



Dit is mijn huis.

## Activiteitenverslag 2009



Vlaams Woningfonds  
van de Grote Gezinnen cvba

# Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba



## ACTIVITEITEN- VERSLAG

**DIENSTJAAR 2009**

Voorgelegd aan de gewone  
Algemene Vergadering van 19 mei 2010.



# Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, cvba

## Raad van Bestuur

### Voorzitter

D. PAULY

### Ondervoorzitter      Ondervoorzitter

E. DE WASCH

G. SPIESSENS

### Leden

A.M. BOEL-RAYMAECKERS

R. BOUTSEN

B. DE LEENER

E. DEMOL

A. DE ROECK-ISEBAERT

P. ENNAERT

M. MAHIEU

G. NAGELS

T. ONGENA

I. PONJAERT-  
KRISTOFFERSEN

A. VAN DEN BRANDE

## Commissarissen van de Vlaamse Regering

H. VAN DRIESSCHE

I. DE VOS

vertegenwoordiger van de Vlaamse minister  
bevoegd voor Wonen

vertegenwoordiger van de Vlaamse minister  
bevoegd voor Financiën en Begroting

## Directeur-generaal

P. BECUWE

Maatschappelijke zetel:  
de Meeûssquare 26-27 - 1000 Brussel  
KBO 0421 111 543 RPR Brussel  
CBFA 016598 A

# Afkorting

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 rentoelagen verleent.

**Fonds B** Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met onze eigen middelen verwezenlijkt worden. Zo worden binnen die 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).



# Verslag van de Raad van Bestuur



Mijnheer de voorzitter, mevrouwen, mijne heren

Hierbij stellen wij u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2009 voor.

Dit is het zesentwintigste verslag sinds de cvba Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen operationeel werd op 1 januari 1984.

Het Vlaams Woningfonds-gedachtegoed vertrekt van – en bouwt verder op twee cultuurgebonden gegevens: het streven van gezinnen naar een eigen woning voor de oplossing van hun huisvestingsproblemen enerzijds en de gezinsdimensie in het huisvestingsbeleid anderzijds.

Alle activiteiten van het Vlaams Woningfonds hebben bijgevolg het gezin als uitgangspunt waardoor de sociale impact ervan niet louter cijfermatig is weer te geven.

Sinds zijn ontstaan geniet het Vlaams Woningfonds van een groot vertrouwen vanwege de Vlaamse overheid omwille van zijn pluralistisch karakter, gezinsvriendelijke en sociale principes en 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.

Door altijd op te treden 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.

Behoud van de specificiteit, ervaring, inzet en loyaal uitvoeren van het Vlaams beleid maken van het Vlaams Woningfonds een belangrijke partner van de Vlaamse overheid om ook de in het Pact

2020 geformuleerde doelstellingen inzake het verbeteren van de woonkwaliteit en bijgevolg ook van de algemene levenskwaliteit van de gezinnen in Vlaanderen, concreet te kunnen realiseren.

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

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 zeer 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 opsloppen en krijgt onthaasting geen enkele kans.

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

Een politiek commentator van een gezaghebbende krant sloot eind december 2009 zijn opiniestuk over de problematiek van de betaalbaarheid van de pensioenen of met volgende conclusie: "Geen betere verzekering voor de oude dag dan een eigen huis, dus. Nog steeds en meer dan ooit". Voor vele gezinnen is het opbouwen van deze verzekering voor de oude dag inderdaad enkel en alleen mogelijk door middel van een sociale lening.

De huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen is hiervan ook overtuigd en verwoordde het recent nog als volgt: "Een eigen huis is de beste spaarpot voor de toekomst. Het is belangrijk dat elke Vlaming de kans krijgt een woning te kopen, te bouwen of te verbouwen. Sociale leningen helpen de gezinnen die geen gewone lening kunnen betalen".<sup>1</sup>

In het activiteitenverslag komt het belang van het Vlaams Woningfonds duidelijk tot uiting en blijkt hoezeer de sociale opdracht de financieel-economische aspecten overstijgt.

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.

De resultaten van het dienstjaar 2009 bevestigen de grote slagkracht van de vennootschap.

Bijna 24 450 gezinnen contacteerden in 2009 het Vlaams Woningfonds voor informatie omtrent een sociale lening.

Het totaal aantal toegekende (vereffende) leningen bij het Vlaams Woningfonds bedroeg 2 512 in 2009.

In 2009 bedroegen de vastleggingen in totaal 346 170 630,48 EUR.

Zoals voorgaande jaren willen wij er aan herinneren dat de vastlegging de beslissing is waarbij wij ons verbinden tot het verlenen van een krediet; dit betekent in concreto het versturen van het leningsaanbod aan het betrokken gezin en terzelfdertijd de modelakte met instructies naar de bevoegde notaris.

<sup>1</sup> Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie "Woonzekerheid voor iedereen", Spots (november 2009)

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 2009 ruimschoots aan deze verplichting.

De rentevoeten van de hypothecaire leningen wijzigden driemaal. In 2009 bedroeg de gemiddelde rentevoet van een Vlaams Woningfonds-lening 2,12 %.

Op basis van gegevens van de "Centrale voor Kredieten aan Particulieren" (NBB) kan het (weliswaar federaal) marktaandeel van het Vlaams Woningfonds berekend worden op 1,41 %. Eind 2009 bevatte voormelde Centrale namelijk 33 293 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 368 993 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Ook volgende gegevens van financiële aard waren bepalend voor de werking van de vennootschap tijdens het moeilijke maar uiteindelijk toch sterke dienstjaar 2009.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2009 was een voldoende hoog investerings- en ontleenvermogen voorzien, namelijk 360 271 000 EUR.

Het investeringsvermogen 2009 werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

Niettemin startte het jaar 2009 onder een minder gunstig gesternte.

Op 18 december 2008 had het Vlaams Woningfonds enkel de machtiging verkregen tot de opname van de eerste helft van het ontleenvermogen 2008 waardoor slechts voor een bedrag van 175 983 000 EUR aan obligatieleningen mocht worden afgesloten. Bijgevolg had de vennootschap niet alleen zijn activiteiten van het activiteitsjaar 2008 een jaar lang dienen te prefinancieren maar bleef de prefinanciering van de tweede helft van het ontleenvermogen 2008 ook in 2009 voortduren; de kostprijs hiervan liep uiteindelijk op tot 2 505 244,67 EUR. Samen met deze van het ontleenvermogen 2009 en van de rentesubsidies bedroeg de totale prefinancieringskost 3 296 134,04 EUR tijdens het voorbije dienstjaar. Dit drukte op de resultaten van de jaarrekening van de vennootschap en bemoeilijkte tevens een gezond intern financieel beleid naar prijszetting toe.

Nog problematischer was het gegeven dat de tweede helft van het ontleenvermogen 2008 opnieuw diende te worden ingeschreven op de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Daarom stelde de Raad van Bestuur aan de Vlaamse Regering de vraag om het bedrag van 175 983 000 EUR toe te voegen aan het oorspronkelijk voorziene ontleenvermogen 2009 en dit door toepassing van artikel 44 van de Wet op de Rijkscomptabiliteit.

Het Vlaams Parlement keurde op 22 april 2009 het decreet houdende de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2009 van de Vlaamse Gemeenschap goed waardoor de leningsmachtiging 2009 werd verhoogd van 360 271 000 EUR tot 536 254 000 EUR.

Op 16 september 2009 werd het Vlaams Woningfonds gemachtigd tot de opname van de obligatieleningen ter financiering van de eerste helft van het oorspronkelijke ontleenvermogen 2009 (180 135 500 EUR). De opname van de vijf obligatieleningen vond op 25 september laatstleden plaats. De tussenkomst in de rentelast door het Vlaams Gewest bleef ongewijzigd op 50 % van de intrestvoeten van de betrokken obligatieleningen en dit gedurende hun volledige looptijd van 15 en 20 jaar, hetgeen evenwel onvoldoende is om op jaarbasis een positieve rendabiliteit te realiseren.

De procedure tot vrijgave en opname van de oorspronkelijke tweede helft van zowel het ontleenvermogen 2008 als van het ontleenvermogen 2009 startte uiterst moeizaam. Het hiertoe vereiste begrotingsakkoord van de voorgdijverheid werd pas in ultieme instantie ontvangen.

Tijdens de tweede helft van de maand december 2009 verliep de verdere afhandeling van dit dossier echter uiterst vlot; er werd op 18 december 2009 toelating tot gunning van 12 obligatieleningen voor een totaal bedrag van 342 118 500 EUR verleend. De opname van deze obligatieleningen vond plaats op 6 januari 2010.

Omwille van de desindexatie van het oorspronkelijke ontleenvermogen 2009 (360 271 000 EUR) tot een bedrag van 353 207 000 EUR op 16 december 2009 mocht 1 obligatielening ten bedrage van 14 000 000 EUR niet worden opgenomen.

In uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 20 januari 2010 werd aan de voorgdijverheid gevraagd het niet gegunde deel van het ontleenvermogen 2009, namelijk 6 936 000 EUR bij de eerstvolgende begrotingscontrole toe te voegen aan het investerings- en ontleenvermogen 2010.

De in 2009 door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies werden volledig uitbetaald.

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

De vroegere 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 vrijgave van het ontleenvermogen op kwartaalbasis en een stipte betaling van alle door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies noodzakelijk is geworden opdat de vennootschap zijn activiteiten in de toekomst verder zou kunnen ontwikkelen.

De verantwoordelijkheid van het Vlaams Woningfonds in de sociale huisvestingssector en in de sociale leningssector in het bijzonder is sinds 9 december 2005 groter dan ooit.

Dankzij de huidige reglementering en een hoog investerings- en ontleenvermogen beschikt de vennootschap over troeven om zijn opdracht op een efficiënte wijze te kunnen uitvoeren.

Uit dit activiteitenverslag zal duidelijk tot uiting komen dat het Vlaams Woningfonds zijn statutaire en decretale opdracht trouw blijft en daarom gezinnen met kinderen en een reglementair begrensd inkomen centraal stelt in zijn beleid.

Ook blijkt uit dit activiteitenverslag duidelijk de totale inzet van het Vlaams Woningfonds en al zijn personeelsleden. Er dient benadrukt te worden dat elke dienst een noodzakelijke schakel van de Woningfonds-ketting vormt én bijgevolg essentieel is voor het verwezenlijken van onze doelstellingen.

Het Vlaams Woningfonds wil steeds het beleid van de Vlaamse Regering, en meer in het bijzonder van de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen, blijven ondersteunen.

Voor duizenden gezinnen was en blijft het Vlaams Woningfonds de meest aangewezen en soms de enige haalbare weg naar eigendomsverwerving, aangepast en kwaliteitsvol wonen. Dankzij de Vlaams Woningfonds-lening die een verantwoorde budgettaire impact heeft op hun gezinsbudget kunnen deze duizenden gezinnen hun (huisvestings) droom realiseren.



Het activiteitenverslag omvat drie delen.

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

Deel II is de statistische verslaggeving en sociale analyse van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Deel III behelst het algemeen beheer en de dienstverlening.

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

Deel 1

## Leningsverrichtingen





Hoofdstuk I

**Leningsverrichtingen:  
dossieropbouw**







# 1. De leningen



In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens

het dienstjaar 2009 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.

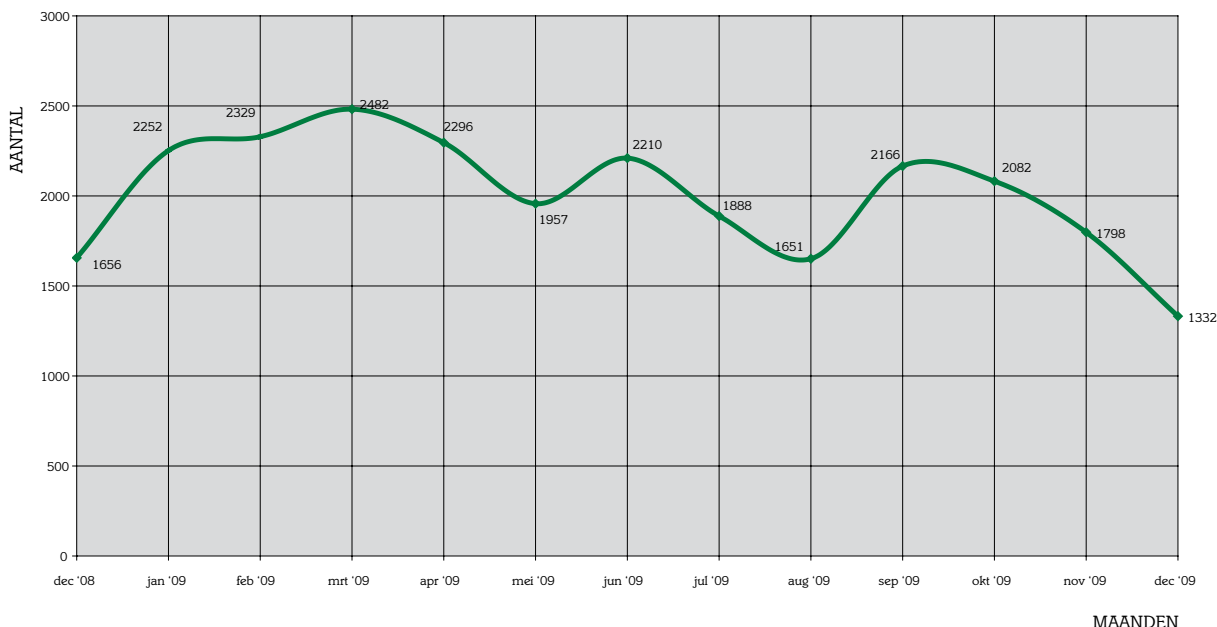
Er mag hierbij niet over het hoofd worden gezien dat het totale aantal vragen naar informatie over de leningsactiviteiten bij het Vlaams Woningfonds veel hoger ligt. Gezien de vrij technische reglementering waarin de leningsvoorwaarden uitgebreid en gedetailleerd zijn opgenomen is het logisch dat het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

In 2009 informeerden 24 443 gezinnen zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Het aantal vragen om info is hiermee gedaald met 6,48 % ten opzichte van het recordjaar 2008 toen 26 138 gezinnen inlichtingen vroegen over de Vlaams Woningfonds-lening.

Een overzichtelijk beeld over het aantal "eerste contacten" wordt weergegeven in grafiek 1 "Eerste contact – aantallen per maand, alle provincies samen". Deze grafiek toont aan dat het aantal vragen naar informatie het hoogst was tijdens het eerste kwartaal en zich daarna – met uitzondering van de vakantieperiode en de twee laatste maanden –

**Grafiek 1 -**

**Eerste contact - aantallen per maand, alle provincies samen (december 2008 en tot met december 2009)**



stabiliseerde op een niveau van zowat 2000 tot ruim 2100 contacten per maand.

Ondanks de accurate reglementering wezen interne statistieken er op dat een niet gering aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren, zitdagen of bouwbeurzen, noodgedwongen diende te worden geweigerd. De belangrijkste redenen hiervan blijven: de opschorting van de verichting "terugbetaling van schuld" sinds juni 2007 en een te hoge waarde van het beoogde pand. Ook vele gezinnen die (nog) geen kinderen ten laste hadden contacteerden onze diensten teneinde zich te informeren.

Tijdens het dienstjaar 2009 dienden 4 697 kandidaat-ontlenersgezinnen afgewezen te worden bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds:

- 1 596 (33,98 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had.
- 1 426 (30,36 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 787 (16,76 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 275 (5,85 %) omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 613 (13,05 %) omwille van diverse andere redenen;

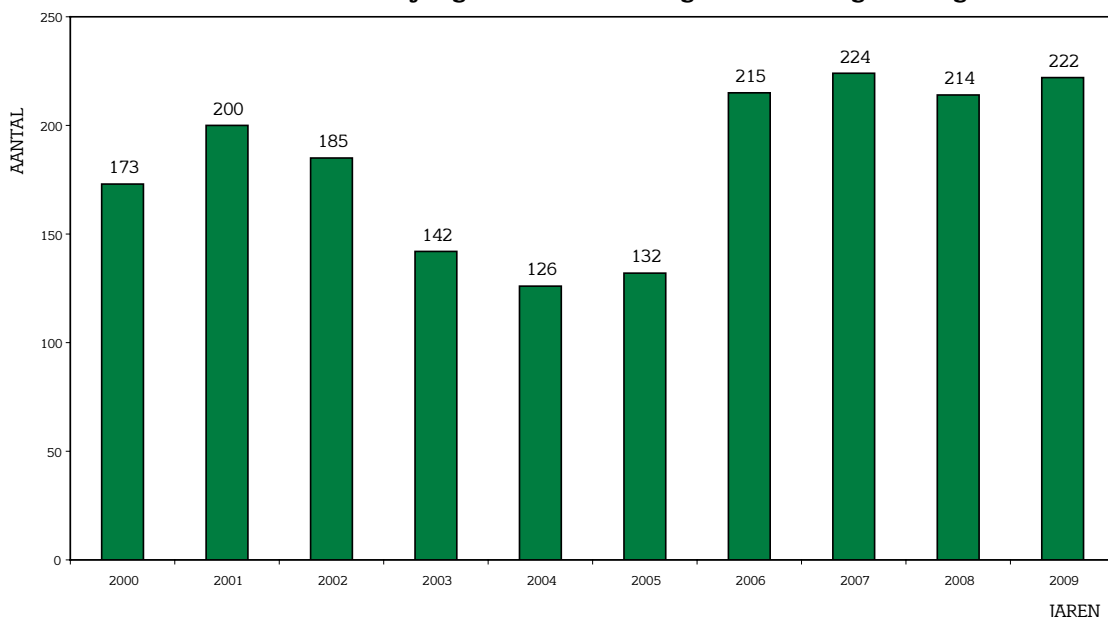
Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerking wordt de verdere analyse beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

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.

**Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2005-2009**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2005	37	20	37	23	15	132
2006	66	34	52	42	21	215
2007	73	32	54	40	25	224
2008	71	32	49	34	28	214
<b>2009</b>	<b>82</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>222</b>

**Grafiek 2 - Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen**



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 verdere 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 2009 werden in totaal 2 660 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (2 569 in 2008 en 2 688 in 2007). Dit betekent dat het aantal leningsaanvragen opnieuw is toegenomen en zich op een vergelijkbaar hoog niveau als in 2007 situeert.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste bleef nagenoeg onveranderd: 29,55 % in 2009 tegenover 29,58 % in 2008. Hun aantal bedroeg 786 tegenover 760 in 2008.

Wat het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen ten laste betreft, wordt een minieme stijging genoteerd van 33,83 % (869 leningsaanvragen) in 2008 tot 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 maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen werd eind 2005 fors opgetrokken tot een realistisch niveau en wordt jaarlijks geïndexeerd. Toch mag niet uit het oog worden verloren dat deze maxima een probleem vormen in regio's in Vlaanderen waar de vastgoedprijzen zeer hoog blijven of nog verder stijgen.

De verrichting "terugbetaling van schulden" die sinds midden 2007 is opgeschorpt, zorgde er eveneens voor dat opnieuw een groot aantal gezinnen teleurgesteld diende te worden.

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

Het totale aantal verstrekte leningen blijft quasi onveranderd: in 2009 werden 2 512 leningen vereffend tegenover 2 542 in 2008. Ook het totaal ontleend bedrag blijft op eenzelfde hoog niveau: 338 186 091,95 EUR in 2009 tegenover 337 158 973,49 EUR in 2008.

Bij de commerciële instellingen wordt volgende evolutie vastgesteld. Tijdens de eerste 9 maanden van 2009 verkochten zij meer hypothecaire leningen (+ 2,6 %) maar daalde het totaal ontleende bedrag (- 5 %).<sup>1</sup>

Op 31 december 2009 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:  
203 voor een bedrag van 26 155 962,04 EUR
- leningsaanvragen in vooronderzoek:  
145 voor een bedrag van 19 359 258,83 EUR

Dit betekent dat 348 dossiers in onderzoek eind december 2009 voor een bedrag van 45 515 220,87 EUR, overgeheveld werden naar het dienstjaar 2010.

Daarenboven bevonden 212 dossiers voor een bedrag van 28 784 494,73 EUR, zich in het stadium

**Tabel 2 – Leningen verwezenlijkt in 2009 - Alle fondsen samen**

Fonds	Aantal	BEDRAG			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Levensverzekering	Totaal	
B2	2 510	325 497 500,80	12 598 739,18	338 096 239,98	134 699,70
B (FAB)	2	89 220,00	631,97	89 851,97	44 925,99
<b>Totaal</b>	<b>2 512</b>	<b>325 586 720,80</b>	<b>12 599 371,15</b>	<b>338 186 091,95</b>	<b>134 628,22</b>

<sup>1</sup> Cijfers inzake hypothecair krediet met betrekking tot de eerste 9 maanden van 2009 – Beroepsvereniging van het Krediet.

“klaar voor vereffening”; dit betekent dat voor deze dossiers het ontwerp van leenakte overgemaakt was aan de respectievelijke notarissen voor het opstellen van de leenakte.

Zoals reeds vermeld werden tijdens het dienstjaar 2009 in totaal 2 512 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 338 186 091,95 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 2009 werden 2 510 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 338 096 239,98 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werden tijdens het vorige dienstjaar 2 leningen toegekend voor de financiering van de aankoop van bouwgrond voor een totaal bedrag van 89 851,97 EUR, tegenover 6 leningen voor een totaal bedrag van 194 843,54 EUR in 2008.

Leningen ter financiering van bouwgrond blijven dus een 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 2009 werd in het Vlaams Gewest 7,88 % meer betaald voor een vierkante meter bouwgrond dan tijdens het eerste semester 2008; de gemiddelde kostprijs bedroeg 145,10 EUR per m<sup>2</sup> in de eerste helft van 2009 tegenover 134,5 EUR per m<sup>2</sup> in de eerste helft van 2008.<sup>2</sup>

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

Hieruit blijkt een negatieve groeiwoet van - 1,18 % inzake het totale aantal vereffende leningen en een positieve groeiwoet van + 0,30 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw gestegen, namelijk van 132 635,32 EUR in 2008 tot 134 628,22 EUR in 2009, zijnde een vermeerdering met 1 992,90 EUR of 1,50 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2009 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,97 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

**Tabel 3 – Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeiwoet der leningen - 2005-2009 - Alle fondsen samen.**

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeiwoet	EUR	Jaarlijkse groeiwoet	Bedrag	Jaarlijkse groeiwoet
2005	1 429	- 2,86	129 695 324,07	+ 13,86	90 759,50	+ 17,21
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
<b>2009</b>	<b>2 512</b>	<b>- 1,18</b>	<b>338 186 091,95</b>	<b>+ 0,30</b>	<b>134 628,22</b>	<b>+ 1,50</b>

<sup>2</sup> Vastgoedprijzen zijn gedaald tijdens eerste semester 2009 – persbericht van 25 augustus 2009, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.

## 1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming

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

De resultaten vermeld in deze tabel bevestigen de impact van het huisvestingsbeleid 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 sterk werd beïnvloed door het feit dat sinds midden 2007 uitsluitend nog leningen “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 2009 vast op 353 207 000 EUR opdat het Vlaams Woningfonds het voorbije dienstjaar alle leningsaanvragen voor de verwerving en/of sanering van een woning zou kunnen honoreren.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste algemene evoluties die uit tabel 4 blijken; daarna worden de drie belangrijkste basisverrichtingen, namelijk aankoop al dan niet

gecombineerd met werken, nieuwbouw en saneringswerken verder toegelicht. Over de vierde basisverrichting, namelijk terugbetaling van schulden, zal slechts zeer summier worden gerapporteerd gezien deze momenteel slechts nog in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk is.

Wanneer gefocust wordt op de bestemming van de tijdens het voorbije dienstjaar toegekende leningen blijkt dat het aandeel van de belangrijkste verrichtingen “aankoop van een woning” en “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” nagenoeg ongewijzigd is gebleven.

Hierdoor blijft de kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds 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 blijft in 2009 (86,54 %) op hetzelfde hoge niveau als in 2008 (86,83 %). Deze groep leningen vertegenwoordigt 92,82 % van het totaal ontleend bedrag (91,78 % in 2008)

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van “weinig belangrijke werken” is gestegen van 5,60 % in 2008 naar 7,33 % in 2009.

