



Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, cvba

Activiteitenverslag 2010

Voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 18 mei 2011

Leden



Raad van bestuur / Voorzitter de heer Danny Pauly / **Eerste ondervoorzitter** de heer Eric De Wasch /
Ondervoorzitters de heer Alfons Duchateau / de heer Marc Mahieu
Leden / mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers / de heer Benny De Leener / mevrouw Ann De Roeck-Isebaert /
de heer Karel Geys / de heer Georges Nagels / mevrouw Cecile Segers / de heer Aureel Van den Brande
mevrouw Gert Vanderheyden / mevrouw Jo Van Hoorebeke / de heer Herman Vervloet
Directeur-generaal / de heer Peter Becuwe

Maatschappelijke zetel

Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, cvba

Raad van bestuur



Directeur-generaal



'10

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:		2.2. /	Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep	37	
Leningsverrichtingen / dossierbouw		2.3. /	Beroep van de ontleners	38	
Hoofdstuk 1		2.4. /	Gezinsinkomen en huisvestingslasten	42	
Leningsverrichtingen / dossierbouw		2.5. /	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit	48	
1. /	De leningen	17	3. /	De woning	53
1.1. /	Leningsaanvragen	18	3.1. /	Strijd tegen ongezonde woningen/ ongezond wonen	53
1.2. /	Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	22	3.2. /	Kostprijs en financiering van de woningen	55
1.2.1. /	Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken	24		Globale verrichtingen	56
1.2.2. /	Nieuwbouwverrichtingen	24	3.2.1. /	Aankoop al dan niet gecombineerd met werken	57
1.2.3. /	Saneringswerken	25	3.2.1.1. /	Investerings en kostprijs	57
1.2.4. /	Terugbetaling van schulden	25	3.2.1.2. /	Financieringsbronnen	57
1.3. /	Leningen in tweede hypothecaire rang	26	3.2.2. /	Privé-bouwverrichtingen	58
1.4. /	Evolutie van de duur der leningen	27	3.2.2.1. /	Investerings en kostprijs	58
1.4.1. /	Algemeen	27	3.2.2.2. /	Financieringsbronnen	59
1.4.2. /	Duur van de leningen versus de financiering en rentabiliteit van de leningsactiviteiten	28	3.2.3. /	Groepsbouwverrichtingen	59
1.5. /	Leningen in kernsteden	30	3.2.4. /	Saneringswerken	59
1.6. /	De Vlaamse Rand	31	3.2.4.1. /	Investerings en kostprijs	60
			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	101
2.1. /	Sociale woonprojecten	101
2.1.1. /	Aanmeldingen	101
2.1.2. /	Ontwerpdossiers	101
2.1.3. /	Aanbesteding	102
2.1.4. /	Gunningsdossiers	102
2.1.5. /	Uitgevoerde werken	104
2.2. /	Overzicht investeringen en patrimonium	105

3. /	Huurdersgezinnen	107
3.1. /	Verhuringen	107
3.2. /	Profiel van de huurdersgezinnen	108
3.3. /	Achterstallige huurgelden zittende huurders	109
3.3.1./	Algemeen	109
3.3.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures	111
3.3.3. /	Collectieve schuldenregeling	113
3.4. /	Huurschulden van gewezen huurders	113
3.4.1. /	Algemeen	113
3.4.2. /	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden	114
4. /	Verkoop	115

Deel 3: Algemeen beheer en dienstverlening

Algemeen beheer	119	
1. /	Statutaire verkiezingen	119
1.1. /	Leden Raad van Bestuur	119
1.2. /	Verkiezing voorzitter en ondervoorzitters	119
1.3. /	Benoeming van een bestuurder en ondervoorzitter	119
2. /	Toezicht	119
3. /	Commissaris-revisor	119
4. /	Erebestuurders	119
5. /	Viering "25 jaar operationeel Vlaams Woningfonds"	121
6. /	Overlijdens	121
7. /	Bevordering	122
8. /	Eervolle onderscheidingen	122
9. /	Oppensioenstelling	122
10. /	Infoverspreiding	123
11. /	Dankwoord	123
Dienstverlening	125	



Verslag van de Raad van Bestuur

Mevrouw, Mijnheer

1. / Inleiding

Hierbij wordt u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2010 voorgesteld, dit is het zevenentwintigste verslag sinds de cvba Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen operationeel werd op 1 januari 1984.

Alle activiteiten van het Vlaams Woningfonds beogen de concrete huisvestingssituatie van de gezinnen structureel te verbeteren waardoor de impact ervan niet louter cijfermatig is weer te geven maar ook van sociale aard is.

Het Vlaams Woningfonds kon in het verleden steeds genieten van een groot vertrouwen bij de Vlaamse overheid omwille van zijn pluralistisch, gezinsvriendelijke en sociale karakter alsook omwille van zijn positieve ingesteldheid ten aanzien van elke vraag tot samenwerking. Het is en blijft de permanente opdracht van de beleidsorganen van de vennootschap dat vertrouwen te bestendigen en waar mogelijk nog te versterken.

Als een loyale partner van de Vlaamse overheid is het Vlaams Woningfonds uitgegroeid tot een belangrijke financiële intermediair in de sector van de sociale huisvesting, met als specifieke doelgroep gezinnen met kinderen.

De decennialange ervaring op het terrein van sociaal hypothecair krediet voor gezinnen met kinderen maakt van het Vlaams Woningfonds een onmisbare schakel in een gezinsvriendelijk sociaal woonbeleid.

De expertise van de instelling in dit beleidsdomein wordt immers alom erkend. Het Vlaams Woningfonds blijft een goed voorbeeld van publiek-private samenwerking.

De Vlaamse Regering blijft rekenen op het Vlaams Woningfonds om haar woonbeleid waar te maken op

het terrein. De minister-president van de huidige Vlaamse regering drukte het in de gelegenheidsbrochure "25 jaar Vlaams Woningfonds" als volgt uit: "We mogen stellen dat de samenwerking tussen het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse overheid een schoolvoorbeeld vormt van een geslaagde vorm van publiek-private samenwerking. Het vertrouwen van de Vlaamse Regering is groot en daarom vraag ik de volledige medewerking van het Vlaams Woningfonds om de doelstellingen van het Pact 2020 op vlak van wonen te helpen realiseren. De knowhow om gezinnen met kinderen op structurele en adequate wijze te helpen bij de verwerving van een eigen huis is bij het Woningfonds aanwezig. Het is dan ook de logica zelve dat mijn Vlaamse Regering maar ook de toekomstige Vlaamse Regeringen deze expertise de komende decennia verder benutten".

Aan de effectiviteit en de efficiëntie van de "sociale leningen" als instrument van de overheid voor haar huisvestingsbeleid wordt niet getwijfeld. Sociale leningen – en dus de Vlaams Woningfonds-leningen – worden als een heel doeltreffend instrument ervaren zowel wat betreft het doelgroepbereik als de bijdrage tot de kwaliteitsdoelstelling.

De Vlaams Woningfonds-lening biedt in de eerste plaats een "structurele oplossing" voor 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.

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

De Vlaams Woningfonds-lening creëert de nodige kansen om arbeid en gezin eventueel beter te kunnen combineren. Wanneer de terugbetalingslasten het gezinsbudget (te) sterk belasten zijn beide partners –

om louter financiële redenen – verplicht voltijds buitenshuis te werken. Hierdoor blijven de arbeids- en gezinstaken – zeker voor een gezin met meerdere kinderen – alle beschikbare tijd opsorpen en krijgt onthaasting geen enkele kans.

Eigendomsverwerving blijft tenslotte de beste vorm van pensioensparen. Deze stelling van het Vlaams Woningfonds én van veel beleidsverantwoordelijken klinkt actueler dan ooit.

Het van toepassing worden van de huidige reglementering op het einde van het dienstjaar 2005 was een scharniermoment in de geschiedenis van de instelling want hierdoor konden voortaan alle gezinnen met kinderen en een reglementair begrensd inkomen een lening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds.

2. / Algemene resultaten

De resultaten van het dienstjaar 2010 bevestigen de nood aan sociaal en gezinsvriendelijk hypothecair krediet.

Bijna 25 000 gezinnen contacteerden in 2010 het Vlaams Woningfonds voor informatie omtrent een sociale lening.

Het totaal aantal toegekende (vereffende) leningen door het Vlaams Woningfonds bedroeg 2 347 in 2010.

Op basis van gegevens van de “Centrale voor Kredieten aan Particulieren” (NBB) kan het (weliswaar federaal) marktaandeel van het Vlaams Woningfonds berekend worden op 1,36 %. Eind 2010 bevatte voormelde Centrale namelijk 33 922 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 501 787 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het percentage van de leningen dat in 2009 en 2010, 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 maart 2009 bepaald op 40 % voor beide jaren samen. Het Vlaams Woningfonds voldeed in 2010 ruimschoots aan deze verplichting.

3. / Financiële gegevens

Volgende gegevens van financiële aard waren bepalend voor de werking tijdens het dienstjaar 2010 en de evolutie van de financiële toestand van de vennootschap.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2010 van de Vlaamse Gemeenschap was oorspronkelijk een investerings- en ontleenvermogen voorzien van 353 207 000 EUR. Het bedrag aan rentesubsidies, de enige post die effectief ten laste valt van de uitgavenbegroting werd beperkt tot 17 015 973,56 EUR; dit is 25 miljoen EUR minder dan de verschuldigde rentesubsidie van 42 015 973,56 EUR (zie verder).

3.1. / Investeringsvermogen

Het investeringsvermogen 2010 werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

In 2010 bedroegen de vastleggingen in totaal 319 288 516,62 EUR.

De vastlegging is de beslissing waarbij de vennootschap zich verbindt tot het verlenen van een krediet; dit betekent in concreto het versturen van het leningsaanbod aan het betrokken gezin en tegelijkertijd de modelakte met instructies naar de bevoegde notaris.

Daarnaast waren er eind december 2010 nog 293 dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel voor een bedrag van 39 380 521,66 EUR.

Zoals hieronder wordt toegelicht dient hierbij te worden opgemerkt dat het ontleenvermogen 2010 slechts ten bedrage van 176 603 500 EUR werd vrijgegeven.

3.2. / Ontleenvermogen

Door de laat doorgevoerde desindexatie van het oorspronkelijke ontleenvermogen 2009 (360 271 000 EUR) tot een bedrag van 353 207 000 EUR op 16 december 2009 werd op 18 december 2009 slechts toelating gegeven tot de gunning van obligatieleningen voor een totaal bedrag van 342 118 500 EUR. De opname ervan vond plaats 6 januari 2010.

De Raad van Bestuur stelde aan de Vlaamse Regering de vraag het niet-gegunde deel van het ontleenvermogen 2009 ten bedrage van 6 936 000 EUR toe te voegen aan het investerings- en ontleenvermogen 2010. Het Vlaams Parlement keurde op 30 juni 2010 het decreet houdende de aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2010 goed waardoor het investerings- en ontleenvermogen 2010 werd verhoogd tot 360 143 000 EUR.

Het ontleenvermogen 2010 werd echter slechts gedeeltelijk vrijgegeven, namelijk voor een totaal bedrag van 176 603 500 EUR.

Het Vlaams Woningfonds ontving op 27 juli 2010 het begrotingsakkoord voor de tweede en derde kwartaalschijf van het ontleenvermogen 2010 ten bedrage van 176 603 500 EUR, opgesplitst in 7 percelen op voorwaarde dat de gunning van de percelen 1 tot en met 4 (in totaal 86 603 500 EUR) pas in het najaar 2010 zou gebeuren en de opname ervan in 2011.

Het goedkeuringsbesluit dd. 8 oktober 2010 van de bevoegde administratie waarbij de toelating werd gegeven tot gunning van de percelen 5 tot en met 7 voor een totaal bedrag van 90 000 000 EUR werd ontvangen op 11 oktober 2010. Op 4 november 2010 werden de drie betrokken obligatieleningen van elk 30 000 000 EUR opgenomen.

Op 26 november 2010 werd toelating gegeven tot gunning van de percelen 1 tot en met 4 voor een totaal bedrag van 86 603 500 EUR mits vermelde voorwaarde inzake tijdstip van opname. Op 5 januari 2011 werden hiertoe 4 obligatieleningen opgenomen, namelijk 1 lening van 5 641 500 EUR, 1 lening van 20 962 000 EUR en 2 leningen van elk 30 000 000 EUR.

Het niet-opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2010 (183 539 500 EUR) werd toegevoegd aan het ontleenvermogen 2011 van 353 207 000 EUR (cfr. artikel 14 van het decreet dd. 23 december 2010 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2011 van de Vlaamse Gemeenschap)

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 liquide middelen, hetgeen resulteerde in beleggingen 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.

3.3. / Rentesubsidies

Zoals reeds vermeld werden de rentesubsidies ook in 2010 niet volledig uitbetaald. Hierdoor komt het totale bedrag aan gedeerde rentesubsidies tijdens de periode 1994–2010 reeds op 127 863 490,32 EUR; dit vormt 18,86 % van de totale voorziene rentesubsidies. De aandacht wordt er ook op gevestigd dat in de algemene uitgavenbegroting 2011 van de Vlaamse Gemeenschap de verschuldigde rentesubsidies opnieuw slechts gedeeltelijk is voorzien, namelijk 28 866 000 EUR in plaats van 47 592 065,60 EUR. Dit is een belangrijk element dat de financiële situatie van de vennootschap in 2011 zal beïnvloeden.

3.4. / Prefinancieringskost

Naast deze derving heeft ook de prefinancieringskost van het ontleenvermogen en van de rentesubsidies grote financiële gevolgen. Tijdens de periode 2000–2010 bedroeg deze totale prefinancieringskost 28 864 149,99 EUR.

3.5. / Rendabiliteit van de leningsactiviteiten

Ten slotte maar niet in het minst blijft de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten de solvabiliteit van de vennootschap negatief beïnvloeden. Op basis van de huidige van toepassing zijnde reglementering (besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005) bedroeg de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-leningen toegekend tijdens het voorbije dienstjaar 1,97%.

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 herhaaldelijk voor het reglement te wijzigen met het oog op een verbetering van de rendabiliteit. Het voorstel hield onder meer een sociaal verantwoorde verhoging van de minimumrentevoeten in. De vennootschap ontving echter geen positief antwoord op haar voorstel.

Bovenvermelde factoren zijn volledig vreemd aan het goede beheer door de vennootschap zelf.

Het Vlaams Woningfonds hierop afrekenen is bijgevolg helemaal niet correct.

3.6. / Solvabiliteit van de vennootschap

Ondanks de derving aan rentesubsidies, de prefinanciering van het ontleenvermogen en rentesubsidies en ten slotte de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten stelt zich momenteel nog geen probleem inzake de solvabiliteit van de vennootschap. Per 31 december 2010 bedroeg het eigen vermogen 212 160 579,31 EUR ten opzichte van een totaal vermogen van 2 458 255 336,09 EUR. Bijgevolg bedraagt de solvabiliteitsratio nog 8,63 % en is de vennootschap financieel gezond.

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 onderhavig activiteitenverslag geeft het jaarverslag het financieel beleid weer van de cvba “Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen”.

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 rentetoelagen 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).



'10

Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 1
Leningsverrichtingen / dossierbouw

1 / De leningen

In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2010 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 2010 informeerden net geen 25 000 gezinnen zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt; dit betekent een stijging met 2,09 % ten opzichte van het dienstjaar 2009.

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 het hoogst was in maart, september en oktober. Deze "pieken" houden vermoedelijk verband met de intensifiëring van de informatiecampagne tijdens deze maanden.

Interne statistieken wezen er opnieuw op dat een niet gering aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren, zitdagen of bouwbeurzen, telefonisch of per e-mail, noodgedwongen diende te worden geweigerd. De belangrijkste redenen hiervan zijn de volgende: (nog) geen kinderen ten laste hebben, het niet voldoen aan de geldende voorwaarden om een herfinanciering te bekomen en een te hoge waarde van het beoogde pand.

Tijdens het dienstjaar 2010 dienden 4 866 kandidaat-ontlenersgezinnen afgewezen te worden bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds:

- 1 516 (31,16 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had;
- 1 295 (26,61 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 1 023 (21,02 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 318 (6,54 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 714 (14,67 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerking 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 per provincie wordt 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 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 2010 werden in totaal 2 403 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover

2 660 in 2009), zijnde een daling met 257 leningsaanvragen of 9,66 %.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is gedaald van 29,55 % in 2009 naar 27,22 % in 2010; hun aantal bedroeg 654 tegenover 786 in 2009. Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen ten laste bleef nagenoeg onveranderd, namelijk 34 % (817 leningsaanvragen) in 2010 tegenover 34,47 % (917 leningsaanvragen) in 2009.

Niettegenstaande de huidige reglementering de vennootschap in principe voldoende slagkracht biedt om de actuele huisvestingsnoden van gezinnen met kinderen te lenigen kon een aantal gezinnen toch nog niet geholpen worden.

De in de reglementering voorziene koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen aan de ABEX-index leidde tot een verplichte verlaging (desindexering) van deze maxima op 1 januari 2010. Deze lagere maxima waren van toepassing gedurende het volledige jaar 2010, een jaar waarin de vastgoedprijzen vrij fors stegen in vergelijking met het dienstjaar 2009. Bovendien blijven vermelde maximum verkoopwaarden een probleem vormen in regio's in Vlaanderen waar de vastgoedprijzen zeer hoog zijn of verder stijgen.

Er dienden omwille van de overschrijding van de maximum toegelaten waarde dan ook duidelijk meer kandidaat-ontleners geweigerd te worden.

Ondanks de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 september 2010 tot ruimere interpretatie van de situatie "het beletten van een gedwongen verkoop" die de verrichting "terugbetaling van schuld" (al dan niet gecombineerd met werken) mogelijk maakt, diende hiervoor ook daarna nog steeds een groot aantal gezinnen teleurgesteld te worden.

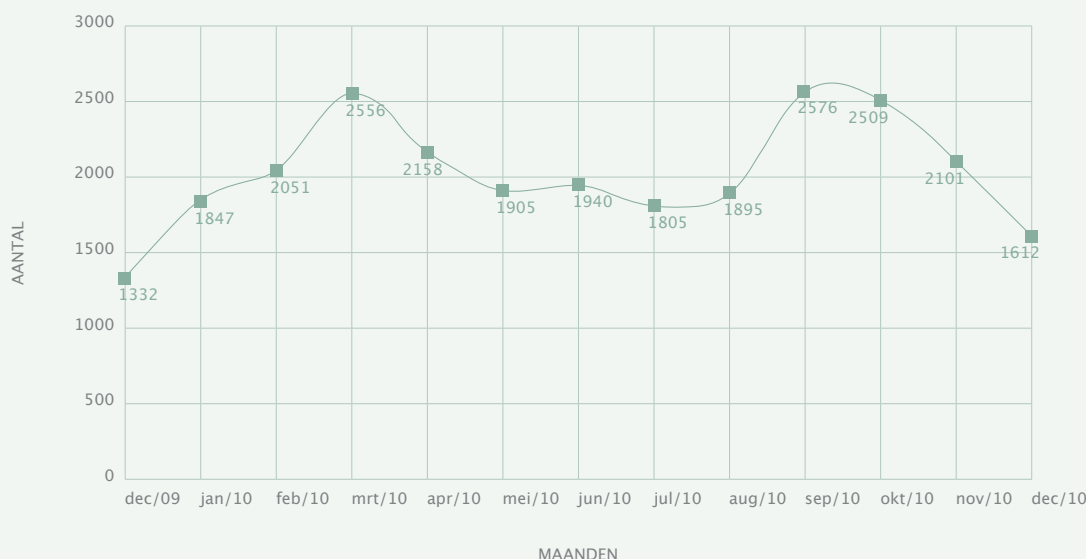
Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt in de provincie Oost-Vlaanderen een status quo vastgesteld. De overige provincies kenden een (beperkte) terugval.

Vermelde daling van het totaal aantal ingediende dossiers vertaalde zich logischerwijze in een kleiner aantal verstrekte leningen: er werden 2 347 leningen verfeerd in 2010 tegenover 2 512 in 2009; dit is een daling met 6,57 %. Het totaal ontleend bedrag daalde van 338 186 091,95 EUR in 2009 naar 322 418 911,44 EUR in 2010.

De afname van het aantal toegekende leningen staat in schril contrast met de evolutie van het aantal hypothecaire leningen die in 2010 bij de banken werden aangegaan. Uit cijfers van de Beroepsvereni-

GRAFIEK 1

Eerste contact – aantallen per maand (december 2009 tot en met december 2010)



GRAFIEK 2

Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen



TABEL 1

Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie – 2006–2010

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2006	66	34	52	42	21	215
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

TABEL 2

Leningen verwezenlijkt in 2010 – Alle fondsen samen

Fonds	Aantal	BEDRAG			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Levensverzekering	Totaal	
B2	2 346	310 454 897,36	11 923 222,06	322 378 119,42	137 416,08
B (FAB)	1	40 350,00	442,02	40 792,02	40 792,02
Totaal	2 347	310 495 247,36	11 923 664,08	322 418 911,44	137 374,91

ging van het Krediet¹ blijkt dat het totaal aantal verstrekte leningen in 2010 (inclusief herfinancieringen) is toegenomen met 21,4 %. Deze groei is volgens vermelde beroepsvereniging voornamelijk het gevolg van de daling van de rentevoeten die vele kandidaatkopers er toe aangezet heeft om dan de stap te wagen. Tevens stelde men vast dat opnieuw alsmear meer kredieten (één op twee) tegen een vaste rentevoet worden afgesloten. Het totaal ontleende bedrag nam in deze periode toe met 23,7 %.

Op 31 december 2010 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:
83 voor een bedrag van 9 687 503,37 EUR;
- leningsaanvragen in vooronderzoek:
210 voor een bedrag van 29 693 018,29 EUR.

Dit betekent dat 293 dossiers in onderzoek eind december 2010 voor een bedrag van 39 380 521,66 EUR, overgeheveld werden naar het dienstjaar 2011.

Daarenboven bevonden 216 dossiers voor een bedrag van 29 094 073,39 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.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet (9 februari 2011), Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen, vanaf januari 2000 tot december 2010 (online), <http://www.upc-bvk.be>.

Zoals reeds vermeld werden tijdens het dienstjaar 2010 in totaal 2 347 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 322 418 911,44 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 2010 werden 2 346 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 322 378 119,42 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werd tijdens het vorige dienstjaar 1 lening toegekend voor de financiering van de aankoop van bouwgrond voor een bedrag van 40 792,02 EUR, tegenover 2 leningen voor een totaal bedrag van 89 851,97 EUR in 2009.

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.

Tijdens het eerste semester van 2010 werd in het Vlaams Gewest 5,41 % meer betaald voor een vierkante meter bouwgrond dan tijdens het eerste semester 2009; de gemiddelde kostprijs bedroeg

TABEL 3

Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen – 2006–2010 – Alle fondsen samen.

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2006	2 018	+41,22	234 825 588,24	+81,06	116 365,50	+28,21
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	+1,5
2010	2 347	-6,57	322 418 911,44	-4,66	137 374,91	+2,04

153,80 EUR/m² in de eerste helft van 2010 tegenover 145,90 EUR/m² in de eerste helft van 2009.¹

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

Hieruit blijkt een negatieve groeivoet van - 6,57 % inzake het totale aantal vereffende leningen en van - 4,66 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw gestegen, namelijk van 134 628,22 EUR in 2009 tot 137 374,91 EUR in 2010, zijnde een vermeerdering met 2 746,69 EUR of 2,04 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2010 handelt uitsluitend - tenzij uitdrukkelijk vermeld - over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,99 % 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.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Vastgoedprijzen stijgen opnieuw, persbericht van 20 augustus 2010.

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 2010 vast op 360 143 000 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, zal slechts zeer summier worden gerapporteerd gezien deze momenteel slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk is.

TABEL 4

Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2010-2009 - Fonds B2

Cat.	Bestemming van de geleende bedragen	2010					2009				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	136	5,8	19 002 018,27	5,89	139 720,72	115	4,58	15 338 349,73	4,54	133 376,95
2	Aankoop	1 549	66,03	225 814 981,25	70,05	145 781,14	1 687	67,21	241 187 967,86	71,34	142 968,56
3	Belangrijke werken	34	1,45	2 696 691,60	0,84	79 314,46	35	1,4	2 839 927,67	0,84	81 140,79
4	Weinig belangrijke werken	170	7,25	5 207 396,43	1,61	30 631,74	184	7,33	5 655 338,81	1,67	30 735,54
5	Aankoop en belangrijke werken	35	1,49	5 068 443,96	1,57	144 812,68	35	1,4	4 929 107,46	1,46	140 831,64
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	420	17,9	64 331 648,02	19,96	153 170,59	450	17,93	67 698 813,07	20,02	150 441,81
7	Terugbetaling van schulden	2	0,08	256 939,89	0,08	128 469,95	4	0,15	446 735,38	0,13	111 683,85
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal	2 346	100	322 378 119,42	100	137 416,08	2 510	100	338 096 239,98	100	134 699,70

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” lichtjes is gedaald, namelijk van 67,21 % in 2009 naar 66,03 % in 2010. Het aandeel van de verrichting “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” is nagenoeg ongewijzigd gebleven.

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 85,42 % in 2010 ten opzichte van 86,54 % in 2009. Deze groep leningen vertegenwoordigt 91,58 % van het totaal ontleend bedrag (92,82 % in 2009).

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van “weinig belangrijke werken” blijft ongeveer status quo (7,25 % in 2010 en 7,33 % in 2009).

Het aandeel van de verrichting “nieuwbouw” is gestegen en bedroeg 5,80 % in 2010 ten opzichte van 4,58 % in 2009.

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), bedroeg het aandeel van deze verrichting slechts 0,08 % in 2010.

Het gemiddeld leningsbedrag is in bijna alle categorieën gestegen.

Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 134 699,70 EUR in 2009 tot 137 416,08 EUR in 2010; dit is een vermeerdering met 2 716,38 EUR of 2,02 %.

De grootste maar louter toevallige stijging doet zich voor bij de zeer bescheiden verrichting “terugbetaling van schulden”, namelijk met 16 786,10 EUR of 15,03 % tot 128 469,95 EUR. Relevanter is de stijging bij de verrichting “nieuwbouw” met 6 343,77 EUR of 4,76 % tot 139 720,72 EUR.

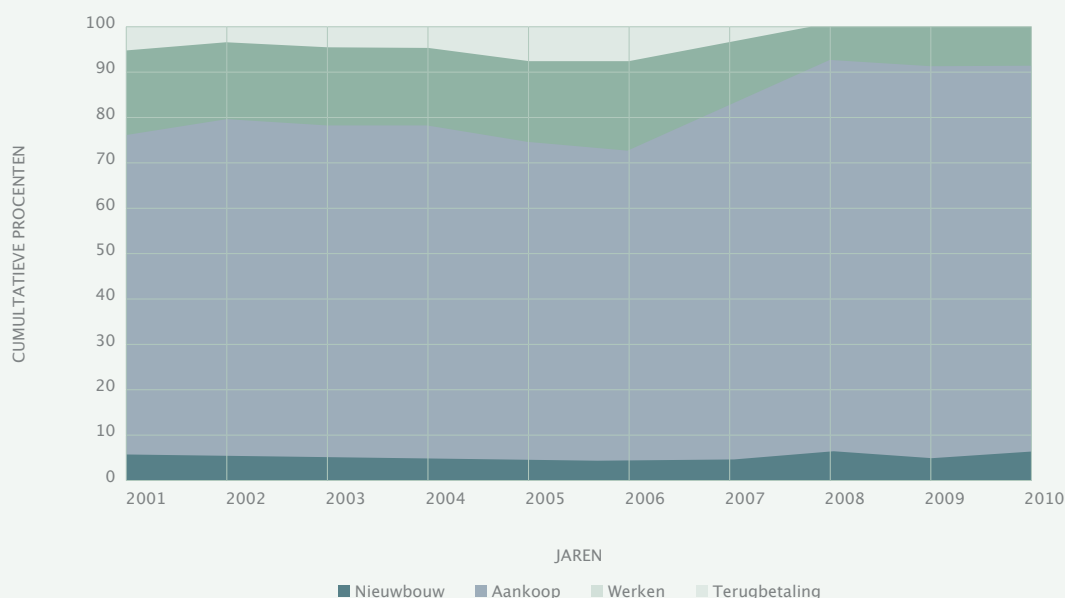
Bij de belangrijkste verrichting “aankoop” neemt het gemiddeld ontleend bedrag toe met 2 812,58 EUR of 1,97 % tot 145 781,14 EUR.

