 110,99	-	108 755,48

3.4. / Huurschulden van gewezen huurders

TABEL 60

Huurschulden van gewezen huurders – Evolutie 2009 – 2011

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
meer dan 3 maanden	4	7	1	7 393,13	9 167,51	2 901,13
2 tot 3 maanden	2	1	6	1 263,51	708,76	3 608,26
1 tot 2 maanden	2	1	3	713,89	165,96	1 303,08
maximum 1 maand	4	7	5	467,40	784,04	457,81
TOTAAL	12	16	15	9 837,93	10 826,27	8 270,28

3.4.1. / Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2009–2011 met een huurschuld beëindigden.

In de loop van 2011 werden in totaal 35 huurcontracten beëindigd. Van deze 35 huurovereenkomsten kenden er 26 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Vier gezinnen werden herhuisvest in een andere woning van het Vlaams Woningfonds: in 3 van deze gevallen verhuisde het gezin naar een grotere woning van het Vlaams Woningfonds daar de vroegere woning overbezet was ingevolge een gezinsuitbreiding. Het vierde gezin vroeg een nieuwe woonst nadat hun zoon in de huurwoning was overleden. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. In nog eens twee contracten dienden we over te gaan tot een eenzijdige ontbinding daar de huurder het pand verliet zonder het Vlaams Woningfonds hiervan in kennis te stellen. Eén contract nam ten slotte een einde na een brand in de woning.

Van de 35 gezinnen hadden er 12 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract, dit is 34 %. Vorig jaar bedroeg dit aandeel 30 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 819,83 EUR, een toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 676,64 EUR was. Vier gezinnen hadden een schuld van meer dan 3 maanden (gemiddelde schuld van 1 848,28 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 4 een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 116,85 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd

via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Zoals reeds vermeld hebben 4 huurdersgezinnen een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In 2 van deze dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie Antwerpen telt het grootste aantal verhuizingen (15) en met 6 dossiers ook de meeste gezinnen met een schuld bij verhuis. De provincie Limburg volgt met 10 verhuizingen, waarbij 4 gezinnen met een schuld. In Oost-Vlaanderen verhuisden er 7 gezinnen en in West-Vlaanderen 3; in beide provincies was er 1 gezin met een schuld.

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

Gedurende de periode 1982–2011 beëindigden 1093 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 176 eind 2011 een openstaande schuld, dit is 16 %, zijnde hetzelfde cijfer als vorig jaar. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 550 627,64 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 3 128,57 EUR per huurder, een lichte daling t.o.v. vorig jaar. 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, 20 %, 19 % en 13 %. In de provincie Vlaams-Brabant zijn er geen gewezen huurdersgezinnen met een schuld.

In 2011 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 19 gewezen huurdersgezinnen eind 2011 onderworpen aan deze procedure.