Tabel 4 – Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2009-2008 - Fonds B2

Categorieën	Bestemming van de geleende bedragen	2009					2008				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	115	4,58	15 338 349,73	4,54	133 376,95	148	5,83	19 424 450,93	5,76	131 246,29
2	Aankoop	1687	67,21	241 187 967,86	71,34	142 968,56	1721	67,86	238 567 128,73	70,80	138 621,23
3	Belangrijke werken	35	1,40	2 839 927,67	0,84	81 140,79	39	1,54	3 273 338,68	0,97	83 931,76
4	Weinig belangrijke werken	184	7,33	5 655 338,81	1,67	30 735,54	142	5,60	4 575 769,90	1,36	32 223,73
5	Aankoop en belangrijke werken	35	1,40	4 929 107,46	1,46	140 831,64	41	1,62	5 510 682,97	1,64	134 406,90
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	450	17,93	67 698 813,07	20,02	150 441,81	440	17,35	65 182 834,72	19,34	148 142,81
7	Terugbetaling van schulden	4	0,15	446 735,38	0,13	111 683,85	5	0,20	429 924,02	0,13	85 984,80
8	Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Totaal</b>	<b>2510</b>	<b>100</b>	<b>338 096 239,98</b>	<b>100</b>	<b>134 699,70</b>	<b>2536</b>	<b>100</b>	<b>336 964 129,95</b>	<b>100</b>	<b>132 872,29</b>



Het aandeel van de verrichting "nieuwbouw" is gedaald en bedroeg 4,58 % in 2009 ten opzichte van 5,83 % in 2008.

Aangezien sinds midden 2007 uitsluitend leningen "terugbetaling van schulden" werden toegekend teneinde de gedwongen verkoop van een woning te beletten, bedroeg het aandeel van deze verrichting slechts 0,15 % in 2009.

Het gemiddeld leningsbedrag is in bijna alle categorieën gestegen.

De grootste maar louter toevallige stijging doet zich voor bij de zeer bescheiden verrichting "terugbetaling van schulden", namelijk met 25 699,05 EUR of 29,89 % tot 111 683,85 EUR.

Relevanter is de stijging bij de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" met 6 424,74 EUR of 4,78 % tot 140 831,64 EUR. Ook bij de belangrijkste verrichting "aankoop" neemt het gemiddeld ontleend bedrag toe, namelijk met 4 347,33 EUR of 3,14 % tot 142 968,56 EUR.

Bij de verrichtingen "belangrijke werken" en "weinig belangrijke werken" wordt een daling van het gemiddeld ontleend bedrag genoteerd van respectievelijk 3,33 % en 4,62 %.

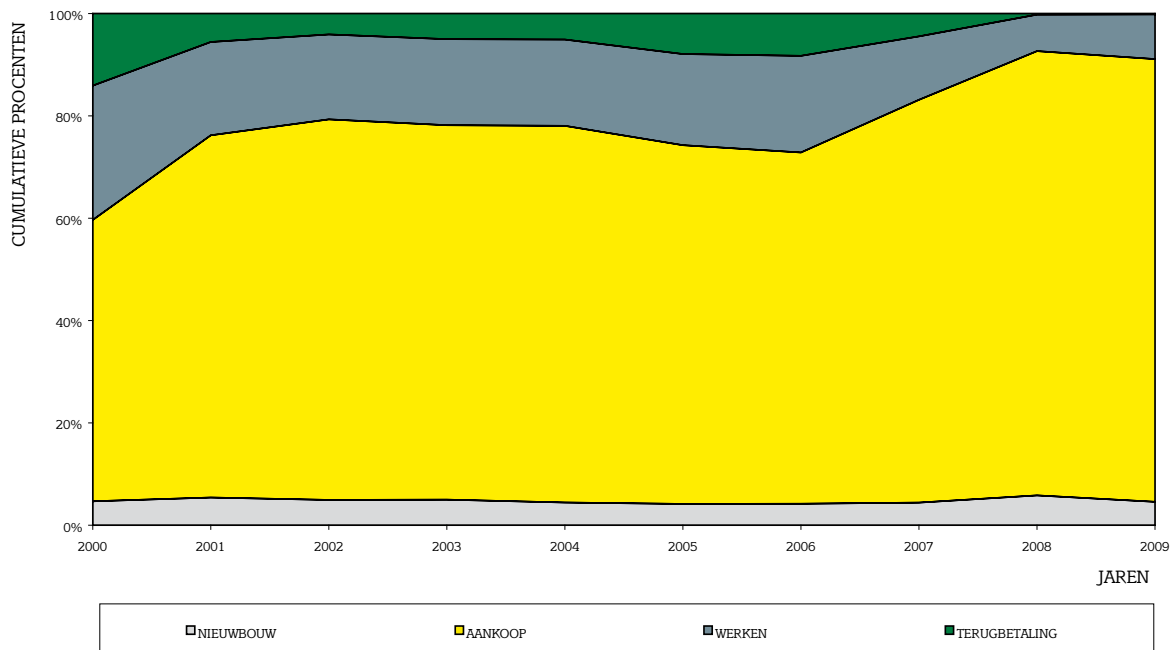
Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 132 872,29 EUR in 2008 tot 134 699,70 EUR in 2009; dit is een geringe vermeerdering met 1 827,41 EUR of 1,38 %.

Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De 9 verrichtingen van tabel 4 worden in deze grafiek eveneens herleid tot enerzijds 4 basisverrichtingen, namelijk nieuwbouw (categorie 1), aankoop (categorieën 2, 5 en 6) en 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.

**Grafiek 3 - Evolutie spreiding der leningen volgens hun bestemming**



### 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 2009 werd 86,54 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 92,82 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages beïnvloed door de opschorting van de verrichting "terugbetaling van hypothecaire schulden".

Het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning blijft nagenoeg gelijk: 67,21 % in 2009 tegenover 67,86 % in 2008.

Het gemiddelde leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 4 347,33 EUR of 3,14 % tot 142 968,56 EUR.

Uit onderzoek van een belangrijke vastgoedmakelaar<sup>3</sup> blijkt dat de gemiddelde verkoopprijzen van zowel huizen als appartementen in ons land het afgelopen jaar tegen alle verwachtingen in licht zijn gestegen. Huizen en appartementen werden respectievelijk 1,2 % en 0,4 % duurder. In 2008 werd een huis gemiddeld voor 204 166 EUR verkocht. In 2009 was de gemiddelde prijs 206 633 EUR. De verkoopprijzen van appartementen stegen op landelijke basis gemiddeld van 163 151 EUR in 2008 tot 163 756 EUR het afgelopen jaar.

Deze cijfers moeten volgens de Notarisfederatie<sup>4</sup> echter worden genuanceerd. Uit hun statistieken blijkt immers dat de prijzen op de vastgoedmarkt met ongeveer 8 % zijn gedaald in het vierde trimester van 2009.

Ook de Immothekeer meent dat de prijzen onder druk staan; verkopers verminderden hun initiële vraagprijs in 2009 met gemiddeld 10 %.

Ook het aandeel van de verrichtingen "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" en "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg respectievelijk 1,40 % en 17,93 % ten opzichte van 1,62 % en 17,35 % in 2008. De gemiddelde leningsbedragen voor deze verrichtingen zijn gestegen, namelijk respectievelijk met 6 424,74 EUR of 4,78 % tot 140 831,64 EUR en 2 299 EUR of 1,55 % tot 150 441,81 EUR.

<sup>3</sup> Woningprijzen stegen toch nog in 2009 tegen alle verwachtingen in, ERA, 20 januari 2010.

<sup>4</sup> De Notarisbarometer breidt uit, Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, 14 januari 2010.

### 1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is gedaald van 148 in 2008 tot 115 in 2009.

Het procentuele aandeel van deze verrichting valt terug tot 4,58 % 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 145,10 EUR per m<sup>2</sup> tijdens de eerste 6 maanden van 2009.

Uit cijfers (december 2009) van het studiebureau Stadim blijkt dat voor een bouwgrond drie keer zoveel dient te worden betaald als tien jaar geleden. Omdat bouwgronden de afgelopen tien jaar gemiddeld ook zo'n 20 % kleiner werden, is het gemiddelde budget dat uitgetrokken moet worden voor een grond, ongeveer evenveel gestegen als de prijs van de woning die erop gebouwd zal worden. Ter vergelijking: door de inflatie zijn de lonen in dezelfde periode met gemiddeld 21 procent gestegen.

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

In 1980 had 38,83 % van de Vlaams Woningfondsen leningen betrekking op een nieuwbouwverrichting, in 1990 bedroeg dit percentage zelfs 40,07 %.

De Confederatie Bouw<sup>5</sup> stelt dat de activiteit in de bouwsector het afgelopen jaar met 4,5 % verminderd is. Toch hield de sector veel beter stand dan in Frankrijk of Nederland waar deze een krimp incasseerde van 6,5 %. Dit was volgens de gedelegeerd bestuurder van de Confederatie Bouw voornamelijk het gevolg van de tijdelijke maatregel die voorziet in een BTW-verlaging van 21 % naar 6 % op een gedeelte van de kostprijs van een nieuwbouw.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting steeg met 1,62 % en bedroeg 133 376,95 EUR in 2009 tegenover 131 246,29 EUR in 2008.

### 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

<sup>5</sup> Bouweconomie – opklaringen in de recessie; Confederatie Bouw – persconferentie van 19 januari 2010.

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 opschorting van de verrichting "terugbetaling van schulden" omvat deze verrichting in 2009 enkel leningen uit de categorie 3 en 4.

Het totale aandeel van de leningen voor "werken" bedraagt 8,73 % in 2009. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen beloopt 38 791,17 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van "weinig belangrijke werken" stijgt van 5,60 % in 2008 tot 7,33 % in 2009. Het gemiddeld ontleend bedrag daalt tot 30 735,54 EUR in 2009.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt slechts 1,40 % (tegenover 1,54 % in 2008). Gemiddeld wordt een bedrag van 81 140,79 EUR ontleend voor deze verrichting, zijnde een daling met 3,33 % in vergelijking met 2008.

Uit het jaarverslag 2009 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het marktaandeel van de renovatiekredieten sinds begin 2008 toeneemt: van minder dan 20 % eind 2007 tot meer dan 30 % in het derde trimester van 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 2009 werden door het Vlaams Woningfonds 7 dergelijke groene leningen toegekend voor een totaal bedrag van 99 517 EUR of gemiddeld 14 216,71 EUR. Op 31 december 2009 waren 8 groene leningen in behandeling; deze vertegenwoordigen een totaal bedrag van 208 287 EUR. Een aantal ontlenergezinnen investeerde in vermelde energiebesparende werken maar opteerde echter de intrestbonificatie niet aan te vragen.

#### 1.2.4. Terugbetaling van schulden

Zoals reeds vermeld besliste de Raad van Bestuur in juni 2007 – 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. Eind oktober 2007 werd deze maatregel op vraag van de voogdijoverheid bestendigd.

Uit tabel 4 blijkt dat er 4 leningen voor de "terugbetaling van schulden" werden toegekend in 2009. Deze leningen vertegenwoordigden 0,15 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 111 683,85 EUR ten opzichte van 85 984,80 EUR in 2008.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 4 gezinnen gemiddeld 520,32 EUR, zijnde 23,41 % van het beschikbare inkomen, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 817,08 EUR bedroeg, zijnde 36,76 % van hun beschikbare inkomen.

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

Daarom pleitte de Raad van Bestuur in zijn memorandum de dato 8 juni 2009 aan de nieuwe Vlaamse Regering er voor om deze verrichting opnieuw te activeren mits hiertoe de nodige budgetten worden voorzien. Uit een aantal contacten met beleidsverantwoordelijken blijkt dat dit pleidooi zeker in tijden van economische crisis als gerechtvaardigd wordt beschouwd.

Niettemin onderschrijft het Vlaams Woningfonds het standpunt van de voogdijoverheid dat - in afwachting van de verhoging van het investeringsvermogen - de kredieten prioritair volledig dienen te worden aangewend tot toekenning van leningen voor het verwerven en/of renoveren van een gezinswoning en om de gedwongen verkoop van de gezinswoning te beletten.

### 1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang

Het aantal tweederangsleningen is in 2009 fors gestegen: er werden 236 dergelijke leningen toegekend tegenover 190 in 2008 zijnde een toename met 24,21 %. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 9,40 % van alle toegekende leningen in 2009 tegenover 7,49 % in 2008.

Het gemiddeld ontleend bedrag is gedaald van 44 427,76 EUR in 2008 naar 38 866,41 EUR in 2009 en bereikt hiermee opnieuw het niveau van 2007.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 178 tweederangsleningen (75,42 %) dienden voor de financiering van "weinig belangrijke werken" (categorie 4 van tabel 4) en 30 (12,71 %) voor "belangrijke werken" (categorie 3 van tabel 4).

De "andere verrichtingen" waarvan het aandeel lichtjes is gedaald (11,87 % in 2009 tegenover 12,63 % in 2008) zijn in hoofdzaak leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door

één van de gewezen partners in het kader van een echtscheiding.

Er werden 165 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds terwijl in 2008 slechts 113 gezinnen een tweederangslening afsloten nadat ze eerder een hoofdlening bij het Vlaams Woningfonds hadden aangegaan.

Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 37 403,54 EUR.

De forse stijging van het aantal tweederangsleningen na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds kan ten dele worden verklaard door de - op voorstel van de Raad van Bestuur - beslissing van de voogdijoverheid om met ingang van 15 Mei 2008 opnieuw leningen toe te kennen binnen de 10 jaar vanaf de vorige Vlaams Woningfonds-lening.

In 71 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 44 455,69 EUR.

Tabel 5 – Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2005-2009.

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2005	229	35 692,68	143	62,45	46	20,08	40	17,47
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
<b>2009</b>	<b>236</b>	<b>38 866,41</b>	<b>178</b>	<b>75,42</b>	<b>30</b>	<b>12,71</b>	<b>28</b>	<b>11,87</b>

## 1.4. Evolutie van de duur der leningen

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.

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

Uit het jaarverslag 2009 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat door de zeer lage kortetermijnrente en de daaruit voortvloeiende veranderlijke rentevoeten het marktaandeel van de nieuwe kredieten met jaarlijks veranderlijke rentevoeten spectaculair is toegenomen: van 13 % begin 2009 tot meer dan 36 % in het derde kwartaal van 2009.

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.

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

Tabel 6 – Spreiding van de leningen volgens de duur - Fonds B2.

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2009		2008		2007	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	1	0,04	2	0,08	1	0,04
2	=10	2	0,08	0	0,00	0	0,00
3	11-14	114	4,54	103	4,06	120	4,33
4	=15	85	3,39	101	3,98	122	4,4
5	16-19	130	5,18	111	4,38	122	4,4
6	=20	235	9,36	252	9,94	399	14,39
7	21-24	269	10,72	232	9,15	205	7,4
8	=25	1 674	66,69	1 735	68,41	1 803	65,04
9	>25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Totaal		2 510	100	2 536	100	2 772	100



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 onmiddellijk 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 deugzaamheid van deze formule en de sociale aanpak van het Vlaams Woningfonds.

De verdere toename van het gemiddeld ontleend bedrag dwong de Raad van Bestuur ook in 2009 een hoge waakzaamheid terzake aan de dag te leggen. Het gemiddelde leningsbedrag kon opnieuw stijgen omdat in de reglementering enerzijds geen absolute leningsmaxima zijn bepaald en anderzijds omwille van de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand naar aanleiding van de jaarlijkse indexatie ervan.

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter of gelijk aan 20 jaar licht is gedaald van 87,50 % in 2008 naar 86,77 % in 2009.

Twee derden van de leningen, namelijk 66,69 % heeft in 2009 een looptijd van 25 jaar.

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

Tijdens de periode 2001-2008 werden voor de financiering van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds obligatieleningen aangegaan waarvan de duur werd afgestemd op de duur van de toegekende hypothecaire kredieten, namelijk jaarlijks 3 obligatieleningen in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. Het totale bedrag van deze leningen stemde tot en met het dienstjaar 2008 steeds overeen met het in het begrotingsdecreet bepaalde ontleenvermogen. 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 het dienstjaar 2009, 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.

Dankzij een goed intern financieel beleid, de vrijgave van de tweede helft van het ontleenvermogen 2008 alsook bijna het volledige ontleenvermogen 2009 én de betaling van alle verschuldigde rentesubsidies door de Vlaamse overheid kon het Vlaams Woningfonds in 2009 zijn financiële verplichtingen blijven nakomen.

In 2010 wordt slechts een gedeelte van de door het Vlaamse Gewest verschuldigde rentesubsidies voorzien in de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, het saldo zou volgens de toelichting bij de begroting met onbeschikbare reserves van het Fonds B2 dienen te worden gefinancierd. Het niet of slechts gedeeltelijk uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies zoals dit eveneens in 2004 en 2005 het geval was, zal zware financiële gevolgen hebben voor de vennootschap. Het Vlaams Woningfonds hoopt dat de Vlaamse overheid zijn contractuele verplichtingen inzake de betaling van de rentesubsidies in de toekomst opnieuw zal nakomen zodat een behoorlijk bestuur van de vennootschap mogelijk blijft. Ook de tijdige vrijgave van het volledige ontleenvermogen is levensbelangrijk voor het behoud van een gezonde financiële structuur van de vennootschap.

In 2009 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 22 jaar en 11 maanden tegenover 23 jaar en 2008.

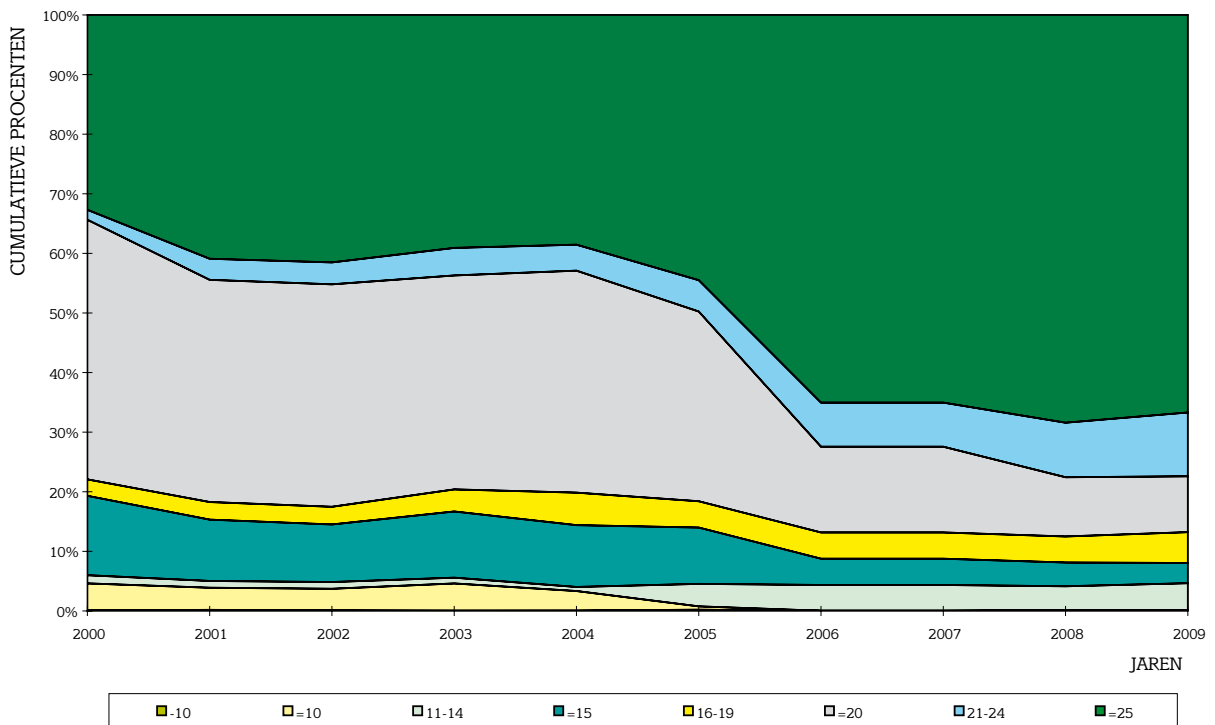
De hoogste gemiddelde leningsduur wordt vastgesteld bij de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" en bedraagt 23 jaar en 10 maanden.

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 7 maanden en gemiddeld 16 jaar en 8 maanden.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 145 710,81 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 104 043,11 EUR ontleend terwijl het gemiddeld leningsbedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 68 540,91 EUR bedraagt.

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

**Grafiek 4 - Evolutie spreiding der leningen volgens duur**



## 1.5. Leningen in kernsteden

De bevoegde Vlaamse minister wil tijdens de huidige regeerperiode 2009-2014 een stedenbeleid voeren dat erop gericht is de stedelijke kernen uit te bouwen tot aantrekkelijke woonkernen met een evenwichtige sociale en demografische mix en een sterk sociaal weefsel, met een interessant cultureel, onderwijs-, verzorgings-, mobiliteit-, winkel- en arbeidsaanbod, evenals betaalbare woningen. Volgende klemtonen zullen onder meer worden gelegd:

- kindvriendelijke steden;
- betaalbaar wonen op maat van ieders financiële draagkracht en woonwensen;
- aangenaam wonen in nette, groene en gezonde wijken;
- investeren in kwaliteitsvolle en energiezuinige woningen;
- duurzaam (ver)bouwen en aandacht voor woningen op maat van de stad, in functie van de woonwensen en rekening houdend met de gezinssamenstelling van de bewoners staan hierbij voorop.<sup>6</sup>

Het Vlaams Woningfonds kan actief 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, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout. De stad Turnhout werd door het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 met ingang van 28 september 2009 immers toegevoegd aan deze lijst van kernsteden.

In 2009 werden 1 137 of 45,30 % van het totaal aantal leningen toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 155 347 053,66 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop en het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de steden Antwerpen, Hasselt en Gent werd in totaal aan 733 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.

Het grondgebied van de Vlaamse Rand strekt zich uit over 481 km<sup>2</sup>. Hiermee neemt het gebied 3,6 % van de totale oppervlakte van het Vlaamse Gewest in.

In de Vlaamse Rand wonen net geen 400 000 personen. Dit is 6,5 % van de Vlaamse bevolking.

De woningprijzen in de Vlaamse Rand liggen 33 % à 35 % hoger dan elders in Vlaanderen. De bouwgrondprijzen (per m<sup>2</sup>) zijn er 48 % duurder. Appartementen zijn iets goedkoper dan in het Vlaamse Gewest. In vergelijking met het Vlaamse Gewest telt de gehele Vlaamse Rand relatief weinig recente gebouwen.<sup>7</sup>

De huidige reglementering met onder andere de hogere maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen laat ook het Vlaams Woningfonds toe meer leningen toe te kennen voor de aankoop en/of renovatie van de bestaande woningen in de stads- en dorpskernen van de Vlaamse Rand.

In de 39 gemeenten rond Brussel die volgens de Vlaamse overheid het meest geconfronteerd worden met de problematiek van de sociale verdringing van de autochtone inwoners werden het voorbije dienstjaar 235 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 35 384 069,66 EUR tegenover 204 leningen voor een totaal ontleend bedrag van 31 090 752,38 EUR in 2008. Dit is een vrij opmerkelijk resultaat in het licht van vermelde status-quo van het totale aantal toegekende leningen.

<sup>6</sup> Beleidsnota 2009-2014 – Steden – Duurzame en creatieve steden, mevrouw F. Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

<sup>7</sup> Studierapport Vlaamse Regering 2009, De Vlaamse Rand: socio-economisch profiel en een blik op het Vlaamse karakter – Daniël Deridder.



## 2. Het ontlenersgezin



### 2.1. Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen

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

Uit onderzoek van de Studiedienst van de Vlaamse Regering blijkt dat de jarenlange dalende trend van de kinderwens van vrouwen zich in 2008 stabiliseerde: in 2008 wensten 20-40-jarigen gemiddeld 2,04 kinderen tegenover 2,5 kinderen begin jaren '70. Zowat 15 % van de vrouwen wenste één kind, 52 % van de vrouwen exact 2 kinderen en precies één op vijf vrouwen wenste 3 kinderen.

Grote gezinnen van 4 en meer kinderen, behoren tot de voorkeur van slechts een zeer kleine minderheid van vrouwen. De gewenste kinderloosheid bleef de laatste jaren stabiel, en schommelt rond de 8 à 9 %.

De verwachte finale afstamming is het aantal biologische kinderen vermeerderd met het aantal nog geplande kinderen en bedroeg voor 20-40-jarige vrouwen 1,88 in 2008.

Een vrij hoog aandeel 'oudere vrouwen' tussen 36 en 40 jaar ervaart nog steeds een discrepantie tussen haar verwacht en haar feitelijk kindertal: 17 % in 2008.<sup>1</sup>

In 2007 waren er ruim 2,5 miljoen huishoudens in Vlaanderen. Vier op de tien huishoudens zijn gezinnen met thuiswonende kinderen, drie op de tien zijn koppels zonder thuiswonende kinderen en nog eens drie op tien huishoudens bestaat uit één persoon. Sinds 1990 is er een forse afname van het aantal gehuwde paren met thuiswonende kinderen als gevolg van een stijging bij de niet-gehuwde

paren en vooral van de éénpersoonsgezinnen en de éénouderhuishoudens.<sup>2</sup>

In het Vlaams Regeerakkoord 2009-2014 wordt het gezin gedefinieerd als de plek waar elk kind groeit en werkt aan zijn en onze toekomst. Elk kind verdient de nodige aandacht vanuit het Vlaamse beleid. In de eerste plaats door ondersteuning van gezinnen, van welke samenstelling dan ook.