Bij de verrichting “belangrijke werken” wordt een daling van het gemiddeld ontleend bedrag genoteerd van 2,25 %.

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

GRAFIEK 3

Evolutie spreiding der leningen volgens hun bestemming



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 2010 werd 85,42 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 91,58 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages beïnvloed door de feitelijke opschorting van de verrichting “terugbetaling van hypothecaire schulden”.

Wat het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning betreft, wordt een geringe daling genoteerd, namelijk van 67,21 % in 2009 naar 66,03 % in 2010. Het gemiddelde leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 2 812,58 EUR of 1,97 % tot 145 781,14 EUR.

Uit cijfers van de FOD Economie¹ blijkt dat de prijzen voor huizen en appartementen in Vlaanderen tijdens het eerste semester van 2010 met respectievelijk 4,1 % tot gemiddeld 188 630 EUR en met 5,3 % tot gemiddeld 189 478 EUR zijn gestegen in vergelijking met het eerste semester 2009.

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop gecombineerd met belangrijke werken” en “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” blijft status quo en bedroeg respectievelijk 1,49 % en 17,90 % ten opzichte van 1,40 % en 17,93 % in 2009. De gemiddelde leningsbedragen voor deze verrichtingen zijn eveneens gestegen, namelijk respectievelijk met 3 981,04 EUR of 2,83 % tot 144 812,68 EUR en 2 728,78 EUR of 1,81 % tot 153 170,59 EUR.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet² blijkt dat het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop en renovatie van een woning sterk is toegenomen en tijdens het derde trimester 2010 bijna 149 000 EUR bedroeg.

1.2.2. / Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is gestegen van 115 in 2009 tot 136 in 2010. Het procentuele aandeel van deze verrichting stijgt weliswaar ook maar blijft beperkt tot 5,80 % 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 van een perceel bouwgrond in het Vlaams Gewest 153,80 EUR/m² tijdens de eerste 6 maanden van 2010.

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 Woningfondsleningen nog betrekking op deze verrichting, in 1990 bedroeg dit percentage zelfs 40,07 %.

Vlaanderen telt 410 857 onbenutte percelen bouwgrond, goed voor 1 168 997 bouwmogelijkheden. De overheid en de professionele vastgoedbedrijven hebben 16 % van deze onbenutte bouwgrond in handen. De overige 84,47 % (347 069) is versnipperd onder de Vlaamse gezinnen.³

Uit cijfers van de Confederatie Bouw⁴ blijkt dat het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen met 31 % daalde tijdens het derde kwartaal 2010 ten opzichte van het tweede kwartaal. Deze daling was een logisch gevolg van de stijging die tot zeer hoge cijfers had geleid tijdens het tweede kwartaal (toename met 28 %). Veel bouwers wilden toen immers de deadline van 31 maart 2010 halen om in aanmerking te komen voor de toepassing van het verlaagde BTW-tarief op een gedeelte (50 000 EUR) van de kostprijs van een nieuwbouw.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting steeg met 4,76 % en bedroeg 139 720,72 EUR in 2010 tegenover 133 376,95 EUR in 2009.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Vastgoedprijzen stijgen opnieuw, persbericht van 20 augustus 2010.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Nooit eerder werd zoveel hypothecair krediet verstrekt, persbericht van 18 november 2010.

³ Pascal De Decker e.a. Ruimte voor Wonen. Trends en uitdagingen (2010), Antwerpen/Apeldoorn: Garant, 65-72.

⁴ Confederatie Bouw, Bouwbarometer – februari 2011.

1.2.3. / Saneringswerken

Onder de verrichting “werken” ressorteerden tot en met het dienstjaar 2007 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 feitelijke opschorting van de verrichting “terugbetaling van schulden” omvat deze verrichting ook in 2010 geen leningen uit de categorieën 8 en 9.

Het totale aandeel van de leningen voor “werken” bedraagt 8,70 % in 2010. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 38 745,53 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van “weinig belangrijke werken” blijft status quo: 7,25 % in 2010 tegenover 7,33 % in 2009. Ook het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg 30 631,74 EUR in 2010 ten opzichte van 30 735,54 EUR in 2009.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt slechts 1,45 % (tegenover 1,40 % in 2009). Gemiddeld wordt een bedrag van 79 314,46 EUR ontleend voor deze verrichting; dit is een daling met 2,25 % in vergelijking met 2009.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het marktaandeel van de renovatiekredieten in 2010 stabiel blijft, namelijk 31,1 % in 2010 tegenover 30,7 % in 2009.

Sinds 1 januari 2009 kan een “groene lening” worden aangegaan; dit zijn leningen voor de financiering van een aantal bij wet vastgestelde energiebesparende investeringen in een woning waarvoor de overheid een intrestbonificatie van 1,50 % toekent. Er dient hierbij

echter te worden benadrukt dat de vennootschap reeds lang hypothecaire leningen voor vermelde investeringen toekent; ze werden echter niet als groene lening gedefinieerd daar deze benaming slechts naar aanleiding van vermelde intrestbonificatie wordt gebruikt.

In 2010 werden door het Vlaams Woningfonds 17 dergelijke groene leningen toegekend voor een totaal bedrag van 166 717 EUR of gemiddeld 9 806,88 EUR. Een aantal ontlenersgezinnen 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 bestendigd.

Omwille van de ernst van de gevolgen van de financieel-economische crisis voor 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 huisvestings schulden.

Uit tabel 4 blijkt dat er slechts 2 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in 2010. Deze leningen vertegenwoordigden 0,08 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 128 469,95 EUR ten opzichte van 111 683,85 EUR in 2009.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet (9 februari 2011). Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen, vanaf januari 2000 tot december 2010 (online), <http://www.upc-bvk.be>.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het marktaandeel van de externe herfinancieringen, dit wil zeggen het afsluiten van een nieuw leningscontract bij een andere kredietgever, na een terugval in 2008 opnieuw toenam en 6,7 % bedroeg in 2010.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 2 gezinnen gemiddeld 530,47 EUR, zijnde 21,44 % van het beschikbare inkomen, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 678,02 EUR bedroeg, zijnde 27,40 % van hun maandelijks beschikbare inkomen.

De sociale meerwaarde van voornoemde verrichtingen is echter niet onbelangrijk: dankzij de overname van de leningen kunnen de gezinnen een dreigende verkoop van hun woning en tegelijkertijd een sociaal drama afwenden.

1.3. / Leningen in tweede hypothecaire rang

Het aantal tweederangsleningen is in 2010 licht gedaald: er werden 224 dergelijke leningen toegekend tegenover 236 in 2009 zijnde een

vermindering met 5,08 %. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 9,55 % van alle toegekende leningen in 2010 tegenover 9,40 % in 2009.

Het gemiddeld ontleend bedrag is gestegen van 38 866,41 EUR in 2009 naar 41 651,82 EUR in 2010.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 173 tweederangsleningen (77,23 %) dienden voor de financiering van “weinig belangrijke werken” (categorieën 4, 6 en 9 van tabel 4) en 31 (13,84 %) voor “belangrijke werken” (categorieën 3, 5 en 8 van tabel 4).

De “andere verrichtingen” waarvan het aandeel is gedaald (8,93 % in 2010 tegenover 11,87 % in 2009) zijn in hoofdzaak leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de gewezen partners in het kader van een echtscheiding of beëindigen van de relatie.

Er werden 176 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 41 507,67 EUR.

In 48 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 42 180,39 EUR.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet (9 februari 2011). Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen, vanaf januari 2000 tot december 2010 (online), <http://www.upc-bvk.be>.

TABEL 5

Leningen in tweede hypothecaire rang – Fonds B2 – 2006–2010.

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2006	205	40 143,65	121	59,02	30	14,64	54	26,34
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

1.4. / Evolutie van de duur der leningen

1.4.1. / Algemeen

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

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

De te betalen mensualiteit bij het Vlaams Woningfonds hangt af van 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 Woning-

fonds-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 minimum rentevoet 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 cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat tijdens het derde trimester 2010 meer dan de helft van de hypothecaire leningen tegen een vaste rentevoet werden afgesloten. Minder dan één op drie hypothecaire kredieten werd nog tegen een jaarlijks veranderlijke rentevoet gesloten, zijnde een daling met 10 % ten opzichte van het tweede trimester 2010.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Nooit eerder werd zoveel hypothecair krediet verstrekt, persbericht van 18 november 2010.

TABEL 6

Spreiding van de leningen volgens de duur – Fonds B2.

Cat.	Duur van de lening in jaren	2010		2009		2008	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	3	0,13	1	0,04	2	0,08
2	=10	3	0,13	2	0,08	0	0
3	11-14	87	3,71	114	4,54	103	4,06
4	=15	79	3,36	85	3,39	101	3,98
5	16-19	129	5,5	130	5,18	111	4,38
6	=20	205	8,74	235	9,36	252	9,94
7	21-24	244	10,4	269	10,72	232	9,15
8	=25	1 596	68,03	1 674	66,69	1 735	68,41
9	>25	0	0	0	0	0	0
	Totaal	2 346	100	2 510	100	2 536	100

De duur van de lening wordt vastgesteld door 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 Raad van Bestuur heeft 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 België¹ blijkt dat het aantal uitstaande hypothecaire leningen in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren in 2010 is toegenomen met 132 794 eenheden. Wat het totale aantal uitstaande betalingsachterstanden voor deze kredietvorm betreft, wordt voor het tweede jaar op rij een stijging genoteerd (+ 4 %). Het achterstallige bedrag loopt op tot 29 827 EUR per krediet zijnde een toename met 16,3 %.

Uit recent gepubliceerde cijfers van de FOD Economie² blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2008 in Vlaanderen gemiddeld 34 075 EUR of 2 840 EUR per maand bedroegen, zijnde 15,78 % meer dan in het jaar 2000. De woning neemt hierin een belangrijke plaats: gemiddeld kost deze post de Vlaamse gezinnen 8 045 EUR of 670 EUR per maand.

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 de Raad van Bestuur 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.

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 een nieuwe lening eventueel 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.

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

¹ Nationale Bank van België, Centrale voor kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2010.

² FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 2000 –2008, <http://statbel.fgov.be>.

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.

Omwille van de specifieke situatie op de kredietmarkt werden ter financiering van de hypothecaire leningen toegekend tijdens de dienstjaren 2009 en 2010, obligatieleningen aangegaan in een duur van 15 en 20 jaar. 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 20 jaar rentesubsidies toegekend.

Continue waakzaamheid bij het financieel beheer van de vennootschap blijft van primordiaal belang gezien de negatieve rendabiliteit van de leningsactiviteiten, de laattijdige vrijgave van het ontleenvermogen en de dervingen aan rentesubsidies. Deze drie factoren werden reeds herhaaldelijk onder de aandacht gebracht van de beleidsverantwoordelijken.

Om de rendabiliteit van de leningsactiviteiten te verbeteren werd een concreet voorstel tot wijziging van de reglementering voorgesteld aan de voormalige maar ook aan de huidige Vlaamse minister bevoegd voor wonen; er werd hierop echter geen positief antwoord ontvangen.

Ondanks de vraag van het Vlaams Woningfonds tot volledige toekenning van de rentesubsidies werd in 2010 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 uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies (zoals dit eveneens in 2004 en 2005 het geval was) heeft zware financiële gevolgen voor de vennootschap. Het Vlaams Woningfonds hoopt dat de Vlaamse overheid in de toekomst steeds de in het vooruitzicht gestelde rentesubsidies in de begroting voorziet zodat een behoorlijk bestuur van de vennootschap mogelijk blijft.

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 goed intern financieel beleid zijn financiële verplichtingen in 2010 blijven nakomen.

In 2010 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 23 jaar tegenover 22 jaar en 11 maanden in 2009.

Uit een onderzoek van de krant "De Standaard" blijkt dat in 2004 nog 60 % van de hypothecaire leningen werden aangegaan in een duur van 20 jaar. Om de aflossing echter betaalbaar te houden sluiten de jongste jaren steeds meer gezinnen woonkredieten af met een looptijd van 25 of 30 jaar. Bij de commerciële instellingen zijn zelfs al leningen mogelijk in een duur van 40 jaar. Er dient op gewezen te worden dat aan dergelijke leningen ook een aantal belangrijke nadelen verbonden zijn zoals een duurdere schuldsaldoverzekering en een hogere rentevoet. Langlopende leningen zijn ook duurder omdat er gedurende een langere periode interest moet worden betaald op het ontleende kapitaal en omdat er bovendien tijdens de eerste 10 jaar nauwelijks kapitaal wordt afgelost. Ten slotte blijkt een verlenging van de duurtijd van de woonkredieten in de praktijk ook aanleiding te geven tot een snellere stijging van de woningprijzen.¹

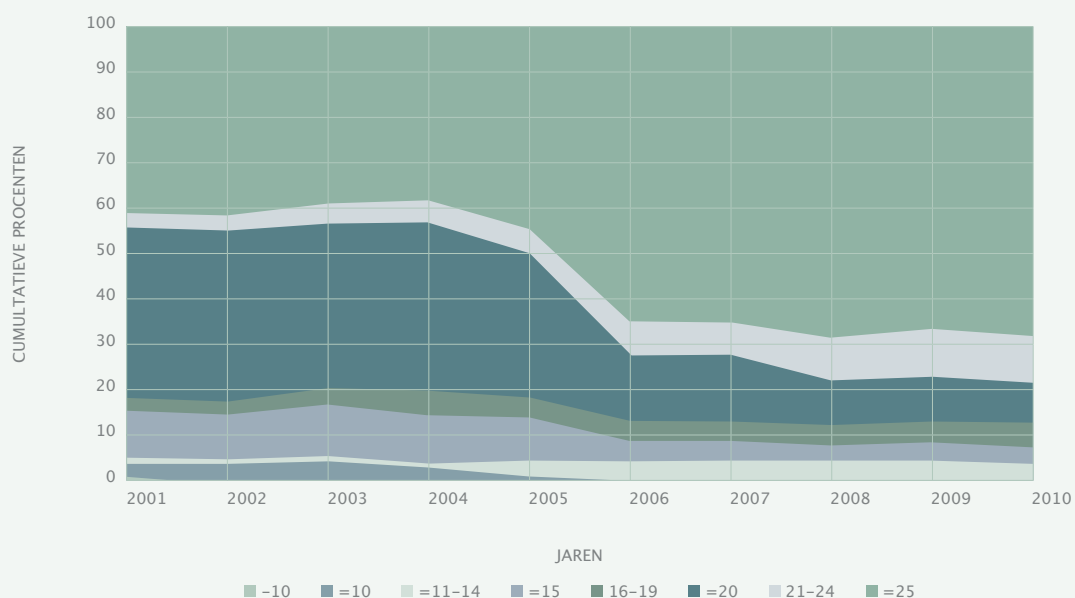
De gemiddelde leningsduur van de "duurste" en de "goedkoopste" verrichting, zijnde respectievelijk "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" en "weinig belangrijke werken" bedraagt respectievelijk gemiddeld 23 jaar en 8 maanden en gemiddeld 17 jaar.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 147 501 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 107 746,29 EUR ontleend terwijl het gemiddeld bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 67 667,54 EUR bedraagt.

¹ De Standaard, 27-28 november 2010, Lenen op 40 jaar? Liever niet!

GRAFIEK 4

Evolutie spreiding der leningen volgens duur



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

Voor de steden zijn kwaliteitsvolle en betaalbare woningen alsook een (verkeers)veilige en aangename woonomgeving een beleidsprioriteit en een belangrijke graadmeter voor de leefbaarheid en duurzaamheid van de stad. Het woonbeleid beperkt zich niet langer tot de kwaliteit en de betaalbaarheid van het wonen maar gaat in toenemende mate ook over het verbeteren van de kwaliteit van de ruime woonomgeving. Die ambitie verklaart de sterk toegenomen aandacht voor stadsvernieuwing en stadsontwikkeling in het stadsbeleid. De investeringen in kwaliteitsvolle stadsontwikkeling zijn de voorbije jaren uitgegroeid tot een cruciaal instrument

van het Vlaamse stedenbeleid. De steden zien stadsontwikkelingsprojecten niet enkel als een instrument om verloederde stadsdelen weer gezond te maken en een nieuwe bestemming te geven, maar ook als één van de belangrijkste hefbomen om jonge gezinnen aan te trekken naar de stad en om een gezonde sociale mix te realiseren. In de beleidsovereenkomsten voor het Stedenfonds (2008–2013) schuiven maar liefst 11 van de 13 centrumsteden het aantrekken van jonge gezinnen als prioritair na te streven evolutie (beleidseffect) naar voor. Want hoewel de stadsvlucht in absolute cijfers gekeerd is en de Vlaamse steden sinds 2002 weer een bevolkingstoeename kennen, blijven jonge gezinnen nog altijd de stad verlaten eens er kinderen zijn.¹

Het Vlaams Woningfonds kan blijven inspelen op dit stedenbeleid dankzij zijn reglementering die in lagere rentevoeten voorziet wanneer een pand zich in één van volgende kernsteden bevindt: Antwerpen, Gent,

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering – Luk Bral en Hilde Schelfaut (2010), De Stad maakt het verschil ! Analyses op de stadsmonitor 2008.

Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout.

In 2010 werden 1 142 leningen of 48,68 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 161 216 708,37 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 652 gezinnen een lening toegekend.

1.6. / De Vlaamse Rand

Ook het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse Rand rond Brussel blijft een absolute prioriteit voor de Vlaamse Regering.

De reglementering van de leningsactiviteiten voorziet daarom in een vermindering van de rentevoet met 0,50 procentpunt indien de woning waarvoor een lening wordt gevraagd gelegen is in bepaalde woonvernieuwings- of woningbouwgebieden van de Vlaamse Rand.

Het grondgebied van de Vlaamse Rand telt 19 gemeenten, strekt zich uit over 481 km² en telt 828 inwoners per km². In de Vlaamse Rand is het bebouwd deel van het grondgebied groter dan elders in Vlaanderen (27,9 % tegenover 18,6 % in het ganse Vlaams Gewest). Opvallend is het grote aandeel van de gronden met huizen en hoeven (19,5 % tegenover 12,5 % in het ganse Vlaamse Gewest). De onbebouwde oppervlakte in de gemeenten van de Vlaamse Rand is schaarser dan in de rest van Vlaanderen.

In vergelijking met het Vlaamse Gewest telt de gehele Vlaamse Rand relatief weinig recente gebouwen.¹

Wonen in de Vlaamse Rand is bijgevolg duur. In de periode 2000 – 2009 nam de gemiddelde prijs van woonhuizen en appartementen in de Vlaamse Rand toe met respectievelijk 111,64 % en 105,43 % tot 235 911 EUR en 188 083 EUR.²

Recente cijfers met betrekking tot nationaliteit en verhuisbewegingen naar nationaliteit en thuistaal bij jonge gezinnen tonen een verdere internationalisering van de Vlaamse Rand. In de Vlaamse Rand is iets meer dan een vijfde van de bevolking van buitenlandse origine. Vooral de sterke aangroei van personen van niet-westerse herkomst in de Rand is opvallend. Tegelijkertijd is er in de randgemeenten een vertrekoverschot van inwoners van Belgische oorsprong.³

De Vlaamse Regering pakt de problematiek van de sociale verdringing van de autochtone inwoners verder aan. In januari 2011 besliste ze daarom een fonds met een startkapitaal van 50 miljoen euro op te richten om de aankoop in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen van bouwgronden voor onder andere sociale huurwoningen gemakkelijker te maken.

Het Vlaams Woningfonds levert reeds vele jaren een bijdrage tot oplossing van vermelde problematiek. Zo ook in 2010. In de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand werden het voorbije dienstjaar 121 leningen toegekend.

1 Studiedienst van de Vlaamse Regering. Daniël Deridder (2009), De Vlaamse Rand, socio-economisch profiel en een blik op het Vlaamse karakter.

2 Documentatiecentrum De Vlaamse Rand. Kerncijfers wonen (online), <http://www.docu.vlaamserand.be>.

3 Didier Willaert, De recente internationalisering van het Brussels Gewest en de Vlaamse Rand, Interface Demography Working Paper 2010-2, VUB.

'10

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 is geroepen, namelijk gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensd inkomen.

Uit een grootschalige enquête van het Jeugdonderzoeksplatform, een samenwerkingsverband tussen diverse disciplines van de universiteiten UG, VUB en KULeuven, blijkt dat jongeren ongeacht hun opleidingsniveau of leeftijd eenzelfde ideaal toekomstbeeld schetsen, namelijk samenwonen met een partner op 24 jaar, een huwelijk en het kopen van een huis op 25 jaar, het eerste kind op 26 jaar en het laatste kind op de leeftijd van 34 jaar¹.

De realiteit is echter genuanceerder.

In 2008 bedroeg de gemiddelde leeftijd bij de man en vrouw bij een eerste huwelijk respectievelijk 30,5 en 28,1 jaar; er werden 26 277 huwelijken gesloten². De gemiddelde leeftijd van de moeder bij de geboorte van haar eerste kind bedroeg 28,1 jaar en 31,1 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind³. In 2009 werden 68 744 kinderen geboren⁴.

Ook de vorm en de samenstelling van het gezin komen in steeds meer gevallen niet meer overeen met het hierboven geschetste ideaalbeeld van een levenslange relatie met eenzelfde partner.

Uit recent onderzoek van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt immers dat naast het klassieke gezin – een gehuwd paar met één of meer kinderen – ook andere gezinsvormen zoals onder

meer éénoudergezinnen, stiefgezinnen en nieuw-samengestelde gezinnen een plaats vinden in onze samenleving.

In 1990 woonde nog 89 % van de Vlaamse kinderen in een tweoudergezin; in 2008 is dit aandeel gedaald tot 83 %. Het aandeel van de Vlaamse kinderen die opgroeiden in een eenoudergezin is logischerwijze toegenomen van 8 % in 1990 naar 14 % in 2008. In de periode 1990–2008 woonde een vrij stabiel klein aandeel van circa 2 % van de Vlaamse kinderen in een ander type huishouden, zoals bij de grootouders al dan niet samen met de ouder(s) of in een collectief huishouden.

Uit vermeld onderzoek blijkt tevens dat er een verband bestaat tussen de leeftijd van het kind en de gezinsvorm. Hoe ouder het kind, hoe kleiner de kans om te wonen in een tweoudergezin. Oudere kinderen wonen in vergelijking met jongere kinderen minder vaak bij een ongehuwd paar en ze leven vaker bij een ouder en een stiefouder.

Tevens bestaat er voor de gezinsvorm ook nog een differentiatie naar woonplaats. Kinderen uit de grootsteden, de regionale steden en uit het stedelijke gebied rond Brussel wonen verhoudingsgewijs vaker bij een alleenstaande ouder. In West-Vlaanderen tekent de kuststrook zich duidelijk af met (zeer) hoge aandelen kinderen wonend in een eenoudergezin⁵.

Kinderen zijn onderdeel van het ideaalbeeld van de huidige generatie jongeren. Het belang van een gezinsvriendelijk beleid kan bijgevolg niet voldoende worden benadrukt. Bij het uittekenen van dit beleid is het belangrijk ondermeer een goed zicht te hebben op de noodzakelijke financiële middelen waarover deze gezinnen die kiezen voor kinderen dienen te beschikken.

Uit een vergelijking tussen het noodzakelijke budget van een gezin met één kind en een gezin zonder kinderen (vermeld in een studie van het Centrum voor Sociaal Beleid Herman Deleek van de UA) blijkt dat de

1 Jeugdonderzoeksplatform, Technisch verslag JOP-monitor 2 (online), <http://www.jeugdonderzoeksplatform.be>

2 Kind en Gezin – Het kind in Vlaanderen 2009.

3 Studiedienst van de Vlaamse Regering – Vrind 2010 – Hoofdstuk 3: Inzetten op een warme samenleving, p. 206.

4 Studiedienst voor Perinatale Epidemiologie, Jaarverslag 2009, <http://www.zorg-en-gezondheid.be>

5 Studiedienst Vlaamse Regering – Edith Lodewijckx (2010/14), Kinderen en de gezinsvorm waarin ze opgroeien: een schets van de veranderingen tussen 1990 en 2008.

noodzakelijke meerkost van een kind kan oplopen van 259 EUR tot 562 EUR per maand afhankelijk van de leeftijd en de gezinssituatie (één- of tweoudergezin). Dit betekent een relatieve meerkost van 26 % respectievelijk 58 % in vergelijking met een gezin zonder kinderen. De kosten voor kinderen in éénoudergezinnen vallen hoger uit dan deze voor kinderen in tweoudergezinnen. Vermelde studie bevestigt tevens dat de kosten van kinderen sterk toenemen naarmate ze ouder worden: een kleuter (4 jaar) uit een gezin met één kind blijkt 10 % duurder dan een kind in de voorschoolse leeftijd (2 jaar). Een kind in de lagere school is 40 % duurder en een jongere in het secundair onderwijs kost maar liefst 90 % meer. Ten slotte blijkt uit de vergelijking van de budgetten van gezinnen met 2 kinderen en gezinnen met 1 kind dat de kostprijs van een tweede kind 30 tot 20 % lager ligt dan voor een eerste kind.

2010 Was het Europees jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting. Uit voorlopige cijfers van Kind en Gezin blijkt dat 8,3 % van de in 2009 geboren kinderen in het Vlaams Gewest in een kansarm gezin wonen. De meeste kansarme gezinnen hebben te maken met een complex geheel van problemen. Slechte huisvesting komt voor bij bijna 45,2 % van de kansarme gezinnen.¹

Uit recent onderzoek uitgevoerd bij kinderen die in armoede leven blijkt dat deze niet zo gelukkig zijn met hun huisvestingssituatie. Ze uiten vooral kritiek op de ouderdom van het huis, op achterstallig onderhoud en op het feit dat ze hun huis eigenlijk te klein vinden².

Eigendom verkleint het risico op armoede: het aandeel personen onder de regionale armoederempel ligt bij huurders (24 %) meer dan dubbel zo hoog als bij eigenaars (10 %).³

De Woningfonds-lening maakt het voor gezinnen met kinderen mogelijk om eigenaar te worden van een woning. Het bezitten van een eigen woning biedt (financiële) zekerheid.

Het bezit van een eigen huis maakt, voor onze ouder wordende bevolking, een hemelsbreed verschil. De grote onzekerheid over de toekomstige pensioenen zorgt ervoor dat het bezitten van een eigen woning de beste vorm van pensioensparen blijft.

Uit de beleidsbrief 2011 van Vlaams minister J. Vandeuren blijkt dat hij voor het welzijns- en gezondheidsbeleid de banden en de samenwerking met de beleidsdomeinen wonen, werk en onderwijs

wil versterken. Wonen, werk en onderwijs geven immers structuur aan het leven en dragen sterk bij tot het welbevinden⁴.

Nergens komen de beleidsdomeinen "Wonen" en "Gezin" beter samen dan in de Vlaams Woningfonds-lening daar deze de huisvestingsproblemen van ouders met kinderen op een gezinsvriendelijke manier oplost.

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

Op een ontleend bedrag van 100 000 EUR in 25 jaar geniet een gezin dat bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 1,97 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2010 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrente 3 % bedraagt: 50,52 EUR per maand, hetzij 15 106,85 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 4 % bedraagt: 102,31 EUR per maand, hetzij 30 590,03 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-ontlenersgezinnen van dienst te kunnen zijn in hun zoektocht naar een degelijke en betaalbare eigen woning.

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

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin voor het eerst sinds de uitbreiding van de doelgroep eind 2005 opnieuw is gestegen, namelijk van 3,89 in 2009 naar 3,96 in 2010.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin neemt eveneens toe, namelijk van 2,20 in 2009 naar 2,26 in 2010.