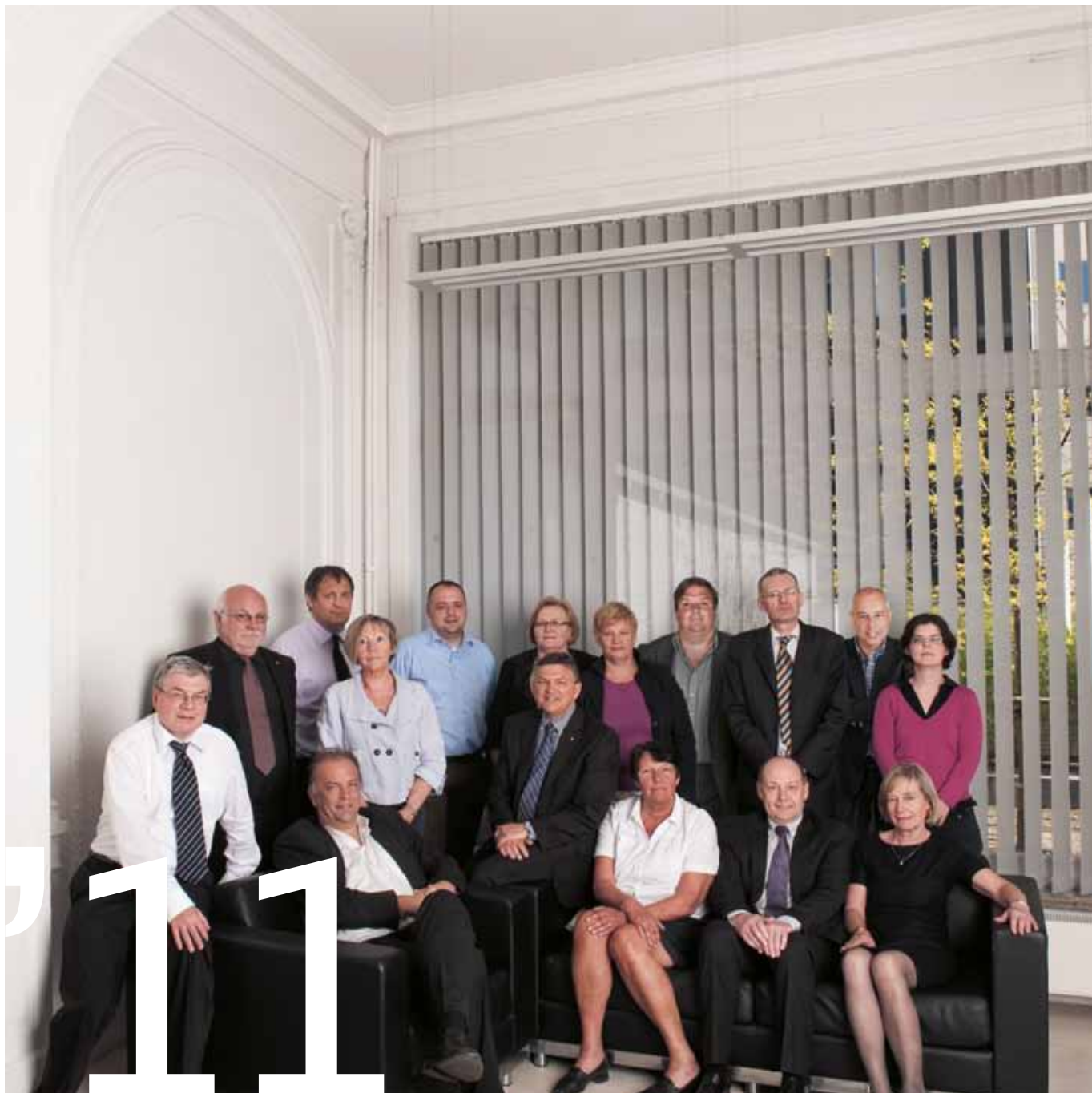
4 / Verkoop

Eind 2011 telde het Vlaams Woningfonds 705 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

Er werden geen woningen verkocht aan zittende huurders. In Limburg werd door één huurder een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van zijn huurwoning.



Deel 3: Algemeen beheer en dienstverlening



Raad van Bestuur

1 / Algemeen beheer

1.1. / Overlijden van een personeelslid

Totaal onverwacht overleed de heer Luc Frederic op 21 mei 2011 in de leeftijd van 53 jaar.

Hij was in dienst sinds 1 juni 1980. De heer Luc Frederic was verbonden aan de algemene diensten en de dagelijkse behouder van de bijna 30 000 lopende leningsdossiers.

Tijdens zijn loopbaan heeft hij zich tevens ingezet voor de Ondernemingsraad en het Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk.

Het Woningfonds en vele duizenden gezinnen zijn hem bijgevolg veel dank verschuldigd.

Wij zullen onze collega Luc Frederic blijven herinneren als een uiterst loyale werknemer.

1.2. / Oppensioenstellingen

1.2.1. / De heer Boudewijn Arijs

De heer Boudewijn Arijs trad in dienst van het Woningfonds op 16 september 1974. Als jurist maakte hij carrière op de dienst beheer der leningen en werd op 1 januari 1990 benoemd tot directeur van diensten. Hierdoor kreeg hij de leiding over de diensten notariële zaken, betwiste zaken en betalingen.

Dankzij zijn sociaal rechtvaardige aanpak slaagden talloze gezinnen die het wat moeilijker kregen om hun lening terug te betalen, er uiteindelijk toch in hun financieel engagement na te komen en hierdoor hun woning definitief in eigendom te verwerven.

Hij was ook de bedrijfsjurist van het Vlaams Woningfonds. Alle diensten konden steeds bij hem terecht voor juridisch advies en hij verdedigde ook met succes de rechten van de vennootschap tegenover derden. Op deze manier vormde hij

jarenlang een belangrijke steunpilaar voor directeurs en de directeur-generaal.

Als blijk van waardering voor zijn onverdroten inzet benoemde de Raad van Bestuur de heer Boudewijn Arijs op 21 september 2011 tot “Eredirecteur van diensten”.

1.2.2. / De heer Hans Van Mechelen

De heer Hans Van Mechelen trad in dienst van het Vlaams Woningfonds op 1 januari 1984. In het begin van zijn loopbaan gaf hij concrete vorm aan de uitbouw van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Ook coördineerde hij jarenlang de werkzaamheden van de Commissie voor Gezinshuisvesting van de Internationale Unie van Gezinsorganisaties.

Op 1 januari 1990 werd hij benoemd tot directeur van de studiedienst. In deze functie volgde hij het Vlaams woonbeleid in al zijn aspecten en leverde hij belangrijk voorbereidend werk voor de besprekingen met de voorgedijverheid.