Dat deze aandacht en financiële ondersteuning voor gezinnen die kiezen voor kinderen terecht is bewijst volgende toch wel onthutsende vaststelling: het aantal kinderen dat in Vlaanderen opgroeit in een kansarm gezin is in 10 jaar bijna verdubbeld: van 4 procent in 1997 tot 7,4 procent in 2007.<sup>3</sup>

Uit de resultaten van het onderzoek over de kansarmoedeproblematiek dat "Kind en Gezin" in haar jaarverslag "Het Kind in Vlaanderen 2008" publiceerde blijkt dat er zich een veel hoger risico op armoede voordoet bij kinderen waarvan het gezin een woning huurt: dit risico bedraagt 28,2 % tegenover slechts 4,7 % bij kinderen waarvan het gezin eigenaar is van de woning.<sup>4</sup>

Uit een analyse van de EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions) cijfers door de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie blijkt dat het armoedecijfer in 2007 in Vlaanderen 11 % bedraagt. Het risico op armoede is ook volgens deze cijfers hoger bij huurders dan bij eigenaars maar wat minder uitgesproken: 29 % voor huurders ten opzichte van 10 % voor eigenaars.<sup>5</sup>

In het kader van het huidige Europees jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting schuift

<sup>1</sup> Kinderwens in Vlaanderen: een update op basis van de survey sociaal-culturele verschuivingen 2008 - Christine Van Peer - Studiedienst van de Vlaamse Regering - oktober 2009

<sup>2</sup> Vrind 2009 - Hoofdstuk 6: Gezinnen versterken, zorgen voor mekaar - Studiedienst van de Vlaamse Regering

<sup>3</sup> Vrind 2009 - Studiedienst van de Vlaamse Regering

<sup>4</sup> Het kind in Vlaanderen 2008 - Jaarverslag Kind en Gezin

<sup>5</sup> Armoede gepeild - Persbericht dd. 16 oktober 2009, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.

Vlaams minister I. Lieten vier prioriteiten naar voor: voldoende hoge minimuminkomens, de strijd tegen kinder- en generatiearmoede, dakloosheid en huisvesting alsook de beleidsparticipatie van mensen in armoede.<sup>6</sup>

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 huis maakt, voor onze ouder wordende bevolking, een hemelsbreed verschil. De grote onzekerheid over de toekomstige pensi-

oenen, maken dat er voor de oude dag geen betere verzekering bestaat dan het bezitten van een eigen woning. Ook uit een recente studie van een belangrijk ziekenfonds blijkt dat eigenaars van een (afbetaalde) woning beter beschermd zijn tegen armoede op latere leeftijd.<sup>7</sup> Het bezit van een eigen woning werkt als een buffer bij tegenslag.

In een recente studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen werd een prognose gemaakt van het aandeel eigenaars in 2015. De conclusie van deze simulatie is dat het aandeel eigenaars in Vlaanderen tussen 2005 en 2015 weinig zal veranderen. Een statusquo op vlak van beleidsinspanningen inzake eigen-

Tabel 8 – Samenstelling van de ontfenersgezinnen - Fonds B2 - 2005-2009.

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2005	1 429	6 753	4,73	2 424	51	4 217	61	4 278	2,95
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
<b>2009</b>	<b>2 510</b>	<b>9 753</b>	<b>3,89</b>	<b>4 017</b>	<b>74</b>	<b>5 533</b>	<b>129</b>	<b>5 662</b>	<b>2,20</b>
Totaal	11 263	46 653	4,14	18 685	360	27 153	455	27 608	2,41

Tabel 9 – Spreiding van de leningen volgens het aantal “kinderen ten laste”, rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2.

Aantal kinderen ten laste	2009			2008			2007		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	790	31,47	102 176 600,25	754	29,73	96 608 317,79	686	24,75	84 289 652,15
2	869	34,62	114 969 320,35	872	34,39	112 241 354,70	988	35,64	121 408 885,14
3	497	19,80	68 687 047,69	544	21,45	73 921 069,10	651	23,48	81 149 214,29
4	234	9,32	33 065 153,16	226	8,91	32 364 758,85	271	9,78	35 348 705,94
5	68	2,71	10 580 446,75	86	3,39	13 022 997,94	110	3,97	15 350 106,06
6	35	1,40	5 201 959,54	40	1,58	6 268 693,78	37	1,33	5 773 850,07
7	14	0,56	2 837 633,40	10	0,39	1 811 592,24	18	0,65	2 649 135,31
8 en +	3	0,12	578 078,84	4	0,16	725 345,55	11	0,40	1 396 574,10
Totaal	2 510	100	338 096 239,98	2 536	100	336 964 129,95	2 772	100	347 366 123,06

<sup>6</sup> Armoede en sociale uitsluiting – jaarboek 2009, Vranken Jan, Campaert Geert, Dierckx Danielle en An Van Haarlem.

<sup>7</sup> Financiële problemen door uitgaven voor gezondheidszorg, Christelijke Mutualiteit, oktober 2009.

domsverwerving zal vermoedelijk onvoldoende zijn om het aandeel eigenaars in Vlaanderen te doen stijgen in de nabije toekomst. Andere studies van het Steunpunt Ruimte en Wonen maken duidelijk dat de stap naar een eigen woning moeilijker wordt gezet door lagere inkomens, maar ook door lager opgeleiden ongeacht het inkomensniveau. Bijkomende beleidsinspanningen voor deze groepen kunnen ervoor zorgen dat het algemene aandeel eigenaars nog toeneemt in de toekomst. Een uitbreiding en het (nog) meer doelgericht maken van het stelsel van sociale leningen biedt daartoe mogelijkheden.<sup>8</sup>

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 van gezinnen met kinderen want 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 2,12 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2009 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrentevoet 4 % bedraagt: 95,11 EUR per maand, hetzij 28 439,11 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 5 % bedraagt: 149,28 EUR per maand, hetzij 44 637,23 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 streven naar een degelijke 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 vierde jaar op rij is gedaald, namelijk van 3,95 in 2008 naar 3,89 in 2009. Deze aanhoudende daling houdt verband

met het toenemend aantal van zowel gezinnen met 1 kind ten laste als van éénoudergezinnen.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin daalt eveneens verder, namelijk van 2,25 in 2008 naar 2,20 in 2009.

Het aantal éénoudergezinnen is zoals reeds vermeld opnieuw gestegen, namelijk van 918 of 36,20 % van het totaal in 2008 tot 1 003 of 39,96 % van het totaal in 2009. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

In de periode 2005-2009 werd aan 11 263 gezinnen een Woningfonds-lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 46 653 personen.

De groep "andere familieleden" van tabel 8 heeft betrekking op 60 ontlenersgezinnen die in totaal 74 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.

Voornoemd besluit definieert het begrip "persoon ten laste" zodanig dat ook mindervalide aanvragers of inwonende familieleden kunnen genieten van gunstmaatregelen zoals bijvoorbeeld een daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning.

De in de reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden zijn 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.

<sup>8</sup> Woningbezit in Vlaanderen: een cohortebenadering – januari 2009, Samenvatting, Kristof Heylen en Sien Winters.



Uit tabel 9 blijkt dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste opnieuw is toegenomen, namelijk van 29,73 % in 2008 tot 31,47 % in 2009. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste bleef (nagenoeg) onveranderd en bedroeg 34,62 % in 2009 ten opzichte van 34,39 % in 2008. Bijgevolg had 66,09 % van de ontlenersgezinnen het voorbije jaar maximum 2 kinderen ten laste.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 3 kinderen ten laste is gedaald en bedroeg 19,80 % in 2009 (21,45 % in 2008).

Bijna één op zeven ontlenersgezinnen (14,11 %) heeft minstens 4 kinderen ten laste tegenover 14,43 % in 2008.

213 ontlenersgezinnen of 8,49 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 239 andersvalide gezinsleden. Het betreft 90 kinderen, 84 moeders, 61 vaders, 2 inwonende ouders, 1 broer en 1 zus.

In tabel 10 wordt de spreiding van het aantal leningen aan éénoudergezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit) weergegeven.

Hieruit blijkt dat in 2009 aan 1 003 éénoudergezinnen, zijnde 39,96 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 117 528 945,83 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2009 uit 922 alleenstaande vrouwen en 81 alleenstaande mannen.

Bijna 42 % van de alleenstaande mannen en 37,09 % van de alleenstaande vrouwen had 1 kind ten laste.

Nagenoeg 1 op 3 (32,10 %) alleenstaande mannen had 2 kinderen ten laste; de alleenstaande vrouwen met 2 kinderen ten laste vertegenwoordigen 40,35 % 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.

**Tabel 10 – Spreiding van de leningen bij éénoudergezinnen volgens het aantal “kinderen ten laste”, rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2.**

Aantal kinderen ten laste	Alleenstaande MAN			Alleenstaande VROUW		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	34	41,98	3 660 280,60	342	37,09	38 318 221,36
2	26	32,10	2 841 563,63	372	40,35	43 571 302,00
3	12	14,82	1 319 770,41	142	15,40	18 049 308,08
4	7	8,64	678 727,56	52	5,64	6 558 156,75
5	1	1,23	170 514,05	11	1,19	1 841 054,27
6	0	0,00	0,00	3	0,33	384 012,74
7	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
8	1	1,23	136 034,38	0	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>100</b>	<b>8 806 890,63</b>	<b>922</b>	<b>100</b>	<b>108 722 055,20</b>

## 2.2. Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep

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

Uit bovenstaande tabel en uit grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen voor het eerst sinds 2005 is gedaald, namelijk van 25,08 % in 2008 naar 22,99 % in 2009. Hiermee situeert deze jonge groep zich bijna op eenzelfde niveau als dat van de 31 tot 35-jarigen.

Samen vormen deze jonge gezinnen meer dan 45 % van alle ontleners.

De groep 36 tot 40-jarigen blijft het sterkst vertegenwoordigd; hun aandeel bedroeg 24,38 % in vergelijking met 25,43 % in 2008.

30,28 % van de ontlenersgezinnen is ouder dan 40 jaar (26,90 % in 2008); de stijging van hun aandeel met 3,38 % tegenover 2008 is wel opvallend in het licht van de stijging van het aantal ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste.

Het aandeel van de oudste ontlenersgezinnen is toegenomen tot 2,47 %.

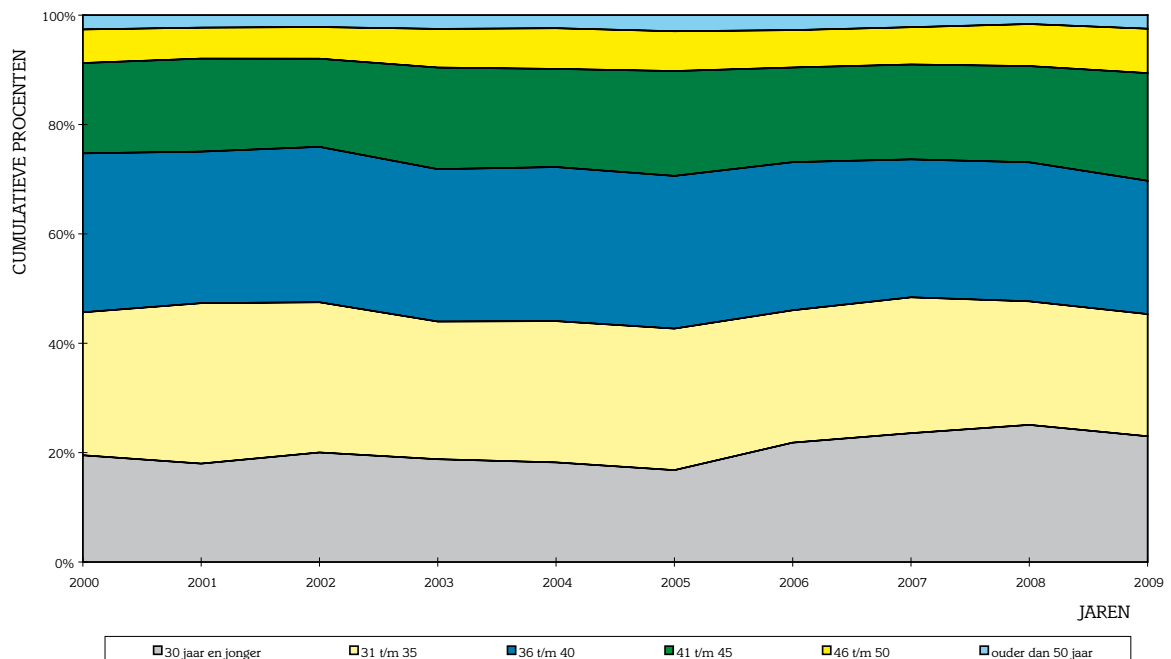
De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 36 jaar en 34 jaar en 2 maanden tegenover respectievelijk 35 jaar en 3 maanden en 33 jaar en 8 maanden in 2008.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 8 jaar en 1 maand in 2009 (tegenover 7 jaar en 7 maanden in 2008).

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
	%	%	%	%	%	%
2005	16,80	25,89	27,92	19,17	7,28	2,94
2006	21,83	24,21	27,08	17,30	6,85	2,73
2007	23,56	24,85	25,22	17,35	6,82	2,20
2008	25,08	22,59	25,43	17,59	7,69	1,62
<b>2009</b>	<b>22,99</b>	<b>22,35</b>	<b>24,38</b>	<b>19,68</b>	<b>8,13</b>	<b>2,47</b>

Grafiek 5 - Evolutie spreiding der ontleners per leeftijdsgroep



## 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 die in 2009 een terugval kende. De werkloosheidsgraad - de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking - bedroeg in 2009 gemiddeld 7,06 %.<sup>9</sup>

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.

Niettemin staande de sinds eind 2005 fors verhoogde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor vele gezinnen de deur opende naar een Woningfonds-lening, diende in 2009 opnieuw een aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed. Een aantal van deze gezinnen situ-

Tabel 12 – Beroep van de ontleners – éénoudergezinnen - Fonds B2

Categorieën	Beroep	2009				2008			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: -privé	34	226	260	25,92	32	186	218	23,75
	-overheid	4	30	34	3,39	1	30	31	3,38
		38	256	294	29,31	33	216	249	27,13
2	Bedienden: -privé	14	348	362	36,09	19	323	342	37,25
	-overheid	19	189	208	20,74	12	176	188	20,48
		33	537	570	56,83	31	499	530	57,73
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	1	4	5	0,50	0	6	6	0,65
	- handelaars	2	11	13	1,29	2	10	12	1,31
	- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		3	15	18	1,79	2	16	18	1,96
4	Geen beroepsinkomsten: - werkloos	3	55	58	5,78	1	70	71	7,73
	- OCMW-steun	0	10	10	1,00	0	10	10	1,09
	- gepensioneerden	1	7	8	0,80	2	5	7	0,76
	- invaliden	3	37	40	3,99	1	30	31	3,38
	- huishouder/-ster	0	5	5	0,50	0	2	2	0,22
		7	114	121	12,07	4	117	121	13,18
<b>Totaal</b>		<b>81</b>	<b>922</b>	<b>1 003</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>848</b>	<b>918</b>	<b>100</b>

<sup>9</sup> Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling – cijfers november 2009.

eerde zich waarschijnlijk in de hogere inkomensbaroma's.

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

De evolutie van het beroep van de één- en tweeoudergezinnen gedurende de periode 2005-2009 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

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

Uit tabel 12 blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 1 003 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 56,83 %, bediende is (tegenover 57,73 % in 2008).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is gestegen en bedroeg 29,31 % in 2009 tegenover 27,13 % in 2008.

Achttien alleenstaande ouders of 1,79 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 1,96 % in 2008.

Bijna 1 op 8 alleenstaande ouders, namelijk 12,07 % beschikt niet over een beroepsinkomen; in 2008 bedroeg hun aandeel 13,18 %. Niettegenstaande deze 121 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 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.

887 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 29,43 % van het totale aantal ouders.

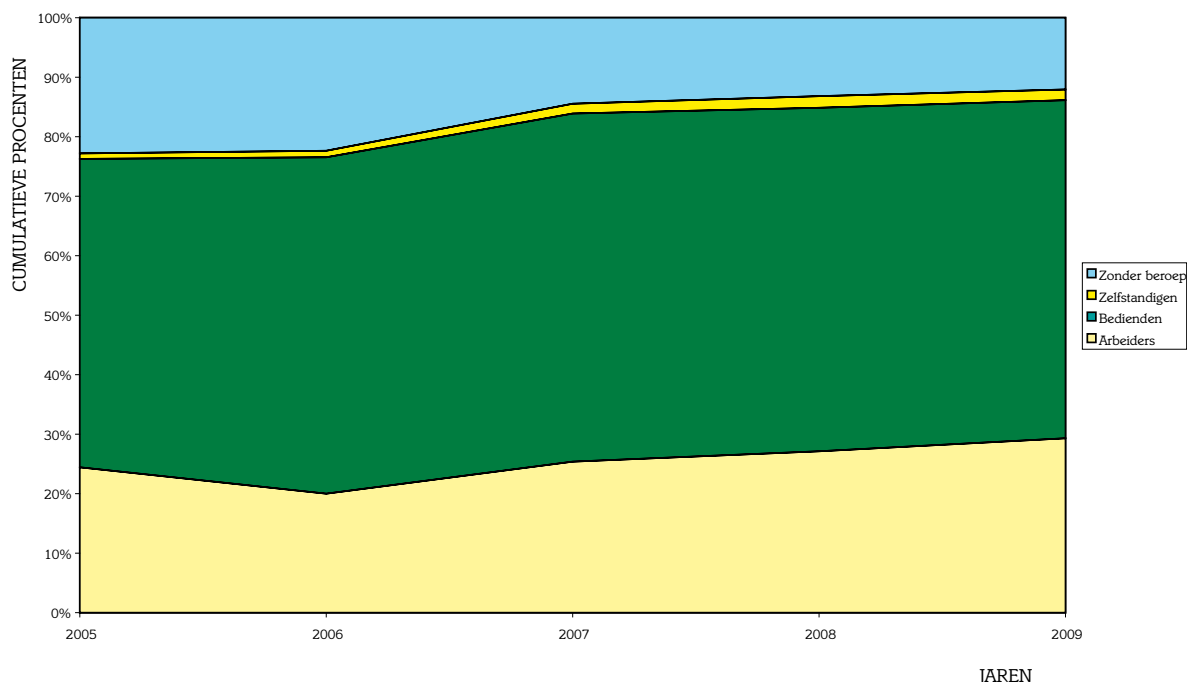
Wat betreft de overige beroeps categorieën worden volgende percentages genoteerd: 44,76 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 21,90 % is bediende en 3,91 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

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 947 gezinnen is de vader arbeider en in 696 gezinnen de moeder; in 305 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 334 gezinnen is de vader bediende en in 896 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 120 gezinnen;

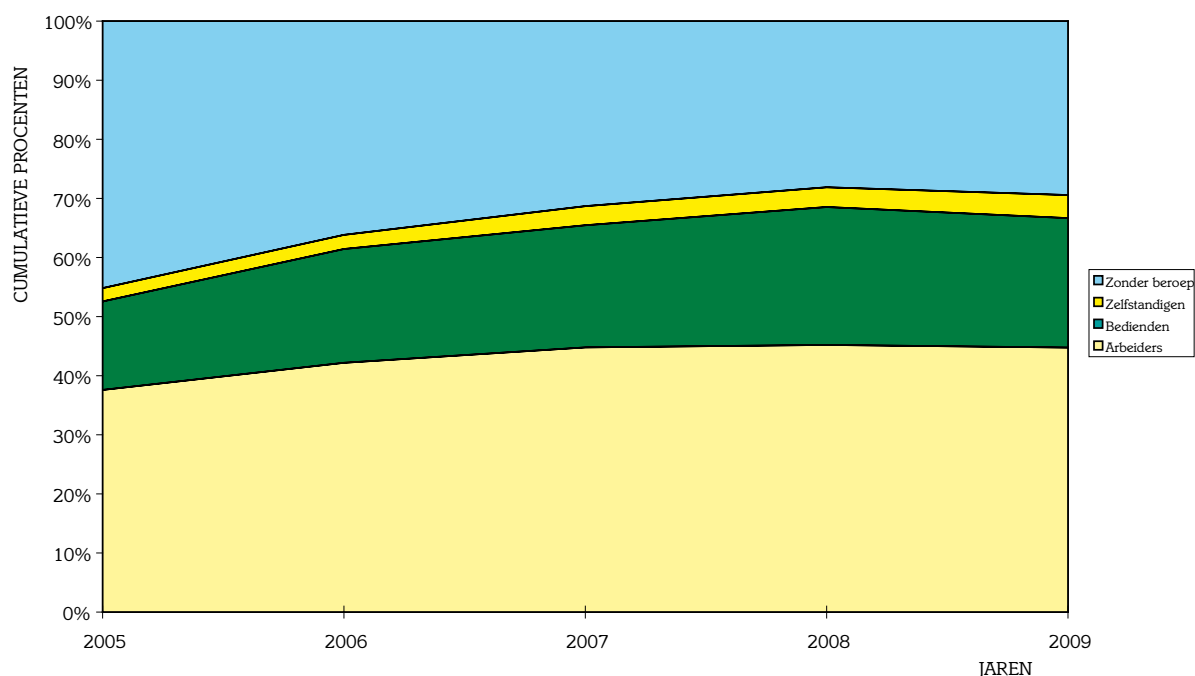
**Grafiek 6 - Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (éénoudergezinnen)**



Tabel 13 – Beroep van de ontleners – tweeoudergezinnen - Fonds B2

Categorieën	Beroep	2009				2008			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: -privé	868	415	1283	42,57	967	408	1375	42,49
	-overheid	41	25	66	2,19	63	25	88	2,72
		909	440	1349	44,76	1 030	433	1 463	45,21
2	Bedienden: -privé	208	274	482	15,99	240	323	563	17,40
	-overheid	93	85	178	5,91	86	106	192	5,93
		301	359	660	21,90	326	429	755	23,33
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	11	6	17	0,56	5	2	7	0,22
	- handelaars	77	24	101	3,35	78	21	99	3,06
	- landbouwers	0	0	0	0,00	1	1	2	0,06
		88	30	118	3,91	84	24	108	3,34
4	Geen beroepsinkomsten: - werkloos	125	224	349	11,58	98	226	324	10,01
	- OCMW-steun	6	0	6	0,20	7	1	8	0,25
	- gepensioneerden	6	1	7	0,23	3	1	4	0,12
	- invaliden	37	38	75	2,49	32	31	63	1,95
	- huishouder/-ster	35	415	450	14,93	38	473	511	15,79
		209	678	887	29,43	178	732	910	28,12
<b>Totaal</b>		<b>1 507</b>	<b>1 507</b>	<b>3 014</b>	<b>100</b>	<b>1 618</b>	<b>1 618</b>	<b>3 236</b>	<b>100</b>

Grafiek 7 - Evolutie spreiding beroepen van de ontleners (tweeoudergezinnen)



in 216 gezinnen beschikt de vader niet over een beroepsinkomen en in 792 gezinnen de moeder; in 87 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 420 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 35 gezinnen staat de man in het huishouden;

in 128 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 279 gezinnen de moeder; in 10 gezinnen zijn beide ouders werkloos;

in 6 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 10 gezinnen betreft het de moeder.

## 2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten.

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken voor gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensd 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 begin 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

In 2009 werden 56 leningen (2,23 % van het totaal) toegekend aan gezinnen die een gedeelte van hun woning aanwenden voor handels- of ambachtsactiviteiten of voor het uitoefenen van een vrij 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 ontleneren met een vrij beroep, ontleneren die een landbouwactiviteit uitoefenen of een handelszaak uitbaten.

In 2008 betrof het 79 leningen, hetzij 3,12 % van het totaal.

voor een Woningfonds-lening én om de rentevoet te bepalen.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 dient momenteel de som van het op basis van het laatste gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen nettoinkomen 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, alle alimentatiegelden en de ontvangen kinder- en wezentoelagen.

De financiële situatie van de ontlenergezinnen 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 deflatie van het voorbije jaar. De bedragen van de inkomensschijven werden bijgevolg verlaagd met 0,04 %, de deflatiegraad in 2009.<sup>10</sup> Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

<sup>10</sup> Inflatiecijfers en vooruitzichten 2009, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie

Tabel 14 – Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun maandelijks nettogezinsinkomen - Fonds B2.

Categorieën	Inkomensschijven	2009			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot 1 113 EUR	1	0,04	3,00	1 107,00
2	tussen 1 113,01 en 1 391 EUR	52	2,07	2,44	1 302,75
3	tussen 1 391,01 en 1 670 EUR	278	11,08	2,69	1 552,66
4	tussen 1 670,01 en 1 947 EUR	432	17,21	3,21	1 808,89
5	tussen 1 947,01 en 2 226 EUR	424	16,89	3,64	2 083,99
6	tussen 2 226,01 en 2 504 EUR	390	15,54	4,05	2 358,05
7	meer dan 2 504 EUR	933	37,17	4,68	3 037,24
	<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2 510</b>	<b>100</b>	<b>3,89</b>	<b>2 358,14</b>

Uit deze tabel blijkt dat het maandelijks nettogezinsinkomen gemiddeld 2 358,14 EUR bedroeg in 2009; dit is een stijging met 65,97 EUR of 2,88 % in vergelijking met 2008.