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 van 1 003 of 39,96 % van het totaal in 2009 tot 874 of 37,25 % van het totaal in 2010. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

1 Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen 2009.

2 Jan Van Gils en Tine Willekens, Belevingsonderzoek bij kinderen en jongeren die in armoede leven, deel 2 (juni 2010), Onderzoekscentrum Kind en Samenleving.

3 Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2010 – Hoofdstuk 7: Focus armoede en sociale uitsluiting.

4 Beleidsbrief 2011 – Welzijn, Volksgezondheid en Gezin – J. Vandeuren, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

In de periode 2006–2010 werd aan 12 180 gezinnen een Woningfonds–lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 49 182 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 8 heeft betrekking op 65 ontlenersgezinnen die in totaal 80 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft in de overgrote meerderheid van de gevallen inwonende ouders.

De analyse van de gezinsstructuur van de ontlenersgezinnen en hun kinderaantallen enerzijds

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

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

TABEL 8

Samenstelling van de ontlenersgezinnen Fonds B2 – 2006–2010.

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2006	2 016	8 679	4,31	3 397	74	5 121	87	5 208	2,54
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
Totaal	12 180	49 182	4,04	20 079	389	28 236	478	28 714	2,32

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	2010			2009			2008		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	700	29,84	91 009 412,20	790	31,47	102 176 600,25	754	29,73	96 608 317,79
2	808	34,44	108 952 507,33	869	34,62	114 969 320,35	872	34,39	112 241 354,70
3	487	20,76	69 205 443,49	497	19,8	68 687 047,69	544	21,45	73 921 069,10
4	228	9,72	33 952 212,92	234	9,32	33 065 153,16	226	8,91	32 364 758,85
5	78	3,32	12 395 741,11	68	2,71	10 580 446,75	86	3,39	13 022 997,94
6	30	1,28	4 681 953,39	35	1,4	5 201 959,54	40	1,58	6 268 693,78
7	11	0,47	1 521 222,39	14	0,56	2 837 633,40	10	0,39	1 811 592,24
8 en +	4	0,17	659 626,59	3	0,12	578 078,84	4	0,16	725 345,55
Totaal	2 346	100	322 378 119,42	2 510	100	338 096 239,98	2 536	100	336 964 129,95

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 licht is gedaald, namelijk van 31,47 % in 2009 naar 29,84 % in 2010. Het

aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste bleef (nagenoeg) onveranderd en bedroeg 34,44 % in 2010. Bijgevolg had 64,28 % van de ontlenersgezinnen het voorbije jaar maximum 2 kinderen ten laste.

Eén of vijf ontlenersgezinnen (20,76 %) heeft 3 kinderen ten laste tegenover 19,80 % in 2009.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste bedroeg 14,96 % in vergelijking met 14,11 % in 2009.

192 Ontlenersgezinnen of 8,18 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 220 andersvalide gezinsleden. Het betreft 72 kinderen, 88 moeders, 57 vaders, 2 broers en 1 inwonende ouder.

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	29	49,15	2 880 153,07	316	38,77	35 927 537,54
2	16	27,12	1 893 415,39	315	38,65	37 304 427,20
3	9	15,25	949 758,88	131	16,07	16 619 899,50
4	2	3,39	292 566,65	33	4,05	3 852 703,37
5	2	3,39	254 084,57	13	1,6	1 831 783,67
6	0	0	0	6	0,74	880 567,55
7	1	1,7	148 101,03	1	0,12	116 554,09
8	0	0	0	0	0	0
Totaal	59	100	6 418 079,59	815	100	96 533 472,92

Hieruit blijkt dat in 2010 aan 874 éénuoudergezinnen, zijnde 37,25 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 102 951 552,51 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2010 uit 815 alleenstaande vrouwen en 59 alleenstaande mannen.

Bijna de helft (49,15 %) van de alleenstaande mannen en 38,77 % van de alleenstaande vrouwen had 1 kind ten laste.

Meer dan 1 op 4 (27,12 %) alleenstaande mannen had 2 kinderen ten laste; de alleenstaande vrouwen met 2 kinderen ten laste vertegenwoordigen 38,65 % van het totaal.

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 tabel 11 en grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen voor het tweede jaar op rij daalt, namelijk van 22,99 % in 2009 naar 21,74 % in 2010. Het aandeel van 31 tot 35-jarigen is gestegen van 22,35 % in 2009 tot 23,10 % in 2010. Samen vormen deze jonge gezinnen bijna 45 % van alle ontleners. Zoals reeds vermeld bedraagt het meest recente cijfer omtrent de algemene gemiddelde leeftijd van de moeders bij de geboorte van hun eerste kind 28,1 jaar en 31,1 jaar bij de geboorte van een tweede of volgende kind¹.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2010 – Hoofdstuk 3: Inzetten op een warme samenleving.

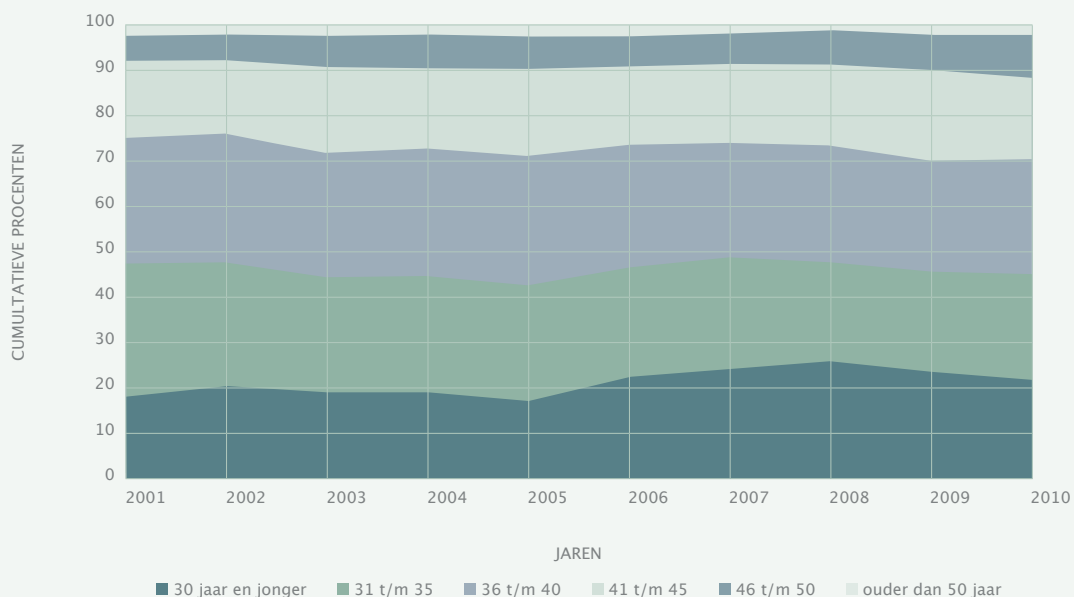
TABEL 11

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
	%	%	%	%	%	%
2006	21,83	24,21	27,08	17,3	6,85	2,73
2007	23,56	24,85	25,22	17,35	6,82	2,2
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	23,1	25,06	18,42	9,29	2,39

GRAFIEK 5

Evolutie spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep



De groep 36 tot 40-jarigen blijft het sterkst vertegenwoordigd; hun aandeel bedroeg 25,06 % in vergelijking met 24,38 % in 2009.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen ouder dan 40 blijft status-quo, namelijk 30,10 % in 2010 tegenover 30,28 % in 2009.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 36 jaar en 3 maanden en 34 jaar en 1 maand tegenover respectievelijk 36 jaar en 34 jaar en 2 maanden in 2009.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 8 maanden in 2010 (tegenover 8 jaar en 1 maand in 2009).

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 beïnvloedt is de economische conjunctuur, deze ging in 2010 opnieuw vooruit. Vlaanderen telde 199 834 niet-werkende werkzoekenden eind

december 2010; dit zijn er 20 541 of 9,32 % minder dan het jaar voordien. 6,88 % Van de beroepsbevolking is werkloos.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 beroeps categorieën.

Niettegenstaande de sinds eind 2005 fors verhoogde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor meer gezinnen de deur opende naar een Woningfonds-lening, diende in 2010 opnieuw een aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed. De reeds vermelde verplichte desindexering van de maximum toegelaten waarde op 1 januari 2010 leidde tot een stijging van het aantal noodgedwongen weigeringen van de aanvragen om deze reden. Een aantal van deze gezinnen situeerde zich waarschijnlijk in de hogere inkomensbarema's.

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

¹ Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling – cijfers december 2010.

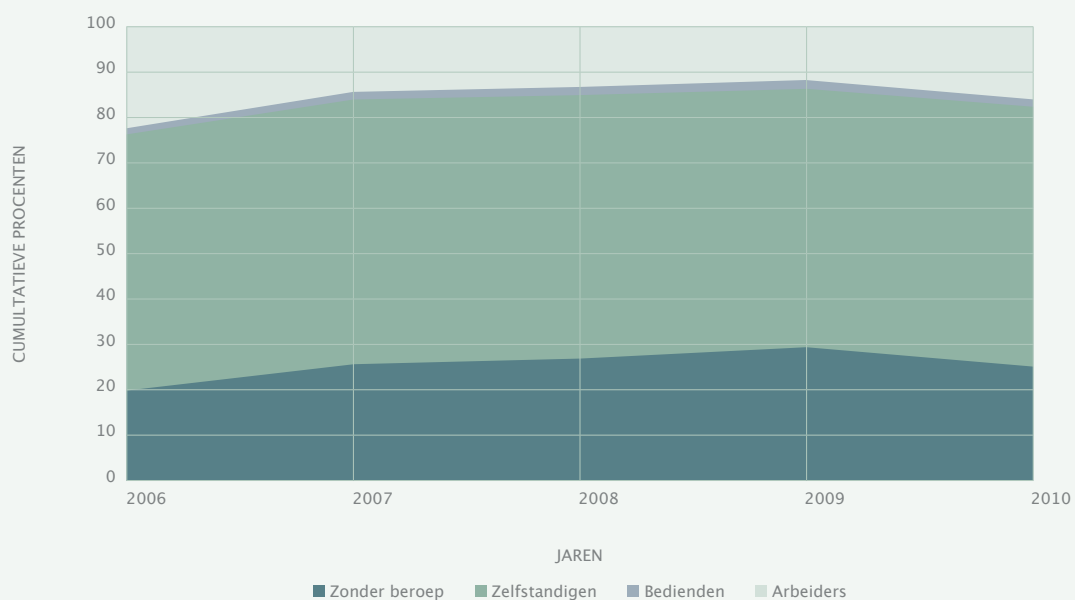
TABEL 12

Beroep van de ontleners – éénoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2010				2009				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders:	-privé	24	177	201	23	34	226	260	25,92
		-overheid	3	17	20	2,29	4	30	34	3,39
			27	194	221	25,29	38	256	294	29,31
2	Bedienden:	-privé	14	329	343	39,24	14	348	362	36,09
		-overheid	8	148	156	17,85	19	189	208	20,74
			22	477	499	57,09	33	537	570	56,83
3	Zelfstandigen:	- vrije beroepen	0	4	4	0,46	1	4	5	0,5
		- handelaars	1	7	8	0,91	2	11	13	1,29
		- landbouwers	0	0	0	0	0	0	0	0
			1	11	12	1,37	3	15	18	1,79
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	4	73	77	8,81	3	55	58	5,78
		- OCMW-steun	0	13	13	1,49	0	10	10	1
		- gepensioneerden	0	1	1	0,11	1	7	8	0,8
		- invaliden	5	40	45	5,15	3	37	40	3,99
		- huishouder/-ster	0	6	6	0,69	0	5	5	0,5
			9	133	142	16,25	7	114	121	12,07
Totaal		59	815	874	100	81	922	1 003	100	

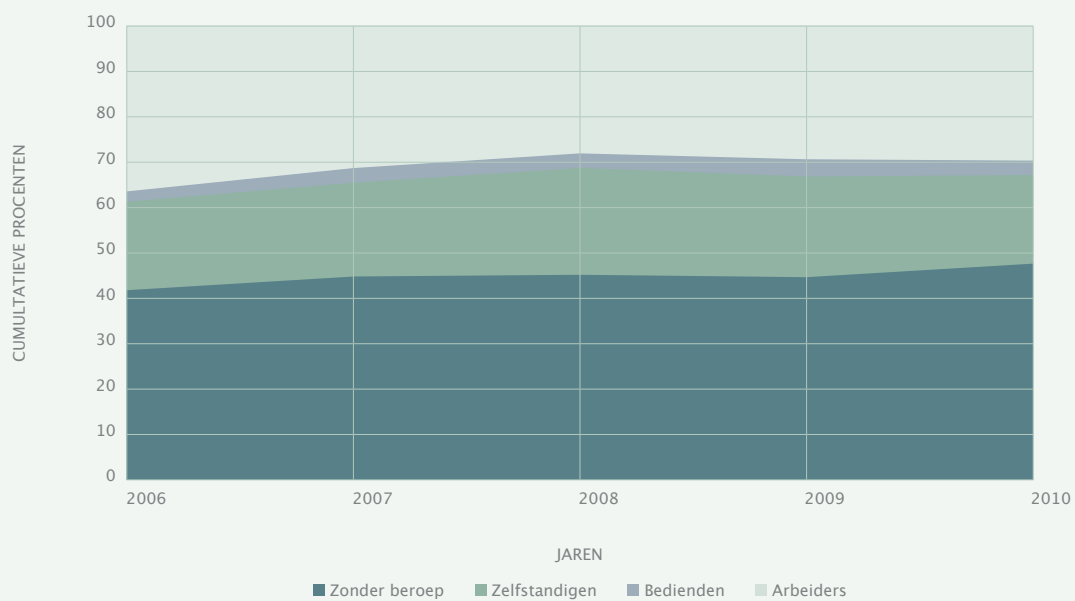
GRAFIEK 6

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (éénoudergezinnen)



GRAFIEK 7

Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (tweeoudergezinnen)



DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

De evolutie van het beroep van de één- en twee-oudergezinnen gedurende de periode 2006-2010 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

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

Uit tabel 12 blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 874 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 57,09 %, bediende is (tegenover 56,83 % in 2009).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is vrij fors gedaald en bedroeg 25,29 % in 2010 tegenover 29,31 % in 2009.

Twaalf alleenstaande ouders of 1,37 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 1,79 % in 2009.

Bijna 1 op 6 alleenstaande ouders, namelijk 16,25 % beschikt niet over een beroepsinkomen; in 2009 bedroeg hun aandeel 12,07 %. Niettegenstaande deze 142 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 tweeoudergezinnen van dichterbij bekeken.

TABEL 13

Beroep van de ontleners – tweeoudergezinnen – Fonds B2.

Cat.	Beroep	2010				2009				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders:	-privé	892	420	1 312	44,56	868	415	1 283	42,57
		-overheid	51	41	92	3,12	41	25	66	2,19
			943	461	1 404	47,68	909	440	1 349	44,76
2	Bedienden:	-privé	182	238	420	14,27	208	274	482	15,99
		-overheid	63	88	151	5,13	93	85	178	5,91
			245	326	571	19,4	301	359	660	21,9
3	Zelfstandigen:	- vrije beroepen	10	7	17	0,58	11	6	17	0,56
		- handelaars	60	14	74	2,51	77	24	101	3,35
		- landbouwers	0	0	0	0	0	0	0	0
			70	21	91	3,09	88	30	118	3,91
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	117	194	311	10,56	125	224	349	11,58
		- OCMW-steun	10	3	13	0,44	6	0	6	0,2
		- gepensioneerden	4	0	4	0,14	6	1	7	0,23
		- invaliden	41	36	77	2,62	37	38	75	2,49
		- huishouder/-ster	42	431	473	16,07	35	415	450	14,93
			214	664	878	29,83	209	678	887	29,43
Totaal		1 472	1 472	2 944	100	1 507	1 507	3 014	100	

878 Ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 29,83 % van het totale aantal ouders.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 47,68 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 19,40 % is bediende en 3,09 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

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

in 970 gezinnen is de vader arbeider en in 655 gezinnen de moeder; in 331 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 267 gezinnen is de vader bediende en in 803 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 111 gezinnen;

in 223 gezinnen beschikt de vader niet over een beroepsinkomen en in 797 gezinnen de moeder; in 89 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 437 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 42 gezinnen staat de man in het huishouden;

in 121 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 267 gezinnen de moeder; in 4 gezinnen zijn beide ouders werkloos;

in 10 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 16 gezinnen betreft het de moeder.

In 2010 werden 52 leningen (2,22 % 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 2009 betrof het 56 leningen, hetzij 2,23 % 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 is 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.

Het onderzoek naar de kredietwaardigheid wordt voortdurend verfijnd; zo zijn er sinds 2007 strengere 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.

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 2,19 %, dit is de inflatiegraad in 2010¹. 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 2 346,22 EUR bedroeg in 2010. Dit betekent nominaal een status quo in vergelijking

met 2009 toen het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 358,14 EUR bedroeg.

377 Ontlenersgezinnen of 16,07 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 707 EUR; het bedraagt gemiddeld slechts 1 525,51 EUR voor deze 377 gezinnen. Het weze herhaald: 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 2010 licht toegenomen, namelijk van 3,89 in 2009 naar 3,96 in 2010. 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

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2010

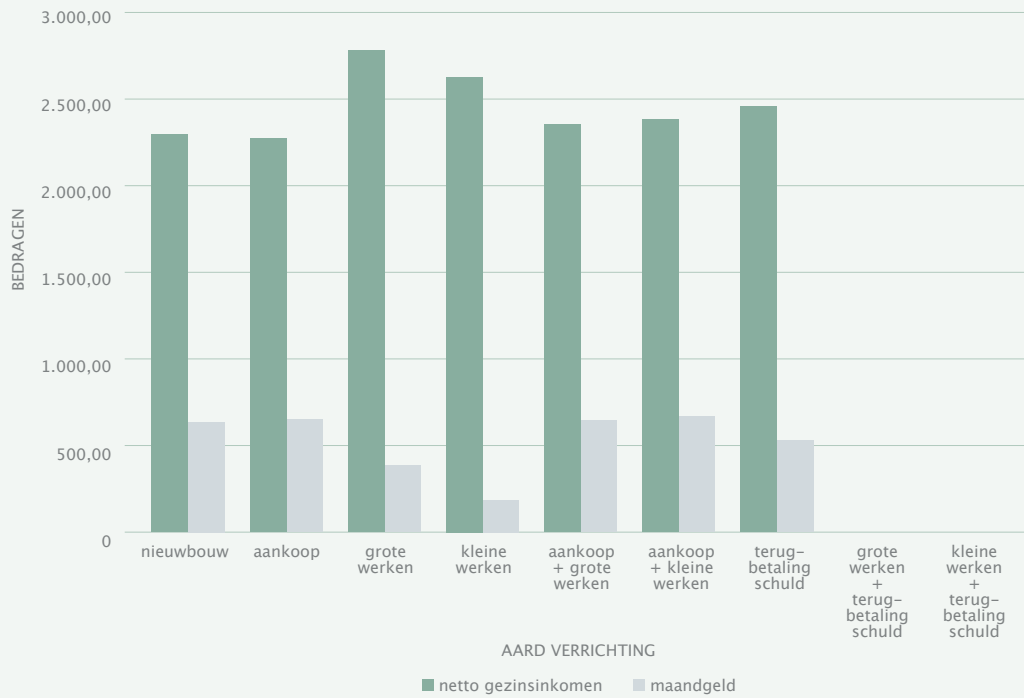
TABEL 14

Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun maandelijks netto-gezinsinkomen – Fonds B2.

Cat.	Inkomensschijven	2010			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld netto-gezinsinkomen
1	tot 1 137 EUR	5	0,21	2,2	1 103,00
2	tussen 1 137,01 en 1 421 EUR	80	3,41	2,65	1 332,73
3	tussen 1 421,01 en 1 707 EUR	292	12,45	2,77	1 585,56
4	tussen 1 707,01 en 1 990 EUR	448	19,1	3,27	1 852,38
5	tussen 1 990,01 en 2 275 EUR	377	16,07	3,92	2 132,83
6	tussen 2 275,01 en 2 559 EUR	335	14,28	4,22	2 410,66
7	meer dan 2 559 EUR	809	34,48	4,81	3 074,90
	Algemeen gemiddelde	2 346	100	3,96	2 346,22

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	136	632,91	2 310,67	174
Aankoop	1 549	650,33	2 292,96	2 284
Belangrijke werken	34	389,6	2 806,80	52
Weinig belangrijke werken	170	188,48	2 646,82	253
Aankoop en belangrijke werken	35	644,19	2 376,31	52
Aankoop en weinig belangrijke werken	420	672,94	2 392,07	650
Terugbetaling van schulden	2	530,47	2 474,50	3
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0	0	0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0	0	0
Gemiddelde	2 346	615,93	2 346,22	3 468

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN

Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

met het gemiddelde maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15 en van grafiek 8.

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 346,22 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 615,93 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 730,29 EUR (inclusief kinderbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee een gezin met kinderen maandelijks wordt geconfronteerd.

De gezinnen die een lening zijn aangegaan voor de belangrijkste verrichting "aankoop van een woning" beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 292,96 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 650,33 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 34 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over

gemiddeld 2 806,80 EUR.

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

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de gezinnen die een lening aangaan voor de aankoop van een woning en terzelfdertijd kleine werken uitvoeren. Zij dienen maandelijks gemiddeld 672,94 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 234 gezinnen, zijnde nagenoeg 10 % van het totaal, 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.

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	<= 14 511 EUR	727	30,99	956	9 781,60	588,49
2	14 511,01 EUR - 17 414 EUR	258	11	345	16 005,19	590,13
3	17 414,01 EUR - 20 316 EUR	280	11,94	391	18 838,92	582,59
4	20 316,01 EUR - 23 219 EUR	253	10,78	363	21 762,31	591,02
5	23 219,01 EUR - 26 121 EUR	233	9,93	365	24 548,93	649,19
6	26 121,01 EUR - 29 023 EUR	166	7,08	262	27 530,56	627,38
7	29 023,01 EUR - 31 925 EUR	153	6,52	267	30 425,32	685,70
8	31 925,01 EUR - 34 826 EUR	90	3,84	166	33 451,92	688,01
9	34 826,01 EUR - 37 728 EUR	76	3,24	144	36 060,60	688,48
10	37 728,01 EUR - 40 629 EUR	46	1,96	86	38 875,00	672,92
11	40 629,01 EUR - 43 532 EUR	28	1,19	56	42 023,36	713,72
12	43 532,01 EUR - 46 434 EUR	16	0,68	31	44 887,16	772,68
13	46 434,01 EUR en meer	20	0,85	36	49 322,13	718,24
	Gemiddelde	2 346	100	3 468	20 199,14	615,93

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 2,19 % 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 19 430,28 EUR in 2009 tot 20 199,14 EUR in 2010, zijnde met 768,86 EUR of 3,96 %. Ter vergelijking (met het meest recente cijfer dat momenteel voorhanden is): het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2007 (aanslagjaar 2008) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 26 967 EUR¹ of 33,51 % meer dan het gemiddeld netto-belastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedroeg 30,99 % van het totaal tegenover 31,28 % in 2009.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken "Arbeidsmarkt en levensomstandigheden" – Fiscale inkomens – België en Gewesten (aanslagjaren 1996, 2004–2008)

Deze 727 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 9 781,60 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 31 925 EUR (categorieën 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 11,76 %; in 2009 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën 10,27 % van het totaal.

Uit tabel 16 kan ten slotte nog worden afgeleid hoeveel twee-inkomensgezinnen elke inkomensschijf telt.

Van de ontleners uit de categorie met het laagste nettobelastbaar inkomen telt 31,50 % twee inkomens. Van de op één na laagste naar de hoogste schrijf bedragen deze percentages vervolgens 33,72 %, 39,64 %, 43,48 %, 56,65 %, 57,83 %, 74,51 %, 84,44 %, 89,47 %, 86,96 %, 100 %, 93,75 % en 80 %.

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

TABEL 17

Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden – Fonds B2.

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2006	2 016	2 911	18 746,98	532,23
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

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 346 ontlenersgezinnen 20 199,14 EUR tegenover 19 430,28 EUR in 2009, zijnde een stijging met 768,86 EUR of 3,96 %.

Het gemiddeld maandgeld blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg 615,93 EUR in vergelijking met 613,82 EUR in 2009.

De daling van de gemiddelde rentevoet was voldoende om een verhoging van het gemiddeld maandgeld ten gevolge van de toename van het gemiddeld ontleend bedrag bij een vrijwel ongewijzigde gemiddelde leningsduur, te vermijden.

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.

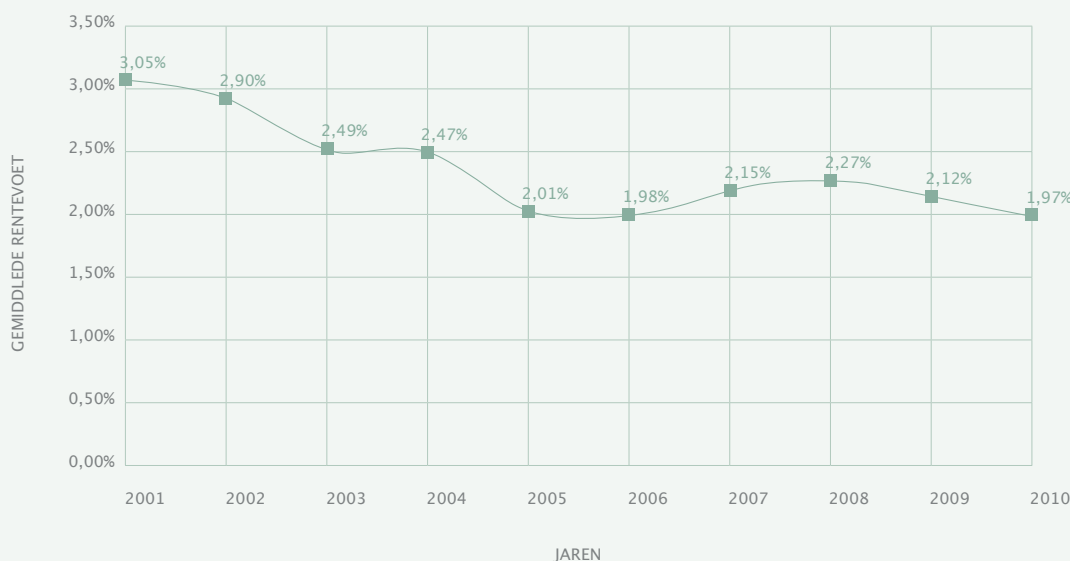
De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2010 vijf maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 4,17 % tijdens het eerste kwartaal; 3,97 % tijdens de daaropvolgende maanden april en mei; 3,71 % van juni tot en met augustus; 3,33 % tijdens de maanden september en oktober; 3,54 % in de maand november en ten slotte 3,79 % 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 3,33 % tot 4,17 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening bedraagt 1,97 % in 2010; dit is het laagste gemiddelde ooit genoteerd. In 2009 bedroeg de gemiddelde rentevoet 2,12 %.

GRAFIEK 9

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



Maar liefst 1 110 ontlenersgezinnen of 47,31 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 572 gezinnen of 24,38 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen), 466 gezinnen of 19,86 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % inbegrepen) en 175 gezinnen of 7,46 % 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:

- 2001: 3,05 %
- 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 %

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.

Begin 2008 woonden er in Vlaanderen 354 370 personen met een vreemde nationaliteit, zijnde bijna 6 % van de bevolking. Het aantal gezinnen met vreemde nationaliteit is de laatste 20 jaar onafgebroken gestegen, een lichte daling begin jaren 2000 uitgezonderd. Vlaanderen is het gewest waar in absolute aantallen het meeste vreemdelingen wonen. Het relatieve aandeel gezinnen met vreemde nationaliteit ligt in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest (28 %) en het Waalse Gewest (9 %) hoger dan in het Vlaamse Gewest. Bijna 1 op 3 van de gezinnen met vreemde nationaliteit in Vlaanderen had in 2008 een

TABEL 18

Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – Fonds B2 – 2006–2010.