Als blijk van waardering hiervoor benoemde de Raad van Bestuur de heer Hans Van Mechelen op 21 september 2011 tot “Eredirecteur studiedienst”.

1.3. / Bevorderingen

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 21 december 2011:

- mevrouw Elke Meynendonckx de titel toe te kennen van adviseur;
- de heer Kristof Berte de titel toe te kennen van provinciaal adviseur van de provincie Oost-Vlaanderen;
- mevrouw An Meuleman de titel toe te kennen van adjunct-adviseur.

1.4. / Eervolle onderscheidingen

Ereteken lid van de Raad van Bestuur

Bijzonder Voorzorgsteken tweede klasse (10 jaar lid Raad van Bestuur):

- Mevrouw Ann De Roeck-Isebaert

Eretekens personeelsleden

Versillende personeelsleden werden vereremerkt met een eervolle onderscheiding.

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

- Mevrouw Francine Ots
- Mevrouw Nicole Van Den Brande

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

- Mevrouw Marleen Baeyens

1.5. / Infoverspreiding

Op 16 november 2010 besliste de Raad van Bestuur opnieuw samen te werken met het reclamebureau Vandekerckhove & Devos voor de informatiecampagne 2011.

Informatie over de activiteiten werd opgenomen in de uitgaven van de gezinsbeweging, dag- en weekbladen.

Er werden folders ter beschikking gesteld van de notarissen en de huisvestingsambtenaren van de Vlaamse steden en gemeenten.

Ook via een TV-spot en bannering werd gewerkt aan het verbeteren van de naamsbekendheid van de vennootschap.

Het Vlaams Woningfonds werkte actief mee aan volgende beurzen:

- Bouw en Reno te Antwerpen van 15 tot en met 23 januari 2011;
- Batibouw te Brussel van 24 februari tot en met 6 maart 2011.

1.6. / Dankwoord

Wij danken de minister-president en alle leden van de Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het Vlaams Woningfonds opnieuw steunden bij de uitvoering van zijn statutaire en decretale opdracht. Hun vertrouwen vormt een grote aanmoediging om onze opdracht naar best vermogen uit te voeren.

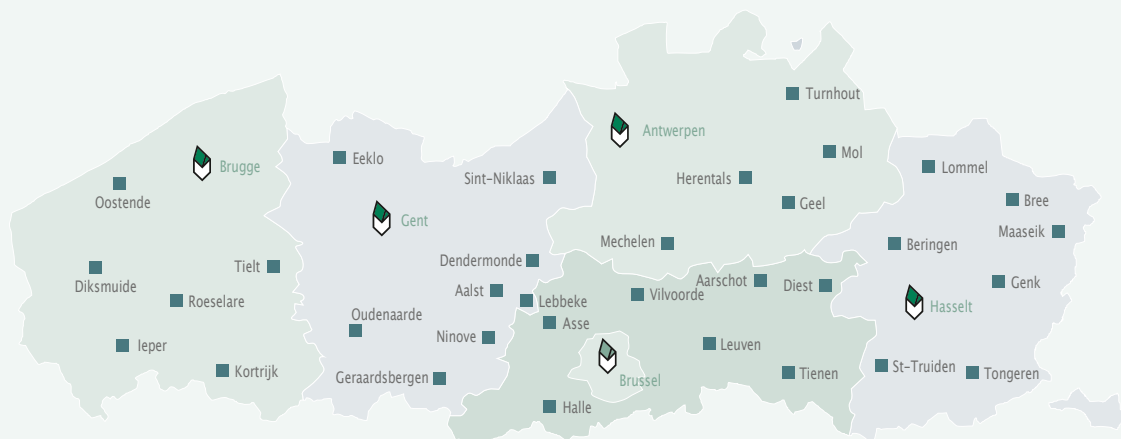
Ook danken wij in het bijzonder onze huidige voogdijministers, mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport.

Vele concrete resultaten 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, Belfius, ING en KBC danken wij voor het intekenen op onze obligatieleningen met betrekking tot het saldo van het ontleenvermogen 2010 en een eerste deel van het ontleenvermogen 2011, waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooiën.

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 en 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 2011 verwezenlijkte.



 maatschappelijke zetel
  provinciale dienst
  ontvangdag

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).

Het leningsdossier wordt samengesteld in het provinciaal kantoor van de provincie waar de woning is gelegen waarvoor de lening wordt aangevraagd.

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-Pietersaalstraat 177 (hoek Krijgslaan) – 9000 Gent
Tel. 09-222 03 94 – Fax 09-220 65 83

Ontvangdagen: twee keer per week in Aalst, wekelijks in 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 Meeûssquare 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 Meeûssquare 26-27 – 1000 Brussel
Tel. 02-548 91 11 – Fax 02-514 18 16
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