331 ontlenersgezinnen of 13,19 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 670 EUR; het bedraagt gemiddeld slechts 1 512,05 EUR voor deze 331 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 2009 licht gedaald, namelijk van 3,95 in 2008 naar 3,89 in 2009. Daar de kinderbijslagen ook deel uitmaken van het nettogezinsinkomen zal het inkomen in principe toenemen naarmate het gemiddeld aantal personen thuis stijgt.

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

De 4 gezinnen die een lening zijn aangegaan voor de terugbetaling van schulden beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 223 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 532,40 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van weinig belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 699,17 EUR.

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 358,14 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 613,82 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 744,32 EUR (inclusief kinderbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee een gezin met kinderen maandelijks wordt geconfronteerd.

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 678,44 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

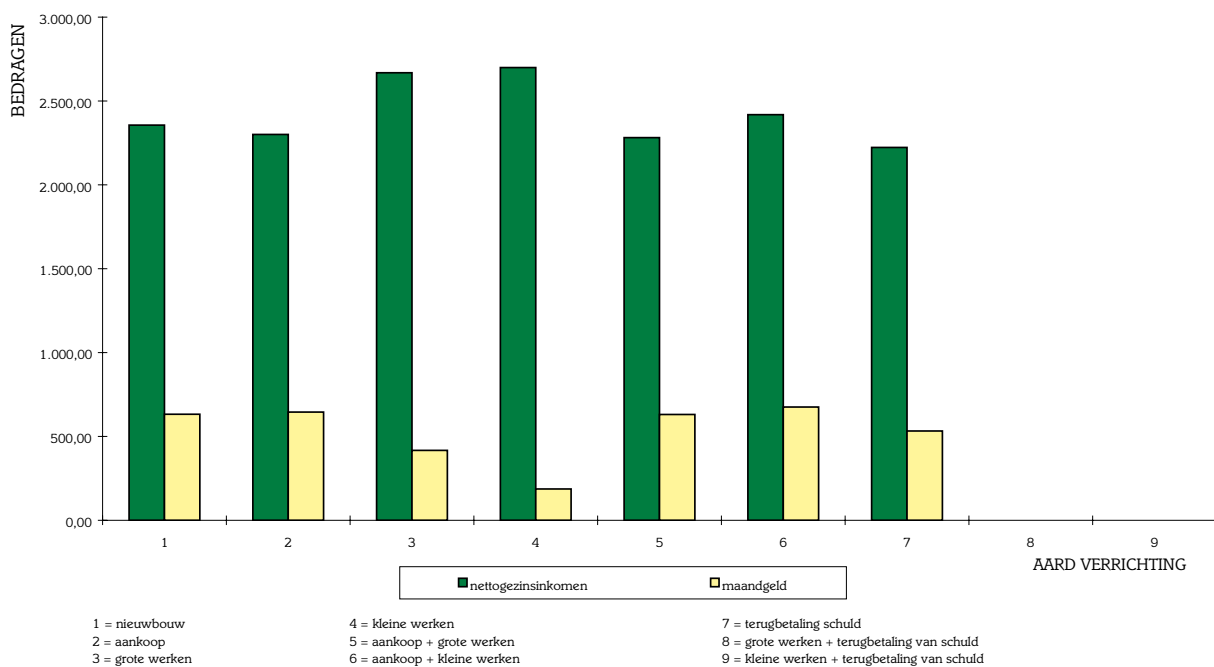
Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 172 gezinnen (6,85 %) daalden na het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze gezinnen kunnen een woning in eigendom verwerven door het betalen van een mensualiteit die kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast.



Tabel 15 – Maandelijks gezinsinkomen naargelang de aard van de verrichting - Fonds B2.

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	115	632,39	2 356,18	149
Aankoop	1 687	645,38	2 300,45	2 395
Belangrijke werken	35	416,75	2 668,46	54
Weinig belangrijke werken	184	190,74	2 699,17	286
Aankoop en belangrijke werken	35	630,92	2 281,46	45
Aankoop en weinig belangrijke werken	450	678,44	2 418,51	693
Terugbetaling van schulden	4	532,40	2 223,00	4
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0
<b>Gemiddelde</b>	<b>2 510</b>	<b>613,82</b>	<b>2 358,14</b>	<b>3 626</b>

Grafiek 8 - Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting



Tabel 16 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun netto-belastbaar inkomen.

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een deflatiegraad van 0,04 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebuieren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld netto-belastbaar inkomen is gestegen, namelijk van 18 636,61 EUR in 2008 tot 19 430,28 EUR in 2009, zijnde met 793,67 EUR of 4,26 %. Ter vergelijking: het algemeen gemiddelde netto-belastbaar inkomen 2006 (aanslagjaar 2007) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 26 187 EUR<sup>11</sup> of 34,77 % meer dan het gemiddeld netto-belastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) is gedaald tot 31,28 % van het totaal; in 2008

bedroeg het aandeel van de ontleners uit deze categorie 34,66 % van het totaal.

Deze 785 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld netto-belastbaar inkomen van 9 615,76 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een netto-belastbaar inkomen van méér dan 31 241 EUR (categorieën 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 10,27 %; in 2008 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën 8,79 % van het totaal.

De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2009 drie maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 4,06 % in januari; 4,43 % tijdens de periode februari tot en met augustus en 4,17 % vanaf september.

Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 4,06 % tot 4,43 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

**Tabel 16 – Spreiding van de ontlenersgezinnen naargelang hun nettobelastbaar inkomen - Fonds B2.**

Categorieën	Nettobelastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	0 EUR - 14 200 EUR	785	31,28	999	9 615,76	582,90
2	14 200,01 EUR - 17 041 EUR	278	11,08	373	15 557,78	587,78
3	17 041,01 EUR - 19 881 EUR	312	12,43	428	18 461,01	581,59
4	19 881,01 EUR - 22 721 EUR	287	11,43	410	21 288,31	607,88
5	22 721,01 EUR - 25 561 EUR	251	10,00	388	24 007,22	614,12
6	25 561,01 EUR - 28 401 EUR	191	7,61	305	27 028,27	673,71
7	28 401,01 EUR - 31 241 EUR	148	5,90	253	29 734,50	620,57
8	31 241,01 EUR - 34 080 EUR	97	3,86	167	32 491,93	692,73
9	34 080,01 EUR - 36 919 EUR	63	2,51	118	35 527,32	714,35
10	36 919,01 EUR - 39 758 EUR	38	1,51	68	38 294,99	772,04
11	39 758,01 EUR - 42 599 EUR	32	1,27	62	41 191,34	736,08
12	42 599,01 EUR - 45 439 EUR	13	0,52	25	43 863,32	818,01
13	45 439,01 EUR en meer	15	0,60	30	46 971,14	893,11
	<b>Gemiddelde</b>	<b>2 510</b>	<b>100</b>	<b>3 626</b>	<b>19 430,28</b>	<b>613,82</b>

<sup>11</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken "Arbeidsmarkt en levensomstandigheden"-Fiscale inkomens – België en Gewesten (aanslagjaren 1996, 2003-2007)

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening bedraagt 2,12 % in 2009; dit betekent een lichte daling in vergelijking met 2008 toen een gemiddelde van 2,27 % werd genoteerd.

Maar liefst 1 004 ontlenersgezinnen of 40 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 566 gezinnen of 22,55 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen), 604 gezinnen of 24,06 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % inbegrepen) en 256 gezinnen of 10,20 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 3 % en 4 % (4 % inbegrepen).

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

Van de ontleners uit de categorie met het laagste netto-belastbaar inkomen telt 27,26 % twee inkomens. Van de op één na laagste naar de hoogste schijf bedragen deze percentages vervolgens 34,17 %, 37,18 %, 42,86 %, 54,58 %, 59,69 %, 70,95 %, 72,16 %, 87,30 %, 78,95 %, 93,75 %, 92,31 % en 100 %.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake netto-belastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2009 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld netto-belastbaar inkomen van de 2 510 ontlenersgezinnen 19 430,28 EUR tegenover 18 636,61 EUR in 2008, zijnde een stijging met 793,67 EUR of 4,26 %.

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 en de vrijwel ongewijzigde gemiddelde leningsduur te vermijden.

Het gemiddeld maandgeld blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg 613,82 EUR in vergelijking met 615,14 EUR in 2008.

De rentevoeten van de Vlaams Woningfonds-lening worden berekend op basis van onder meer de referentierentievoet. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 wordt deze referentierentievoet op het einde van elke maand bepaald door het departement Financiën en Begroting op basis van een 15-jarige OLO. Deze referentierentievoet 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 referentierentievoet.

Tijdens het dienstjaar 2009 wijzigden de rentevoeten drie maal, namelijk in januari, februari en september.

Zoals reeds hierboven vermeld bedraagt de gemiddelde rentevoet van de Woningfonds-lening 2,12 % in 2009 tegenover 2,27 % in 2008.

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

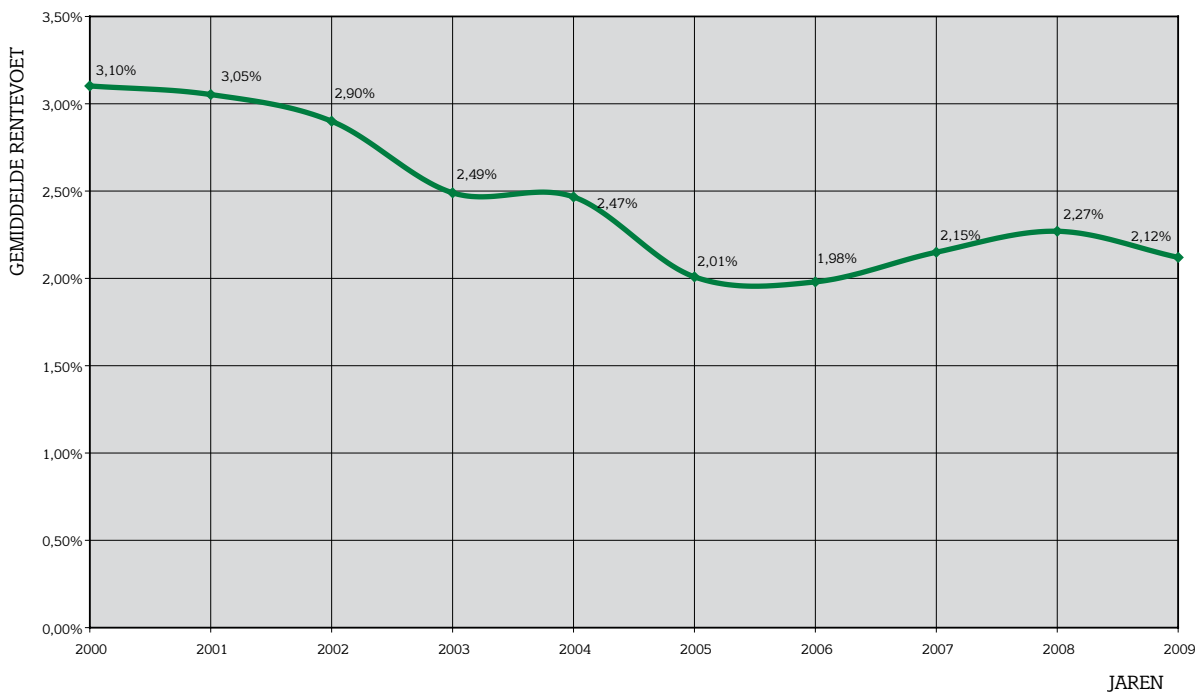
2000: 3,10 %  
 2001: 3,05 %  
 2002: 2,90 %  
 2003: 2,49 %  
 2004: 2,47 %  
 2005: 2,01 %  
 2006: 1,98 %  
 2007: 2,15 %  
 2008: 2,27 %  
 2009: 2,12 %

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

**Tabel 17 – Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden - Fonds B2.**

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2005	1 429	2 038	18 521,13	431,93
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
<b>2009</b>	<b>2 510</b>	<b>3 626</b>	<b>19 430,28</b>	<b>613,82</b>

**Grafiek 9 - Evolutie van de gemiddelde rentevoeten van de leningen in het Fonds B2**



## 2.5. Leningen aan allochtone gezinnen

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

De huidige Vlaamse Regering wil opnieuw volop inzetten op een warme en solidaire samenleving, de ontplooiingskansen bevorderen en sociale banden tussen mensen versterken. Zij ziet de inburgering van etnisch-culturele minderheden als een kans tot meer solidariteit en meer respect, tot meer dialoog, tot meer samen-leven in Vlaanderen.

De achterstand van “nieuwe Vlamingen” situeert zich op de diverse beleidsdomeinen: onderwijs, tewerkstelling, huisvesting, sport, cultuur, welzijn, enz. Een degelijk uitgewerkt integratiebeleid vereist volgens de Vlaams minister bevoegd voor Inburgering de betrokkenheid van alle relevante beleidsdomeinen.<sup>12</sup>

Een goede huisvesting is een belangrijke voorwaarde tot inburgering en integratie. De leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan allochtone gezinnen laten ze toe een eigen woning te verwerven wat ontegensprekelijk integratiebevorderend is.

In 2009 vertegenwoordigen de 555 leningen aan allochtone gezinnen 22,11 % van het totaal hetgeen een status quo betekent tegenover het dienstjaar 2008.

Tijdens de periode 2005-2009 werden in totaal 2 449 leningen toegekend aan allochtone gezinnen voor een totaal bedrag van 340 947 232,97 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 2009. Hun aandeel bedroeg 17,12 % van het totaal tegenover 18,05 % in 2008.

Het aandeel van de gezinnen uit de groep “EU-landen zonder Benelux-landen” is vrij opvallend gestegen, namelijk van 10,80 % in 2008 tot 14,95 % in 2009. Een vergelijking van het aandeel van deze groep en van de groep “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 over de dienstjaren 2007, 2008 en 2009 in tabel 19 houden hier rekening mee terwijl de cijfers over de daar-

<sup>12</sup> Beleidsnota Inburgering en Integratie 2009-2014, de heer G. Bourgeois, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand.

aan voorafgaande dienstjaren gebaseerd zijn op de vroegere EU bestaande uit 25 lidstaten.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de groep "Andere Europese landen" daarentegen is gedaald van 19,12 % in 2008 naar 15,32 % in 2009.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de Maghreb-landen is groter geworden en bedroeg 16,76 % (15,22 in 2008).

Het aandeel van de gezinnen met Turkse nationaliteit, het aandeel van de gezinnen uit Luxemburg en Nederland en het aandeel van de gezinnen uit het "overige deel van Afrika" bleef nagenoeg onveranderd en bedroeg respectievelijk 12,97 %, 12,25 % en 10,63 % in 2009.

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

De helft van het aantal leningen aan allochtonen werd toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 278 leningen toegekend of 50,09 % van het totaal; dit betekent een toename met 9,56 % tegenover 2008.

In de provincie Oost-Vlaanderen is het aantal leningen aan allochtone gezinnen gedaald, namelijk van 140 leningen of 24,78 % van het totaal in 2008 naar 100 leningen of 18,02 % van het totaal in 2009.

**Tabel 18 – Aantal leningen aan allochtone gezinnen - Fonds B2 - 2005-2009.**

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan allochtone gezinnen		
		Aantal	%	Bedragen
2005	1 429	273	19,10	27 493 892,57
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
<b>2009</b>	<b>2 510</b>	<b>555</b>	<b>22,11</b>	<b>83 207 142,10</b>
Totaal	11 263	2 449	21,74	340 947 232,97

**Tabel 19 – Spreiding van de leningen aan allochtone gezinnen volgens hun land/continent van herkomst - Fonds B2 – 2005-2009.**

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2009	2008	2007	2006	2005
Nederland en Luxemburg	68	68	36	35	11
E.U.-landen zonder BENELUX-landen	83	61	95	43	32
Andere Europese landen (behalve Turkije)	85	108	117	101	60
Turkije	72	77	83	57	44
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	93	86	129	92	73
Overig deel van Afrika	59	63	53	38	15
Andere landen	95	102	102	75	38
Totaal	555	565	615	441	273

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 70 leningen of 12,61 % van het totaal toegekend aan allochtone ontlenersgezinnen.

Het aandeel van de allochtone ontlenersgezinnen in de provincie Vlaams-Brabant blijft status quo en bedroeg 12,07 % in 2009 tegenover 12,57 % in 2008.

In de provincie West-Vlaanderen waren het afgelopen dienstjaar 40 leningen of 7,21 % van het totaal aantal leningen bestemd voor allochtone gezinnen tegenover 48 leningen of 8,49 % van het totaal in 2008.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.

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

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan allochtone gezinnen respectievelijk 278 op 891 (31,20 %), 67 op 313 (21,41 %) en 100 op 511 (19,57 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 382 leningen 70 of 18,32 % aan allochtone gezinnen toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 40 op 413 of 9,69 %.

In 2009 werd het hoogst aantal leningen aan allochtone gezinnen toegekend in de steden Antwerpen, Gent en Mechelen.

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

Het gemiddeld aantal personen per allochtoon ontlenersgezin bedraagt 4,39 tegenover 3,89 in het algemeen.

De 555 allochtone ontlenersgezinnen tellen 1 363 kinderen ten laste of gemiddeld 2,46. Dit betekent een lichte daling tegenover 2008 toen dit gemiddelde 2,53 bedroeg. De autochtone ontlenersgezinnen hebben gemiddeld 2,13 kinderen ten laste in 2009.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 79 allochtone éénoudergezinnen (14,23 %) zijn en 476 (85,77 %) allochtone tweeoudergezinnen. Het verschil met de autochtone ontlenersgezinnen waar deze cijfers respectievelijk 47,26 % en 52,74 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 56,96 % heeft een arbeidersstatuut; 22,78 % van de allochtone alleenstaande ouders is bediende, 1,27 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 18,99 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij allochtone tweeoudergezinnen wordt vastgesteld dat meer dan de helft (50,11 %) arbeider is; 12,82 % is bediende; 5,04 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 32,03 % heeft geen beroepsinkomen.

**Tabel 20 – Leningen aan allochtone gezinnen per provincie - Fonds B2**

Provincie	Allochtone bevolking op 01.01.2008 <sup>1</sup>		Totale bevolking op 01.01.2008 <sup>1</sup>		Aantal leningen aan allochtone gezinnen				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2009		2008		2009	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	132 415	37,37	1 715 707	27,84	<b>278</b>	<b>50,09</b>	229	40,53	891	35,50
Vlaams-Brabant	72 338	20,41	1 060 232	17,21	<b>67</b>	<b>12,07</b>	71	12,57	313	12,47
West-Vlaanderen	28 508	8,04	1 150 487	18,67	<b>40</b>	<b>7,21</b>	48	8,49	413	16,45
Oost-Vlaanderen	49 289	13,91	1 408 484	22,86	<b>100</b>	<b>18,02</b>	140	24,78	511	20,36
Limburg	71 820	20,27	826 690	13,42	<b>70</b>	<b>12,61</b>	77	13,63	382	15,22
<b>Totaal</b>	<b>354 370</b>	<b>100</b>	<b>6 161 600</b>	<b>100</b>	<b>555</b>	<b>100</b>	<b>565</b>	<b>100</b>	<b>2 510</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Gegevens FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – Bevolking op 1 januari 2008 (meest recente cijfers beschikbaar op 28 januari 2010)

Het gemiddeld netto-belastbaar inkomen van deze 555 gezinnen bedraagt 15 507,05 EUR.

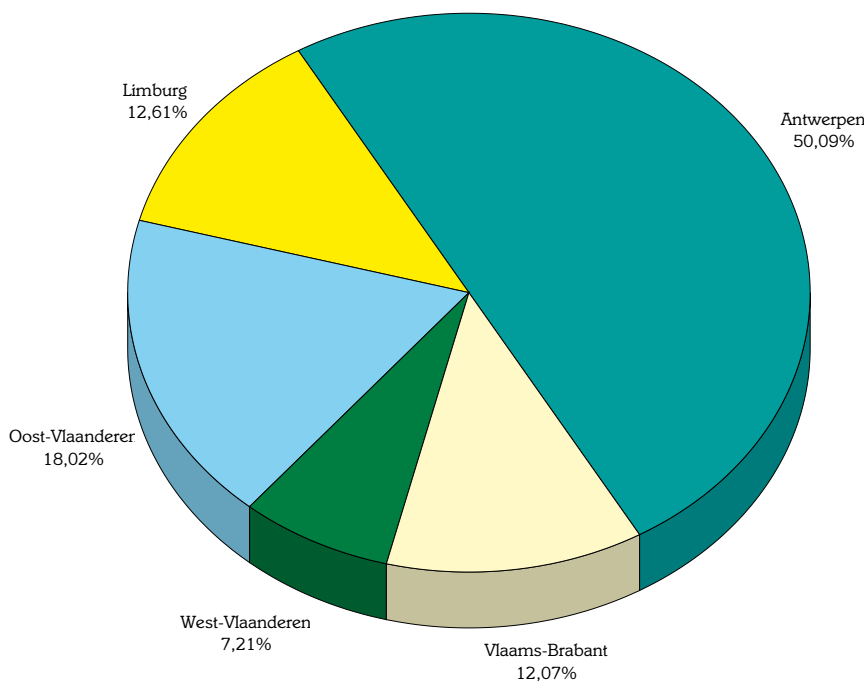
De spreiding van de 555 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 3 leningen (0,54 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 523 leningen (94,23 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 27 leningen (4,87 %) financieren het uitvoeren van werken en 2 (0,36 %) leningen de terugbetaling van schulden.

Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan allochtone gezinnen (op basis van hun 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 instelling helpt hen graag daar zij zonder twijfel tot onze doelgroep behoren. Bovendien vormt de verbetering van hun

huisvesting 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 allochtone gezinnen voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, nu al tot resultaten. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds.

**Grafiek 10 - Spreiding der leningen aan allochtone gezinnen per provincie**







## 3. De woning



### 3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen

In dit onderdeel van de analyse over de leningsverrichtingen staat het voorwerp van de hypothecaire lening, namelijk "de woning" centraal.

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.

Het beoordelen van de kwaliteit van een woning vereist ook inzicht in de elementen die de bewoners als onmisbaar beschouwen. Uit onderzoek blijkt dat het minimale bewoonbaarheidsniveau onder meer het volgende inhoudt: tocht- en vochtvrij zijn, redelijk onderhouden, met voldoende leefruimte, zonder geluidsoverlast, gelegen in een veilige, niet te drukke woonomgeving met speelgelegenheid voor de kinderen. Prioriteiten verschillen naargelang de sociaaleconomische status van het huishouden en de fase in de levenscyclus waarin het zich bevindt.<sup>1</sup>

De onmiddellijke leef- en woonomgeving is vooral voor jonge kinderen heel belangrijk. Meer dan voor de volwassenen speelt hun dagelijkse leven zich af in de woning en in de onmiddellijke omgeving van

de woning. Kinderen hebben behoefte aan een veilige plek waar ze kunnen opgroeien.

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

Uit het jaarverslag "Het kind in Vlaanderen 2008" van Kind en Gezin blijkt dat jonge kinderen (dit zijn kinderen onder de 12 jaar) in hoofdzaak in een ééngezinswoning wonen (89,8 %).

Ruim driekwart van de kinderen onder de 12 jaar beschikt over een eigen slaapkamer. Bijna 65 % beschikt over een speelruimte binnenshuis en bij 94 % is aan de woongelegenheid een tuin of een binnenplaats verbonden.

Volgens vermeld verslag woont bijna 44 % van de kinderen in een omgeving met één of meer gebreken. Het gaat om lawaai van de burens of de straat, 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. Lawaai van de burens of de straat wordt als meest negatief ervaren (20,9 %).

Opmerkelijk is tevens de vaststelling dat 30,1 % van de jonge kinderen gehuisvest is in een woning met vochtigheidsproblemen, een te donkere woning, een moeilijk te verwarmen woning, een woning zonder basiscomfort (bad of douche, toilet in de woning of warm lopend water) of een woning met een tekort aan ruimte. Te weinig ruimte en vochtigheidsproblemen komen het vaakst voor (27,5 %).

Onder meer deze cijfers tonen de blijvende noodzaak aan van een Vlaams woonbeleid waarbij het renoveren van het bestaande patrimonium centraal staat.

<sup>1</sup> Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid - Sien Winters & Pascal De Decker in De Sociale Staat van Vlaanderen 2009, Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Een uitstekend voorbeeld van dergelijke concrete beleidsmaatregel vormt de renovatiepremie die eind maart 2007 (opnieuw) werd ingevoerd.

Tijdens de periode eind maart 2007 tot en met eind augustus 2009 werden in totaal 54 575 aanvragen geregistreerd. Door het grote succes van de renovatiepremie werd beslist voor 2009 en 2010 samen nog 60 miljoen EUR extra te voorzien. Deze budgetverhoging volstond echter niet om de premie betaalbaar te houden waardoor de Vlaamse Regering genoodzaakt was een hervorming door te voeren waarbij de voorziene middelen gerichter werden ingezet.