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2006	2 016	441	21,88	58 231 540,97
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
Totaal	12 180	2 785	22,87	408 306 974,96

Nederlandse nationaliteit (31 %). Daarna volgen de Marokkanen (8 %), de Italianen (7 %), de Turken (6 %) en de Fransen (5 %)¹.

De Vlaamse Regering wil tot één samenleving komen waarbij iedereen – autochtone en ‘nieuwe’ Vlamingen – met elkaar samenleeft en het burgerschap deelt. Een goede huisvesting is hiervoor een belangrijke voorwaarde. De leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan gezinnen met vreemde nationaliteit laten ze toe een eigen woning te verwerven.

In 2010 vertegenwoordigen de 609 leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit 25,96 % van het totaal, zijnde een stijging tegenover het dienstjaar 2009 toen 22,11 % van het totaal aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Tijdens de periode 2006–2010 werden in totaal 2 785 leningen toegekend aan gezinnen met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 408 306 974,96 EUR.

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

De gezinnen uit de groep “Andere landen” waren het sterkst vertegenwoordigd in 2010. Hun aandeel bedroeg 16,75 % van het totaal tegenover 17,12 % in 2009.

Het aandeel van de gezinnen uit Nederland en Luxemburg is vrij fors toegenomen, namelijk van 12,25 % in 2009 tot 15,43 % in 2010.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen uit de groep “EU-landen zonder Benelux-landen” is eveneens gestegen, namelijk van 14,95 % in 2009 naar 16,09 % in 2010.

Een vergelijking van het aandeel van de groepen “EU-landen zonder Benelux-landen” en “Andere Europese landen” met hun aandeel tijdens de vorige dienstjaren is slechts mogelijk vanaf 2007 aangezien de EU op 1 mei 2007 werd uitgebreid met 2 nieuwe lidstaten, namelijk Bulgarije en Roemenië. De cijfers vanaf dienstjaar 2007 in tabel 19 houden hier

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vrind 2010 – Hoofdstuk 3: Inzetten op een warme samenleving, p. 224–226

TABEL 19

Spreiding van de leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit volgens hun land/continent van herkomst – Fonds B2 – 2006–2010.

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2010	2009	2008	2007	2006
Nederland en Luxemburg	94	68	68	36	35
EU-landen zonder BENELUX-landen	98	83	61	95	43
Andere Europese landen (behalve Turkije)	90	85	108	117	101
Turkije	73	72	77	83	57
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	86	93	86	129	92
Overig deel van Afrika	66	59	63	53	38
Andere landen	102	95	102	102	75
Totaal	609	555	565	615	441

rekening mee terwijl de cijfers over het dienstjaar 2006 nog gebaseerd zijn op de vroegere EU bestaande uit 25 lidstaten.

De gezinnen uit de "Andere Europese landen" vertegenwoordigen 14,78 % van het totaal aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de Maghreb-landen is gedaald en bedroeg 14,12 % (16,76 % in 2009).

De groep gezinnen met "Turkse nationaliteit" en uit het "overige deel van Afrika" vertegenwoordigen respectievelijk 11,99 % en 10,84 % in 2010.

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

Meer dan de helft van het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit werd toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 317 leningen toegekend of 52,05 % van het totaal.

In de provincie Oost-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 113 leningen of 18,56 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 100 leningen of 18,02 % van het totaal in 2009.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Vlaams-Brabant blijft nagenoeg status quo en bedroeg 11,66 % in 2010 tegenover 12,07 % in 2009.

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 63 leningen of 10,34 % van het totaal toegekend aan ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit.

In de provincie West-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit 45 of 7,39 % van het totaal.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.

Een vergelijking tussen het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit met het totale aantal toegekende leningen leidt tot volgende cijfers.

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit respectievelijk 317 op 890 (35,62 %), 71 op 269 (26,39 %) en 113 op 520 (21,73 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 297 leningen 63 of 21,21 % aan gezinnen met

vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 45 op 370 of 12,16 %.

In 2010 werd het hoogst aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit toegekend in de steden Antwerpen, Gent en Mechelen.

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 4,53 tegenover 3,96 in het algemeen.

De 609 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 570 kinderen ten laste of gemiddeld 2,58. Dit betekent een lichte stijging tegenover 2009 toen dit gemiddelde 2,46 bedroeg. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 2,15 kinderen ten laste in 2010.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 69 éénoudergezinnen met vreemde nationaliteit (11,33 %) zijn en 540 (88,67 %) tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit. Het verschil met de ontlenersgezinnen met Belgische nationaliteit waar deze cijfers respectievelijk 46,34 % en 53,66 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 43,48 % heeft een arbeidersstatuut; 20,29 % van de alleenstaande ouders met vreemde nationaliteit is bediende, 2,90 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 33,33 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij tweeoudergezinnen met vreemde nationaliteit wordt vastgesteld dat meer dan de helft (53,89 %) arbeider is; 10,55 % is bediende; 3,33 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 32,23 % heeft geen beroepsinkomen.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze 609 gezinnen bedraagt 16 679,61 EUR en het gemiddelde maandelijks nettogezinsinkomen 2 421,27 EUR.

De spreiding van de 609 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 13 leningen (2,14 %) beoogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 576 leningen (94,58 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 20 leningen (3,28 %) financieren het uitvoeren van werken.

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 leidt samen met de inspanningen en het respect van de gezinnen met vreemde nationaliteit voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, ongetwijfeld tot resultaten. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds.

TABEL 20

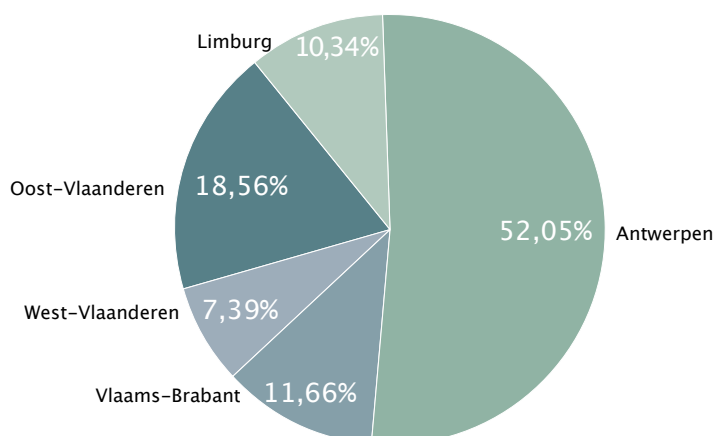
Leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit – per provincie – Fonds B2.

Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01. 01. 2008		Totale bevolking op 01. 01. 2010 ¹		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2010		2009		2010	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	132 415	37,37	1 744 862	27,91	317	52,05	278	50,09	890	37,94
Vlaams Brabant	72 338	20,41	1 076 924	17,23	71	11,66	67	12,07	269	11,47
West-Vlaanderen	28 508	8,04	1 159 366	18,54	45	7,39	40	7,21	370	15,77
Oost-Vlaanderen	49 289	13,91	1 432 326	22,91	113	18,56	100	18,02	520	22,16
Limburg	71 820	20,27	838 505	13,41	63	10,34	70	12,61	297	12,66
Totaal	354 370	100	6 251 983	100	609	100	555	100	2 346	100

¹ Gegevens FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie (meest recente gegevens beschikbaar op 28 januari 2011)

GRAFIEK 10

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



'10

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.

De woning betekent voor de mens zowel zijn individuele vrijheid als zijn maatschappelijke betrokkenheid. Naargelang zijn levenswijze zullen de eisen gesteld aan die woning anders worden ingevuld. Menswaardige woonomstandigheden zijn een noodzaak en een universeel recht van iedereen. Zonder adequate huisvesting kan de mens zich niet evenwichtig en gezond ontwikkelen¹.

Het beschikken over een aangepaste en kwaliteitsvolle woning is niet alleen de zorg van het betrokken ontlenersgezin maar blijft vanzelfsprekend ook een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid en het Vlaams Woningfonds.

De gezinnen zijn bereid een belangrijk en langdurig financieel engagement aan te gaan maar wensen uiteraard dat deze investering uitzicht biedt op een woning die voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen.

Een gezonde woning is bovendien nog zoveel meer dan een louter waardevol materieel gegeven. Een gezonde huisvesting vergroot immers de kansen op een kwaliteitsvol samenleven van alle gezinsleden.

Uit een recente studie² van de studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat er een positieve samenhang bestaat tussen buurttevredenheid en algemene levenstevredenheid. Bij de analyse van wie meer of minder tevreden is met zijn buurt blijkt dat de gepercipieerde gezondheid van de respondent en het al dan niet eigenaar zijn een netto-effect hebben. Gezonde mensen zijn meer tevreden met de buurt en

dat geldt ook voor eigenaars.

Ook de tevredenheid met de woning vertoont een positief verband met de algemene levenstevredenheid. Een buurt met verzorgde en “gezonde” woningen is aangenamer en geeft aanleiding tot meer tevreden bewoners dan wanneer de staat van de woningen slecht is.

Gezinnen met kinderen hebben niet alleen nood aan een grotere woning, ook de kwaliteit van deze woning is extra belangrijk. Kinderen zijn bijvoorbeeld gevoeliger voor eventuele schadelijke stoffen in de binnenlucht, zij hebben recht op een aangepaste leefruimte met een minimum aan privacy en in de omgeving moeten er voldoende speelruimtes beschikbaar zijn³.

Het type woning kan worden beschouwd als één van de indicatoren voor het wooncomfort en geeft een indicatie van de ruimte waarin kinderen opgroeien.

Uit het jaarverslag “Het kind in Vlaanderen 2009” van Kind en Gezin blijkt dat jonge kinderen (dit zijn kinderen onder de 12 jaar) in hoofdzaak in een ééngezinwoning wonen (88,7 %).

Ruim driekwart van de kinderen onder de 12 jaar beschikt over een eigen slaapkamer. Bijna 64 % beschikt over een speelruimte binnenshuis en bij 94 % is aan de woongelegenheden een tuin of een binnenplaats verbonden.

Volgens vermeld verslag woont ruim 47 % van de kinderen in een omgeving met één of meer gebreken. Het gaat onder meer om vervuiling of andere hinder veroorzaakt door werken of industrie, om vandalisme of criminaliteit, om een afgelegen en niet goed met het openbaar vervoer bereikbare buurt en om een weinig nette buurt.

Opmerkelijk is tevens de vaststelling dat 25,3 % van de jonge kinderen gehuisvest is in een te donkere woning, een woning met vochtproblemen, een woning zonder basiscomfort (bad of douche, toilet in de

¹ Gerrit Tilborghs, Dirk Wildemeersch en Koen De Schrijver(2009), *Wonen en Gezondheid* (4de editie).

² Dries Verlet & Marc Callens, Studiedienst van de Vlaamse Regering (2010), *De kwaliteit van het leven, een mozaïek van het dagelijks leven*.

³ Gezinsbond (september 2010), *Focus op duurzaam (ver)bouwen - Wat is toekomstgericht wonen ?*

woning of warm lopend water) of een woning met een tekort aan ruimte. Vochtproblemen (15,30 %) en te weinig ruimte (12,50 %) komen het vaakst voor.

De belangrijkste doelstelling van het Vlaams Woonbeleid bestaat erin dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen.

Met de renovatiepremie die eind maart 2007 (opnieuw) werd ingevoerd en vanaf oktober 2009 gericht werd ingezet wil de bevoegde Vlaamse minister deze renovaties – die het bestaande patrimonium herwaarderen – aanmoedigen¹. In 2010 werden ruim 20 000 woningen op die manier verbeterd. Het gemiddelde premiebedrag bedroeg 4 800 EUR.

Ook de federale overheid zette haar inspanningen in 2010 verder om de kwaliteit en de duurzaamheid van het woningpatrimonium te verbeteren. Zoals reeds vermeld kan sinds 1 januari 2009 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 % wordt toegekend. Het Vlaams Woningfonds heeft tijdens het afgelopen jaar 17 groene leningen toegekend.

Wat betreft de “kwaliteitsbewaking” van de woningen neemt de Vlaamse overheid tevens zijn verantwoordelijkheid op. In de periode van januari 2004 tot begin september 2010 werden in totaal 18 803 woningen in het Vlaams Gewest ongeschikt of onbewoonbaar geadviseerd. Hiervan werden uiteindelijk 11 280 woningen (60 %) effectief ongeschikt of onbewoonbaar verklaard, 4 024 woningen werden nog voor de procedure hersteld, een twintigtal woningen werd gesloopt en voor de overige 1 779 woningen werd nog geen besluit genomen.

In de periode van 1 oktober 2009 tot en met 31 december 2010 werden 766 acties uitgevoerd door de Wooninspectie in 129 gemeenten (op 308) gespreid over stedelijk en landelijk gebied (tegenover 403 acties in het zevende werkjaar (periode van

1 oktober 2008 tot en met 30 september 2009). De stijging van het aantal controles heeft ook geleid tot een stijging van het aantal geverbaliseerde woningen (787). 38,06 % Van de onderzochte woonentiteiten werd als ongeschikt en onbewoonbaar gekwalificeerd; 35,88 % is enkel ongeschikt en 0,17 % kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar. Dit betekent dat bijna drie op vier onderzochte woonentiteiten ongeschikt blijken en dus niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De vennootschap blijft ook op dit gebied een loyale partner van de Vlaamse overheid en waakt er steeds over dat een behoorlijke gezinswoning het voorwerp is 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 of de financiering van vermelde werken (zoals bijvoorbeeld degelijke en veilige elektriciteitsinstallatie, voldoende woonlokalen, sanitaire voorzieningen) door de lening gewaarborgd zijn. Indien dit niet door middel van de Vlaams Woningfonds-lening wordt (kan worden) gerealiseerd, worden de ontlenergezinnen er via een speciale clause in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlenergezinnen kiezen immers kleine(re) werken met eigen middelen of 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 (bepaalde) werken. In deze gevallen financieren de

¹ Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, Beleidsbrief Wonen 2010-2011.

ontlenersgezinnen de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

Gezonde huisvesting en gezond wonen vormen een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds. Zowat 94,25 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2010 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 303 549 391,28 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 maart 2009 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor de dienstjaren 2009 en 2010 samen op 40 % heeft bepaald.

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

De algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens de eerste 6 maanden van het voorbije jaar 188 630 EUR. Ten opzichte van het eerste semester van 2009 betekent dit een stijging met 4,1 %¹.

Uit het jaarverslag 2010 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning tot 2006 min of meer de vastgoedprijzen volgde. In de daaropvolgende jaren stabiliseert het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning en blijft het schommelen rond 125 000 EUR terwijl de woningprijzen blijven stijgen. In 2010 volgde evenwel opnieuw een lichte toename tot 129 000 EUR.

■ Volgens ING is de gemiddelde persoonlijke inbreng bij de aankoop van een onroerend goed tussen 2004 en 2008 toegenomen van 20 % naar 35 % van de verkoopprijs. Toch wordt vastgesteld dat de inbrengmogelijkheden helemaal niet homogeen zijn. Voor 54 % van de kopers is de eigen inbreng

in werkelijkheid gelijk aan nul. Met andere woorden meer dan de helft van de huidige kopers heeft alle kredietmogelijkheden benut om een onroerend goed te kopen en heeft geen inbreng meer ter beschikking. Voor 18 % van de kopers stemt de gemiddelde inbreng overeen met het nationale gemiddelde van 35 %. Tevens wordt bevestigd dat de persoonlijke inbreng minder hoog is bij de jongeren dan bij de oudere kredietnemers en minder hoog in de provincies met een laag inkomen dan in die met een hoog inkomen: zo bedraagt de gemiddelde inbreng 15 % in Henegouwen en 23 % in Vlaams- en Waals-Brabant, Brussel en Antwerpen.²

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.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, "Vastgoedprijzen stijgen opnieuw", persbericht van 20 augustus 2010.

² ING-studiedienst (januari 2011), Bestendigheid in een roerige omgeving.

Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2006–2010 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 12 180 gezinnen 2 060 549 142,14 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 518 278 352,94 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenersgezinnen investeerden zelf 462 142 741,83 EUR met eigen spaargelden terwijl de “andere tussenkomsten” 80 128 047,37 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt lichtjes van 176 243,55 EUR in 2009 tot 178 705,26 EUR in 2010, hetzij met 2 461,71 EUR of 1,40 %.

De desindexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning op 1 januari 2010 vormde geen beletsel voor deze verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening bedraagt 132 333,72 EUR in 2010 tegenover 129 680,28 EUR in 2009, zijnde een toename met 2,05 %.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering is amper gestegen en bedraagt 74,05 % in 2010 tegenover 73,58 % in 2009.

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” is vermindert en bedroeg 38 614,65 EUR in 2010 tegenover 39 314,32 EUR in 2009, zijnde een daling met 1,78 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalde met 0,70 % punten, namelijk van 22,31 % in 2009 tot 21,61 % in 2010.

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” – dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden – is gestegen, namelijk van 7 248,96 EUR in 2009 tot 7 756,90 EUR in 2010 of met 7,01 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 4,34 % in 2010 tegenover 4,11 % in 2009.

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 tenslotte saneringswerken.

TABEL 22

Totale balans van alle verrichtingen – Fonds B2 – 2006–2010.

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	Gemid-delde	%	Bedragen	Gemid-delde	%
2006	2 016	302 953 794,77	150 274,70	224 918 566,04	111 566,75	74,24	66 514 230,47	32 993,17	21,96	11 520 998,26	5 714,78	3,8
2007	2 772	454 348 541,10	163 906,40	333 490 321,28	120 306,75	73,4	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
Totaal	12 180	2 060 549 142,14	-	1 518 278 352,94	-	73,68	462 142 741,83	-	22,43	80 128 047,37	-	3,89
Gemiddelde	-	-	169 174,81	-	124 653,40	-	-	37 942,75	-	-	6 578,66	-

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. / Investeringen en kostprijs

Het aantal aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken daalt van 2 172 in 2009 naar 2 004 in 2010. Het procentuele aandeel van dergelijke leningen bedraagt 85,42 % in 2010 tegenover 86,54 % in 2009.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 10 203 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 1 695 149 820,65 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken bedraagt 174 445,50 EUR in 2010 tegenover 172 726,04 EUR in 2009.

In vergelijking met het dienstjaar 2006 is deze gemiddelde kostprijs reeds gestegen met 17,89 %, namelijk van 147 975,62 EUR naar 174 445,50 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 2006–2010 bedraagt 80,64 % of 1 366 939 227,05 EUR op 1 695 149 820,65 EUR. In 2010 omvat dit aandeel 81,31 % van het totaal.

In 2010 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 141 840,55 EUR; in vergelijking met 2009 betekent dit een stijging met 1,97 %.

Uit het jaarverslag 2010 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning gecombineerd met renovatiewerken fors is toegenomen tot bijna 149 000 EUR in het derde trimester 2010.

TABEL 23

Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken – Fonds B2 – 2006–2010.

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	%
2006	1 587	234 837 312,48	147 975,62	191 244 096,01	120 506,68	81,44	41 632 330,21	26 233,35	17,73	1 960 886,26	1 235,59	0,83
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	18,2	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	79,2	74 326 559,83	33 754,11	19,8	3 745 121,06	1 700,78	1
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
Totaal	10 203	1 695 149 820,65	-	1 366 939 227,05	-	80,64	312 304 483,57	-	18,42	15 906 110,03	-	0,94
Gemiddelde	-	-	166 142,29	-	133 974,25	-	-	30 609,08	-	-	1 558,96	-

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is voor het tweede jaar op rij gedaald en bedraagt 30 915,26 EUR in 2010 tegenover 31 681,50 EUR in 2009. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 17,72 % in 2010 tegenover 18,34 % in 2009.

Het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" daalt fors, namelijk van 1 949,12 EUR in 2009 tot 1 689,69 EUR in 2010. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron – zijnde bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden – bedroeg amper 0,97 % in 2010 tegenover 1,13 % in 2009.

3.2.2. / Privé–bouwverrichtingen

De balans betreffende de privé–bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2006–2010 wordt weergegeven in tabel 24.

3.2.2.1. / Investeringen en kostprijs

Tijdens de periode 2006–2010 financierden 546 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Vlaams Woningfonds–lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 116 735 948,62 EUR.

Niettegenstaande het aandeel van de privé–nieuw–bouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen in het Fonds B2 licht is gestegen van 4,30 % in 2009 tot 4,90 % in 2010 blijft het belang ervan relatief beperkt.

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

Uit het jaarverslag 2010 van de Beroepsvereniging voor het Krediet blijkt dat het marktaandeel van de bouwkredieten stabiel blijft rond 13 %.

Nominaal doet zich een stijging voor van 108 leningen in 2009 tot 115 leningen in 2010.

De totale investeringen in deze verrichting bedragen 25 992 027,82 EUR in 2010 hetgeen een stijging betekent met 3 036 210,75 EUR of 13,23 % ten opzichte van 2009.

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen is fors toegenomen en bedraagt 169 007,86 EUR in 2010 tegenover 160 423,08 EUR in 2009.

Ook de gemiddelde kostprijs van een bouwgrond steeg, namelijk van 52 130,78 EUR in 2009 tot 57 009,78 EUR in 2010.

Bijgevolg steeg de totale kostprijs van een privé–nieuwbouwverrichting van 212 553,86 EUR in 2009 tot 226 017,63 EUR in 2010; dit betekent een stijging met 13 463,77 EUR of 6,33 %.

TABEL 24

Balans van de privé–bouwverrichtingen – Fonds B2 – 2006–2010.

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	%
2006	84	16 558 897,74	42 126,87	155 002,86	197 129,73	10 042 171,33	119 549,66	60,64	6 321 986,41	75 261,74	38,18	194 740,00	2 318,33	1,18
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
Totaal	546	116 735 948,62	-	-	-	69 237 878,19	-	59,31	45 284 412,08	-	38,79	2 213 658,35	-	1,9
Gemiddelde	-	-	51 733,91	162 068,19	213 802,10	-	126 809,30	-	-	82 938,48	-	-	4 054,32	-

3.2.2.2. / Financieringsbronnen

Op een totale investering (2006–2010) van 116 735 948,62 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 69 237 878,19 EUR of 59,31 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds–lening bedraagt 134 033,39 EUR in 2010 tegenover 127 253,04 EUR in 2009. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft status quo en bedraagt 59,30 % in 2010 tegenover 59,87 % in 2009.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is gestegen en bedroeg 88 273,28 EUR in 2010 tegenover 80 581,53 EUR in 2009. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 39,06 % in 2010 (37,91 % in 2009). 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 gedaald en bedraagt 3 710,97 EUR in 2010. Het procentuele aandeel ervan is erg beperkt en bedraagt 1,64 % in 2010.

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 2006–2010 is weinig zinvol daar in 2010 slechts 21 gezinnen (0,90 % 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 voor het dienstjaar 2010 alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop van een woning (categorieën 3, 4, 5 en 6 van tabel 4). Voor de dienstjaren 2006 en 2007 waren ook de leningsver-

TABEL 25

Balans van de saneringswerken – Fonds B2 – 2006–2010.

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	%
2006	576	86 577 368,33	122 477,34	27 830,59	150 307,93	14 206 569,70	24 664,18	88,62	1 823 850,14	3 166,41	11,38
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
Totaal	3 359	577 616 129,93	-	-	-	87 696 227,29	-	88,7	11 170 633,74	-	11,3
Gemiddelde	-	-	142 527,32	29 433,42	171 960,74	-	26 107,84	-	-	3 325,58	-

richtingen waarbij werken gecombineerd werden met een overname van een hypothecaire schuld in deze tabel opgenomen.

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 en 6 (alsook 8 en 9 voor de dienstjaren 2006 en 2007) 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. / Investeringen en kostprijs

Tijdens de periode 2006–2010 financierden 3 359 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 577 616 129,93 EUR (cfr. tabel 25).

In 2010 werden 659 leningen voor deze verrichtingen (met uitzondering van de categorieën 8 en 9) toegekend (704 in 2009).

De gemiddelde kostprijs van de werken is voor het tweede jaar op rij gedaald en bedroeg 28 965,05 EUR

in 2010. Tijdens de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gestegen met 4,08 %.

De stijging van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken is echter meer uitgesproken, namelijk met 2 747,77 EUR waardoor de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken verder toeneemt tot 182 461,44 EUR in 2010. In vergelijking met het dienstjaar 2006 is deze kostprijs reeds met 21,39 % 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 2006 en 2007) anderzijds. In 2010 werd in totaal 16 970 545,59 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken

bedroeg 25 751,97 EUR in 2010 tegenover 26 548,86 EUR in 2009. Met dit bedrag wordt 88,91 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit het jaarverslag 2010 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten is gedaald van bijna 35 700 EUR begin 2009 maar iets minder dan 32 000 EUR in het derde kwartaal 2010.

Het saldo, namelijk 11,09 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 3 213,08 EUR in 2010.

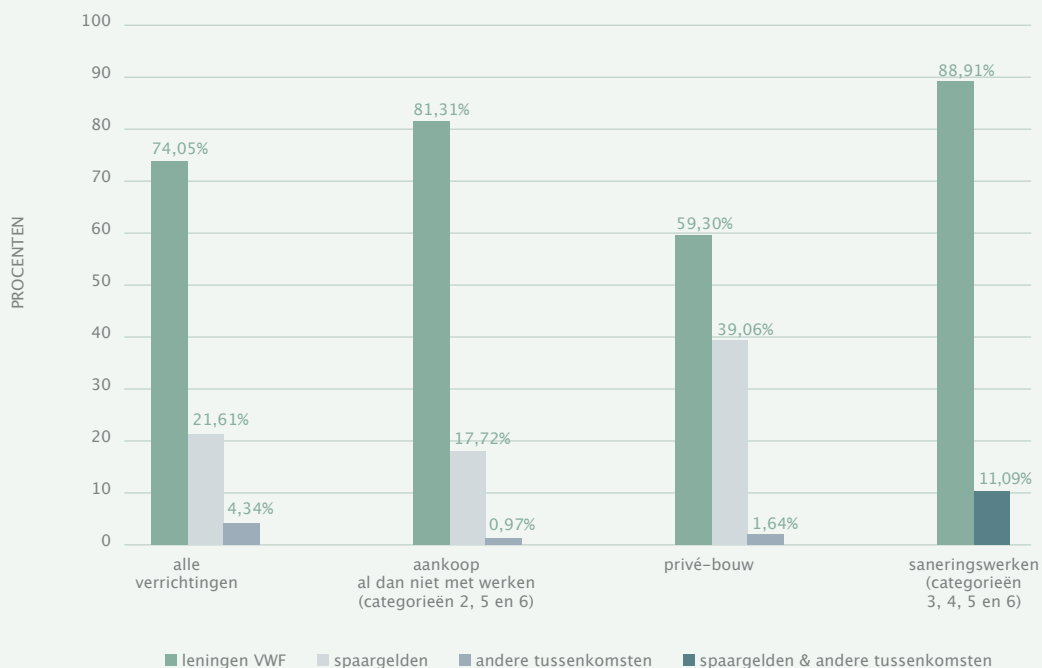
Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 14,11 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning nà de werken.

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.

GRAFIEK 11

Financieringsbronnen naargelang de verrichting – Fonds B2



GRAFIEK

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2



TABEL

Evolutie van de geleende bedragen – Fonds B2 – 2006–2010.