Ook de federale overheid zette haar inspanningen in 2009 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.

Uit het jaarverslag 2009 van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het marktaandeel van de renovatiekredieten sinds 2008 toeneemt: van minder dan 20 % eind 2007 tot meer dan 30 % in het derde trimester van 2009.

Wat betreft de "kwaliteitsbewaking" van de woningen neemt de Vlaamse overheid tevens zijn verantwoordelijkheid op. Uit het jaarrapport van de Wooninspectie blijkt dat het aantal geverbaliseerde panden en woonentiteiten in de periode van 1 oktober 2007 tot en met 30 september 2008 respectievelijk 442 en 1 462 bedroeg. 45,42 % van de onderzochte woonentiteiten werd als ongeschikt en onbewoonbaar gekwalificeerd; 35,93 % is enkel ongeschikt en 2,20 % kreeg enkel de kwalificatie onbewoonbaar. Dit betekent dat niet minder dan 81 % van de bezochte woonentiteiten ongeschikt blijkt en dus niet voldoet 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 ontlenersgezinnen er via een speciale clause in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlenersgezinnen 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 (beperkte) werken. In deze gevallen financieren de ontlenersgezinnen de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

Gezonde huisvesting en gezond wonen vormen een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds. Zowat 95,33 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2009 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 322 311 154,87 EUR. In de sector van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten kadert in principe elke investering in 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

Het leningsbedrag 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 prijs-offertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de gezinnen-ontleners;
- lening van het Vlaams Woningfonds: het hoofdbedrag van de lening, exclusief de premie voor de schuldsaldoverzekering;
- eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze

instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

#### Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2005-2009 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 11 263 gezinnen 1 823 912 675,57 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 332 157 669,09 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenersgezinnen investeerden zelf 417 661 327,97 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 74 093 678,51 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt lichtjes van 174 145,48 EUR in 2008 tot 176 243,55 EUR in 2009, hetzij met 2 098,07 EUR of 1,20 %.

De (positieve) indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning op 1 januari 2009 liet een verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs toe.

Tabel 22 – Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 – 2005-2009.

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	%
2005	1 429	182 606 074,63	127 785,92	124 334 213,51	87 007,85	68,09	46 108 543,87	32 266,30	25,25	12 163 317,25	8 511,77	6,66
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	3,80
2007	2 772	454 348 541,10	163 906,40	333 490 321,28	120 306,75	73,40	102 958 224,37	37 142,22	22,66	17 899 995,45	6 457,43	3,94
2008	2 536	441 632 943,80	174 145,48	323 917 067,46	127 727,55	73,35	103 401 393,12	40 773,42	23,41	14 314 483,22	5 644,51	3,24
<b>2009</b>	<b>2 510</b>	<b>442 371 321,27</b>	<b>176 243,55</b>	<b>325 497 500,80</b>	<b>129 680,28</b>	<b>73,58</b>	<b>98 678 936,14</b>	<b>39 314,32</b>	<b>22,31</b>	<b>18 194 884,33</b>	<b>7 248,96</b>	<b>4,11</b>
Totaal	11 263	1 823 912 675,57	-	1 332 157 669,09	-	73,04	417 661 327,97	-	22,90	74 093 678,51	-	4,06
Gemiddelde	-	-	161 938,44	-	118 277,34	-	-	37 082,60	-	-	6 578,50	-

Ter vergelijking: de algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens de eerste 6 maanden van het voorbije jaar 180 923 EUR.<sup>2</sup>

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondsenlening bedraagt 129 680,28 EUR in 2009 tegenover 127 727,55 EUR in 2008. Deze weliswaar geringe toename (+ 1,53 %) houdt eveneens verband met vermelde indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde op basis waarvan het maximum leningsbedrag kan worden bepaald.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering is opnieuw nagenoeg ongewijzigd gebleven en bedraagt 73,58 % in 2009 tegenover 73,35 % in 2008.

Het gemiddelde van de "eigen spaargelden" is verminderd en bedroeg 39 314,32 EUR in 2009 tegenover 40 773,42 EUR in 2008, zijnde een daling met 3,58 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalde met 1,10 %, namelijk van 23,41 % in 2008 tot 22,31 % in 2009.

Het gemiddelde bedrag aan "andere tussenkomsten" - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is fors gestegen, namelijk van 5 644,51 EUR in 2008 naar 7 248,96 EUR in 2009 of met 28,42 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 4,11 % in 2009 tegenover 3,24 % in 2008.

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.

### 3.2.1. Aankoop al dan niet gecombineerd met werken

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

#### 3.2.1.1. Investerings en kostprijs

In 2009 had 86,54 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 86,83 % in 2008. Nominaal daalt het aantal dergelijke leningen van 2 202 in 2008 naar 2 172 in 2009.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 9 180 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 1 465 734 382,73 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken bedraagt 172 726,04 EUR in 2009 tegenover 170 451,13 EUR in 2008. In vergelijking met het dienstjaar 2005 is deze gemid-

Tabel 23 – Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 – 2005-2009.

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	%	
2005	981	120 173 348,03	122 500,86	95 269 178,18	97 114,35	79,28	23 163 355,20	23 611,98	19,27	1 740 814,65	1 774,53	1,45	
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	18,20	2 580 468,76	1 153,02	0,72	
2008	2 202	375 333 382,91	170 451,13	297 261 702,02	134 996,23	79,20	74 326 559,83	33 754,11	19,80	3 745 121,06	1 700,78	1,00	
<b>2009</b>	<b>2 172</b>	<b>375 160 968,71</b>	<b>172 726,04</b>	<b>302 115 258,22</b>	<b>139 095,42</b>	<b>80,53</b>	<b>68 812 225,16</b>	<b>31 681,50</b>	<b>18,34</b>	<b>4 233 485,33</b>	<b>1 949,12</b>	<b>1,13</b>	
Totaal	9 180	1 465 734 382,73	-	1 177 959 950,50	-	80,37	273 513 656,17	-	18,66	14 260 776,06	-	0,97	
Gemiddelde	-	-	159 666,05	-	128 318,08	-	-	29 794,52	-	-	1 553,46	-	

<sup>2</sup> FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – persbericht van 25 augustus 2009 "Vastgoedprijzen zijn gedaald tijdens eerste semester 2009".

delde kostprijs reeds gestegen met 41 %: namelijk van 122 500,86 EUR naar 172 726,04 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 2005-2009 bedraagt 80,37 % of 1 177 959 950,50 EUR op 1 465 734 382,73 EUR. In 2009 omvat dit aandeel 80,53 % van het totaal, hetgeen een lichte stijging betekent in vergelijking met 2008 toen het aandeel 79,20 % bedroeg.

In 2009 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 139 095,42 EUR; in vergelijking met 2008 toen dit gemiddelde 134 996,23 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 4 099,19 EUR of 3,04 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is in tegenstelling tot de voorgaande jaren gedaald en bedraagt 31 681,50 EUR in 2009 tegenover 33 754,11 EUR in 2008. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 18,34 % in 2009 tegenover 19,80 % in 2008.

Ondanks de stijging van het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" van 1 700,78 EUR in 2008 tot 1 949,12 EUR in 2009 blijft het belang ervan eerder beperkt: het aandeel bedraagt nog altijd maar

1,13 % in 2009 tegenover 1 % in 2008. Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

### 3.2.2. Prive-bouwverrichtingen

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2005-2009 wordt weergegeven in tabel 24.

#### 3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2005-2009 financierden 480 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Vlaams Woningfonds-lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 99 557 896,92 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen in het Fonds B2 is gedaald van 5,21 % in 2008 naar 4,30 % in 2009. Het belang ervan blijft relatief beperkt.

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

Nominaal doet zich een daling voor van 132 leningen in 2008 tot 108 leningen in 2009.

De totale investeringen in deze verrichting bedragen 22 955 817,07 EUR in 2009 hetgeen een daling betekent met 5 516 166,22 EUR of 19,37 % ten opzichte van 2008.

Tabel 24 – Balans van de privé-bouwverrichtingen - Fonds B2 – 2005-2009.

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	%	
2005	49	8 813 976,12	36 113,24	143 763,82	179 877,06	4 809 514,49	98 153,36	54,57	3 660 198,63	74 697,93	41,53	344 263,00	7 025,78	3,90	
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	58,40	11 227 492,19	85 056,76	39,43	616 146,66	4 667,78	2,17	
<b>2009</b>	<b>108</b>	<b>22 955 817,07</b>	<b>52 130,78</b>	<b>160 423,08</b>	<b>212 553,86</b>	<b>13 743 328,08</b>	<b>127 253,04</b>	<b>59,87</b>	<b>8 702 804,99</b>	<b>80 581,53</b>	<b>37,91</b>	<b>509 684,00</b>	<b>4 719,30</b>	<b>2,22</b>	
Totaal	480	99 557 896,92	-	-	-	58 633 553,05	-	58,89	38 793 183,52	-	38,97	2 131 160,35	-	2,14	
Gemiddelde	-	-	48 875,29	158 536,99	207 412,28	-	122 153,24	-	-	80 819,13	-	-	4 439,92	-	



De gemiddelde kostprijs voor het bouwen is lichtjes gedaald en bedraagt 160 423,08 EUR in 2009 tegenover 162 104,16 EUR in 2008.

Opmerkelijk is dat de gemiddelde kostprijs van een bouwgrond daalde, namelijk van 53 592,69 EUR in 2008 tot 52 130,78 EUR in 2009, zijnde een daling met 2,73 %.

Bijgevolg steeg de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting niet langer; deze bedroeg 212 553,86 EUR in 2009 tegenover 215 696,84 EUR in 2008; dit betekent een daling met 3 142,98 EUR of 1,46 %.

### 3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2005-2009) van 99 557 96,92 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 58 633 553,05 EUR of 58,89 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening bedraagt 127 253,04 EUR in 2009 tegenover 125 972,31 EUR in 2008. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is eveneens toegenomen en bedraagt 59,87 % in 2009 tegenover 58,40 % in 2008.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is fors gedaald en bedroeg 80 581,53 EUR in 2009 tegenover 85 056,76 EUR in 2008. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 37,91 % in 2009 tegenover 39,43 % in 2008. 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" blijft nagenoeg status quo en bedraagt 4 719,30 EUR in 2009. Het procentuele aandeel ervan blijft erg beperkt en bedraagt 2,22 % in 2009.

### 3.2.3. Groepsbouwverrichtingen

De categorie "groepsbouwverrichtingen" omvat de woningen die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en haar erkende bouwmaatschappijen, 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 2005-2009 is weinig zinvol daar in 2009 slechts 7 gezinnen (0,28 % 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 2009 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 2005 tot en met 2007 waren ook de leningsverrichtingen waarbij werken gecombineerd werden met een overname van een hypotheaire schuld in deze tabel opgenomen; dit is sinds 2008 niet langer het geval gezien vermelde opschorting van de verrichting "terugbetaling van schulden".

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 (alook 8 en 9 voor de dienstjaren 2005 tot en met 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. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2005-2009 financierden 3 222 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de overname van een hypotheaire schuld) door middel van een Woningfonds-lening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 526 246 679,06 EUR (cfr. tabel 25).

In 2009 werden 704 leningen voor deze verrichtingen (met uitzondering van de categorieën 8 en 9) toegekend (662 in 2008).

De gemiddelde kostprijs van de werken is gedaald met 2,20 % tot 30 000,90 EUR in 2009. Tijdens de



afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gestegen met 11,13 %.

De stijging van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (+ 1,83 %) en de beperktere daling van de gemiddelde kostprijs van de werken leidt tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken tot 180 749,52 EUR in 2009. In vergelijking met het dienstjaar 2005 is deze kostprijs reeds met 36,99 % 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 2005 tot en met 2007) anderzijds.

In 2009 werd in totaal 18 690 398 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 26 548,86 EUR in 2009 tegenover 27 044,36 EUR in 2008. Met dit bedrag wordt 88,49 % van de kostprijs van de werken gefinancierd. Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 14,69 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

Het saldo, namelijk 11,51 %, wordt betaald met "eigen spaargelden" en/of met "andere tussenkomsten". Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 3 452,04 EUR in 2009.

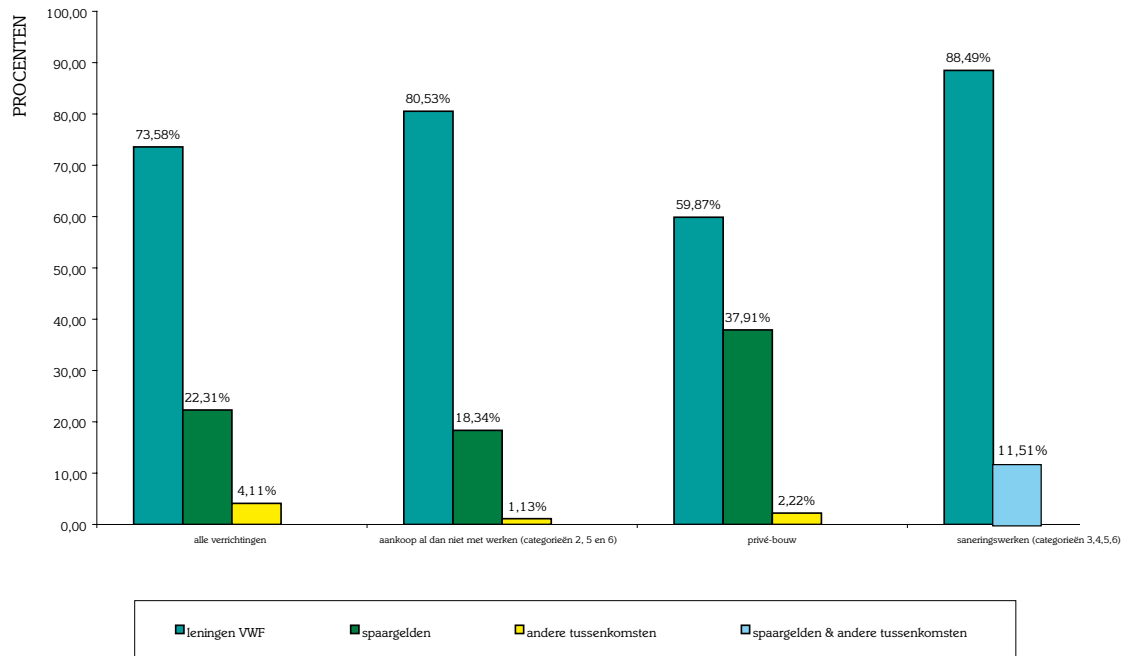
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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

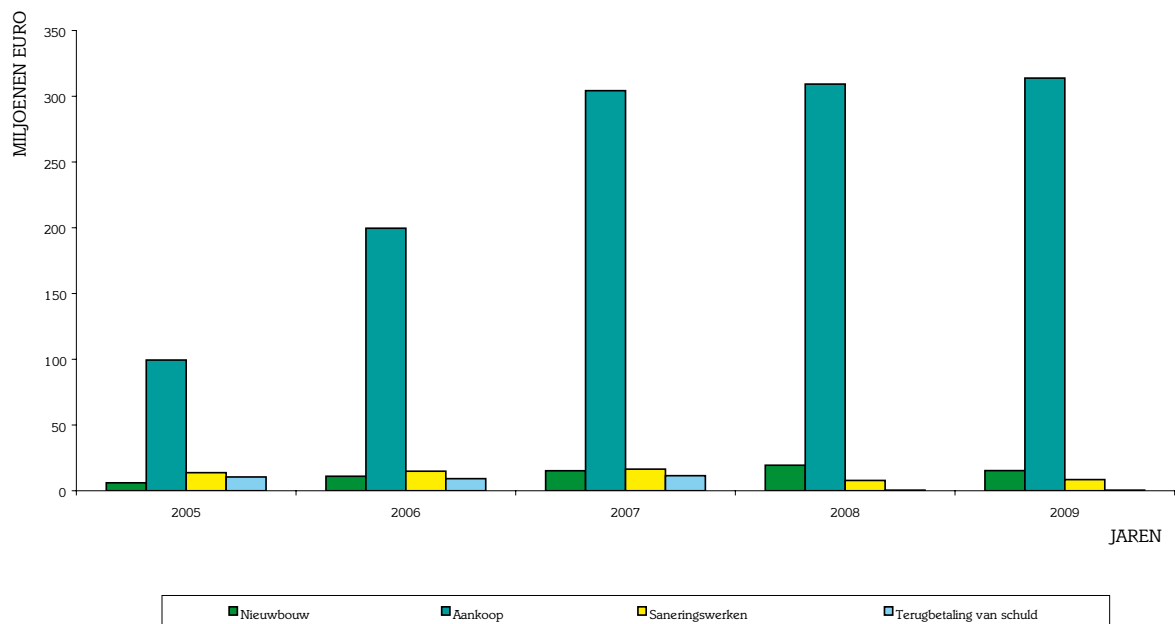
Tabel 25 – Balans van de saneringswerken - Fonds B2 – 2005-2009.

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	%	
2005	522	68 872 642,39	104 944,20	26 995,73	131 939,93	12 436 916,94	23 825,51	88,26	1 654 854,12	3 170,22	11,74	
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	
<b>2009</b>	<b>704</b>	<b>127 247 662,90</b>	<b>150 748,62</b>	<b>30 000,90</b>	<b>180 749,52</b>	<b>18 690 398,00</b>	<b>26 548,86</b>	<b>88,49</b>	<b>2 430 235,60</b>	<b>3 452,04</b>	<b>11,51</b>	
Totaal	3 222	526 246 679,06	-	-	-	83 162 598,64	-	88,59	10 708 065,50	-	11,41	
Gemiddelde	-	-	134 194,91	29 134,28	163 329,20	-	25 810,86	-	-	3 323,42	-	

Grafiek 11 – Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2



## Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2"



## Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" – 2005-2009.

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2005	60	6 038 713,56	981	99 405 581,43	270	13 743 069,28	118	10 507 959,80	1 429	129 695 324,07
2006	89	11 037 991,57	1 587	199 648 028,00	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
<b>2009</b>	<b>115</b>	<b>15 338 349,73</b>	<b>2 172</b>	<b>313 815 888,39</b>	<b>219</b>	<b>8 495 266,48</b>	<b>4</b>	<b>446 735,38</b>	<b>2 510</b>	<b>338 096 239,98</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2005-2009)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	65	8 341 124,14	3 159	433 111 410,33	289	13 865 597,98	104	10 379 960,19	3 617	465 698 092,64	
Vlaams-Brabant	62	7 982 333,06	1 056	158 421 613,46	146	7 747 743,36	40	3 842 365,80	1 304	177 994 055,68	
West-Vlaanderen	152	19 398 475,55	1 490	179 584 068,52	314	16 789 741,38	33	3 442 812,43	1 989	219 215 097,88	
Oost-Vlaanderen	119	15 149 266,10	2 239	289 397 704,01	252	12 362 675,20	61	6 371 249,30	2 671	323 280 894,61	
Limburg	130	16 181 222,98	1 236	165 868 614,40	239	10 636 284,38	77	8 020 860,58	1 682	200 706 982,34	
Gewest	Absolute cijfers	528	67 052 421,83	9 180	1 226 383 410,72	1 240	61 402 042,30	315	32 057 248,30	11 263	1 386 895 123,15
	%	4,69	4,83	81,50	88,43	11,01	4,43	2,80	2,31	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2009)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	21	2 832 519,12	810	120 413 347,65	56	2 122 548,98	4	446 735,38	891	125 815 151,13	
Vlaams-Brabant	9	1 248 846,71	280	44 910 264,20	24	927 489,17	0	0,00	313	47 086 600,08	
West-Vlaanderen	31	4 039 022,23	323	42 040 135,10	59	2 580 451,58	0	0,00	413	48 659 608,91	
Oost-Vlaanderen	21	3 015 893,86	456	63 546 807,58	34	1 367 260,26	0	0,00	511	67 929 961,70	
Limburg	33	4 202 067,81	303	42 905 333,86	46	1 497 516,49	0	0,00	382	48 604 918,16	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	4,58	4,54	86,53	92,82	8,73	2,51	0,16	0,13	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2005-2009)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	28	3 382 849,58	2 411	333 298 383,81	201	9 760 093,45	81	7 881 417,57	2 721	354 322 744,41	
Mechelen	16	2 199 237,61	499	67 081 663,18	61	2 541 861,23	16	1 716 867,79	592	73 539 629,81	
Turnhout	21	2 759 036,95	249	32 731 363,34	27	1 563 643,30	7	781 674,83	304	37 835 718,42	
Halle-Vilvoorde	24	3 156 781,65	689	106 982 885,71	82	4 241 479,08	27	2 549 121,64	822	116 930 268,08	
Leuven	38	4 825 551,41	367	51 438 727,75	64	3 506 264,28	13	1 293 244,16	482	61 063 787,60	
Brugge	20	2 849 791,22	264	34 722 110,06	78	4 263 519,27	9	1 029 744,73	371	42 865 165,28	
Diksmuide	12	1 498 195,77	44	5 079 263,32	12	821 520,50	1	94 199,08	69	7 493 178,67	
Ieper	13	1 443 596,48	126	14 206 950,24	26	1 434 181,68	1	89 023,55	166	17 173 751,95	
Kortrijk	42	5 545 474,74	502	58 928 961,98	98	4 739 601,56	6	636 601,93	648	69 850 640,21	
Oostende	14	1 615 392,47	229	28 722 770,11	41	2 521 000,38	6	690 284,41	290	33 549 447,37	
Roeselare	28	3 406 629,15	209	24 418 743,91	38	1 687 445,64	9	837 487,21	284	30 350 305,91	
Tielt	11	1 426 031,49	85	9 979 658,33	10	720 686,30	0	0,00	106	12 126 376,12	
Veurne	12	1 613 364,23	31	3 525 610,57	11	601 786,05	1	65 471,52	55	5 806 232,37	
Aalst	33	4 384 948,33	586	77 612 526,49	56	2 839 759,30	8	885 693,15	683	85 722 927,27	
Dendermonde	10	1 351 027,27	250	32 590 433,93	42	2 273 004,36	9	783 433,23	311	36 997 898,79	
Eeklo	7	1 014 137,10	79	10 309 756,85	10	398 140,49	2	204 026,43	98	11 926 060,87	
Gent	26	2 854 387,16	693	90 366 382,89	78	3 603 227,91	28	2 886 685,20	825	99 710 683,16	
Oudenaarde	16	2 088 876,36	250	27 876 937,95	22	1 245 336,50	3	348 958,64	291	31 560 109,45	
Sint-Niklaas	27	3 455 889,88	381	50 641 665,90	44	2 003 206,64	11	1 262 452,65	463	57 363 215,07	
Hasselt	86	10 823 164,97	769	105 550 891,12	144	6 445 033,09	55	5 838 010,11	1 054	128 657 099,29	
Maaseik	26	3 047 589,89	217	28 302 364,56	63	2 558 994,23	16	1 637 759,76	322	35 546 708,44	
Tongeren	18	2 310 468,12	250	32 015 358,72	32	1 632 257,06	6	545 090,71	306	36 503 174,61	
Gewest	Absolute cijfers	528	67 052 421,83	9 180	1 226 383 410,72	1 240	61 402 042,30	315	32 057 248,30	11 263	1 386 895 123,15
	%	4,69	4,83	81,50	88,43	11,01	4,43	2,80	2,31	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDISSEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2009)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	5	591 982,24	621	92 498 003,58	39	1 529 886,51	3	344 111,60	668	94 963 983,93	
Mechelen	8	1 077 828,42	120	17 857 926,85	13	460 782,87	1	102 623,78	142	19 499 161,92	
Turnhout	8	1 162 708,46	69	10 057 417,22	4	131 879,60	0	0,00	81	11 352 005,28	
Halle-Vilvoorde	4	624 975,39	206	33 850 143,59	18	635 985,18	0	0,00	228	35 111 104,16	
Leuven	5	623 871,32	74	11 060 120,61	6	291 503,99	0	0,00	85	11 975 495,92	
Brugge	7	1 071 316,87	59	8 620 178,48	16	744 011,90	0	0,00	82	10 435 507,25	
Diksmuide	3	386 106,60	5	623 411,83	1	61 943,64	0	0,00	9	1 071 462,07	
Ieper	2	150 000,00	19	2 396 921,50	4	86 813,83	0	0,00	25	2 633 735,33	
Kortrijk	7	933 489,37	127	15 622 261,98	23	1 043 717,68	0	0,00	157	17 599 469,03	
Oostende	2	216 407,25	45	5 828 921,03	5	274 166,20	0	0,00	52	6 319 494,48	
Roeselare	8	946 859,26	46	6 044 428,31	7	221 399,69	0	0,00	61	7 212 687,26	
Tielt	1	157 983,42	17	2 188 030,42	1	47 066,33	0	0,00	19	2 393 080,17	
Veurne	1	176 859,46	5	715 981,55	2	101 332,31	0	0,00	8	994 173,32	
Aalst	6	909 928,13	127	18 349 895,27	9	442 687,35	0	0,00	142	19 702 510,75	
Dendermonde	2	266 945,22	53	7 320 795,72	5	280 261,69	0	0,00	60	7 868 002,63	
Eeklo	1	146 886,86	22	3 077 804,42	2	92 364,75	0	0,00	25	3 317 056,03	
Gent	5	630 746,33	130	18 465 705,62	16	524 323,00	0	0,00	151	19 620 774,95	
Oudenaarde	2	258 143,79	41	4 920 202,72	0	0,00	0	0,00	43	5 178 346,51	
Sint-Niklaas	5	803 243,53	83	11 412 403,83	2	27 623,47	0	0,00	90	12 243 270,83	
Hasselt	22	2 782 778,65	184	26 807 415,10	33	1 105 644,47	0	0,00	239	30 695 838,22	
Maaseik	6	694 411,00	43	5 814 358,86	9	229 515,17	0	0,00	58	6 738 285,03	
Tongeren	5	724 878,16	76	10 283 559,90	4	162 356,85	0	0,00	85	11 170 794,91	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	4,58	4,54	86,53	92,82	8,73	2,51	0,16	0,13	100	100

Hoofdstuk II

**Leningsverrichtingen:  
dossierbeheer**









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 Woningfonds-lening 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 ontlenergezin.

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 referentierentevoet, zonder dat de toegepaste rentevoet lager mag worden dan

40 % van de referentierentevoet. 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-vervallen saldo van de lening. Een rentevoetvermindering toegekend in 2009 heeft dus betrekking op een toename van het aantal elementen ten laste op 1 januari 2009.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30 : in 2009 ging het om 690 gezinnen, namelijk 472 gezinnen (68,41 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 218 gezinnen (31,59 %) waarbij er weliswaar een bijkomende geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmid-

Tabel 30 – Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2005-2009.

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	Totaal
2005	0	237	163	64	30	19	13	526
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
<b>2009</b>	<b>194</b>	<b>216</b>	<b>165</b>	<b>60</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>690</b>
Totaal	345	1 037	807	336	160	65	65	2 815

dellijke 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 (17) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden slechts bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (12), dan stelt men vast dat bij 719 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 631 In 2008). Dit betekent een stijging met 13,95 % 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 ontlenergezinnen waar een tweede kind

werd geboren in 2007 met 34, in 2008 met 117 en in 2009 met 194.

Tijdens de periode 2005-2009 werd bij 2 815 ontlenergezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2004-2008, namelijk 10 219, blijkt dat bij ruim een vierde (27,55 %) van onze ontlenergezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2009 werd bij 216 gezinnen met 2 kinderen ten laste (31,31 %) de geboorte van een derde kind geregistreerd.

Bij 165 gezinnen, zijnde 23,91 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 60 gezinnen (8,70 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 31 gezinnen ( 4,49 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 1,88 % van deze gezinnen (13) en tenslotte zijn er 11 van de 690 gezinnen ( 1,59 %) waar het een kind van minstens de achtste geboortetang betreft.

**Tabel 31 – Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2009 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2.**

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboortetang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1991	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
1994	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1997	-	-	2	2	-	-	-	-	-	4
1998	-	-	1	-	-	2	1	-	-	4
1999	-	-	2	3	1	-	-	-	-	6
2000	-	4	-	1	-	-	-	-	-	5
2001	-	6	3	2	-	-	-	-	-	11
2002	-	5	9	-	1	-	-	-	-	15
2003	-	13	14	1	-	-	-	-	-	28
2004	-	17	15	3	-	-	-	-	-	35
2005	-	21	12	2	-	-	-	-	-	35
2006	27	27	8	3	1	1	-	-	-	67
2007	103	43	15	4	1	-	-	-	-	166
2008	56	27	11	-	-	-	-	-	-	94
<b>Totaal</b>	<b>186</b>	<b>163</b>	<b>93</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>472</b>

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 (2004-2008). Zij vertegenwoordigen 78,99 % van het totaal.

Buiten de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 472 ontlenersgezinnen), werden er 17 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat hetzelfde aantal is als vorig jaar. In 8 gevallen (47,06 %) ging het om de min-

dervaliditeit van één van de ouders (in 5 gezinnen betrof het de vader, in 3 gezinnen de moeder); bij de andere 9 betrof het de kinderen (namelijk 7 jongens en 2 meisjes).

De hoegrootheid van de intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentvoet en van de minimumrentvoet. Aldus werd aan 23 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 360 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 19 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen (87) 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 minimumrentvoet.

Het aantal geboorten die geen onmiddellijke intrestdaling meebrengen omwille van het feit dat ze al genieten van de minimumintrest, is in 2009 gedaald

**Tabel 32 – Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2009 een bijkomende geboorte werd geregistreerd die geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uitoefent- Fonds B2.**

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1993	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
1994	-	-	-	1	2	-	-	-	-	3
1995	-	-	-	-	-	-	-	1	3	4
1996	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
1997	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
1998	-	-	-	-	1	2	1	-	-	4
1999	-	-	2	1	1	1	1	-	-	6
2000	-	1	1	2	-	-	-	-	-	4
2001	-	-	9	3	1	-	-	-	-	13
2002	-	-	7	9	2	-	-	-	-	18
2003	-	2	5	3	3	1	-	-	1	15
2004	-	1	3	2	1	1	-	-	-	8
2005	-	-	7	3	2	-	-	-	-	12
2006	3	20	17	6	6	-	2	-	-	54
2007	3	17	17	7	4	1	-	-	-	49
2008	2	11	4	2	3	3	-	-	-	25
Totaal	8	53	72	39	27	10	4	1	4	218

t.o.v. 2008 : 218 Van de 690 bijkomende geboorten (hetzij 31,59 %) op 1 januari 2009, t.o.v. 222 van de 595 bijkomende geboorten (hetzij 37,31 %) op 1 januari 2008. Het is ook zo dat vanaf geboortearang 5 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een inrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

## 2. Uitstaande leningen.

Op 31 december 2009 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 1 845 831 461,72 EUR. Tegenover einde 2008 is er een stijging met 186 485 077,51 EUR of 11,24 %.

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 2009 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2009. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 658 tot 29 199, wat te verklaren is door het feit dat er 1 854 leningen zijn terugbetaald in 2009 terwijl er in hetzelfde jaar 2 512 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, name-

Tenslotte werd bij 12 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 7 gezinnen (58,33 %) betrof het de ouders (in 3 gezinnen ging het om de mindervaliditeit van de vader, in 4 gezinnen om die van de moeder); in de 5 andere gevallen betrof het de kinderen (4) en een inwonende grootouder (1).

lijk met 624 in 2007, met 528 in 2008 en met 658 in 2009. Het bedrag van de uitstaande leningen bleef in de periode 2002-2003 wel stijgen van 1 178 919 106,28 EUR op 31 december 2002 tot 1 186 354 095,72 EUR op 31 december 2003, terwijl het nadien daalde 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 en tot 1 659 346 384,21 EUR op 31 december 2008 . Ook in 2009 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 1 845 831 461,72 EUR op 31 december 2009.

In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan voor alle leningen, inclusief de op 31 december 2009 afbetaalde.

**Tabel 33 – Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2009**

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2008	21	234.449,28	26	500.358,33	28.494	1.658.611.576,60	28.541	1.659.346.384,21
Nieuwe leningen in 2009	-	-	2	89.851,97	2.510	338.096.239,98	2.512	338.186.091,95
subtotaal	21	234.449,28	28	590.210,30	31.004	1.996.707.816,58	31.053	1.997.532.476,16
In 2009 gedebiteerde intresten	-	7.852,10	-	10.526,65	-	41.524.123,29	-	41.542.502,04
In 2009 gedebiteerde onkosten	-	570,27	-	-	-	717.251,90	-	717.822,17
subtotaal	21	242.871,65	28	600.736,95	31.004	2.038.949.191,77	31.053	2.039.792.800,37
<b>Af te trekken</b>								
Terugbetalingen ontvangen in 2009	-	125.435,71	-	86.587,80	-	193.749.315,14	-	193.961.338,65
(in 2009 afbetaalde leningen)	3	-	3	-	1.848	-	1.854	-
<b>Over te dragen op 31.12.2009</b>	<b>18</b>	<b>117.435,94</b>	<b>25</b>	<b>514.149,15</b>	<b>29.156</b>	<b>1.845.199.876,63</b>	<b>29.199</b>	<b>1.845.831.461,72</b>

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	181	2.967.329,61	79.368	4.464.003.554,93 (2)	79.999	4.471.085.596,58
Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	432	3.678.581,67	156	2.193.166,94	50.212	1.915.277.404,23 (2)	50.800	1.921.149.152,84
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	18	436.130,37	25	774.162,67	29.156	2.548.726.150,70	29.199	2.549.936.443,74
Gedebiteerde intresten en kosten		227.362,84		45.115,39		402.721.961,86		402.994.440,09
subtotaal		663.493,21		819.278,06		2.951.448.112,56		2.952.930.883,83
Ontvangen terugbetalingen		546.057,27		305.128,91		1.106.248.235,93		1.107.099.422,11
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
<b>Verdeeld in:</b>								
Schuldenaars met waarborg	18	117.435,94	25	514.149,15	29.022	1.843.286.331,54	29.065	1.843.917.916,63
Dubieuze schuldenaars					134	1.913.545,09	134	1.913.545,09
<b>Over te dragen op 31.12.2009</b>	<b>18</b>	<b>117.435,94</b>	<b>25</b>	<b>514.149,15</b>	<b>29.156</b>	<b>1.845.199.876,63</b>	<b>29.199</b>	<b>1.845.831.461,72</b>

(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 2,20 % bedraagt in 2009 wat ongeveer hetzelfde is als in 2008, toen het 2,17 % 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 2009 de totale betalingsachterstand 5 024 675,76 EUR bedraagt, hetzij een nominale stijging met 210 446,72 EUR of 4,37 % t.o.v. 2008 toen de totale betalingsachterstand 4 814 229,04 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.

Indien men het gemiddeld bedrag aan achterstand per dossier vergelijkt, dan stelt men vast dat dit gedaald is van 764,53 EUR in 2008 naar 742,97 EUR in 2009.

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (14 462), die vroegtijdig betalingen deden, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (6 763). De vroegtijdige betalingen in 2009 beliepen 42 280 564,52 EUR, wat een nominale stijging met 3 444 390,37 EUR of 8,87 % betekent t.o.v. 2008 (toen het ging om een bedrag van 38 836 174,15 EUR).

Tabel 35 – Verloop van de maandelijkse terugbetalingen - Fondsen B2, FST en FAB

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKSE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
	2009	2008	Absolute cijfers		%	
			2009	2008	2009	2008
januari	26 799	26 232	655	666	2,57	2,54
februari	26 882	26 260	714	486	2,66	1,85
maart	26 936	26 284	436	571	1,62	2,17
april	26 984	26 326	553	505	2,05	1,92
mei	27 039	26 366	549	538	2,03	2,04
juni	27 047	26 401	450	491	1,66	1,86
juli	27 084	26 461	529	507	1,95	1,92
augustus	27 149	26 483	779	800	2,87	3,02
september	27 192	26 536	620	610	2,28	2,30
oktober	27 259	26 591	580	525	2,13	1,97
november	27 351	26 672	703	723	2,57	2,71
december	27 402	26 718	542	472	1,98	1,77
het jaar	325 124	317 330	7 110	6 894	2,20	2,17



Tabel 36 – Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2009 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	2 996,49	1	0,00	0	2 996,49	0
1977	2	12 110,91	2	0,00	0	12 110,91	0
1978	3	7 283,08	2	3,85	1	7 279,23	0
1979	47	141 381,25	16	6 304,22	29	135 077,03	2
1980	38	36 509,04	8	5 793,22	13	30 715,82	17
1981	17	81 448,91	7	10 641,03	3	70 807,88	7
1982	19	86 312,02	10	533,04	1	85 778,98	8
1983	11	44 032,70	2	16 611,00	5	27 421,70	4
1984	94	57 977,07	16	18 140,01	72	39 837,06	6
1985	186	113 197,06	20	42 896,45	101	70 300,61	65
1986	273	28 560,33	26	115 065,78	128	-86 505,45	119
1987	384	17 185,85	55	164 033,34	146	-146 847,49	183
1988	474	23 175,52	60	222 163,02	143	-198 987,50	271
1989	585	52 795,42	54	144 479,74	256	-91 684,32	275
1990	504	28 553,17	47	294 389,82	185	-265 836,65	272
1991	815	64 014,17	113	524 718,71	371	-460 704,54	331
1992	682	179 042,51	113	561 575,87	293	-382 533,36	276
1993	653	121 053,44	115	498 150,94	269	-377 097,50	269
1994	835	185 723,88	132	941 476,89	437	-755 753,01	266
1995	1 113	367 318,92	287	650 612,12	633	-283 293,20	193
1996	1 173	217 364,88	325	1 178 869,56	611	-961 504,70	237
1997	1 291	327 860,90	339	1 966 696,92	670	-1 638 836,02	282
1998	1 388	263 073,93	388	2 095 630,00	694	-1 832 556,07	306
1999	1 646	256 520,93	374	2 246 632,60	874	-1 990 111,67	398
2000	1 535	157 050,74	330	2 169 910,92	813	-2 012 860,18	392
2001	1 707	173 680,79	373	3 194 988,07	919	-3 021 307,28	415
2002	1 678	234 904,86	394	3 225 680,63	827	-2 990 775,77	457
2003	1 474	162 788,89	392	3 111 575,73	648	-2 948 786,84	434
2004	1 304	176 243,05	315	2 791 820,30	613	-2 615 577,25	376
2005	1 321	292 269,51	363	3 028 597,26	601	-2 736 327,75	357
2006	1 968	365 326,46	549	4 808 072,62	862	-4 442 746,16	557
2007	2 738	347 749,32	705	4 272 746,87	1 155	-3 924 997,55	878
2008	2 535	254 195,89	530	3 340 706,72	1 030	-3 086 510,83	975
2009	2 510	143 045,13	293	544 432,34	1 039	-401 387,21	1 178
Totaal Fonds B2	31 004	5 022 747,02	6 756	42 193 949,61	14 442	-37 171 202,59	9 806
Fonds FST	21	1 596,90	4	86 573,57	7	-84 976,67	10
Fonds FAB	28	331,84	3	41,34	13	290,50	12
Algemeen Totaal	31 053	5 024 675,76	6 763	42 280 564,52	14 462	-37 255 888,76	9 828

(1) Inbegrepen 1 854 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2009.

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 met 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 5 808 achterstallige leningen, hetzij 85,88 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen 18,18 % 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 voorzag de Vlaamse Regering een verzekering gewaarborgd wonen die evenwel op 1 augustus 2008 werd afgeschaft. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008, in werking getreden op 1 april 2009, werd een nieuwe verzekering gewaarborgd wonen ingevoerd. In een overgangperiode werd aan ontleners die een lening afsloten na 1 augustus 2008 de mogelijkheid geboden aan te sluiten bij deze nieuwe verzekering gewaarborgd wonen. De verzekering geldt voor 10 jaar en komt, 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 2009 dienden 366 ontleners (ten opzichte van 225 in 2008), d.w.z. 14,57 % van de in 2009 verevende leningen in alle fondsen samen (ten opzichte van 8,85 % in 2008) een verzekeringsaanvraag in. Hiervan werden er 92 tot de verzekering gewaarborgd wonen toegelaten. De overige 274 ontleners zagen uiteindelijk af van hun aanvraag of ontvingen van de verzekeringsmaatschappij nog geen uitsluitel over hun verzekeringsaanvraag. In 2009 deden zich 38 schadegevallen (t.o.v. 33 in 2008) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Ontleners (niet-handelaar sinds meer dan 6 maanden) die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998 en gewijzigd bij wet van 13 december 2005.

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 2009 werden 51 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldbemiddeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld. Dit is een verdere stijging, met 4,08 % t.o.v. 2008 : in dat jaar waren er 49 nieuwe procedures (in 2007: 42 in aantal).

Via de aangestelde schuldbemiddelaar wordt getracht met de schuldeisers een minnelijke aanzui-veringsregeling te sluiten, zoniet start de gerechte-

**Tabel 37 – Achterstallige maandgelden – Fondsen B2, FST en FAB**

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2009	2008	2009	2008
Achterstand van meer dan 3 maanden	336	272	1 789 560,56	1 636 648,13
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	129	100	201 872,34	150 606,39
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	279	228	292 974,31	230 754,42
Achterstand van maximum 1 maand	5 808	5 442	913 653,52	850 215,60
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	211	255	1 826 615,03	1 946 004,50
<b>TOTAAL</b>	<b>6 763</b>	<b>6 297</b>	<b>5 024 675,76</b>	<b>4 814 229,04</b>

lijke fase waarin de arbeidsrechter een regeling kan opleggen.

Per eind december 2009 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 257 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 0,88 % van ons leningsbestand t.o.v. 0,87 % in 2008 en 0,85 % in 2007).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan ontlenersgezinnen wiens financiële situatie ontvriest 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 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 voorafgaandelijke 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 2009 in het bestand van de Centrale 33 293 kredietovereenkomsten (t.o.v. 32 447 in 2008 en 31 858 in 2007) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,41 % van de

2 368 993 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten – t.o.v. 1,42 % in 2008 en 1,44 % in 2007) voor een totaal van 57 303 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 56 346 in 2008 en 55 861 in 2007).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds positief gemelde contracten 871 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,62 % t.o.v. 2,76 % in 2008 en 2,83 % in 2007). Er is derhalve in het aantal achterstallige contracten een daling met 2,90 % t.o.v. 2008 te noteren, wat positief contrasteert met de algemene stijging van 6,50 % van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten. In de totale uitstaande achterstallige som is er een lichte stijging te noteren van 40 447 346,54 EUR in 2008 naar 44 072 399,71 EUR in 2009 (t.o.v. 36 532 253,78 in 2007) 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 8,96 % t.o.v. 2008, wat opmerkelijk lager is dan de stijging van het globale achterstallige bedrag van hypothecaire leningen in de Centrale met 23,70 %)

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, vooreerst kosten van tenuitvoerlegging te maken, partijen tot dialoog en onderhandelingen te brengen voor de beslagrechter, die zelf geen schikking kan opleggen.

In 2009 heeft onze vennootschap aldus voor 75 dossiers (tegenover 71 in 2008) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 24 gevallen ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 2 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 49 gevallen (d.i. 65,33 % tegenover 61,97 % in 2008) 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 2009 werden aldus tegen 30 (t.o.v. 20 in 2008, hetzij een stijging met 50 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 15 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 11 in 2008), de 15 andere op initiatief van derden (t.o.v. 9 in 2008).

Van de in 2009 ingezette vervolgingen zijn er:

- 10 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 9 in 2008);

- 16 procedures hangig (t.o.v. 8 in 2008);
- 4 procedures afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 3 in 2008);

De dossiers waarvoor in 2009 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:

2008	: 1 (t.o.v. 0 in 2008)
2007	: 4 (t.o.v. 0 in 2008)
2006	: 7 (t.o.v. 4 in 2008)
2005	: 6 (t.o.v. 2 in 2008)
2004	: 1 (t.o.v. 0 in 2008)
2003	: 2 (t.o.v. 2 in 2008)
2002	: 1 (t.o.v. 0 in 2008)
2000	: 2 (t.o.v. 0 in 2008)
1998	: 2 (t.o.v. 3 in 2008)
1997	: 1 (t.o.v. 1 in 2008)
1994	: 1 (t.o.v. 1 in 2008)
1993	: 1 (t.o.v. 0 in 2008)
1991	: 1 (t.o.v. 0 in 2008)

#### 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 1 854, waarvan 13 ingevolge het overlijden van de verzekerde ont-lener.

De inventaris van de situaties betreffende de aflos-sing van deze rekeningen over het jaar 2009 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 1 854 volledig terugbetaalde leningen waren er 3 uit het fonds FST (t.o.v. 8 in 2008), 3 uit het fonds FAB (t.o.v. 5 in 2008) en 1 848 uit het fonds B2 (t.o.v. 2 001 in 2008).

Tabel 38 – Afgeloste leningen in 2009 – Fondsen B2, FST en FAB

Aantal "afgeloste" leningen in 2009						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vóór de vervaldag	op de vervaldag	na de vervaldag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 314	502	15	13	2	8	1 854

## 5. Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant.

Vóór de inwerkingtreding op 1 juni 1999 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 wer-

ken, 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 2009 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen.

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

**Tabel 39 – Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2009 (Fonds B2)**

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	819
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	26 077 388,56
Overgedragen saldo (per 1/1) van de leenbedragen in rekening-courant	19 063 847,46
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	29 280 211,06
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening	353 448,20
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12	15 507 566,76

## 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 2009 werden deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen, naargelang van de bepalingen in de leenakte, uitgevoerd op basis van 4 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 en deze van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het de derde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet. Voor deze op basis van het besluit van 1994 en 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.

De systemen van 1991, 1994 en 19 januari 1999 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens het besluit van 20 maart 1991 steunt op de kleinste basisrentevoet die van toepassing is ofwel bij het aangaan van de lening ofwel op datum van de herberekening terwijl de herziening volgens het

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

Bij 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.

Daarnaast zijn er tussen de 3 systemen nog belangrijke verschilpunten wat betreft de indexatieregeling en de toe te passen rentevoet ingeval van overschrijding van het toegelaten maximuminkomen.

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

Tabel 40 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening uitgevoerd in 2009, 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 2009 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening gemiddeld 0,23 % hoger ligt dan voor de herziening. Dit ligt in de lijn van wat in 2008 reeds vastgesteld was. Toen ging het om een gemiddelde stijging van 0,35 %, 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 (2004) van de desbetreffende leningen (het rentevoetniveau van de jaren 2004 en 2009 is namelijk weinig verschillend).

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

In 2009 kwamen 688 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

Volgens de grafiek 15a daalde de rentevoet van 176 leningen (25,58 % t.o.v. 5,51 % in 2008); bij 195 leningen (28,34 % t.o.v. 58,81 % in 2008) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 317 leningen (46,08 % t.o.v. 35,68 % in 2008) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 1,06 procentpunt (t.o.v. 0,99 procentpunt in 2008) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,44 procentpunt (t.o.v. 0,62 procentpunt in 2008). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,19 procentpunt (t.o.v. een gemiddelde stijging van 0,55 procentpunt in 2008).

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

**Tabel 40 – samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2009.**

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	688	476	69,19	344	50,00	430	62,50	317	46,08	195	28,34	176	25,58	317	46,08	1,06	0,44
Besluit 1994	220	151	68,64	91	41,36	129	58,64	80	36,36	81	36,82	16	7,27	123	55,91	0,63	0,39
Besluit januari 1999	1 067	646	60,54	412	38,61	532	49,86	347	32,52	512	47,99	107	10,02	448	41,99	0,82	0,40
Besluit mei 1999	1 556	1 076	69,15	1 046	67,22	956	61,44	918	59,00	541	34,77	151	9,70	864	55,53	0,62	0,43
Totaal	3 531	2 349	65,53	1 893	53,61	2 047	57,97	1 662	47,07	1 329	37,64	450	12,74	1 752	49,62	0,76	0,43



Wanneer bij 69,19 % 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 62,50 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 50,00 % (t.o.v. 45,02 % in 2008) van de leningen van de minimumrentevoet van 1,50 % of 2,00 % per jaar. Na de herziening is dit bij 46,08 % (t.o.v. 32,77 % in 2008) 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 1991 betreft het dan de referentierentevoet van toepassing op datum van de herberekening. In 2009 diende voor 179 van de 688 leningen, herzien op basis van het besluit van 1991, (d.w.z. 26,02 % t.o.v. 30,63 % in 2008) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2009 kwamen 220 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 16 leningen (7,27 % ten opzichte van 9,14 % in 2008) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 81 leningen (36,82 % ten opzichte van 48,74 % in 2008) is de rentevoet gestegen en bij 123 leningen (55,91 % ten opzichte van 42,12 % in 2008) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,63 procentpunt (t.o.v. 0,81 procentpunt in 2008) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,39 procentpunt (t.o.v. 0,51 procentpunt in 2008).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,20 procentpunt (t.o.v. 0,35 procentpunt in 2008).

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 68,64 % 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 58,64 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 41,36 % (t.o.v. 36,85 % in 2008) van de leningen van de minimumrentevoet van 2 % per jaar (voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste). Na de herziening is dit nog bij 36,36 % (t.o.v. 29,54 % in 2008) van de leningen het geval.

Na een rentevoetherziening volgens het besluit van 1994 dient bij 12 dossiers (nl. 5,45 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 2,60 % in 2008) de niet-degressieve referentierentevoet aangerekend te worden omdat het reglementair maximuminkomen is overschreden.

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

In 2009 kwamen 1 067 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999. In 2008 kwam geen enkele lening in aanmerking voor een herziening van de rentevoet op basis van dit besluit.