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2006	89	11 037 991,57	1 587	199 648 028,04	250	14 866 983,94	90	9 220 302,54	2 016	234 773 306,09
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

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2006-2010)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	97	12 630 624,06	3 653	522 924 978,24	285	13 166 288,96	66	6 901 251,87	4 101	555 623 143,13	
Vlaams-Brabant	63	8 773 059,84	1 210	188 049 919,52	123	6 110 053,53	23	2 464 054,13	1 419	205 397 087,02	
West-Vlaanderen	164	21 748 575,73	1 596	200 101 101,39	299	15 217 587,99	21	2 410 417,88	2 080	239 477 682,99	
Oost-Vlaanderen	127	16 990 055,51	2 398	323 604 185,74	238	11 293 467,09	38	4 363 113,78	2 801	356 250 822,12	
Limburg	153	19 873 411,40	1 346	187 512 717,63	229	9 775 663,48	51	5 667 390,73	1 779	222 829 183,24	
Gewest	Absolute cijfers	604	80 015 726,54	10 203	1 422 192 902,52	1 174	55 563 061,05	199	21 806 228,39	12 180	1 579 577 918,50
	%	4,96	5,06	83,77	90,04	9,64	3,52	1,63	1,38	100	100

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2010)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	35	4 625 556,17	798	121 224 228,30	56	2 365 375,16	1	134 984,13	890	128 350 143,76	
Vlaams-Brabant	10	1 500 659,44	245	39 369 284,44	14	411 549,88	0	0,00	269	41 281 493,76	
West-Vlaanderen	32	4 373 272,57	279	36 896 247,53	59	2 344 523,59	0	0,00	370	43 614 043,69	
Oost-Vlaanderen	24	3 588 973,86	452	63 446 801,86	44	1 768 176,76	0	0,00	520	68 803 952,48	
Limburg	35	4 913 556,23	230	34 278 511,10	31	1 014 462,64	1	121 955,76	297	40 328 485,73	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	5,8	5,89	85,42	91,57	8,7	2,45	0,08	0,09	100	100

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENING (2006-2010)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	50	6 361 338,00	2 816	405 566 693,40	198	9 354 057,89	54	5 532 232,05	3 118	426 814 321,34	
Mechelen	18	2 509 571,23	540	76 682 478,71	58	2 246 407,99	7	723 383,72	623	82 161 841,65	
Turnhout	29	3 759 714,83	297	40 675 806,13	29	1 565 823,08	5	645 636,10	360	46 646 980,14	
Halle-Vilvoorde	25	3 420 699,88	801	128 685 932,88	73	3 288 910,50	14	1 452 898,72	913	136 848 441,98	
Leuven	38	5 352 359,96	409	59 363 986,64	50	2 821 143,03	9	1 011 155,41	506	68 548 645,04	
Brugge	21	3 065 302,21	292	40 170 533,31	68	3 508 668,70	7	868 783,18	388	47 613 287,40	
Diksmuide	11	1 415 855,60	48	5 872 927,87	11	700 664,78	0	0	70	7 989 448,25	
Ieper	12	1 395 301,01	140	16 397 386,69	23	1 156 405,77	1	89 023,55	176	19 038 117,02	
Kortrijk	47	6 361 963,55	546	66 061 545,34	104	4 968 438,08	4	478 606,36	701	77 870 553,33	
Oostende	15	1 961 119,95	239	31 082 986,45	39	2 263 639,11	4	470 077,38	297	35 777 822,89	
Roeselare	35	4 389 298,50	212	25 907 286,08	36	1 500 972,54	4	438 455,89	287	32 236 013,01	
Tielt	11	1 426 031,49	86	10 492 596,56	8	596 374,09	0	0	105	12 515 002,14	
Veurne	12	1 733 703,42	33	4 115 839,09	10	522 424,92	1	65 471,52	56	6 437 438,95	
Aalst	37	5 012 863,73	639	87 899 400,22	50	2 472 804,05	4	522 366,28	730	95 907 434,28	
Dendermonde	12	1 632 171,59	257	35 197 751,31	44	2 168 793,18	5	496 021,84	318	39 494 737,92	
Eeklo	6	862 535,25	85	11 592 109,31	8	231 862,73	2	204 026,43	101	12 890 533,72	
Gent	24	2 915 166,22	747	102 220 133,19	80	3 629 554,50	17	1 932 172,31	868	110 697 026,22	
Oudenaarde	18	2 488 342,33	262	31 000 368,02	23	1 310 430,17	1	142 678,96	304	34 941 819,48	
Sint-Niklaas	30	4 078 976,39	408	55 694 423,69	33	1 480 022,46	9	1 065 847,96	480	62 319 270,50	
Hasselt	102	13 350 342,87	812	115 437 926,31	138	5 690 765,84	35	3 953 133,05	1 087	138 432 168,07	
Maaseik	29	3 579 247,32	243	33 111 762,95	57	2 455 900,90	13	1 397 480,74	342	40 544 391,91	
Tongeren	22	2 943 821,21	291	38 963 028,37	34	1 628 996,74	3	316 776,94	350	43 852 623,26	
Gewest	Absolute cijfers	604	80 015 726,54	10 203	1 422 192 902,52	1 174	55 563 061,05	199	21 806 228,39	12 180	1 579 577 918,50
	%	4,96	5,06	83,77	90,04	9,64	3,52	1,63	1,38	100	100

DEEL 1: LENINGSVERRICHTINGEN
Hoofdstuk 1: leningsverrichtingen / dossierbouw

TABEL

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENING (2010)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	23	3 064 877,27	631	95 881 534,44	41	1 681 979,10	0	0	695	100 628 390,81	
Mechelen	3	470 458,44	106	16 243 032,30	8	375 127,95	0	0	117	17 088 618,69	
Turnhout	9	1 090 220,46	61	9 099 661,56	7	308 268,11	1	134 984,13	78	10 633 134,26	
Halle-Vilvoorde	3	449 610,00	166	27 699 436,53	10	332 535,72	0	0	179	28 481 582,25	
Leuven	7	1 051 049,44	79	11 669 847,91	4	79 014,16	0	0	90	12 799 911,51	
Brugge	3	457 083,31	53	7 735 548,90	9	319 952,83	0	0	65	8 512 585,04	
Diksmuide	1	69 870,60	13	1 638 923,29	2	64 558,55	0	0	16	1 773 352,44	
Ieper	4	514 503,72	23	2 848 171,98	3	79 654,92	0	0	30	3 442 330,62	
Kortrijk	8	1 131 950,24	94	11 823 369,03	32	1 371 006,27	0	0	134	14 326 325,54	
Oostende	5	736 196,89	39	5 157 893,18	7	237 130,49	0	0	51	6 131 220,56	
Roeselare	9	1 192 347,01	39	5 051 154,05	3	118 130,79	0	0	51	6 361 631,85	
Tielt	0	0	9	1 397 989,41	1	97 165,52	0	0	10	1 495 154,93	
Veurne	2	271 320,80	9	1 243 197,69	2	56 924,22	0	0	13	1 571 442,71	
Aalst	6	877 997,19	129	18 393 692,27	8	312 218,61	0	0	143	19 583 908,07	
Dendermonde	3	405 759,61	40	5 950 399,36	10	445 220,97	0	0	53	6 801 379,94	
Eeklo	0	0	13	2 031 602,67	0	0	0	0	13	2 031 602,67	
Gent	3	483 181,18	135	19 619 951,36	16	617 094,69	0	0	154	20 720 227,23	
Oudenaarde	3	526 274,83	56	6 833 180,73	5	196 643,01	0	0	64	7 556 098,57	
Sint-Niklaas	9	1 295 761,05	79	10 617 975,47	5	196 999,48	0	0	93	12 110 736,00	
Hasselt	24	3 382 048,42	125	18 809 413,97	17	544 182,42	0	0	166	22 735 644,81	
Maaseik	6	810 818,13	46	6 735 711,12	8	344 094,61	0	0	60	7 890 623,86	
Tongeren	5	720 689,68	59	8 733 386,01	6	126 185,61	1	121 955,76	71	9 702 217,06	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	5,8	5,89	85,42	91,57	8,7	2,45	0,08	0,09	100	100



Deel 1: Leningsverrichtingen

Hoofdstuk 2
Leningsverrichtingen / dossierbeheer

'10

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 onderhavig hoofdstuk toegespitst op enkele aspecten eigen aan het dossierbeheer van de lopende leningen.

1 / Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur

Eén van de 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 referentierentievoet, zonder dat de toegepaste rentevoet lager mag worden dan 40 % van de referentierentievoet. 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 2010 heeft dus betrekking op een toename van het aantal elementen ten laste op 1 januari 2010.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30: in 2010 ging het om 743 gezinnen, namelijk 520 gezinnen (69,99 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 223 gezinnen (30,01 %) 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 referentierentievoet 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 (15) 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 – 2006–2010.

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2006	0	184	177	87	33	18	18	517
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
Totaal	576	1 034	816	333	156	53	64	3 032

bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (18), dan stelt men vast dat bij 776 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 719 in 2009). Dit betekent een stijging met 7,93 % 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 en in 2010 met 231.

Tijdens de periode 2006–2010 werd bij 3 032 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2005–2009, namelijk 11 263, mag men aannemen dat bij ruim een vierde (26,92 %) van onze ontlenersgezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2010 werd bij 234 gezinnen met 2 kinderen ten laste (31,49 %) de geboorte van een derde kind geregistreerd.

Bij 172 gezinnen, zijnde 23,15 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 61 gezinnen (8,21 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 26 gezinnen (3,50 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 0,94 % van deze gezinnen (7) en tenslotte zijn er 12 van de 743 gezinnen (1,62 %) 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 leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 1 ontlenersgezin dat zijn lening bekam in 1991 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2005–2009). Zij vertegenwoordigen 82,10 % van het totaal.

Buiten de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 520 ontlenersgezinnen), werden er 15 intrestverminderingen

TABEL 31

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2010 een rentevoetvermindering werd toegestaan – Fonds B2.

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1996	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1997	-	-	3	2	1	-	-	-	-	6
1999	-	-	1	1	1	1	-	-	-	4
2000	-	5	2	1	-	-	-	-	-	8
2001	-	4	1	-	-	-	-	-	-	5
2002	-	6	4	2	2	-	-	-	-	14
2003	-	10	4	1	1	-	-	-	-	16
2004	-	6	7	4	-	-	-	-	-	17
2005	-	19	11	1	-	-	-	-	-	31
2006	22	27	10	1	1	-	-	-	-	61
2007	55	39	20	4	2	-	-	-	-	120
2008	78	37	16	6	-	-	-	-	-	137
2009	65	27	6	2	-	-	-	-	-	100
Totaal	220	180	86	25	8	1	-	-	-	520

toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat 2 minder is dan vorig jaar. In 10 gevallen (66,67 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 5 gezinnen betrof het de vader, in 5 gezinnen de moeder); bij de andere 5 betrof het de kinderen (namelijk 2 jongens en 3 meisjes).

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 19 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 395 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 11 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen (110) 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 die geen onmiddellijke intrestdaling meebrengen omwille van het feit dat ze al genieten van de minimumintrest, is in 2010 procentueel licht gedaald t.o.v. 2009: 223 van de 743 bijkomende geboorten (hetzij 30,01 %) op 1 januari 2010, t.o.v. 218 van de 690 bijkomende geboorten (hetzij 31,59 %) op 1 januari 2009. 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 18 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 6 gezinnen (33,33 %) betrof het de ouders (in 4 gezinnen ging het om de mindervaliditeit van de vader, in 2 gezinnen om die van de moeder); in de 12 andere gevallen betrof het de kinderen, nl. 8 jongens en 4 meisjes.

TABEL 32

Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2010 een bijkomende geboorte werd geregistreerd die geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uit oefent – Fonds B2.

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1991	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
1993	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
1995	-	-	-	-	1	1	1	1	2	6
1996	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
1998	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1999	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
2000	-	1	3	5	2	-	-	-	-	11
2001	-	-	5	4	-	-	-	-	-	9
2002	-	-	11	4	1	-	-	-	-	16
2003	-	-	5	1	1	1	-	-	-	8
2004	-	-	4	2	1	-	-	-	-	7
2005	-	1	13	3	1	2	1	1	-	22
2006	-	16	12	2	1	-	-	-	-	31
2007	4	15	12	8	5	2	-	-	-	46
2008	4	12	13	2	1	-	2	-	-	34
2009	3	9	7	5	2	-	-	1	1	28
Totaal	11	54	86	36	18	6	5	4	3	223

2 / Uitstaande leningen

Op 31 december 2010 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 1 999 207 579,84 EUR. Tegenover einde 2009 is er een stijging met 153 376 118,12 EUR of 8,31 %.

De tabellen 33 en 34 geven meer volledige inlichtingen over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen : tabel 33 geeft per fonds een overzicht, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2010 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2010. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 331 tot 29 530, wat te verklaren is door het feit dat er 2 016 leningen zijn terugbetaald in 2010 terwijl er in hetzelfde jaar 2 347 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 en met 331 in 2010. 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 en tot 1 845 831 461,72 op 31 december 2009. Ook in 2010 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 1 999 207 579,84 EUR op 31 december 2010. In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan voor alle leningen, inclusief de op 31 december 2010 afbetaalde.

TABEL 33

Schuldenaars hypothecaire leningen – Beweging van het jaar 2010

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2009	18	117.435,94	25	514.149,15	29.156	1.845.199.876,63	29.199	1.845.831.461,72
Nieuwe leningen in 2010	-	-	1	40.792,02	2.346	322.378.119,42	2.347	322.418.911,44
subtotaal	18	117.435,94	26	554.941,17	31.502	2.167.577.996,05	31.546	2.168.250.373,16
In 2010 gedebiteerde intresten	-	5.227,68	-	10.182,37	-	44.471.525,02	-	44.486.935,07
In 2010 gedebiteerde onkosten	-	-	-	48,44	-	830.575,10	-	830.623,54
subtotaal	18	122.663,62	26	565.171,98	31.502	2.212.880.096,17	31.546	2.213.567.931,77
Af te trekken								
Terugbetalingen ontvangen in 2010	-	29.575,64	-	99.641,04	-	214.231.135,25	-	214.360.351,93
(in 2010 afbetaalde leningen)	4	-	4	-	2.008	-	2.016	-
Over te dragen 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

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	182	3.008.121,63	81.714	4.786.381.674,35 (2)	82.346	4.793.504.508,02
Af te trekken:								
afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	436	3.811.376,99	160	2.253.953,40	52.220	2.047.835.337,03 (2)	52.816	2.053.900.667,42
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	14	303.335,05	22	754.168,23	29.494	2.738.546.337,32	29.530	2.739.603.840,60
Gedebiteerde intresten en kosten		193.084,19		50.549,00		405.125.370,42		405.369.003,61
subtotaal		496.419,24		804.717,23		3.143.671.707,74		3.144.972.844,21
Ontvangen terugbetalingen		403.331,26		339.186,29		1.145.022.746,82		1.145.765.264,37
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
Verdeeld in:								
Schuldenaars met waarborg	14	93.087,98	22	465.530,94	29.368	1.996.843.791,92	29.404	1.997.402.410,84
Dubieuze schuldenaars					126	1.805.169,00	126	1.805.169,00
Over te dragen 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

(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 2,26 % bedraagt in 2010 wat iets hoger is dan in 2009, toen het 2,19 % bedroeg. Men mag wel stellen dat het aantal niet betaalde maandgelden op een laag niveau blijft.

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 2010 de totale betalingsachterstand

5 411 251,54 EUR bedraagt, hetzij een nominale stijging met 386 575,78 EUR of 7,69 % t.o.v. 2009 toen de totale betalingsachterstand 5 024 675,76 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 evenals vorig jaar gedaald is, nl. van 742,97 EUR in 2009 naar 726,15 EUR in 2010.

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			
	2010	2009	Absolute cijfers		%	
			2010	2009	2010	2009
januari	27 453	26 799	887	655	3,23	2,57
februari	27 520	26 882	729	714	2,65	2,66
maart	27 564	26 936	505	436	1,83	1,62
april	27 608	26 984	660	553	2,39	2,05
mei	27 626	27 039	572	549	2,07	2,03
juni	27 648	27 047	501	450	1,81	1,66
juli	27 676	27 084	548	529	1,98	1,95
augustus	27 681	27 149	703	779	2,54	2,87
september	27 698	27 192	634	620	2,29	2,28
oktober	27 738	27 259	652	580	2,35	2,13
november	27 753	27 351	645	703	2,32	2,57
december	27 766	27 402	477	542	1,72	1,98
het jaar	331 731	325 124	7 513	7 110	2,26	2,19

TABEL 36

Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2010 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	1 931,85	1	0	1 931,85	0
	1977	2	11 379,27	2	0	11 379,27	0
	1978	2	6 435,64	2	0	6 435,64	0
	1979	12	119 603,36	10	242,33	119 361,03	0
	1980	31	31 918,95	5	5 037,15	26 881,80	1
	1981	15	81 079,40	7	868,51	80 210,89	7
	1982	19	81 482,39	9	5 737,30	75 745,09	7
	1983	5	39 725,98	2	312,24	39 413,74	2
	1984	9	53 827,19	7	1,19	53 826,00	1
	1985	113	110 263,31	22	25 594,24	84 669,07	12
	1986	238	34 481,91	75	76 201,02	-41 719,11	65
	1987	352	16 172,34	71	101 573,29	-85 400,95	167
	1988	438	20 077,18	70	245 686,63	-225 609,45	241
	1989	375	52 433,41	52	220 105,57	-167 672,16	236
	1990	417	21 325,95	48	160 319,76	-138 993,81	170
	1991	743	62 019,76	121	415 865,41	-353 845,65	249
	1992	629	153 404,44	112	294 842,23	-141 437,79	250
	1993	608	111 488,52	106	432 122,81	-320 634,29	247
	1994	655	172 014,90	117	520 155,55	-348 140,65	237
	1995	1 030	348 811,10	241	986 628,51	-637 817,41	165
	1996	1 120	166 786,20	286	1 170 731,22	-1 003 945,02	229
	1997	1 210	333 621,97	337	1 172 769,78	-839 147,81	267
	1998	1 321	250 790,07	367	1 600 455,42	-1 349 665,35	295
	1999	1 516	235 872,17	380	2 402 198,73	-2 166 326,56	355
	2000	1 458	163 484,87	348	1 995 652,56	-1 832 167,69	357
	2001	1 639	178 127,92	393	3 462 984,20	-3 284 856,28	381
	2002	1 620	249 373,76	408	3 394 746,45	-3 145 372,69	406
	2003	1 418	188 037,70	375	3 687 057,45	-3 499 019,75	407
	2004	1 259	159 441,55	286	3 448 517,65	-3 289 076,10	365
	2005	1 280	286 944,68	346	3 150 009,41	-2 863 064,73	311
	2006	1 914	413 000,74	566	6 092 052,61	-5 679 051,87	505
	2007	2 693	440 741,20	702	8 064 593,33	-7 623 852,13	788
	2008	2 506	402 370,23	685	4 617 555,35	-4 215 185,12	813
	2009	2 508	284 786,98	586	3 198 844,61	-2 914 057,63	923
	2010	2 346	126 817,78	301	150 449,14	-23 631,36	1 071
Totaal Fonds B2	31 502	5 410 074,67	7 446	51 099 911,65	14 526	-45 689 836,98	9 530
Totaal Fonds FST	18	937,93	2	2 543,04	6	-1 605,11	10
Totaal Fonds FAB	26	238,94	4	13 274,33	11	-13 035,39	11
Algemeen Totaal	31 546	5 411 251,54	7 452	51 115 729,02	14 543	-45 704 477,48	9 551

(1) Inbegrepen 2016 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2010

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (14 543), die vroegtijdig betalingen deden, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 452). De vroegtijdige betalingen in 2010 beliepen 51 115 729,02 EUR, wat een nominale stijging met 8 835 164,50 EUR of 20,90 % betekent t.o.v. 2009 (toen het ging om een bedrag van 42 280 564,52 EUR).

Tabel 37 werd opgemaakt uitgaande van de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36. Hieruit blijkt dat zowel het aantal leningen in achterstand als het bedrag aan achterstand gestegen zijn. Het merendeel van de leningen met achterstand betreft echter leningen met een beperkte achterstand van maximum 1 maand: er zijn zo 6 405 achterstallige leningen, hetzij 85,95 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen 19,30 % van het bedrag aan achterstand. Van de overige dossiers is de achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen zowel in aantal als in bedrag gedaald. De andere groepen vertonen een stijging in achterstand.

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 2010 werden 374 ontlenersgezinnen toegelaten tot de verzekering gewaarborgd wonen d.i. 15,94 % van de in 2010 vereffende leningen t.o.v. 14,57 % in 2009. In 2010 deden zich 40 schadegevallen (t.o.v. 38 in 2009) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

TABEL 37

Achterstallige maandgelden – fondsen B2, FST en FAB

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2010	2009	2010	2009
Achterstand van meer dan 3 maanden	381	336	2 134 090,44	1 789 560,56
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	141	129	217 718,90	201 872,34
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	323	279	356 674,68	292 974,31
Achterstand van maximum 1 maand	6 405	5 808	1 044 579,83	913 653,52
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	202	211	1 658 187,69	1 826 615,03
TOTAAL	7 452	6 763	5 411 251,54	5 024 675,76

Ontleners (niet-handelaar sinds meer dan 6 maanden) die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998.

Deze procedure kadert in de maatschappelijke zorg 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 2010 werden 82 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldbemiddeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld. Dit is een stijging met 60,78 % t.o.v. 2009: in dat jaar waren er 51 nieuwe procedures (in 2008: 49 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 2010 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 296 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 1 % van ons leningsbestand t.o.v. 0,88 % in 2009 en 0,87 % in 2008).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan ontlenersgezinnen wiens financiële situatie ontwricht is, de kans te bieden om op een gestructureerde wijze met al hun schuldeisers te onderhandelen over een vergelijk en dit onder toezicht van de arbeidsrechter. In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen waarbij dan essentieel het behoud van de woonzekerheid wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van schuld komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na verkoping van het onderpand het resterend saldo van de totale schuldenlast niet in een redelijke termijn kan worden afgelost in acht genomen de financiële mogelijkheden van de betrokken debiteuren.

In het raam van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient ook aandacht te gaan naar de sinds 1 juni 2003 van start gegane positieve kredietcentrale, Centrale voor Kredieten aan Particulieren ingevolge de inwerkingtreding van de wet van 10 augustus 2001.

Het gaat hier om een gegevensbank in de schoot van de Nationale Bank van België, waarin informatie wordt opgenomen over alle (al dan niet achterstallige) kredietovereenkomsten aan particulieren. Met de invoering van de wettelijke verplichting tot raadpleging van deze Centrale kunnen de kredietverstrekkers met een grotere kennis van zaken de kredietwaardigheid en de terugbetalingsmogelijkheden van de aanvragers van nieuwe kredieten beoordelen.

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

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2010 in het bestand van de Centrale 33.922 kredietovereenkomsten (t.o.v. 33 293 in 2009 en 32 447 in 2008) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,36 % van de 2 501 787 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,41 % in 2009 en 1,42 % in 2008) voor een totaal van 58 034 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 57 303 in 2009 en 56 346 in 2008).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds positief gemelde contracten 877 (t.o.v. 871 in 2009) negatief gemeld voor achterstellen. Er is derhalve in het aantal achterstallige contracten een lichte stijging met 6 meldingen, hetzij 0,69 %, t.o.v. 2009 te noteren, wat significant minder is dan de stijging van 4,01 % van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten. Procentueel zijn de negatief gemelde Vlaams Woningfondsleningen in 2010 verder gedaald, nl. nog 2,59 % van het totaal aantal positief gemelde. In 2009 was dit 2,62 % en in 2008 nog 2,78 %.

In de totale uitstaande achterstallige som is er een verdere stijging te noteren, van 40 447 346,54 EUR in 2008 over 44 072 399,71 EUR in 2009 naar 50 136 995,49 EUR in 2010 wat zowel slaat op gewone achterstallige betalingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten als op de volledige onmiddellijk

eisbare som van de opgevorderde contracten (dit is een verhoging met 13,76 % t.o.v. 2009, wat opnieuw opmerkelijk lager is dan de stijging van het globale achterstallige bedrag van hypothecaire leningen in de Centrale met 20,88 %).

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 2010 heeft onze vennootschap aldus voor 91 dossiers (tegenover 75 in 2009) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 33 gevallen ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 5 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 53 gevallen (d.i. 58,24 % tegenover 65,33 % in 2009) 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 2010 werden aldus tegen 44 (t.o.v. 30 in 2009, hetzij een stijging met 46,67 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 30 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 15 in 2009), de 14 andere op initiatief van derden (t.o.v. 15 in 2009).

Van de in 2010 ingezette vervolgingen zijn er:

- 23 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 10 in 2009);
- 15 procedures hangig (t.o.v. 16 in 2009);
- 6 procedures afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 4 in 2009);

De dossiers waarvoor in 2010 een beslissing tot gedwongen verkoop van de woning werd genomen kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

- 2009: 5 (t.o.v. 0 in 2009)
- 2008: 7 (t.o.v. 1 in 2009)
- 2007: 3 (t.o.v. 4 in 2009)
- 2006: 5 (t.o.v. 7 in 2009)
- 2005: 1 (t.o.v. 6 in 2009)
- 2004: 2 (t.o.v. 1 in 2009)
- 2003: 3 (t.o.v. 2 in 2009)
- 2002: 4 (t.o.v. 1 in 2009)
- 2001: 3 (t.o.v. 0 in 2009)
- 2000: 1 (t.o.v. 2 in 2009)
- 1999: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1998: 1 (t.o.v. 2 in 2009)
- 1997: 2 (t.o.v. 1 in 2009)
- 1996: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1995: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1993: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1992: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1990: 1 (t.o.v. 0 in 2009)
- 1989: 1 (t.o.v. 0 in 2009)

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 2 016, waarvan 18 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontleners.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2010 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 016 volledig terugbetaalde leningen waren er 4 uit het fonds FST (t.o.v. 3 in 2009), 4 uit het fonds FAB (t.o.v. 3 in 2009) en 2 008 uit het fonds B2 (t.o.v. 1 848 in 2009).

TABEL 38

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

Aantal "afgeloste" leningen in 2010						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vòòr de vervaldag	op de vervaldag	na de vervaldag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 436	544	11	18	3	4	2 016

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 moesten namelijk de niet-vereffende facturen i.v.m. de werken aan hun woning voor akkoord met uitbetaling 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.

Het merendeel van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2010 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

Tabel 39: Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2010 (fonds B2)

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	795
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	26 758 950,92
Overgedragen saldo (per 1/1) van de leenbedragen in rekening-courant	15 507 566,76
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	26 957 403,12
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening	273 089,66
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12	15 036 024,90

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.

In 2010 werden deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen, naargelang van de bepalingen in de leenakte, uitgevoerd 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 derde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van leenakten ondertekend tijdens de jaarovergang 1994–1995. Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1994 ging het eveneens over de derde vijfjaarlijkse herziening. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 19 januari 1999 betrof het de tweede vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van

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

De systemen van 1991, 1994, 19 januari 1999 en 2005 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens de besluiten van 20 maart 1991 en 9 december 2005 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 het besluit van 11 mei 1999 gebeurt de herberekening op basis van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage (minimum 70 % – maximum 95 %) op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening.

TABEL 40

Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2010.

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 %	
		In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %	In cijfers	in %
Besluit 1991	3	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33	1	33,33	0,02	0,28
Besluit 1994	770	196	25,45	132	17,14	190	24,68	124	16,1	403	52,34	152	19,74	215	27,92	0,77	0,63
Besluit januari 1999	81	37	45,68	30	37,04	35	43,21	30	37,04	39	48,15	8	9,88	34	41,97	0,86	0,78
Besluit mei 1999	2 640	1 881	71,25	1 485	56,25	1 694	64,17	1 320	50	803	30,42	203	7,69	1 634	61,89	0,62	0,38
Besluit december 2005	6	6	100	4	66,67	5	83,33	5	83,33	1	16,67	1	16,67	4	66,66	0,9	0,4
Totaal	3 500	2 121	60,6	1 652	47,2	1 925	55	1 480	42,29	1 247	35,63	365	10,43	1 888	53,94	0,68	0,49

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 2010, 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 2010 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening gemiddeld 0,20 % hoger ligt dan voor de herziening. Dit ligt in de lijn van wat in 2008 en 2009 reeds vastgesteld was. Toen ging het om een gemiddelde stijging van 0,35 % in 2008 en van 0,23 % in 2009, 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 (2005) van de desbetreffende leningen (het rentevoetniveau van de jaren 2005 en 2010 is namelijk weinig verschillend).

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

In 2010 kwamen slechts 3 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

Vooraf dient opgemerkt te worden dat, gezien het geringe aantal leningen herzien op basis van dit besluit, de hieronder vermelde cijfers niet toelaten er enige algemene tendensen uit af te leiden.