Volgens de grafiek 15c daalde de rentevoet van 107 leningen (10,02 %); bij 512 leningen (47,99 %) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 448 leningen (41,99 %) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,82 procentpunt en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,40 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,35 procentpunt.

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

Wanneer bij 60,54 % 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 49,86 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 38,61 % van de leningen van de minimumrentevoet van 2,00 % per jaar (voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste). Na de herziening is dit bij 32,52 % van de leningen het geval.

Bij de herzieningen op basis van het besluit van januari 1999 dient na de herziening voor 105 van de 1067 leningen (d.w.z. 9,84 %) de referentierentevoet toegepast te worden. Deze referentierentevoet varieert tussen 4,39 % per jaar en 5,95 % 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 2009 een rentevoetherziening werd uitgevoerd, vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Het gaat om 1 556 leningen.

Bij 541 leningen (34,77 % t.o.v. 44,31 % in 2008) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 151 leningen (9,70 % t.o.v. 9,16 % in 2008) daalde de rentevoet en bij 864 leningen (55,53 % t.o.v. 46,53 % in 2008) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15d)

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,62 procentpunt (t.o.v. 0,69 procentpunt in 2008). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,43 procentpunt (t.o.v. 0,41 procentpunt in 2008). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,18 procentpunt (t.o.v. een stijging met 0,27 procentpunt in 2008).

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

Bij 1 076 leningen (69,15 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen 956 leningen (61,44 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 046 leningen (67,22 %) 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, 1,70 %, 1,80 %, 1,90 %, 2,10 %, 2,20 %, 2,30 of 2,40 %. Na de herziening genieten 918 (59,00 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er in 2009 58 leningen ( nl. 3,73 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 6,81 % in 2008) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden.

### **Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekeningssystemen.**

Het is interessant de resultaten van de 4 verschillende berekeningswijzen van de in 2009 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te

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

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningsystemen alsook in de basisformule van intrestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2009 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 vorig herziene rentevoet).

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij bijna de helft van alle in 2009 herziene leningen (nl. 49,62 %) de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 37,64 % van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 12,74 % van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van januari 1999 geeft aanleiding tot het grootste aantal stijgende rentevoeten (47,99 %) terwijl de toepassing van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot het kleinste aantal stijgende rentevoeten (28,34 %). De toepassing van het besluit van 1991 resulteert tegelijk ook in het grootste aantal dalende rentevoeten (25,58 %), terwijl de toepassing van het besluit van 1994 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten. Bij toepassing van het besluit van 1994 treft men de meeste gelijkgebleven rentevoeten aan en bij toepassing van het besluit van januari 1999 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 het besluit van 1991.

Opvallend is eveneens dat het aantal dossiers waarbij de referentierentvoet van toepassing wordt het hoogste is bij toepassing van het besluit van 1991 nl. in 26,02 % van de gevallen tegenover 5,45 % bij toepassing van het besluit van 1994, 9,84 % bij toepassing van het besluit van januari 1999 en 3,73 % bij toepassing van het besluit van mei 1999. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1991 zich in een relatief hogere inkomencategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden.

Aldus mag ook uit de daling van het aantal leningen waarop na herziening de minimumrentevoet van toepassing is, afgeleid worden dat de inkomsten van de meeste ontleners stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herzie-

ning in aanmerking genomen geïndexeerde inkomsten stijgen. Tegelijk stelt men echter ook vast dat van de leningen die 15 jaar terug ondertekend werden er toch nog 46,08 % aan de minimumrentevoet lopen. Deze ontleners blijven, ondanks hun langere beroepsloopbaan, in de laagste inkomenscategorieën.

## 7. Tijdelijke kortingen

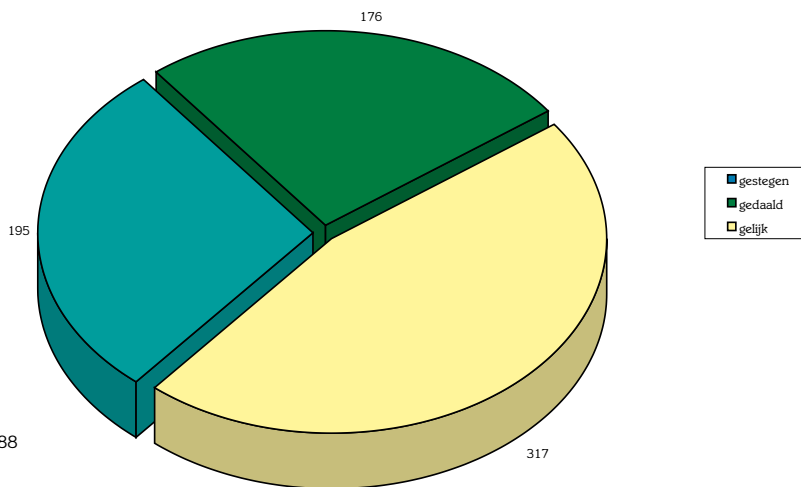
In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 (*"In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet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

De toepassing van de besluiten van 1991 en mei 1999 geeft aanleiding tot de hoogste percentages aan leningen aan de minimumrentevoet nl. respectievelijk 46,08 % en 59,00 %. Als wij de percentages van de leningen aan minimumrentevoet voor en na herziening vergelijken, stellen wij bij alle systemen een daling vast nl. tussen de 4 en 8 %.

Bestuur in maart 2005 om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoet op lopende leningen tijdelijk 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. In 2009 kwamen geen leningen in aanmerking voor deze éénmalige korting.

De voornaamste reden hiervoor is dat er nog nauwelijks een verschil was tussen de referentierentevoet vermeld in de leenakte en de referentierentevoet van toepassing bij de herziening.

Grafiek 15a besluit 1991 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009

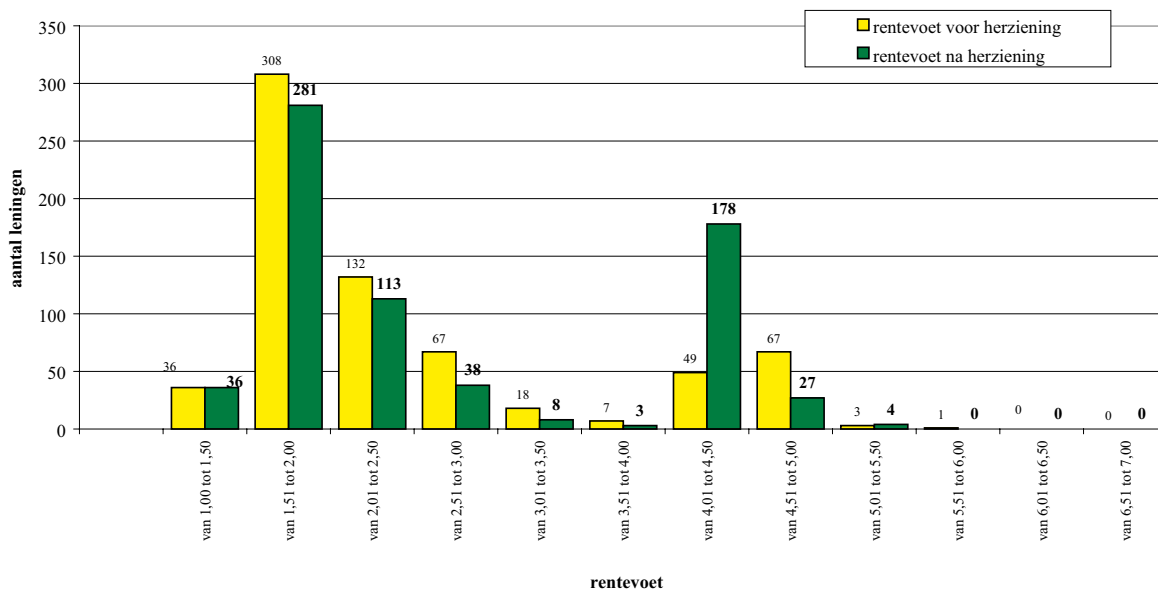


aantal herzieningen doorgevoerd: 688

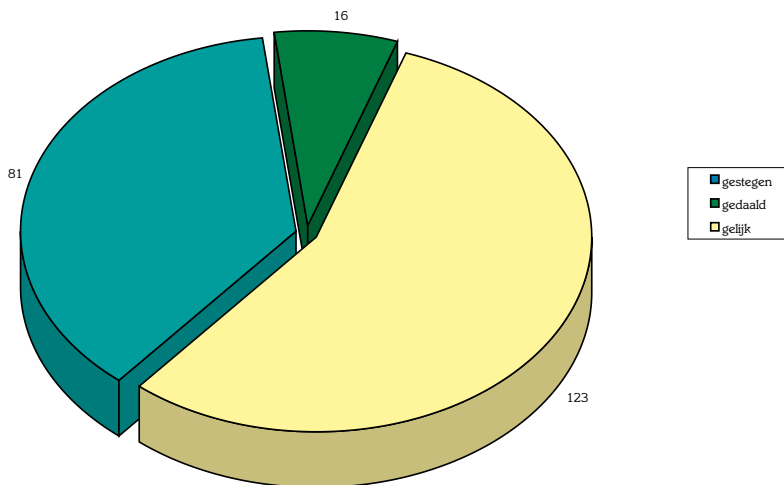
totaal aantal kortingen: 0  
 gemiddelde intrestvoet voor korting: 0 %  
 gemiddelde effectieve korting: 0 %  
 gemiddelde intrestvoet na korting: 0

gemiddelde stijging: 1,06 %  
 gemiddelde daling: -0,44 %  
 gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: 0,19 %

Grafiek 16a besluit 1991 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



Grafiek 15b besluit 1994 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009

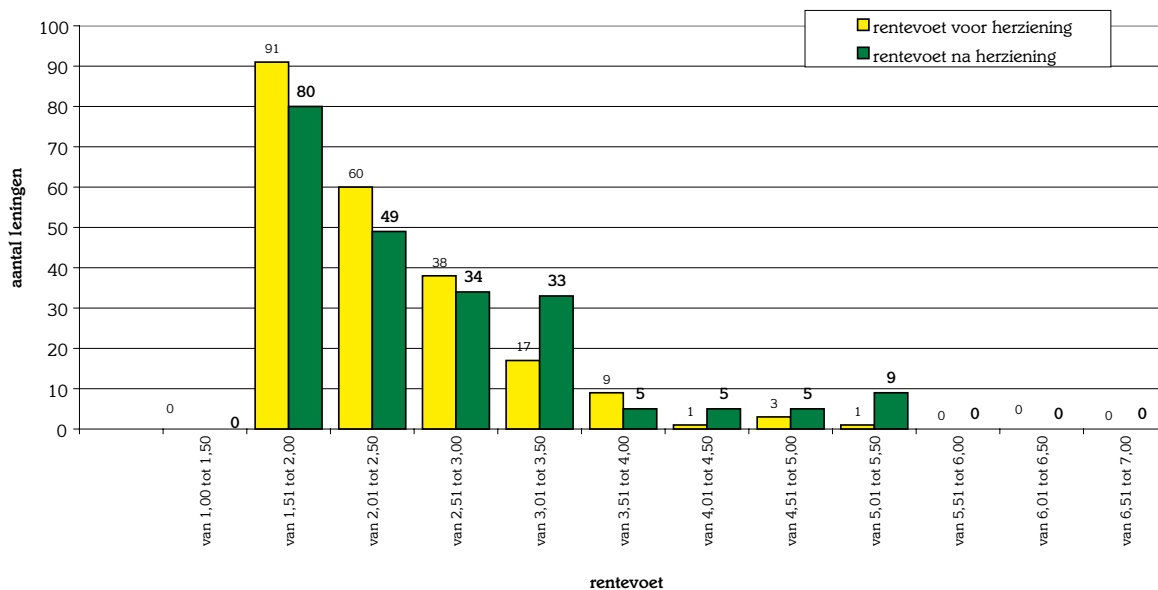


aantal herzieningen doorgevoerd: 220

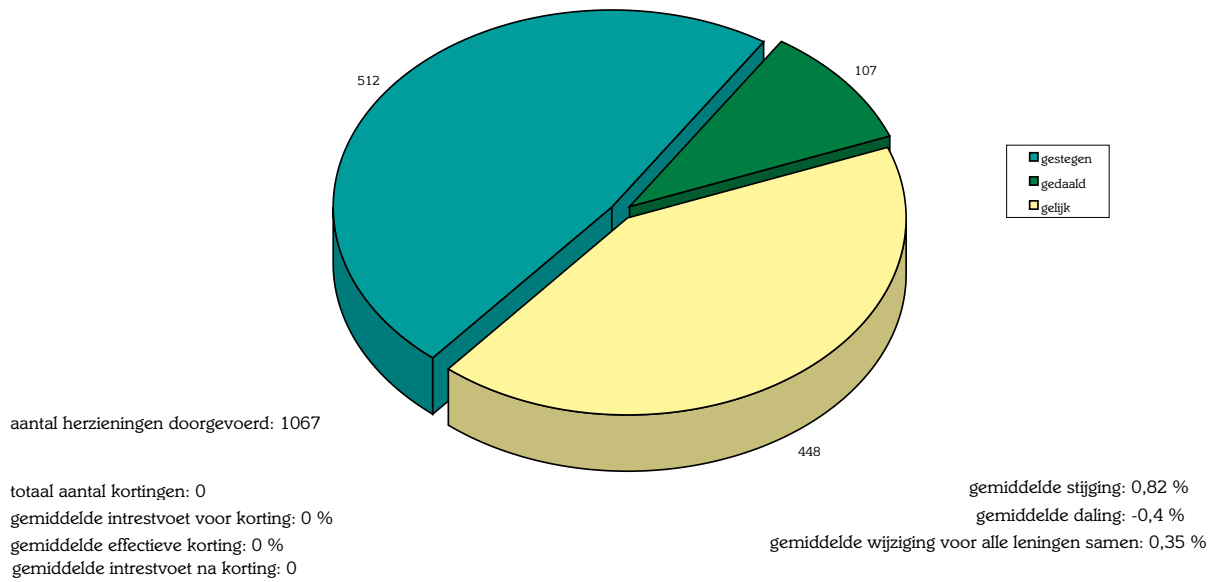
totaal aantal kortingen: 0  
 gemiddelde intrestvoet voor korting: 0 %  
 gemiddelde effectieve korting: 0 %  
 gemiddelde intrestvoet na korting: 0

gemiddelde stijging: 0,63 %  
 gemiddelde daling: -0,39 %  
 gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: 0,2 %

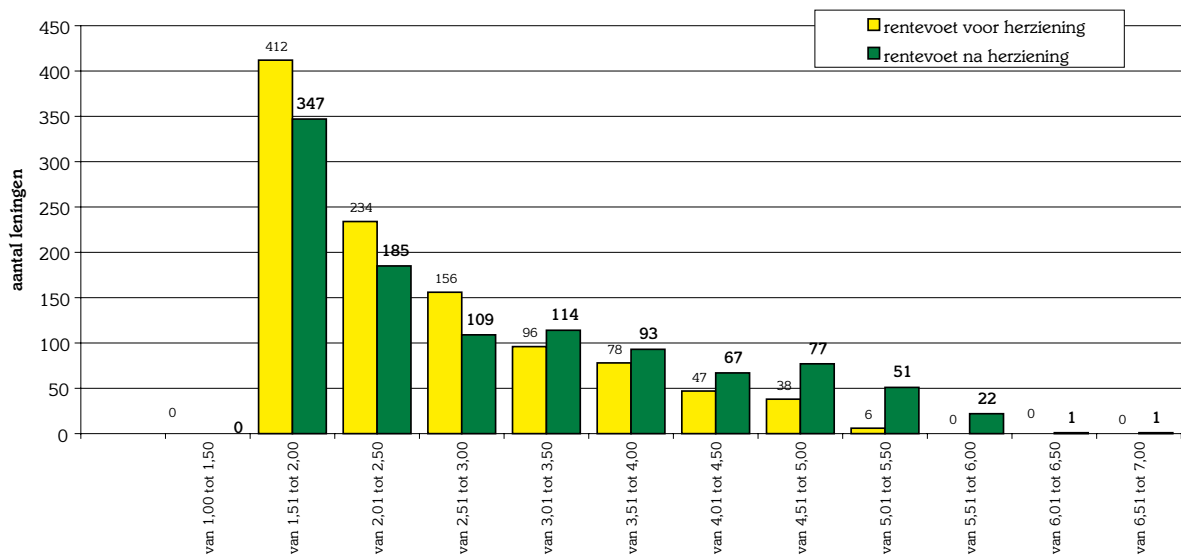
Grafiek 16b besluit 1994 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



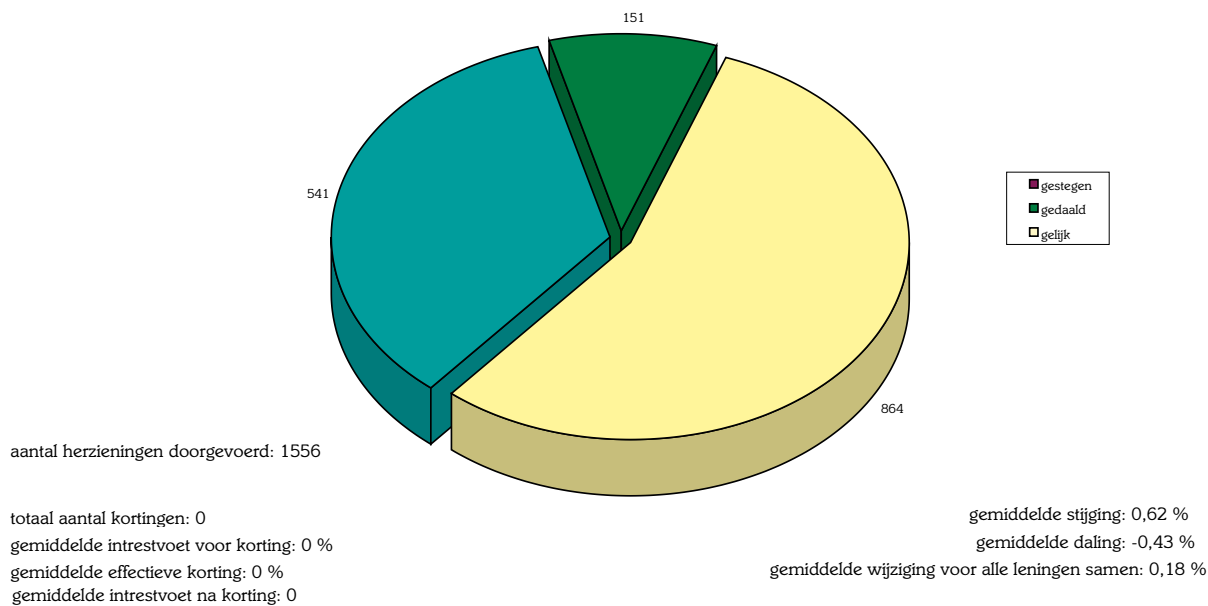
Grafiek 15c besluit januari 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



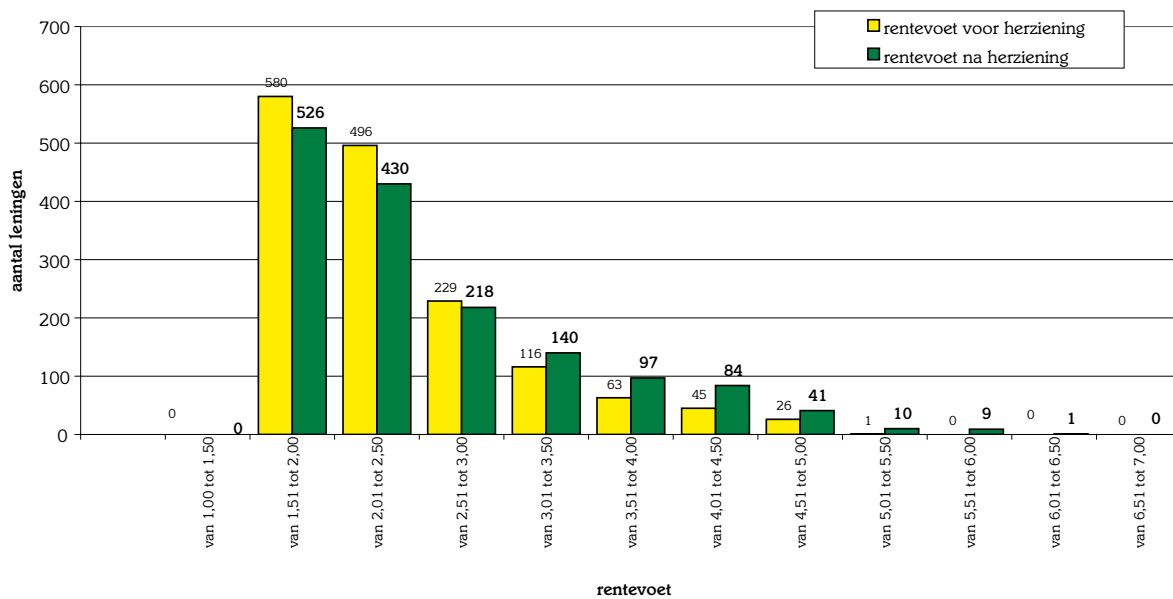
Grafiek 16c besluit januari 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



**Grafiek 15d besluit mei 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009**

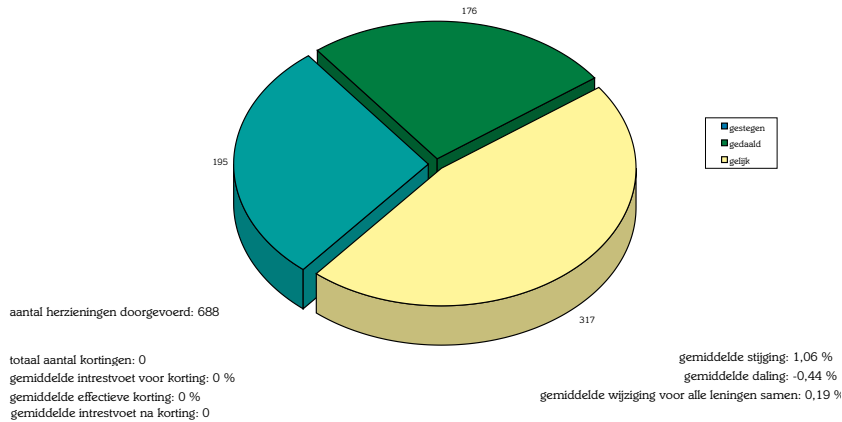


**Grafiek 16d besluit mei 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009**

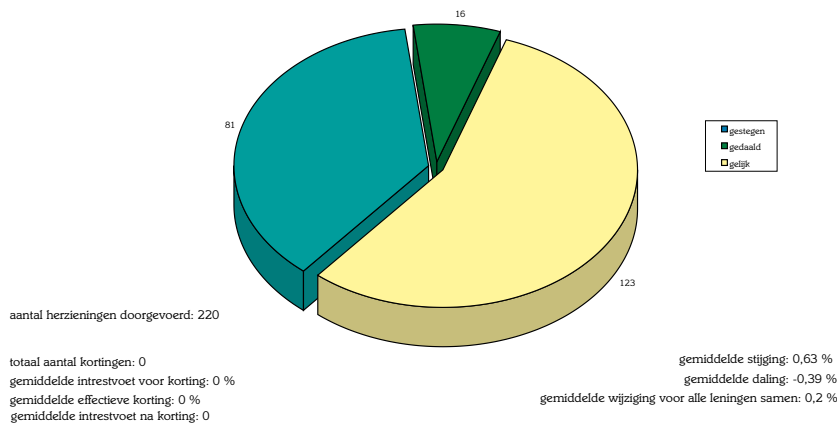


## Grafiek 17 - Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009 (per besluit)

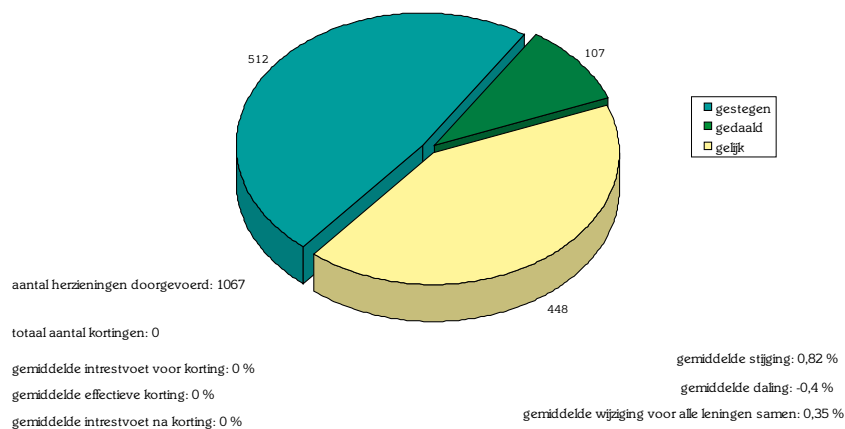
Grafiek 15a **besluit 1991** - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