Volgens de grafiek 15a daalde de rentevoet van 1 lening (33,33 % t.o.v. 25,58 % in 2009); bij 1 lening (33,33 % t.o.v. 28,34 % in 2009) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 1 lening (33,33 % t.o.v. 46,08 % in 2009) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,02 procentpunt (t.o.v. 1,06 procentpunt in 2009) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,28 procentpunt (t.o.v. 0,44 procentpunt in 2009). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,13 procentpunt (t.o.v. een gemiddelde stijging van 0,19 procentpunt in 2009).

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

Wanneer bij 33,33 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 % per jaar, dan vallen na de herziening ook 33,33 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 33,33 % (t.o.v. 50,00 % in 2009) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,00 % per jaar. Na de herziening is dit ook bij 33,33 % (t.o.v. 46,08 % in 2009) van de leningen het geval.

Bij geen enkel 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 niet-degressieve referentierentvoet niet diende aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. In 2009 diende voor 26,02 % 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 2010 kwamen 770 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 152 leningen (19,74 % ten opzichte van 7,27 % in 2009) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 403 leningen (52,34 % ten opzichte van 36,82 % in 2009) is de rentevoet gestegen en bij 215 leningen (27,92 % ten opzichte van 55,91 % in 2009) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,77 procentpunt (t.o.v. 0,63 procentpunt in 2009) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,63 procentpunt (t.o.v. 0,39 procentpunt in 2009).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,28 procentpunt (t.o.v. 0,20 procentpunt in 2009).

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 25,45 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 % per jaar. Na de herziening is dit nog voor 24,68 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 17,14 % (t.o.v. 41,36 % in 2009) van de leningen van de minimumrentevoet van 2 % per jaar. Na de herziening is dit nog bij 16,10 % (t.o.v. 36,36 % in 2009) 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 niet-degressieve 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 8,70 % en 9,50 % per jaar. Vooral voor deze leningen heeft de Raad van Bestuur beslist een tijdelijke korting op deze hoge rentevoeten toe te staan (zie verder).

In 2010 diende voor 73 van de 770 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (d.w.z. 9,48 % t.o.v. 5,45 % in 2009) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2010 kwamen 81 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 8 leningen (9,88 % t.o.v. 10,02 % in 2009); bij 39 leningen (48,15 % t.o.v. 47,99 % in 2009) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 34 leningen (41,97 % t.o.v. 41,99 % in 2009) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,86 procentpunt (t.o.v. 0,82 procentpunt in 2009) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,78 procentpunt (t.o.v. 0,40 procentpunt in 2009). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,33 procentpunt (t.o.v. van 0,35 procentpunt in 2009).

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

Wanneer bij 45,68 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 % per jaar, dan vallen na de herziening 43,21 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 37,04 % (t.o.v. 38,61 % in 2009) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,00 % per jaar (voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste) of 2,50 % per jaar (voor gezinnen met minimum 2 kinderen ten laste). Na de herziening is dit bij 37,04 % (t.o.v. 32,52 % in 2009) van de leningen nog steeds het geval.

Bij de herzieningen op basis van het besluit van januari 1999 dient na de herziening voor 6 van de 81 leningen (d.w.z. 7,41 % t.o.v. 9,84 % in 2009) de referentierentevoet toegepast te worden. Deze referentierentevoet varieert tussen 5,65 % per jaar en 6,07 % per jaar, naargelang de datum waarop de leenakte ondertekend werd.

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

Het merendeel van de leningen waarbij in 2010 een rentevoetherziening werd uitgevoerd, vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Het gaat om 2 640 leningen.

Bij 803 leningen (30,42 % t.o.v. 34,77 % in 2009) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 203 leningen (7,69 % t.o.v. 9,70 % in 2009) daalde de rentevoet en bij 1 634 leningen (61,89 % t.o.v. 55,53 % in 2009) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15d)

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,62 procentpunt (t.o.v. 0,62 procentpunt in 2009). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,38 procentpunt (t.o.v. 0,43 procentpunt in 2009). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,16 procentpunt (t.o.v. een stijging met 0,18 procentpunt in 2009).

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

Bij 1 881 leningen (71,25 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen 1 694 leningen (64,17 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 485 leningen (56,25 % t.o.v. 67,22 % in 2009) 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 %, 1,60 %, 1,70 %, 1,80 %, 2,30 %, 2,40 % of 2,50 %. Na de herziening genieten 1 320 (50 % t.o.v. 59,00 % in 2009) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er in 2010 101 leningen (nl. 3,83 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 3,73 % in 2009) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden.

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

In 2010 kwamen voor het eerst leningen in aanmerking voor een vijfjaarlijkse rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005. Het gaat om 6 leningen.

Bij 1 lening (16,67 %) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 1 lening (16,67 %) daalde de rentevoet en bij de resterende 4 leningen (66,66 %) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15e)

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,90 procentpunt. In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,40 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,08 procentpunt.

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

Bij de 6 leningen is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen nog steeds 5 leningen (83,33 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 4 leningen (66,67 %) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste bedraagt deze 1,50 %. Na de herziening genieten 5 leningen (83,33 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er in 2010 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 2010 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 2010 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede en deels

derde 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 1991 (nl. 3) en het aantal leningen dat herzien werd op basis van het besluit van 2005 (nl. 6) te beperkt om representatief te kunnen zijn.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij meer dan de helft van alle in 2010 herziene leningen (nl. 53,94 %) de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 35,63 % van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 10,43 % van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1994 geeft aanleiding tot het grootste aantal stijgende rentevoeten (52,34 %) terwijl de toepassing van het besluit van 2005 aanleiding geeft tot het kleinste aantal stijgende rentevoeten (16,67 %). De toepassing van het besluit van 1991 resulteert in het grootste aantal dalende rentevoeten (33,33 %), terwijl de toepassing van het besluit van mei 1999 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten. Bij toepassing van het besluit van 2005 treft men de meeste gelijkgebleven rentevoeten aan en bij toepassing van het besluit van 1994 het kleinste aantal gelijkgebleven rentevoeten. Het verschil tussen het aantal dalende en het aantal stijgende rentevoeten is groot bij toepassing van de besluiten van 1994 en januari en mei 1999 en klein bij toepassing van de besluiten van 1991 en 2005.

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

Het hoogste aantal referentierentevoeten vindt men bij de leningen waarop het besluit van 1994 van toepassing is nl. in 9,48 % van de gevallen. Hier tegenover staat een percentage van 7,41 % bij toepassing van het besluit van januari 1999, 3,83 % bij toepassing van het besluit van mei 1999 en 0 % bij toepassing van de besluiten van 1991 en 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1995 zich thans in een relatief hogere inkomencategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden (het besluit van 1991 buiten beschouwing gelaten gezien het beperkt aantal herzieningen in 2010).

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 15 jaar terug ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994, lopen er in 2010 toch nog 16,10 % aan de minimumrentevoet t.o.v. 17,14 % voor de herziening. Deze ontleners blijven, ondanks hun langere beroepsloopbaan, in de laagste inkomenscategorieën.

De toepassing van de meest recente besluiten nl. van mei 1999 en 2005 geeft aanleiding tot de hoogste percentages aan leningen aan de minimumrentevoet nl. respectievelijk 50 % en 83,33 %. Globaal gezien daalt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 1 652 vóór de herziening naar 1 480 na de herziening, hetzij een daling met 172 (of 10,41 %).

7 / Tijdelijke kortingen

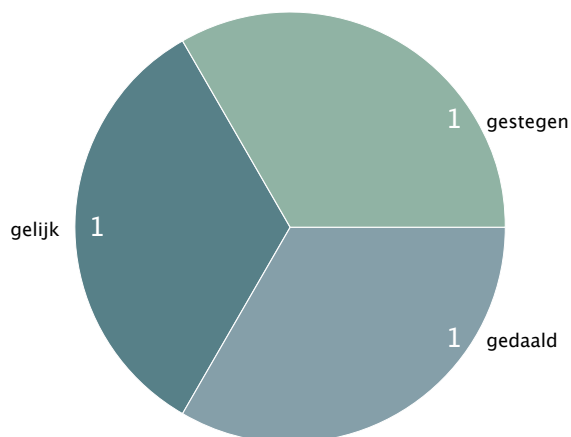
In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 (*"In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet 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

werden 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 onder bepaalde voorwaarden.

Aldus kwamen 361 leningen in aanmerking voor een korting op de rentevoet. Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,48 procent, wat resulteerde in een gemiddelde daling van het maandgeld met 13,19 EUR.

GRAFIEK 15A BESLUIT 1991

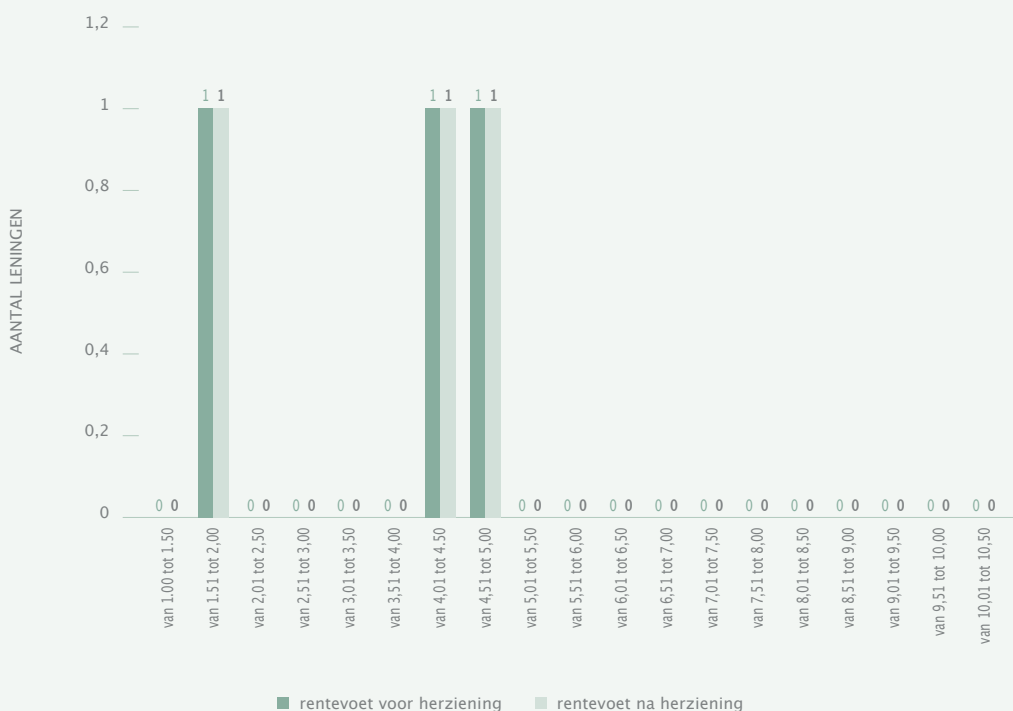
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



aantal herzieningen doorgevoerd	3
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	0%
gemiddelde effectieve korting	0%
gemiddelde intrestvoet na korting	0%
gemiddelde stijging	0,02%
gemiddelde daling	-0,28%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	-0,13%

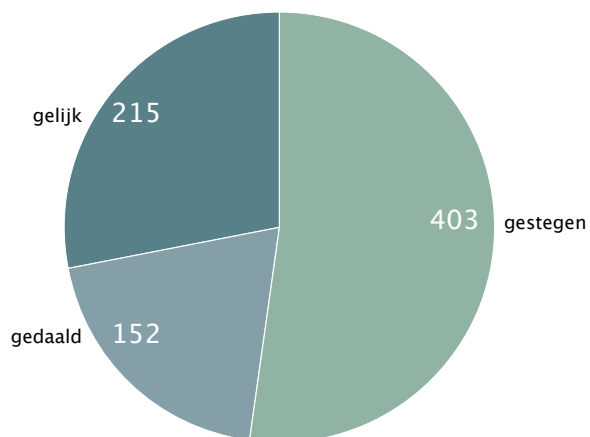
GRAFIEK 16A BESLUIT 1991

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



GRAFIEK 15B BESLUIT 1994

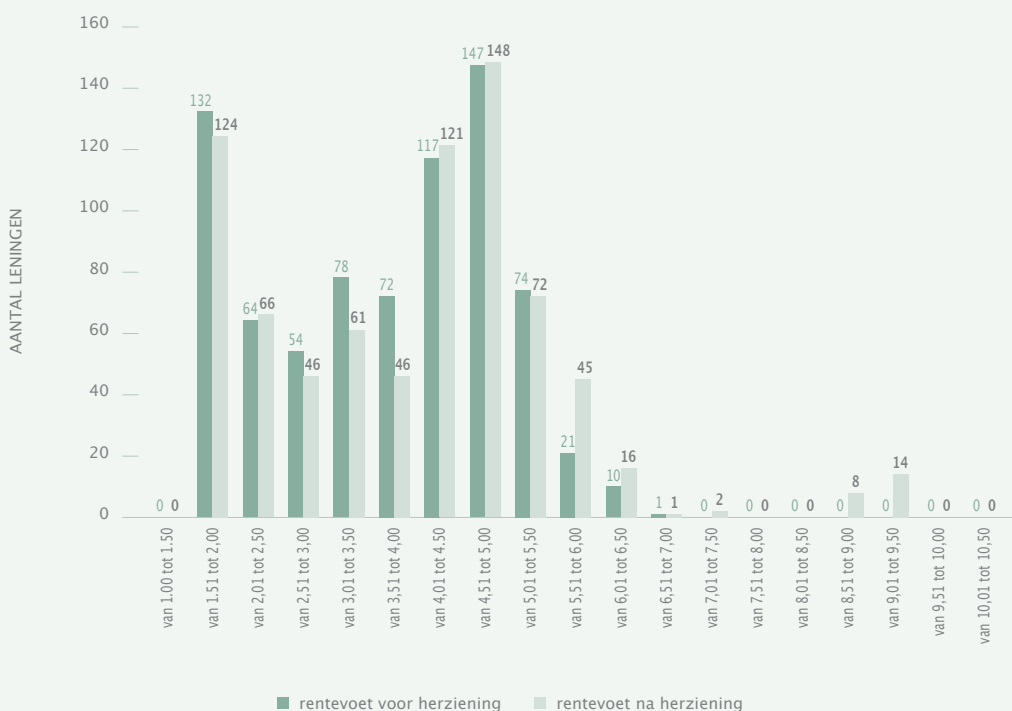
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



aantal herzieningen doorgevoerd	770
totaal aantal kortingen	320
gemiddelde instrestvoet voor korting	6,36%
gemiddelde effectieve korting	1,54%
gemiddelde instrestvoet na korting	4,82%
gemiddelde stijging	0,77%
gemiddelde daling	-0,63%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,28%

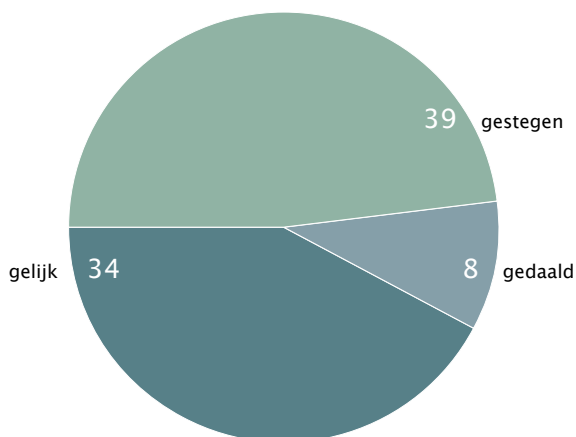
GRAFIEK 16B BESLUIT 1994

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



GRAFIEK 15C BESLUIT JANUARI 1999

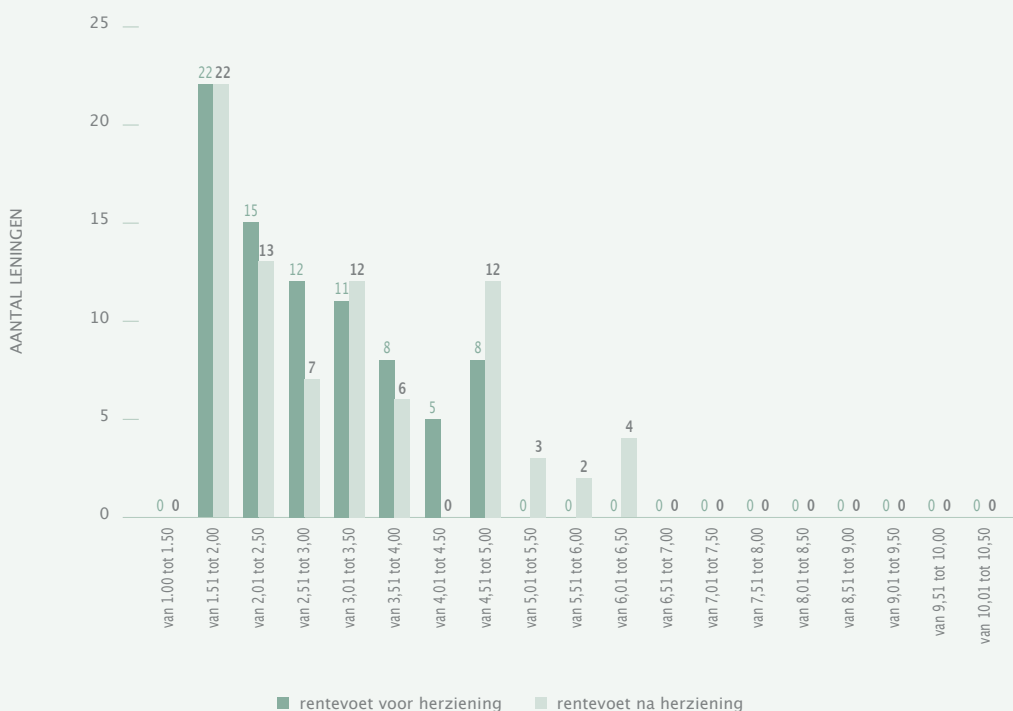
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



aantal herzieningen doorgevoerd	81
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	0%
gemiddelde effectieve korting	0%
gemiddelde intrestvoet na korting	0%
gemiddelde stijging	0,86%
gemiddelde daling	-0,78%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,33%

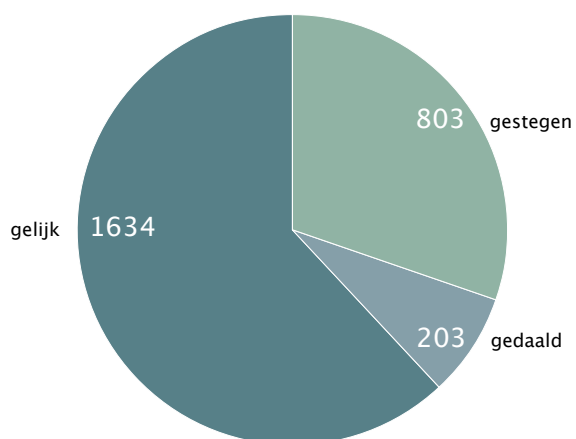
GRAFIEK 16C BESLUIT JANUARI 1999

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



GRAFIEK 15D BESLUIT MEI 1999

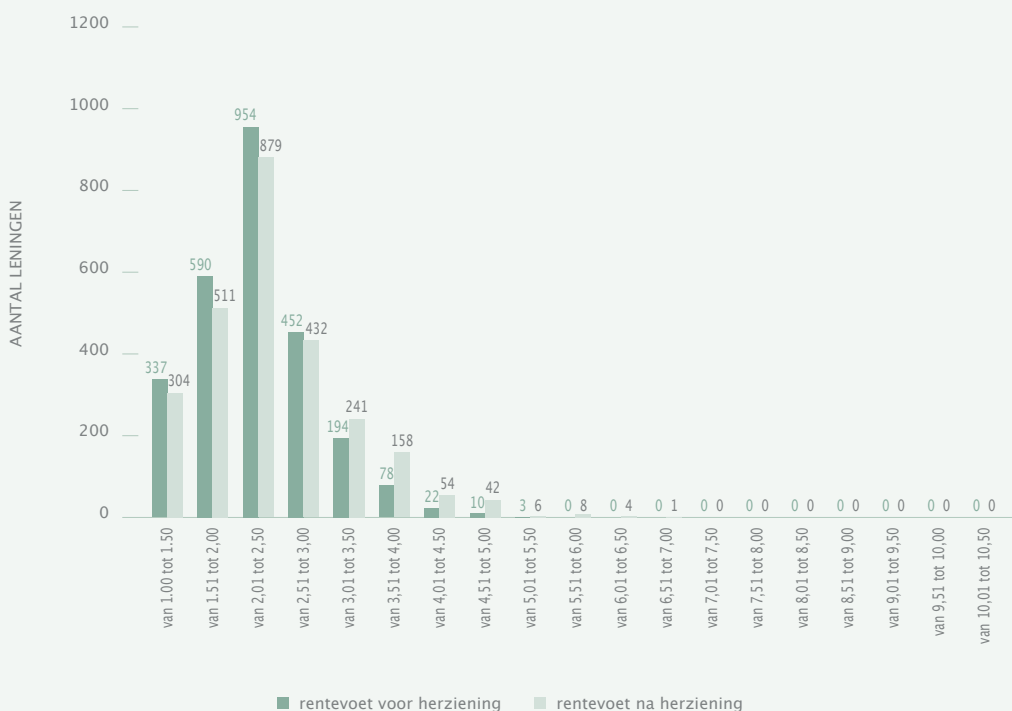
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



aantal herzieningen doorgevoerd	2640
totaal aantal kortingen	41
gemiddelde instrestvoet voor korting	5,72%
gemiddelde effectieve korting	1,03%
gemiddelde instrestvoet na korting	4,69%
gemiddelde stijging	0,62%
gemiddelde daling	-0,38%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,16%

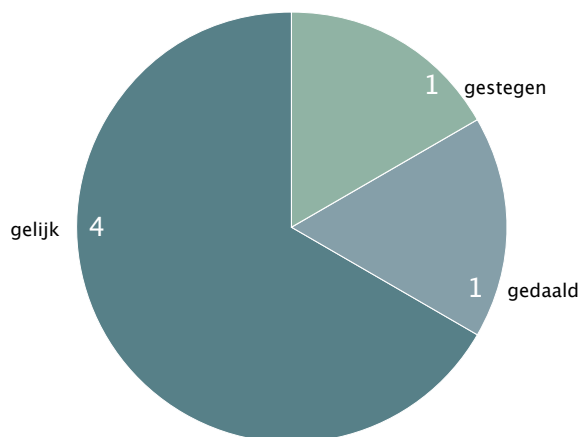
GRAFIEK 16D BESLUIT MEI 1999

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



GRAFIEK 15E BESLUIT 2005

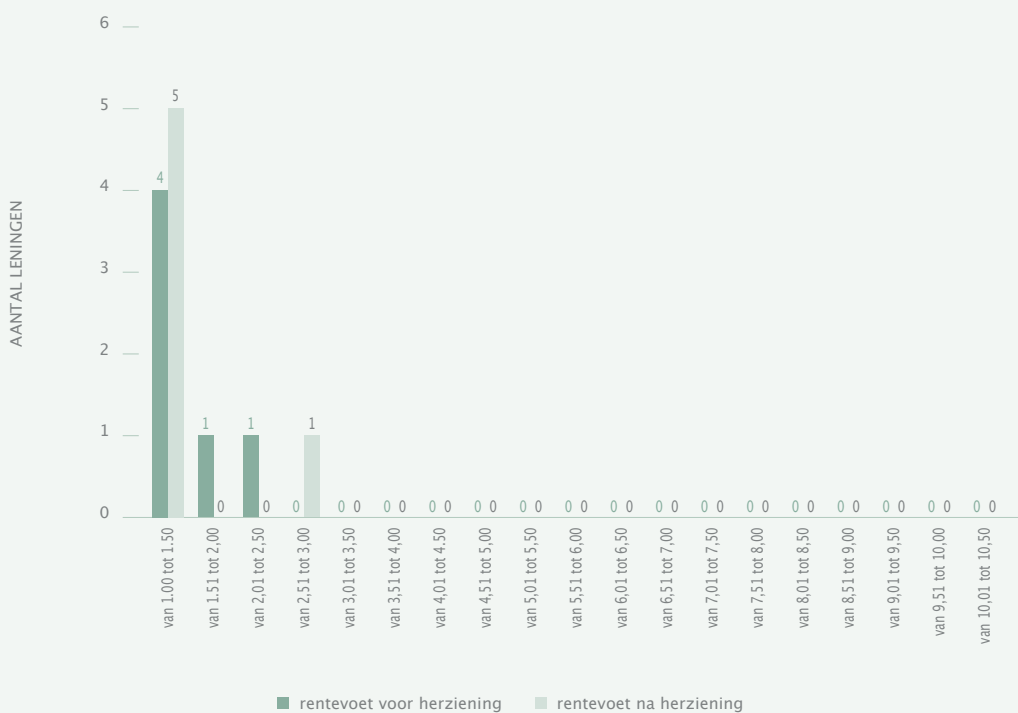
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



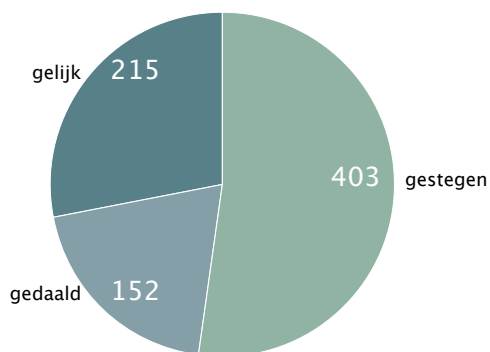
aantal herzieningen doorgevoerd	6
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	0%
gemiddelde effectieve korting	0%
gemiddelde intrestvoet na korting	0%
gemiddelde stijging	0,9%
gemiddelde daling	-0,4%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,08%

GRAFIEK 16E BESLUIT 2005

Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010



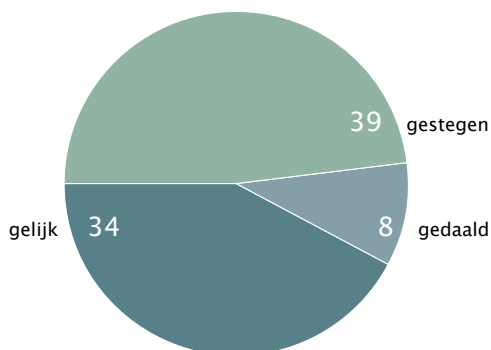
Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rente voeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010 (per besluit)*



Grafiek 15B besluit 1994

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010

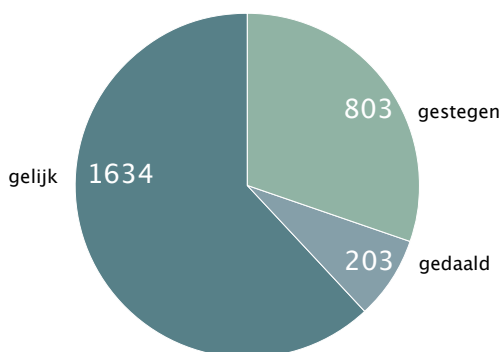
aantal herzieningen doorgevoerd	770
totaal aantal kortingen	320
gemiddelde intrestvoet voor korting	6,36%
gemiddelde effectieve korting	1,54%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,82%
gemiddelde stijging	0,77%
gemiddelde daling	-0,63%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,28%



Grafiek 15C besluit januari 1999

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010

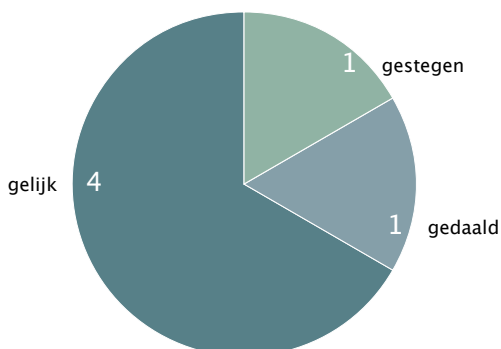
aantal herzieningen doorgevoerd	81
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	0%
gemiddelde effectieve korting	0%
gemiddelde intrestvoet na korting	0%
gemiddelde stijging	0,86%
gemiddelde daling	-0,78%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,33%



Grafiek 15D besluit mei 1999

Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010

aantal herzieningen doorgevoerd	2640
totaal aantal kortingen	41
gemiddelde intrestvoet voor korting	5,72%
gemiddelde effectieve korting	1,03%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,69%
gemiddelde stijging	0,62%
gemiddelde daling	-0,38%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,16%



Grafiek 15E besluit 2005

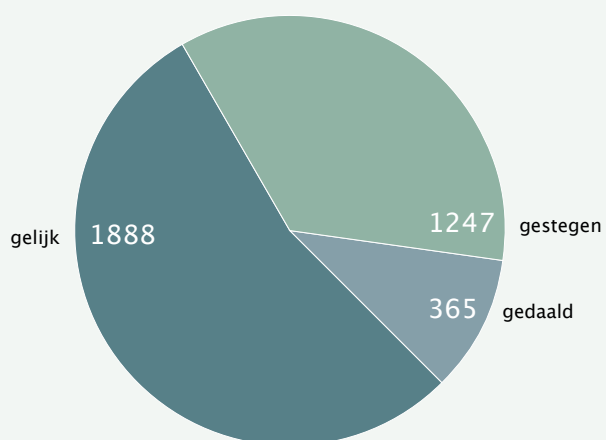
Wijzigingen van de rentevoeten bij vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010

aantal herzieningen doorgevoerd	6
totaal aantal kortingen	0
gemiddelde intrestvoet voor korting	0%
gemiddelde effectieve korting	0%
gemiddelde intrestvoet na korting	0%
gemiddelde stijging	0,9%
gemiddelde daling	-0,4%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,08%

* aangezien er voor het besluit 1991 slechts 3 leningen herzien werden zijn ze buiten beschouwing gelaten.

GRAFIEK 18

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2010 tot 31-12-2010 (op basis van de 5 besluiten samen)



aantal herzieningen doorgevoerd	3500
totaal aantal kortingen	361
gemiddelde intrestvoet voor korting	6,29%
gemiddelde effectieve korting	1,48%
gemiddelde intrestvoet na korting	4,81%
gemiddelde stijging	0,68%
gemiddelde daling	-0,49%
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen	0,2%

'10



Deel 2: Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten

Krachtlijnen

Tijdens het dienstjaar 2010 kenmerkten huurhulpactiviteiten zich door het aanzienlijk aantal aankopen, subsidieaanvragen en ontwerpdocsiers dat werd ingediend. Mede hierdoor werden er voor 7 013 814,25 EUR investeringen vastgelegd.

De prijsakkoorden hadden betrekking op 19 eigendommen en de aankopen waren goed voor 31 bijkomende woonegelegenheden.

Het totaal aantal dossiers in behandeling had op 31 december 2010 betrekking op 158 woonegelegenheden.

Er werden voor 36 woonegelegenheden subsidieaanvragen ingediend, voor het merendeel nieuwe realisaties.

Er werden voor 31 woonegelegenheden ontwerpdocsiers ingediend, voor 19 ontvingen we de goedkeuring. De aanbestedingen en de goedgekeurde gunningsdocsiers hadden betrekking op respectievelijk 12 en 10 woonegelegenheden.

Het aantal woonegelegenheden waarvan de werken met subsidie voltooid werd bedroeg 13. Aan één woning werden de werken zonder subsidie voltooid.

Er werden 52 huurovereenkomsten afgesloten. Het totaal aantal huurdersgezinnen bedroeg 740, de gemiddelde huurprijs bedroeg 255,16 EUR per maand.

De huurachterstanden daalden ten opzichte van de voorgaande jaren, zowel wat betreft het aantal achterstallen als het bedrag van de schulden. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 13 % van de huurders een achterstand, 59 % hiervan had een achterstand van maximum 1 maand. De gemiddelde achterstand bedroeg 369,95 EUR.

De juridische procedures kenden eveneens een daling, hun aantal bedroeg 13. Het betrof 9 verzoeningsprocedures en 4 gerechtelijke procedures. Twee gerechtelijke procedures resulteerden in een verbrekingsvonnis, de overige 2 werden stopgezet omdat de huurders hun schuld alsnog aanzuiverden. Het aantal collectieve schuldenregelingen bedroeg 60, hetgeen een afname was met één dossier tegenover het voorgaande jaar.

Eind 2010 telde het patrimonium 907 woonegelegenheden: 860 in eigendom, 11 in huur en 36 met recht van opstal.

1 / Investerings: aankoop

Prospectie

In 2010 vormden 34 eigendommen het voorwerp van onderhandelingen. Het aantal prijsakkoorden dat werd afgesloten bedroeg 19, tegenover 28 in 2009 en 12 in 2008. Het zwaartepunt van de prospectie en prijsakkoorden lag in de provincie Antwerpen, deze provincie nam meer dan 40 % van de totaliteit van de prospectie voor haar rekening.

De prijsakkoorden situeren zich in West-Vlaanderen in Kortrijk (4), in Oost-Vlaanderen in Aalst (2) en Ronse (2), in Antwerpen in de stad Antwerpen (8) en in Limburg in Tongeren (3).

Deze 19 prijsakkoorden zullen na de werken resulteren tot 25 woonegelegenheden.

Het aantal expertises zonder gevolg bedroeg 41 %. In West-Vlaanderen lag dit aantal zelfs hoger dan de afgesloten prijsakkoorden.

Aankopen

Het aantal aankopen had in 2010 betrekking op 31 woonegelegenheden, in 2009 bedroeg dit cijfer 24. Dit hogere aantal komt mede voort uit het feit dat er voor 14 woonegelegenheden waarvoor de prijsakkoorden in 2009 werden afgesloten, de akte in 2010 werd verleden. De provincie Antwerpen neemt de meeste aankopen voor haar rekening, gevolgd door Limburg, West- en Oost-Vlaanderen sluiten de rij. Alle aankopen situeerden zich binnen het kader van de sociale woonprojecten.

De gemiddelde aankoopprijs bedroeg 77 103,23 EUR per woonelegenheden, hetgeen een daling is van 13 % tegenover 2009. Deze daling is niet alleen te verklaren door het feit dat de panden die aangekocht werden minder duur waren, maar ook omdat er enkele panden werden aangekocht die omgevormd zullen worden tot meerdere woonegelegenheden. Het gemiddelde van de aankooprijzen ligt het laagst in de provincie Limburg en komt op 64 785,71 EUR per woonelegenheden, de hoogste prijzen vinden we terug in de provincie Oost-Vlaanderen waar het gemiddelde per woonelegenheden 105 333,33 EUR bedraagt.

TABEL 45

Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	4	0	5	9
OOST-VLAANDEREN	4	0	2	6
ANTWERPEN	8	1	6	15
LIMBURG	3	0	1	4
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	19	1	14	34

Het voorgaande illustreert dat de aankopen zich situeren in het onderste segment van de vastgoedmarkt. Het gaat in hoofdzaak om panden waarvoor weinig interesse bestaat vanwege andere kandidaatkopers. Het uitgangspunt blijft de aankoop van zwaar verwaarloosde panden die geschikt kunnen

gemaakt worden om te verhuren aan grote gezinnen. Op die manier worden niet alleen woongelegenheden gerealiseerd voor grote gezinnen met een laag inkomen, maar ook een bijdrage geleverd in de strijd tegen de verkrotting.

TABEL 46

Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Aankoopprijs	Aankoopkosten	Totaal	Woongelegenheden
WEST-VLAANDEREN				
Pluimstraat 71, Kortrijk	84 000,00	7 253,46	91 253,46	1
Stasegemsestraat 116, Kortrijk	87 500,00	7 487,41	94 987,41	1
Moorseelsestraat 20A, Kortrijk	83 000,00	7 126,76	90 126,76	1
Vaartstraat 53, Kortrijk	112 000,00	9 106,06	121 106,06	1
subtotaal West-Vlaanderen	366 500,00	30 973,69	397 473,69	4
OOST-VLAANDEREN				
Hilarius Bertolfstraat 46, Gent	130 000,00	10 339,66	140 339,66	1
Sint Jobstraat 21, Aalst	105 000,00	8 647,16	113 647,16	1
Zenobe Grammestraat 31, Ronse	81 000,00	6 543,27	87 543,27	1
subtotaal Oost-Vlaanderen	316 000,00	25 530,09	341 530,09	3
ANTWERPEN				
Godtsstraat 31, Antwerpen	95 000,00	7 809,16	102 809,16	1
Sint-Janstraat 32-34, Antwerpen	175 000,00	13 151,16	188 151,16	2
Sint-Lucasstr. 14/Sint-Janstr. 36, Antw.	125 000,00	9 736,16	134 736,16	2
Antwerpsesteenweg 135, Antwerpen	194 000,00	15 081,46	209 081,46	3
Berkenrodelei 148-150, Antwerpen	85 000,00	7 388,16	92 388,16	3
Cerestraat 12, Antwerpen	100 000,00	8 308,66	108 308,66	1
Nachtegaalstraat 49-51, Antwerpen (OV)	199 000,00	18 802,54	217 802,54	2
Werkstraat 18, Antwerpen (OV)	93 200,00	14 581,14	107 781,14	1
Heirmanstraat 82, Antwerpen (OV)	90 000,00	13 907,62	103 907,62	1
Borrewaterstraat 103, Antwerpen (OV)	98 000,00	14 223,70	112 223,70	1
subtotaal Antwerpen	1 254 200,00	122 989,76	1 377 189,76	17
LIMBURG				
Jaminéstraat 28-30, Tongeren	150 000,00	11 728,60	161 728,60	2
René Lambrechtsstraat 28, Sint-Truiden	100 000,00	8 306,66	108 306,66	1
Naamsesteenweg 426, Sint-Truiden	103 500,00	8 538,61	112 038,61	2
Neremweg 31, Tongeren	100 000,00	8 305,66	108 305,66	2
subtotaal Limburg	453 500,00	36 879,53	490 379,53	7
VLAAMS-BRABANT				
	-	-	-	-
TOTAAL	2 390 200,00	216 373,07	2 606 573,07	31

2 / Investerings- werken

2.1. / Sociale woonprojecten

2.1.1. / Aanmeldingen

De aanvraag van subsidies in het kader van het programmatiebesluit sociale woonprojecten wordt gedaan door een elektronische aanmelding van de projecten. De aanmelding wordt gevolgd door het overmaken van een aanvraagdossier waaruit blijkt dat aan de subsidievoorwaarden is voldaan. Het omvat ondermeer een verslag van het lokaal woonoverleg omtrent de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente.

Er werden in 2010 voor 36 woongelegenheden nieuwe aanmeldingen verricht. In 2009 bedroeg dit aantal 47.

Het hoge cijfer van 2009 is te verklaren doordat een aantal projecten waarvan de verwerving in 2010 plaatsvond reeds in 2009 werden aangemeld. Wanneer we de nieuwe aanmeldingen van 2010 vergelijken met de subsidieaanvragen in 2008 en 2007 – die betrekking hadden op respectievelijk 21 en 17 woongelegenheden – kunnen we ook voor 2010 spreken van een relatief hoog aantal.

2.1.2. / Ontwerpdossiers

Het aantal ingediende ontwerpdossiers in 2010 was hoog en had betrekking op 31 woongelegenheden, tegenover 17 in 2009 en 22 in 2008. Het merendeel van de ingediende dossiers situeren zich in de provincies Antwerpen en Limburg.

TABEL 47

Sociale woonprojecten – Aanmeldingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Renovatie	Renovatie vroegere realisatie	Vervangbouw	Totaal
WEST-VLAANDEREN	4	1	0	5
OOST-VLAANDEREN	2	0	2	4
ANTWERPEN	17	2	3	22
LIMBURG	2	1	2	5
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	25	4	7	36

Er werden voor 19 woongelegenheden ontwerpdocs- sers goedgekeurd. Ook dit is een hoog cijfer, in 2009 en 2008 betrof het achtereenvolgens 12 en 10 woongelegenheden.

Het verschil tussen het aantal ingediende en goed- gekeurde ontwerpdocs is te verklaren doordat een aantal dossiers ingediend werd de laatste maanden van 2010, dit geldt in het bijzonder voor de provincie Limburg.

Voor 10 woongelegenheden waarvan het ontwerpdoc- sier in 2010 werd goedgekeurd was dit ingediend in 2009, de overige 9 in 2010.

2.1.3. / Aanbesteding

In 2010 werden de werken voor 12 woongeleghen- den aanbesteed, hetgeen overeenkomt met het aantal goedgekeurde ontwerpdocs in 2009.

Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte bedroeg 142 269,19 EUR (btw inbegrepen) per woongeleghenheid. Dit is een toename van 5 % tegenover 2009 toen dit gemiddelde 136 112,66 bedroeg. Het gemiddeld aantal offertes per aanbesteding bedroeg 5.

De prijzen liggen het hoogst in Limburg en het laagst in Oost-Vlaanderen. De complexiteit en de omvang van de werken is zeer bepalend voor de prijzen.

Exemplarisch zijn dossiers in Limburg: Luikersteen- weg 564 te Sint-Truiden is een verbouwing van een vroegere hoeve waarbij er rekening is gehouden met de adviezen van de afdeling Monumenten en Landschappen en bij het project Hasseltsesteenweg te 446 te Tongeren dient er gewerkt met speciale funderingen.

De ramingen bedroegen gemiddeld 144 384,57 EUR (BTW inbegrepen) per woongeleghenheid. Het gemiddelde van de laagste offertes lag dus 1 % lager dan de raming (in 2009 was dit 3 % lager).

We merken nog op dat bij het project Désiré Toeffaertstraat 43 te Gent de 2 offertes onregelmatig waren en er tot heraanbesteding zal moeten worden overgegaan. Het project werd wel mee in beschouwing genomen wat de gemiddelden betreft.

2.1.4. / Gunningsdossiers

Het aantal woongelegenheden waarvoor er een gunningsdossier werd ingediend bedroeg 11, tegenover 18 in 2009 en 11 in 2008. De goedge- keurde gunningsdossiers waren goed voor 10 woongelegenheden en hadden allemaal betrekking op dossiers die in 2010 ingediend waren. Zoals in 2009 kan er vastgesteld worden dat er een evenwicht is tussen de ingediende en goedgekeurde gunnings- dossiers.

TABEL 48

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

	Ontwerpdocs	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	2	0
OOST-VLAANDEREN	4	1
ANTWERPEN	14	13
LIMBURG	11	5
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	31	19

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	-	-	-	-
OOST-VLAANDEREN				
Hoefijzerstraat 17, Gent	113 819,62	102 741,00	1	RVR
Désiré Toeffaertstraat 43, Gent (OO)	110 233,27	109 230,13	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	224 052,89	211 971,13	2	
ANTWERPEN				
Van Helmontstraat 22, Antwerpen	139 823,65	142 226,27	1	R
Sint-Janstraat 29, Antwerpen	122 854,82	124 269,70	1	R
Klamberstraat 16-18, Antwerpen	333 770,46	297 663,98	2	VB
Schapestraat 18, Antwerpen	114 205,91	114 895,76	1	R
subtotaal Antwerpen	710 654,84	679 055,71	5	
LIMBURG				
Luikersteenweg 564, Sint-Truiden	463 325,35	521 258,53	3	R
Hasseltsesteenweg 446, Tongeren	334 581,72	294 944,86	2	R
subtotaal Limburg	797 907,07	816 203,39	5	
VLAAMS BRABANT	-	-	-	-
TOTAAL	1 732 614,80	1 707 230,23	12	

OO: Onregelmatige offertes / R: Renovatie / RVR: Renovatie vroegere realisatie / VB: Vervangbouw – 6% BTW

TABEL 50

Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	0	0
OOST-VLAANDEREN	2	1
ANTWERPEN	5	5
LIMBURG	4	4
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	11	10

2.1.5. / Uitgevoerde werken

De uitgevoerde werken hadden betrekking op 13 woonegelegenheden. De gemiddelde kostprijs bedroeg 147 176,34 EUR (BTW inbegrepen) per woonegelegenheden, hetgeen een toename is van 3 % tegenover 2009 toen de gemiddelde kostprijs 142 367,75 EUR bedroeg.

Het uitgangspunt van onze activiteiten blijven kleinschalige projecten waarmee we streven naar een sociale spreiding. Vier realisaties betroffen eengezinswoningen en drie realisaties omvatten ieder 3 woonegelegenheden.

TABEL 51

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

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (incl. BTW)	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN	-	-	-
OOST-VLAANDEREN			
Bredestraat 145, Aalst	122 550,83	1	RVR
Gasmeterlaan 78, Gent	149 790,50	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	272 341,33	2	
ANTWERPEN			
Karel Geertsstraat 3, Borgerhout	151 258,06	1	RVR
Turnhoutsebaan 41-43, Deurne	498 985,27	3	VB
subtotaal Antwerpen	650 243,33	4	
LIMBURG			
Anjelierenstraat 30, Hasselt	168 920,86	1	RVR
Putstraat 27, Tongeren	346 174,73	3	R
Regulierenplein 1/Jekerstraat 29, Tongeren	475 612,12	3	R
subtotaal Limburg	990,707,71	7	
VLAAMS BRABANT	-	-	-
TOTAAL	1 913 292,37	13	

De meeste realisaties situeren zich in de provincie Limburg. In dezelfde provincie noteren we de projecten 0 met de hoogste kostprijs, namelijk Anjelierenstraat 30, Hasselt (een pand van grote omvang) en de laagste kostprijs namelijk Putstraat 27, Tongeren (een woongebouw met 3 appartementen).

de vastleggingen op voorgaande jaren kwamen op 2 701 869,60 EUR.

In 2010 ontvingen we 3 578 093,18 EUR project-subsidie.

2.2. / Overzicht investeringen en patrimonium

Investeringen

Er werd in 2010 voor een totaal van 7 013 814,25 EUR investeringen vastgelegd, hetgeen een aanzienlijk bedrag is en een lichte stijging betekent ten opzichte van 2009 (cfr. grafiek 19).

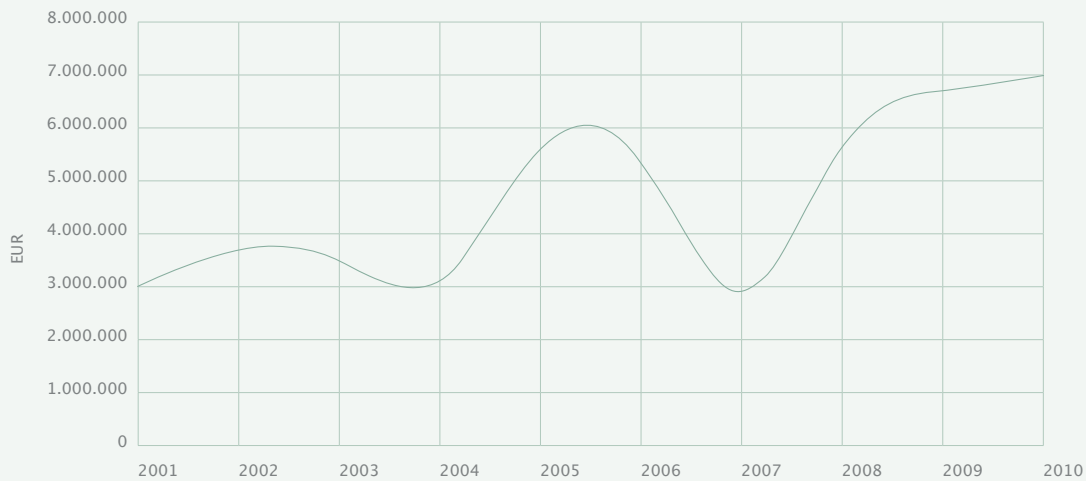
De vereffeningen waren goed voor een bedrag van 5 268 577,25 EUR, hetgeen eveneens een stijging is tegenover 2009 toen dit bedrag 5 142 535,37 EUR bedroeg. De vereffeningen op het lopend jaar bedroegen 2 566 707,65 EUR; de vereffeningen op

Patrimonium

Op 31 december 2010 telde het patrimonium 907 woonegelegenheden, hetgeen een toename is van 15 woonegelegenheden ten opzichte van eind 2009. De toename is het resultaat van de verwervingen die 31 woonegelegenheden vertegenwoordigen enerzijds en de overdracht van 16 woonegelegenheden in Antwerpen anderzijds. Eind april 2010 nam de huurovereenkomst tussen het Vlaams Woningfonds en Vlabo-invest een einde en werden 16 woonegelegenheden in het Noordschippersdok te Antwerpen niet langer door het Vlaams Woningfonds onderverhuurd. De panden werden aangekocht door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven die deze verder verhuurt aan de zittende huurdersgezinnen.

GRAFIEK 19

Evolutie investeringen



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

De opmaak van het dossier wordt gevolgd door een aanbestedingsprocedure die aanvangt vanaf het ogenblik dat het ontwerp-dossier 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 belanden de dossiers in hun eindfase.

Het aantal dossiers in behandeling blijft stijgen en had betrekking op 158 woongelegenheden. In 2009 en 2008 bedroegen die aantallen 136 en 128.

Ten opzichte van 2009 stellen we een toename vast van het aantal dossiers in opmaak en in aanbestedingsfase en een afname van het aantal dossiers in onderzoek. Het aantal woongelegenheden met werken in uitvoering steeg licht. Uit het voorgaande blijkt dat er zich in 2010 een belangrijke verschuiving voordeed van dossiers in onderzoek naar dossiers in opmaak enerzijds en van dossiers in opmaak naar aanbestedingsprocedure anderzijds.

De provincie Antwerpen neemt het merendeel van de dossiers voor haar rekening (46 %). In die provincie noteren we voor alle fases van de dossiers in behandeling hoge cijfers, het meest uitgesproken voor de dossiers die zich in aanbestedingsprocedure bevinden. In de andere provincies ligt het zwaartepunt op de dossiers in opmaak, hetgeen het meest uitgesproken is in Oost-Vlaanderen.

TABEL 52

Patrimonium dienst huurhulp – 2010 (aantal woongelegenheden na de werken).

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in onderzoek	3	5	19	8	0	35
Dossiers in opmaak	11	18	11	12	0	52
Aanbestedingsprocedure	2	6	25	11	0	44
Werken in uitvoering	2	3	17	5	0	27
Werken uitgevoerd						
totaal:	111	145	237	252	4	749
- in eigendom	83	139	237	239	4	702
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden						
totaal:	129	177	309	288	4	907
- in eigendom	101	171	309	275	4	860
- in huur	0	0	0	11	0	11
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36

3 / Huurdersgezinnen

3.1. / Verhuringen

In 2010 werden in totaal 52 huurovereenkomsten afgesloten; zijnde een stijging met 6 verhuringen ten opzichte van vorig jaar.

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 11, een daling met 2 verhuringen tegenover vorig jaar. Er werden net zoals de voorgaande jaren enkel kleinschalige projecten gerealiseerd. In Limburg vonden de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 7. Antwerpen volgt met 4 nieuwe realisaties. In West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant werden geen nieuwe woonegelegenheden verhuurd.

Het aantal herverhuringen daarentegen steeg met 8 dossiers ten opzichte van 2009. De provincie Limburg kent opnieuw de grootste verhuisbeweging (14), gevolgd door Antwerpen met 13 herverhuringen. Een aantal van onze woningen zijn na het beëindigen van het huurcontract aan een nieuwe renovatie toe. Zo tellen we bij de herverhuring 11 woonegelegenheden

die het voorwerp zijn van een renovatie van een vroegere realisatie. Hiervan zijn telkens 5 woningen gelegen in de provincie Limburg en Antwerpen en 1 woning in Oost-Vlaanderen. De meeste van deze woningen zijn indertijd zonder subsidies gerenoveerd.

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 241,57 EUR, zijnde een lichte daling van 1 % ten opzichte van vorig jaar. Opmerkelijk is dat in Limburg waar de meeste huurcontracten voor nieuwe woonegelegenheden afgesloten werden de huurprijs van eerste verhuringen daalt met 24 %. Dit valt te verklaren door de betrekkelijk lage basis-huurprijs enerzijds en de aan de huurders toegekende huurprijsverminderingen anderzijds. In de provincie Antwerpen daarentegen stijgt de gemiddelde huurprijs met 17 %.

TABEL 53

Verhuringen in 2010

Ligging van de woningen	Eerste verhuring		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	-	-	6	230,14
OOST-VLAANDEREN	-	-	7	242,57
ANTWERPEN	4	273,5	13	237,45
LIMBURG	7	223,32	14	270,32
VLAAMS-BRABANT	-	-	1	314,75
TOTAAL	11	241,57	41	250,36

Bij een herverhuur betalen de huurders gemiddeld een huurprijs van 250,36 EUR. De hoogste huurprijs vindt men in Vlaams-Brabant. In Oost-Vlaanderen en Antwerpen stijgt de huurprijs. In West-Vlaanderen en Limburg is de huurprijs ten opzichte van vorig jaar gedaald.

3.2. / Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2010 huurden, net zoals vorig jaar, 740 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Het aantal huurders blijft dus stabiel. De verklaring hiervoor is dat 16 woningen in Antwerpen, die het Vlaams Woningfonds in het kader van de alternatieve financiering in huur had, verkocht werden aan Woonhaven die deze verder verhuurt aan onze vroegere huurders. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

In de provincies Oost-Vlaanderen en Limburg kent het Vlaams Woningfonds een toename van de huurderspopulatie met respectievelijk 2 en 11 gezinnen. In West-Vlaanderen en Antwerpen daalt het aantal huurdersgezinnen. De oorzaak hiervan in Antwerpen is dat 16 huurdersgezinnen overgenomen zijn door Woonhaven. In West-Vlaanderen zijn enkele woningen na de verhuurperiode aan een nieuwe renovatie toe. Deze panden kunnen bijgevolg niet onmiddellijk herverhuurd worden. Limburg steekt Antwerpen voorbij als provincie met de meeste huurdersgezinnen.

Gezinsprofiel

De huurders met de Belgische nationaliteit vertegenwoordigen 67 % van het totaal en vormen in alle provincies de meerderheid van de huurders. Het aantal gezinnen met de Belgische nationaliteit steeg met 8 ten opzichte van vorig jaar. Oost-Vlaanderen en Antwerpen hebben het grootste percentage huurders met vreemde nationaliteit, namelijk 38 %. In Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen hebben 75 % van de huurders de Belgische nationaliteit.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, kan worden vastgesteld dat bijna 30 % van het totaal eenoudergezinnen zijn. Bij de gezinnen met Belgische nationaliteit ligt het aandeel echtparen of samenwonenden beduidend lager, namelijk 69 % tegenover 77 % bij de huurders met vreemde nationaliteit.

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders – thans 46,5 jaar – neemt verder toe in alle provincies, uitgezonderd in Vlaams-Brabant waar de gemiddelde leeftijd daalt. 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.

TABEL 54

Huurdersbestand per 31 december 2010 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen.

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	106	144	237	249	4	740
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	80	89	147	176	3	495
- echtparen of samenwonenden	50	65	94	130	2	341
- alleenstaand gezinshoofd	30	24	53	46	1	154
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	26	55	90	73	1	245
- echtparen of samenwonenden	18	43	72	54	1	188
- alleenstaand gezinshoofd	8	12	18	19	0	57
Gemiddelde leeftijd ouders	44,3 jaar	48,0 jaar	47,9 jaar	45,3 jaar	36,6 jaar	46,5 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	15,3 jaar	16,3 jaar	16,2 jaar	15,8 jaar	7,3 jaar	15,9 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,2	3,3	3,6	2,9	2,5	3,2
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
• 0 - 12 350,00 EUR	50	90	133	130	1	404
• 12 350,01 - 18 520,00 EUR	34	28	58	68	0	188
• + 18 520,00 EUR	22	26	46	51	3	148
Gemiddelde huurprijs	264,26	246,42	238,47	271,77	283,05	255,16

De gemiddelde leeftijd ligt het laagst in Vlaams-Brabant en bedraagt 36,6 jaar.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen (15,9 jaar) blijft verder oplopen. De reden hiervan is eveneens het feit dat vele gezinnen reeds lang huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds. Oost-Vlaanderen is met 16,3 jaar koploper. In Vlaams-Brabant is de gemiddelde leeftijd gedaald van 12,8 jaar naar 7,3 jaar, het gevolg van een nieuwe verhuuring.

Gemiddeld aantal kinderen

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) is lichtjes gedaald. De belangrijkste oorzaak hiervan zijn kinderen van zittende huurders die de woning verlaten; dit geldt het meest uitgesproken voor de provincie Limburg. De provincie Antwerpen blijft met 3,6 kinderen per huurdersgezin de meest kroostrijke provincie.

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. Een ruime meerderheid (55%) van onze huurders, hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding) heeft een inkomen beneden 12 350,01 EUR. Het aantal huurders met het laagste gezinsinkomen is dit jaar gedaald met 3 %. Gezinnen met een inkomen tussen 12 350,01 EUR en 18 520,00 EUR blijven met 25 % op de tweede plaats; de huurders met een inkomen dat 18 520,00 EUR overschrijdt vormen 20 % van het totaal.

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

Gemiddelde huurprijs

Zoals reeds eerder vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs rekening gehouden met het nettobelast-

baar 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 (255,16 EUR) steeg licht (2,81 EUR) ten opzichte van vorig jaar (252,35 EUR). In Vlaams-Brabant blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst. Antwerpen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

3.3. / Achterstallige huurgelden zittende huurders

3.3.1./ Algemeen

Evolutie

De evolutie van de huurachterstallen wordt weergegeven in grafiek 20.

Waar zowel het aantal gezinnen met een schuld als het bedrag van de achterstallen in 2001 hoog lag, kenmerkte de periode 2002-2005 zich door een gestadige afname van het aantal gezinnen met een schuld, niettegenstaande de toename van het totaal aantal gezinnen dat een woning van het Vlaams Woningfonds huurde. In 2006 kende zowel het aantal huurders met een schuld als het totale bedrag van de achterstallige huurgelden voor het eerst sinds 2002 weer een toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook in 2007 nam het bedrag van de achterstallige huur toe. Deze evolutie zette zich niet verder in 2008, dat zich kenmerkte door een daling van zowel het aantal gezinnen met een schuld, als het bedrag van de achterstallen. In 2009 nam het aantal gezinnen met een schuld verder af, het bedrag van de achterstallen nam toe. In 2010 zakten zowel het aantal huurders met een schuld als het bedrag van de schulden, wat er op wijst dat de huurprijzen betaalbaar blijven.

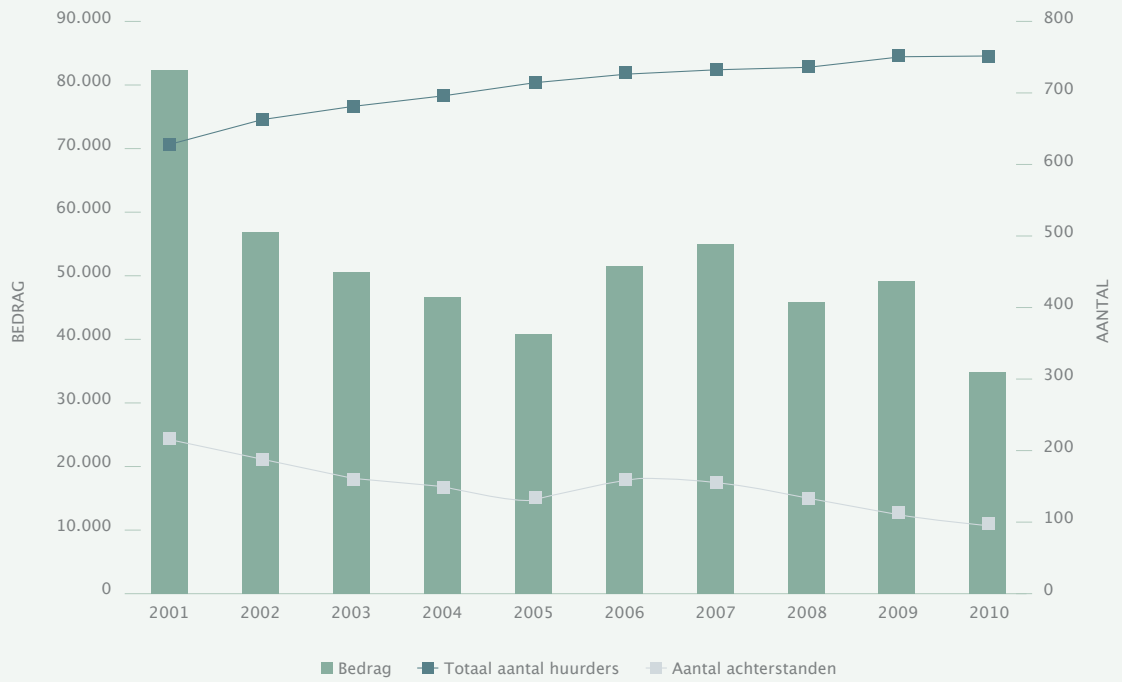
Aantallen en bedragen

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2010 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2010. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 35 885,02 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 28 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 13 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. In 2009 was dit 15 %.

GRAFIEK 20

Evolutie huurachterstallen 2001 - 2010



TABEL 57

Achterstallige huurgelden in 2010

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	939,49	1	894,34	5	7 212,44	6	8 878,34	0	0	13	17 924,61
meer dan 2 tot en met 3 maanden	1	648,34	0	0	2	1 198,72	2	1 292,82	0	0	5	3 139,88
meer dan 1 tot en met 2 maanden	4	1 728,56	3	963,82	5	1 727,10	10	3 531,35	0	0	22	7 950,83
maximum 1 maand	15	1 952,44	6	612,9	12	930,03	24	3 374,33	0	0	57	6 869,70
TOTAAL	21	5 268,83	10	2 471,06	24	11 068,29	42	17 076,84	0	0	97	35 885,02

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 59 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 120,52 EUR. Daar deze achterstallen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit een eerder vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld.

De tweede grootste groep, zijnde 23 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 361,40 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats (13 %). De gemiddelde achterstand bedraagt 1 378,82 EUR (in 2009 bedroeg deze 1 447,53 EUR). Het totaalbedrag van de achterstallen van meer dan 3 maanden huur bedraagt 17 924,61 EUR, zijnde 50 % van de totaalschuld.

Spreiding per provincie

Met 20 % heeft de provincie West-Vlaanderen in verhouding tot de totale huurderspopulatie het grootste aandeel wanbetalers. Het betreft echter voornamelijk schulden van maximum 1 maand (71 %). In de provincies Limburg en Antwerpen hebben in verhouding tot hun huurderspopulatie respectievelijk 17 % en 10 % van de huurders een schuld. Opnieuw betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand. De provincie Oost-Vlaanderen kent met 7 % het laagste aandeel wanbetalers onder haar huurders. Limburg telt het hoogste aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden (6), gevolgd door Antwerpen (5). In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds slechts 4 woningen verhuurde eind 2010, zijn er geen huurachterstallen.

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 2010 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 2001-2010. Waar het totaal aantal procedures in de periode 2001-2002 relatief hoog lag (gemiddeld 35) liggen die sinds 2003 beduidend lager. Het aantal verzoeningsprocedures fluctueert, met een uitschieter in 2006, gevolgd door een stijgend aantal gerechtelijke procedures in 2007. Sinds 2008 blijven zowel het aantal verzoenings- als gerechtelijke procedures afnemen.

In 2010 werden in totaal 13 procedures ingeleid. Zowel het aantal verzoeningen als het aantal gerechtelijke procedures kenden een daling ten opzichte van 2009. Ook de gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2009 een afname, namelijk 1 167,52 EUR tegenover 1 294,72 EUR. Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2010 werd ingeleid bedraagt 9. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar een daling met 284,50 EUR en bedraagt 885,49 EUR. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt met 1 136,49 EUR opnieuw het hoogst in West-Vlaanderen, gevolgd door Oost-Vlaanderen met 797,28 EUR. In tegenstelling met de voorgaande jaren kent de provincie Antwerpen het hoogste aantal procedures (4) gevolgd door West-Vlaanderen met 3 procedures. Oost-Vlaanderen telt 2 dossiers. In Vlaams-Brabant en Limburg werden geen verzoeningsprocedures ingeleid.

In 5 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Drie gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. Eén gezin zuiverde de schuld integraal aan nog voor de zitting plaatsvond, zodat deze kon worden doorgehaald. Eind 2010 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2010 een verzoeningsprocedure werd opgestart 4 735,96 EUR, ten opzichte van 7 969,44 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 3 233,48 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2010, zijnde 41 %.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2010 werd ingeleid bedraagt 4. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 802,09 EUR, tegenover 1 569,12 EUR vorig jaar. Zowel in West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen, Antwerpen als Limburg werd telkens 1 procedure ingeleid. Vlaams-Brabant kende geen gerechtelijke procedures. Twee gerechtelijke procedures resulteerden in een verbreekingsvonnis: één van deze gezinnen ontruimde reeds vrijwillig de huurwoning. De overige 2 procedures werden stopgezet daar de huurders hun verplichtingen alsnog nakwamen.

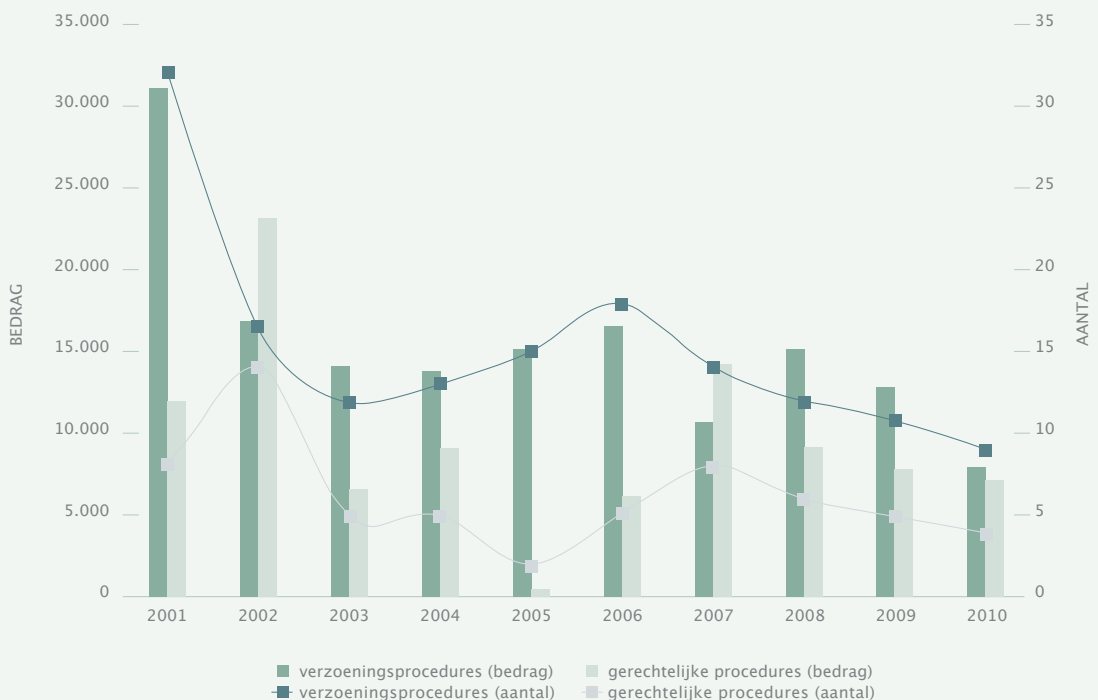
TABEL 58

Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Verzoeningsprocedures:	3	2	4	0	0	9
Bedragen	3 409,48	1 594,56	2 965,40	0,00	0,00	7 969,44
Gerechtelijke procedures:	1	1	1	1	0	4
Bedragen	1 598,47	1 658,77	1 648,60	2 302,50	0,00	7 208,34
AANTAL PROCEDURES	4	3	5	1	0	13
TOTALE BEDRAGEN	5 007,95	3 253,33	4 614,00	2 302,50	0,00	15 177,78

GRAFIEK 21

Evolutie procedures huurachterstallen 2001 – 2010



3.3.3. / Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2010 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

In 2010 traden 8 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Negen reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd: in 1 dossier werd de collectieve schuldenregeling herroepen en is er nog steeds een omvangrijke schuld bij het Vlaams Woningfonds. In de overige 8 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2010 ten einde. In 5 van deze dossiers werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In de overige 3 dossiers werd de resterende schuld door de rechter kwijtgescholden (voor een totaal bedrag van 1 381,32 EUR).

Eind 2010 zijn er 60 gezinnen onderworpen aan deze procedure. Het betreffen 40 zittende huurders en 20 gewezen huurders. Ten opzichte van 2009 betekent dit een afname met 1 procedure. 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 2005–2010 waren er gemiddeld 57,6 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In verhouding tot hun huurderspopulatie lopen in de provincies West-Vlaanderen (8,5 %) en Oost-Vlaanderen (8 %) de meeste collectieve schuldenregelingen

met zittende huurders. Daarna volgen Limburg (6 %) en Antwerpen (2 %).

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 475,03 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard door het feit dat er zich onder de 40 procedures 17 gezinnen bevinden die geen schuld hadden bij het Vlaams Woningfonds op het ogenblik dat zij werden toegelaten tot de collectieve schuldenregeling (wegens schulden buiten het Vlaams Woningfonds). De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 4 115,74 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn.

3.4. / Huurschulden van gewezen huurders

3.4.1. / Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2008–2010 met een huurschuld beëindigden.

In de loop van 2010 werden in totaal 54 huurcontracten beëindigd. Dit hoge aantal valt te verklaren door het feit dat eind april 2010 de huurovereenkomst tussen Vlabo-Invest en het Vlaams Woningfonds een einde nam en 16 woongelegenheden in het Noordschippersdok te Antwerpen niet langer door het Vlaams Woningfonds worden onderverhuurd.

Van de overige 38 huurovereenkomsten kenden er 28 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Twee

TABEL 59

Collectieve schuldenregelingen in 2010

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders:	9	12	5	14	-	40
Bedragen	2 046,77	2 117,52	3 390,37	11 446,66	-	19 001,32
Gewezen huurders:	4	4	2	10	-	20
Bedragen	19 916,74	13 954,61	4 994,02	43 449,34	-	82 314,71
AANTAL PROCEDURES	13	16	7	24	-	60
TOTALE BEDRAGEN	21 963,51	16 072,13	8 384,39	54 896,00	-	101 316,03

TABEL 60

Huurschulden van gewezen huurders – Evolutie 2008 – 2010

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2010	2009	2008	2010	2009	2008
meer dan 3 maanden	7	1	4	9 167,51	2 901,13	7 457,05
2 tot 3 maanden	1	6	2	708,76	3 608,26	928,88
1 tot 2 maanden	1	3	1	165,96	1 303,08	286,4
maximum 1 maand	7	5	9	784,04	457,81	1 561,17
TOTAAL	16	15	16	10 826,27	8 270,28	10 233,50

huurcontracten werden door het Vlaams Woningfonds beëindigd daar de panden dienden te worden gerenoveerd: deze gezinnen werden geherhuisvest naar een andere woning van het Vlaams Woningfonds. Vier overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. In één contract vond er een eenzijdige ontbinding door het Vlaams Woningfonds plaats daar de huurder het pand ontruimde zonder het Vlaams Woningfonds hiervan in kennis te stellen. Eén gezin zonder kinderen kreeg een opzeg van het Vlaams Woningfonds gezien de huurder niet inging op het herhuisvestingsvoorstel van het Vlaams Woningfonds. Nog één gezin kreeg een opzeg van het Vlaams Woningfonds daar de huurder een eigendom had verworven. Tenslotte kende een contract een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 54 gezinnen hadden er 16 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Met 30 % ligt dit aandeel een heel stuk lager dan vorig jaar (44 %). De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 676,64 EUR, een toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 551,35 EUR was. Zeven gezinnen hadden een schuld van meer dan 3 maanden (gemiddelde schuld van 1 309,64 EUR).

De cijfers in bovenvermelde tabel betreffen een momentopname van de schuld op datum van de beëindiging van het contract. Vaak dienen er achteraf 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 7 een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 112,01 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Zoals reeds vermeld hebben 7 huurdersgezinnen een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. Dit cijfer wordt mede verklaard doordat 4 dossiers werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie Antwerpen telt het grootste aantal verhuizingen (29) en met 6 dossiers ook de meeste gezinnen met een schuld bij verhuis. De provincies West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Limburg volgen met elk 3 dossiers. In Vlaams-Brabant had 1 huurder een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden.

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

Gedurende de periode 1982–2010 beëindigden 1058 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 174 eind 2010 een openstaande schuld, dit is 16 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 545 573,74 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 3 135,48 EUR per huurder, een stijging t.o.v. vorig jaar. De helft van de schuld (49 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk, 18 %, 17 % en 15 %. In de provincie Vlaams-Brabant is er maar 1 gewezen huurdersgezin met een schuld.

In 2010 werden er geen verzoenings- of gerechtelijke procedures tegen gewezen huurdersgezinnen ingeleid. Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 20 gewezen huurdersgezinnen eind 2010 onderworpen aan deze procedure.

4 / Verkoop

Eind 2010 telde het Vlaams Woningfonds 702 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. Door 6 huurders werd een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk 2 in Oost-Vlaanderen en 4 in Limburg.



Deel 3: Algemeen beheer en dienstverlening



1 / Algemeen beheer

1. / Statutaire verkiezingen

1.1. / Leden Raad van Bestuur

Tijdens de gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2010 werden, conform artikel 22 van de statuten, volgende personen bij geheime stemming benoemd tot bestuurder voor een termijn van zes jaar, vervallende met de Algemene Vergadering van mei 2016:

- mevrouw Annemie Boel-Raymaeckers;
- de heer Benny De Leener;
- mevrouw Els Demol;
- mevrouw Ann De Roeck-Isebaert;
- de heer Eric De Wasch;
- de heer Alfons Duchateau;
- de heer Karel Geys;
- de heer Marc Mahieu;
- de heer Danny Pauly;
- mevrouw Cecile Segers;
- de heer Aureel Van den Brande;
- mevrouw Gert Vanderheyden;
- de heer Herman Vervloet.

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

1.2. / Verkiezing voorzitter en ondervoorzitters

De voorzitter en ondervoorzitters werden bij geheime stemming verkozen tijdens de eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur op 16 juni 2010.

Voorzitter: de heer Danny Pauly

Eerste ondervoorzitter: de heer Eric De Wasch

Ondervoorzitters: Mevrouw Els Demol en de heer Marc Mahieu

1.3. / Benoeming van een bestuurder en ondervoorzitter

Conform de artikels 22 en 28 van de statuten verkoos de Raad van Bestuur op 15 september 2010 mevrouw Jo Van Hoorebeke tot bestuurder ter beëindiging van het mandaat van mevrouw Els Demol.

Eveneens op 15 september 2010 verkoos de Raad van Bestuur de heer Alfons Duchateau tot ondervoorzitter van de Raad van Bestuur.

2. / Toezicht

Vanaf 4 april 2010 werden de commissarissen van de Vlaamse Regering, de heren Ingmar Devos en Hugo Van Driessche, vervangen door de toezichthouder voor de sociale huisvesting, namelijk de heer Piet Gillard.

Het Vlaams Woningfonds dankt beide commissarissen voor de jarenlange constructieve samenwerking.

3. / Commissaris-revisor

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de Ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 19 mei 2010 de heer Werner Borré benoemd als commissaris-revisor voor een nieuwe periode van 3 jaren.

4. / Erebestuurders

Bij unanimitieit werd door de Raad van Bestuur van 22 juli 2010 aan de heer Geert Spiessens de titel van ere-ondervoorzitter verleend; aan de heren Raymond Boutsen, Pascal Ennaert en Tom Ongena

Directiecomité



Kaderstaf



en aan mevrouw Ingrid Ponjaert-Kristoffersen werd de titel van erebestuurder verleend.

Op 20 oktober 2010 besliste de Raad van Bestuur unaniem tot toekenning van de titel van ere-ondervoorzitter van de Raad van Bestuur aan mevrouw Els Demol.

5. / Viering “25 jaar operationeel Vlaams Woningfonds”

Op 29 maart 2010 vond de viering “25 jaar operationeel Vlaams Woningfonds” plaats op de maatschappelijke zetel.

Deze viering vond plaats in aanwezigheid van mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister bevoegd voor Wonen, een vertegenwoordiger van de heer Philippe Muyters, Vlaams minister bevoegd voor Financiën en Begroting, de vennoten en de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds, de commissarissen van de Vlaamse Regering, de algemeen voorzitter van de Gezinsbond en de directie en het personeel van het Vlaams Woningfonds.

6. / Overlijdens

Overlijden van twee erebestuurders

6.1. / Overlijden van de heer Jozef Segers

De heer Jozef Segers, erebestuurder, overleed op 19 maart 2010 in de leeftijd van 79 jaar.

Op 17 december 1976 werd de heer Segers aangesteld tot commissaris bij het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België. Hij werd op 25 november 1978 tot bestuurder van de vennootschap verkozen.

Bij de oprichting van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen in oktober 1980 werd hij ook hier bestuurder.

Hij bleef lid van de Raad van Bestuur tot 20 juni 2007 en werd op deze dag benoemd tot ere-bestuurder van het Vlaams Woningfonds.

De heer Segers was een gewaardeerd bestuurder die zich decennialang inzette voor de idealen van het Woningfonds en de gezinsbeweging. Hij was ook een gerespecteerd notaris op wiens juridische kennis het Woningfonds steeds beroep kon doen.

Het Vlaams Woningfonds zal hem steeds herinneren als een bestuurder aan wie de vennootschap veel dank verschuldigd is.

6.2. / Overlijden van de heer Jan Vandiest

De heer Jan Vandiest, erebestuurder, overleed op 15 februari 2011 in de leeftijd van 83 jaar.

Op 22 december 1978 werd de heer Vandiest verkozen tot commissaris bij het Woningfonds van de Bond der kroostrijke Gezinnen van België en in 1984 werd hij voorzitter van het College der Commissarissen bij het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Op 21 mei 1986 werd hij verkozen tot bestuurder.

Hij bleef lid van de Raad van Bestuur tot 19 mei 2004 en werd op 22 juli 2004 benoemd tot erebestuurder van het Vlaams Woningfonds.

De heer Vandiest was een gewaardeerd bestuurder en een minzaam man die zich jarenlang inzette voor de idealen van het Woningfonds en de gezinsbeweging; de vennootschap is hem hiervoor veel dank verschuldigd.

7. / Bevordering

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 15 december 2010 de heer Kurt Van Liefveringhe, adjunct-directeur, met ingang van 1 augustus 2011 aan te stellen als directeur Beheer der leningen.

8. / Eervolle onderscheidingen

Vereremering personeelsleden

Verskillende personeelsleden werden vereremerkt met een eervolle onderscheiding.

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

- De heer Geert Faut

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

- Mevrouw Dannie De Schouwer
- Mevrouw Patricia Hombroeckx
- Mevrouw Petra Lemmens

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

- Mevrouw Josiane Maes
- De heer Christian Roosens
- De heer Dirk Van Schuylenberg

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 7 januari 2011 werd hen op een passende wijze hulde gebracht.

9. / Oppensioenstelling

9. 1. / Eric Van De Ponsele

Op 1 mei 2010 ging de heer Eric Van De Ponsele, provinciaal adviseur, met pensioen.

Hij trad in dienst bij het Woningfonds op 16 december 1978.

Meer dan 31 jaar zette hij zich in voor de gezinnen en dit zowel op de maatschappelijke zetel te Brussel als op het provinciaal kantoor Oost-Vlaanderen te Gent.

Op 1 januari 1986 werd hij bevorderd tot bureelhoofd en op 1 februari 1996 werd hij benoemd tot provinciaal adviseur van de provinciale dienst Oost-Vlaanderen. De heer Eric Van De Ponsele was een gewaardeerd medewerker en gezagvol provinciaal adviseur.

9. 2. / Magda Ogiers

Op 1 november 2010 ging mevrouw Magda Ogiers met pensioen.

Zij trad in dienst bij het Woningfonds op 15 mei 1971.

Ruim 39 jaar zette zij zich in op verschillende diensten (onder meer op het secretariaat, receptie, verzending, technische dienst en de dienst der leningen).

Mevrouw Magda Ogiers was een trouwe en flexibele bediende die erg gewaardeerd werd door alle collega's.

10. / Infoverspreiding

Op 16 december 2009 besliste de Raad van Bestuur om samen te werken met het reclamebureau Vandekerckhove & Devos voor de informatiecampagne 2010.

Er werd een TV-spot opgenomen met een reeks portretten van gezinnen die hun woondroom konden realiseren dankzij het Vlaams Woningfonds.

Er verschenen advertenties in Metro, De Zondag, "De Bond" en Brieven aan Jonge Ouders. Er werd tevens een reeks affiches voorzien.

Ook de website www.vlaamswoningfonds.be werd in een nieuw kleedje gestoken.

Het Vlaams Woningfonds werkte actief mee aan volgende beurzen:

- Bouw en Reno te Antwerpen van 9 tot en met 17 januari 2010;
- Batibouw te Brussel van 25 februari tot en met 7 maart 2010;
- Bouw- en Immobiliensalon (BIS-beurs) te Gent van 9 tot en met 17 oktober 2010.

11. / 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 voorgedijministers, 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.

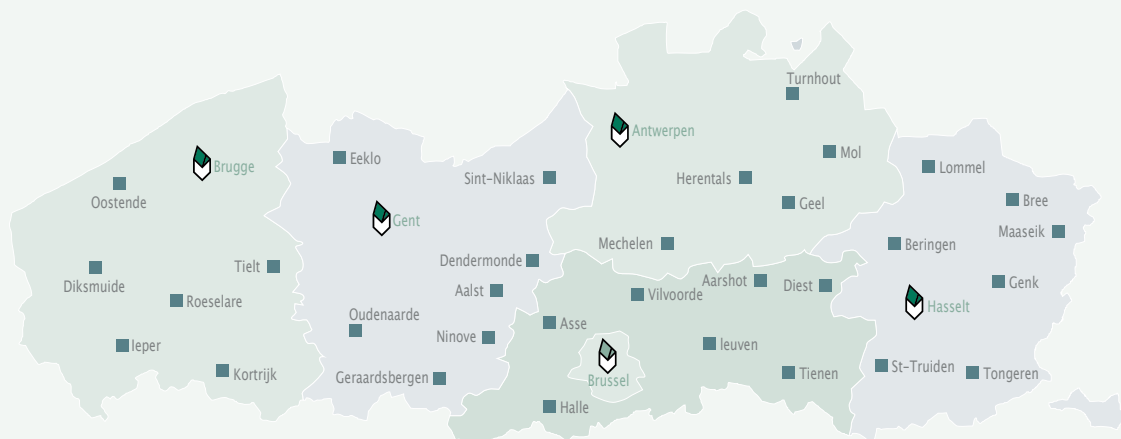
Vele concrete resultaten zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de departementen "Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" en "Financiën en Begroting".

AG Insurance, BNP Paribas Fortis en KBC danken wij voor de intekening op onze obligatieleningen met betrekking tot de tweede helft van het ontleenvermogen 2008 en het ontleenvermogen 2009 alsook met betrekking tot delen van het ontleenvermogen 2010 waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooiën.

De Gezinsbond zijn wij dankbaar voor de ondersteuning van de Woningfondsgedachte en de Vlaams Woningfondsactiviteiten en -initiatieven in het bijzonder.

Wij danken ook allen die op een actieve wijze de infocampagne van het Vlaams Woningfonds hebben ondersteund en aldus hebben bijgedragen tot de bekendmaking van de Vlaams Woningfondslening 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 2010 verwezenlijkte.



 maatschappelijke zetel
  provinciale dienst
  ontvangstdag

www.vlaamswoningfonds.be
info@vlaamswoningfonds.be

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 vrijdagnamiddag).

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: wekelijks in Sint-Niklaas en Aalst en twee keer per maand in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove en Oudenaarde.

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

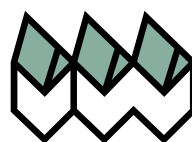
Ontvangdagen: twee keer per week in Kortrijk, twee keer per maand in Diksmuide, Ieper, Oostende, Roeselare en Tielt.

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

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
van de Grote Gezinnen cvba