Grafiek 15b **besluit 1994** - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009

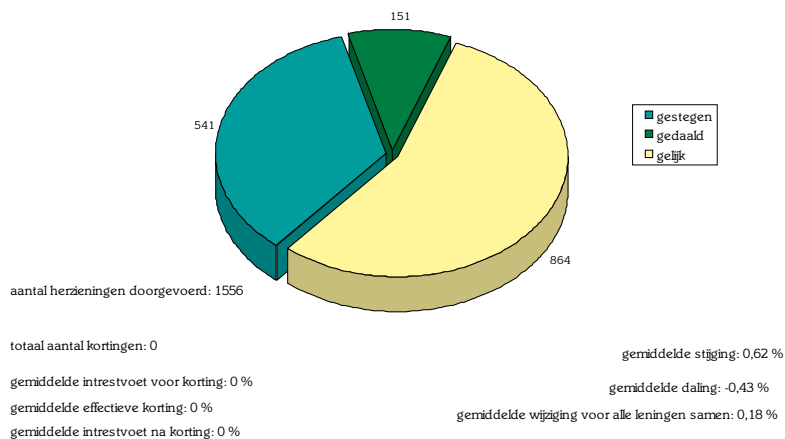


Grafiek 15c **besluit januari 1999** - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009

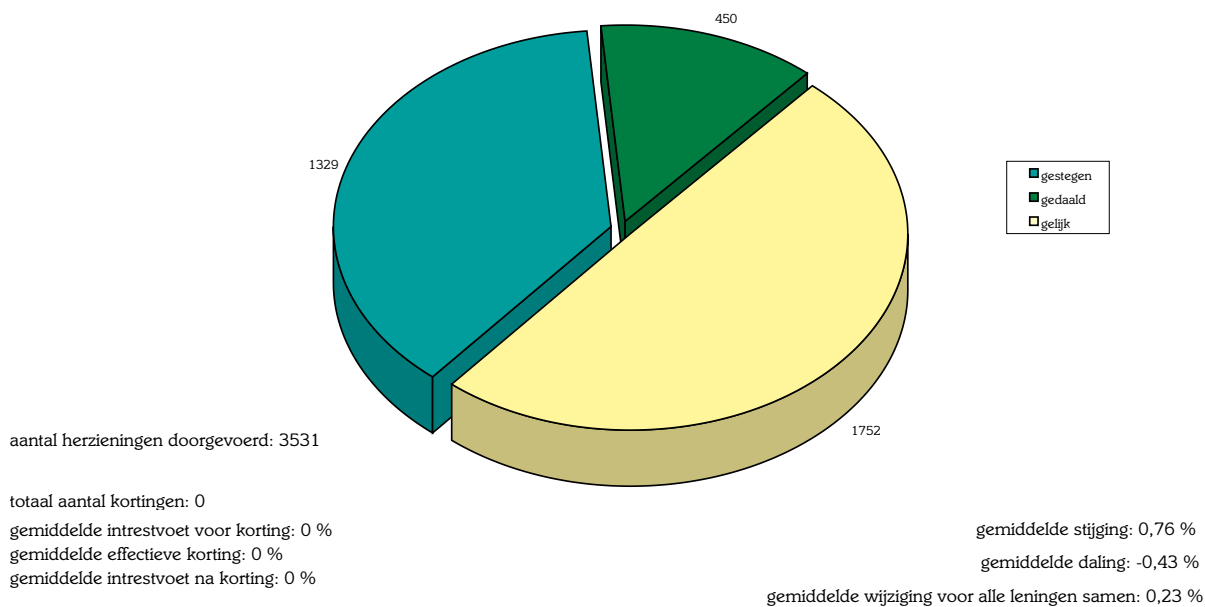




Grafiek 15d **besluit mei 1999** - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009



Grafiek 18 – globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2009 tot 31-12-2009 (op basis van de 4 besluiten samen)





Deel 2

**Sanerings-, verkoop- en  
huurhulpactiviteiten**







Het werkjaar 2009 kenmerkte zich door het aanzienlijk aantal prijsakkoorden. De prijsakkoorden hadden betrekking op 28 eigendommen die na de uitvoering van de werken zullen resulteren tot 34 bijkomende woongelegenheden. Een rechtstreeks gevolg daarvan is dat het bedrag van de investeringen ook zeer hoog ligt: 6 723 049,95 EUR, het hoogste cijfer sinds 1995.

Vermeldenswaardig is tevens dat het aantal achterstanden een verdere daling kende, waaruit kan afgeleid worden dat de huurprijzen betaalbaar blijven.

Het kaderbesluit sociale huur dat sinds 1 januari 2008 van kracht is kende in 2009 diverse wijzigingen en blijft zodoende voor een belangrijke administratieve belasting zorgen.

De subsidiëring van onze realisaties wordt sinds 28 november 2008 geregeld door het programmatiebesluit sociale woonprojecten. Het handhaaft voor een deel de vroegere regeling van de sociale huisvestingsprojecten. Een belangrijk verschil is echter dat bij de vroegere regeling de erkenning uitsluitend gaf omtrent de subsidiëring van het project en de opmaak van een dossier kon aangevat worden. Bij de sociale woonprojecten is er geen erkenning meer en is er pas definitief uitsluitend na goedkeuring door de minister van het uitvoeringsprogramma. Deze goedkeuring valt echter in een later stadium dan de vroegere erkenning waardoor er onduidelijkheid is over de aanvang van de opmaak van het dossier.

De aankopen waren goed voor 24 woongelegenheden.

De aanmeldingen (voorheen de erkenningsaanvragen) hadden betrekking op niet minder dan 47 woongelegenheden.

Er werden voor 17 woongelegenheden ontwerp-dossiers ingediend, voor 12 ontvingen we de goedkeuring. De aanbestedingen en de goedgekeurde gunningsdossiers hadden betrekking op 18 woongelegenheden. We telden 20 woongelegenheden waarvan de werken werden voltooid: 17 met subsidie in het kader van de sociale huisvestingsprojecten, de overige 3 zonder subsidie.

Er werden 46 huurovereenkomsten afgesloten, een gelijkaardig aantal als de drie voorgaande jaren. Het aantal huurders bedroeg 740, de gemiddelde huurprijs 252,35 EUR.

Het aantal huurachterstanden bedroeg 111, een afname tegenover 2008 toen dit aantal 135 bedroeg. Van de 34 gezinnen die hun woning verlieten hadden er 15 een huurschuld. Dit is 44 %, een vergelijkbaar aandeel als in 2008, toen dit cijfer 43 % bedroeg.

Voor de verzoenings- en gerechtelijke procedures kenden we een daling wat betreft de aantallen en de achterstallige bedragen. Het aantal collectieve schuldenregelingen nam verder toe en bedroeg 61.

We kregen van 5 zittende huurders de vraag met betrekking tot de aankoop van hun woning. In twee gevallen leidde dit tot een aanbod waar niet op ingegaan werd.

Het patrimonium bestond eind 2009 uit 892 woongelegenheden, waarvan 829 in eigendom, 27 in huur en 36 met recht van opstal.

## 1. Investerings: aankoop

### Prospectie

In 2009 werden er voor 28 eigendommen prijsakkoorden afgesloten, hetgeen aanzienlijk meer is dan in 2008 en 2007 toen respectievelijk 12 en 15 akkoorden afgesloten werden. Het aantal expertises zonder gevolg had betrekking op 15 eigendommen. Dit komt neer op 34 % van de betrokken dossiers, tegenover 52 % in 2008 en 48 % in 2007.

Het zwaartepunt van de prospectie lag voornamelijk in de provincie Antwerpen. We stellen daarbij vast dat het aantal dossiers zonder gevolg hoog ligt in de provincie Antwerpen, hetgeen vooral te maken heeft met het feit dat de vraagprijzen er, met het oog op sociale huurprijzen, te hoog waren.

De 28 prijsakkoorden hadden allen betrekking op ééngezinwoningen en situeren zich in West-Vlaanderen in Kortrijk (3), in Oost-Vlaanderen in Gent (4), in Aalst (2) en in Ronse (1), in Antwerpen betreft het woningen in de stad Antwerpen (13) en in Limburg in Sint-Truiden (2), Tongeren (2) en in Herk-de-Stad (1).

### Aankopen

De panden die in 2009 werden aangekocht zullen na de uitvoering van de werken goed zijn voor 24

woongelegenheden, tegenover 20 in 2008 en 21 in 2007.

Onze aankopen situeren zich in het goedkoopste segment van de woningmarkt. De gemiddelde aankoop prijs bedroeg 88 287,50 EUR, een minieme daling van 2 % tegenover 2008 toen dit gemiddelde 89 945,00 EUR bedroeg. Men zou dan ook gewag kunnen maken van een stagnatie van de vastgoedprijzen in 2009: tijdens de periode 2006-2008 viel nog een stijging van 37 % te noteren.

De hoogste prijzen noteren we in de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen waar de gemiddelden respectievelijk 101 666,67 EUR en 100 211,11 EUR per woongelegenheden bedragen, tegenover 70 400,00 EUR in West-Vlaanderen en 63 750,00 EUR in Limburg. In die laatste provincies liggen de gemiddelden lager omdat ze meer panden tellen die omgevormd worden tot meerdere woongelegenheden.

Voor 23 woongelegenheden betreft het aankopen waarvoor het prijsakkoord werd afgesloten in 2009, voor één woongelegenheden was dat in 2008.

Tenslotte melden we dat vijf woongelegenheden werden verworven via een openbare verkoop, waarvan één woning werd aangekocht van een ontlenaar.

Tabel 45 – Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	3	0	0	3
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	7	0	3	10
<b>ANTWERPEN</b>	13	1	12	26
<b>LIMBURG</b>	5	0	0	5
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>44</b>

Tabel 46 – Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Aankoopprijs	Aankoopkosten	Totaal	Woongelegheden	Subsidiestelsel
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
Hoogweg 2, Kortrijk	97 000,00	7 921,56	104 921,56	2	SW
Passionistenlaan 38, Kortrijk	160 000,00	12 160,66	172 160,66	2	SW
Koningin Elisabethlaan 48, Kortrijk	95 000,00	7 790,00	102 790,00	1	SW
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>352 000,00</b>	<b>27 872,22</b>	<b>379 872,22</b>	<b>5</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
Moriaanstraat 157-159, Gent	240 000,00	17 316,66	257 316,66	2	SW
Botermelkstraat 99, Aalst	102 000,00	8 325,06	110 325,06	1	SW
Gentbruggestraat 70, Gent (OV)	84 000,00	10 830,23	94 830,23	1	SW
Voorzienigheidsstraat 7, Ronse (OV-ONT)	54 000,00	12 608,16	66 608,16	1	SW
Zijpstraat 29, Aalst	130 000,00	10 275,66	140 275,66	1	SW
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>610 000,00</b>	<b>59 355,77</b>	<b>669 355,77</b>	<b>6</b>	
<b>ANTWERPEN</b>					
Gillis Van Biervlietstraat 10, Antwerpen	92 500,00	7 690,91	100 190,91	1	SW
Aarschotstraat 6-8, Antwerpen	250 000,00	18 178,66	268 178,66	2	SW
Turnhoutsebaan 26, Antwerpen	105 000,00	8 512,16	113 512,16	1	SW
Herderstraat 42, Antwerpen (OV)	105 000,00	16 361,83	121 361,83	1	SW
Oude Bareellei 93-95, Antwerpen	156 000,00	11 862,86	167 862,86	2	SW
Kloosterstraat 146, Antwerpen (OV)	95 200,00	14 805,50	110 005,50	1	SW
Atletenstraat 24, Antwerpen (OV)	98 200,00	14 573,52	112 773,52	1	SW
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>901 900,00</b>	<b>91 985,44</b>	<b>993 885,44</b>	<b>9</b>	
<b>LIMBURG</b>	-	-	-	-	
Schoolstraat 39, Herk-de-Stad	255 000,00	18 314,00	273 314,00	4	SW
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>255 000,00</b>	<b>18 314,00</b>	<b>273 314,00</b>	<b>4</b>	
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>2 118 900,00</b>	<b>197 527,43</b>	<b>2 316 427,43</b>	<b>24</b>	

ONTL: ontlener

OV: openbare verkoop

SW: sociaal woonproject

## 2. Investerings: werken

### 2.1. Sociale huisvestings- en woonprojecten

Sinds het programmabesluit hebben we te maken met een overgangsregeling waarbij het subsidiestelsel van de sociale woonprojecten dat van de sociale huisvestingsprojecten vervangt.

De nieuwe subsidieaanvragen hebben allemaal betrekking op sociale woonprojecten, de uitgevoerde werken op sociale huisvestingsprojecten. De ontwerp- en aanbestedingsdossiers vallen onder een van beide systemen.

#### 2.1.1. Aanmeldingen

De aanmelding van een sociaal woonproject vervangt de vroegere erkenningsaanvraag van een sociaal huisvestingsproject. Met de aanmelding dient er een aanvraagdossier overgemaakt waaruit blijkt dat aan de vereiste administratieve voorwaarden is voldaan. Dit omvat onder andere het advies van het agentschap Wonen-Vlaanderen met betrekking tot de verwerving en het verslag van het lokaal woonoverleg omtrent de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente.

In 2009 werden er voor 47 woongelegenheden aanmeldingen verricht. Dit is een hoog aantal rekening houdend met het aantal erkenningsaanvragen (onder het vroegere stelsel van de sociale huisvestingsprojecten) van 2008 en 2007 die respectievelijk 21 en 17 bedroegen. Dit hoge cijfer is te verklaren door het groot aantal verwervingen die plaatsvonden in 2009 en het aantal vroegere realisaties die het voorwerp werden van een nieuwe renovatie of vervangbouw.

#### 2.1.2. Ontwerpdossiers

In 2009 omvatten de ingediende ontwerpdossiers 17 woongelegenheden, tegenover 22 in 2008 en 11 in 2007. Het merendeel van de ingediende dossiers vinden we terug in de provincie Antwerpen, namelijk 15. Verder werd zowel in Oost-Vlaanderen als in Limburg slechts één dossier ingediend.

Het aantal goedgekeurde ontwerpdossiers had betrekking op 12 woongelegenheden, het betreft 7 woongelegenheden waarvoor het dossier in 2008 werd ingediend en de 5 andere in 2009.

Tabel 47 – Sociale woonprojecten – Aanmeldingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Renovatie	Renovatie vroegere realisatie	Vervangbouw	Totaal
WEST-VLAANDEREN	2	1	4	7
OOST-VLAANDEREN	7	4	5	16
ANTWERPEN	15	0	0	15
LIMBURG	3	0	6	9
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>47</b>

Tabel 48 – Sociale huisvestings- en woonprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woongelegenheden na de werken).

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	-	-
OOST-VLAANDEREN	1	5
ANTWERPEN	15	6
LIMBURG	1	1
VLAAMS-BRABANT	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>17</b>	<b>12</b>



### 2.1.3. Aanbesteding

De aanbestedingen hadden in 2009 betrekking op 18 woonegelegenheden, tegenover 14 in 2008. Voor 6 woonegelegenheden betreft het een renovatie, de 12 overige woonegelegenheden zijn het voorwerp van een vervangbouw.

Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte bedroeg 136 112,66 EUR (BTW inbegrepen) per woonelegenheden. Dit gemiddelde ligt 4 % hoger dan dat van 2008 (130 690,91 EUR – BTW inbegrepen).

Voor de renovatie bedraagt dat gemiddelde 125 940 EUR. Voor de vervangbouw 141 199 EUR, zijnde 12 % duurder (bij eenzelfde BTW-voet). De prijzen voor vervangbouw zijn merkbaar gunstiger wanneer het project betrekking heeft op meerdere woonegelegenheden, dan wanneer het over een individuele woning gaat.

Het gemiddelde van het aantal offertes bedroeg 4, eenzelfde aantal als dat van de 4 voorgaande jaren. De ramingen bedroegen gemiddeld 139 976,17 EUR (BTW inbegrepen) per woonelegenheden, een cijfer dat 3 % hoger ligt dan het gemiddelde van de laagste offertes.

**Tabel 49 – Sociale huisvestings- en woonprojecten – Aanbestedingen (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	Raming BTW inb.	Prijzen BTW inb.	Woonegelegenheden	Aard der werken	Subsidie stelsel
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	-	-	-	-	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
Gasmeterlaan 78, Gent	125 039,88	135 396,67	1	R	SH
Hoveniersstraat 65, Gent	399 006,75	360 897,97	3	VB	SW
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>524 046,63</b>	<b>496 294,64</b>	<b>4</b>		
<b>ANTWERPEN</b>					
Draaiboornstraat 91-93-95, Antwerpen	437 694,82	359 031,28	3	VB	SH
Lamorinièrestraat 11, Antwerpen	124 241,47	121 597,11	1	R	SW
Bosselaerstraat 27, Antwerpen	186 496,30	180 009,14	1	VB	SW
Helderstraat 1, Antwerpen	349 257,25	375 022,59	3	R	SW
Lage Weg 284, Antwerpen	132 124,12	123 623,19	1	R	SW
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 229 813,96</b>	<b>1 159 283,31</b>	<b>9</b>		
<b>LIMBURG</b>					
Lazarijstraat 13, Hasselt	163 501,74	186 356,87	1	VB	SW
Grote Baan 70, Hasselt	312 926,16	289 103,38	2	VB	SW
Kasteelstraat 10, Gingelom	289 282,51	318 989,76	2	VB	SW
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>765 710,41</b>	<b>794 450,01</b>	<b>5</b>		
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	-	-	
<b>TOTAAL</b>	<b>2 519 571,00</b>	<b>2 450 027,96</b>	<b>18</b>		

R : Renovatie  
 SH : Sociale huisvestingsprojecten  
 SW : Sociale woonprojecten  
 VB : Vervangbouw

#### 2.1.4. Gunningsdossiers

De ingediende gunningsdossiers hadden in 2009 betrekking op 18 woongelegenheden. In 2008 en 2007 bedroegen deze cijfers respectievelijk 11 en 22. De stijging ten opzichte van vorig jaar is het gevolg van het groter aantal aanbestedingen in 2009. In 2008 werden we namelijk geconfronteerd met een beperkt aantal aanbestedingen in combinatie met het gegeven dat voor een aantal daarvan het aanbestedingsdossier nog niet afgerond was.

Het aantal goedgekeurde gunningsdossiers (18) ligt op het niveau van 2008 (eveneens 18) en 2007 (17). We stellen vast dat er in 2009 in elke provincie waar we werkzaam zijn een evenwicht is tussen het aantal ingediende en goedgekeurde dossiers.

**Tabel 50 –  
Sociale huisvestings- en woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)**

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	2	2
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	5	5
<b>ANTWERPEN</b>	10	10
<b>LIMBURG</b>	1	1
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

### 2.1.5. Uitgevoerde werken

Er werden in 2009 voor 17 woongelegenheden werken uitgevoerd in het kader van de sociale huisvestingsprojecten, tegenover 14 in 2008. Op 5 woongelegenheden na (Van De Wervestraat-Cassierstraat, Antwerpen) betrof het allemaal eengezinswoningen. Verder valt er op te merken dat er 7 woongelegenheden het voorwerp waren van een renovatie van een vroegere realisatie, tegenover 3 in 2008. Het merendeel van deze panden situeert zich in Limburg.

De gemiddelde kostprijs van de werken bedroeg 142 367,75 EUR (BTW inbegrepen), tegenover 150 693,22 EUR in 2008. Dit betekent een daling van bijna 6 %. De verklaring hiervoor is dat er in 2008 meer complexe werken aan panden met een grotere omvang plaatsvonden.

Het grootst aantal werken werd voltooid in Limburg en Antwerpen. De gemiddelde kostprijs van de werken lag hoger in de provincie Limburg vanwege het feit dat het grotere woningen betrof. De laagste kostprijs vinden we weer in West-Vlaanderen (Groeningestraat 24 te Izegem, het betreft een pand waar in het verleden reeds een aantal belangrijke werken werden uitgevoerd).

**Tabel 51 – Sociale huisvestings- en woonprojecten - Uitgevoerde werken (aantal woongelegenheden na de werken).**

	Kostprijs (BTW inb.)	Woongelegenheden	Aard der werken	Subsidie stelsel
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
Groeningestraat 24, Izegem	89 369,70	1	RVR	SH
Iepersestraat 2, Kortrijk	119 488,76	1	R	SH
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>208 858,46</b>	<b>2</b>		
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
Maisstraat 68, Gent	139 958,23	1	R	SH
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>139 958,23</b>	<b>1</b>		
<b>ANTWERPEN</b>				
Van De Wervestraat/Cassierstraat, Antwerpen	681 383,21	5	R	SH
Linnaeusstraat 26, Antwerpen	115 516,42	1	R	SH
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>796 899,63</b>	<b>6</b>		
<b>LIMBURG</b>				
Helipoststraat 8, Hasselt	154 023,71	1	RVR	SH
Muggenstraat 29, Hasselt	180 644,38	1	RVR	SH
Anjelierestraat 15, Hasselt	163 336,79	1	RVR	SH
Notelarenstraat 98, Hasselt	166 644,13	1	RVR	SH
Bosstraat 89, Hasselt	145 345,36	1	RVR	SH
Jasmijnstraat 48, Hasselt	149 729,65	1	RVR	SH
Zoutstraat 17, Sint-Truiden	166 429,77	1	R	SH
Spaansebrugstraat 27, Sint-Truiden	148 381,62	1	R	SH
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>1 274 535,41</b>	<b>8</b>		
<b>VLAAMS-BRABANT</b>				
	-	-		
<b>TOTAAL</b>	<b>2 420 251,73</b>	<b>17</b>		

R : Renovatie  
RVR : Renovatie vroegere realisatie  
SH : Sociale huisvestingsprojecten

## 2.2. Overzicht investeringen en patrimonium

### Investeringen

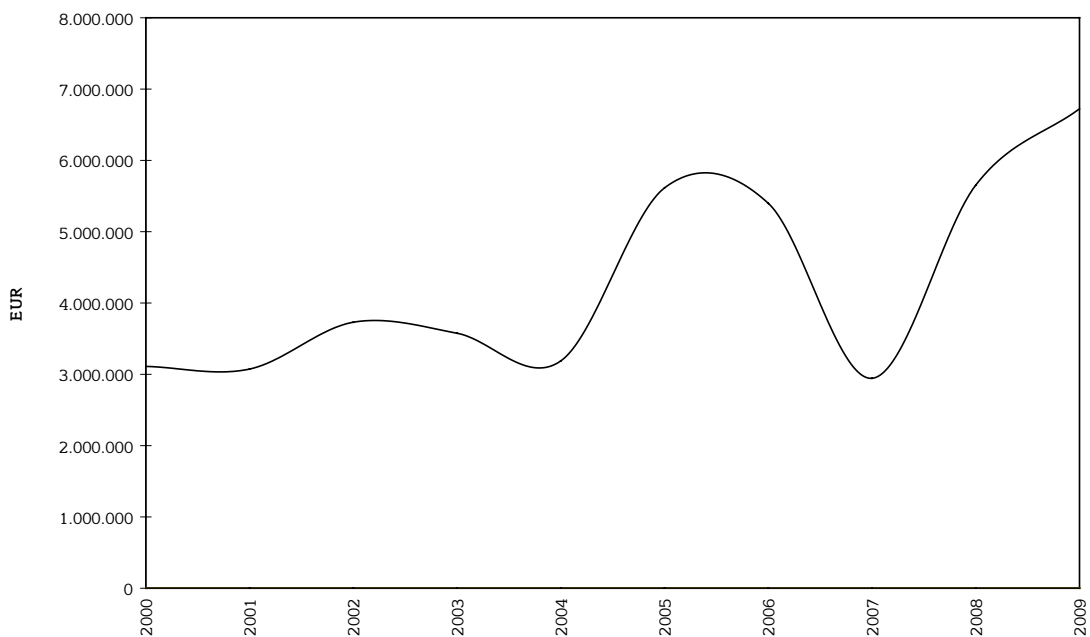
De evolutie van de investeringen wordt weergegeven in grafiek 19.

In 2009 werden er voor 6 723 049,95 EUR investeringen vastgelegd. Het betreft een aanzienlijke verhoging ten opzichte van 2008, toen dit cijfer 5 653 057,04 EUR bedroeg. De verklaring voor dit hoog cijfer is het groter aantal prijsakkoorden dan de voorgaande jaren.

De vereffeningen op de vastleggingen lagen eveneens hoog en waren goed voor 5 142 535,37 EUR: op de vastleggingen van 2009 werd er 3 212 066,82 EUR vereffend en op de vastleggingen van de voorgaande jaren 1 930 468,55 EUR.

We ontvingen een totaalbedrag van 1 507 427,35 EUR aan projectsubsidie.

Grafiek 19 - Evolutie investeringen



## Patrimonium

Op 31 december 2009 bestond het patrimonium uit 892 woongelegenheden. Dit is een toename van 25 woongelegenheden, die het gevolg is van de verwervingen die goed waren voor 24 woongelegenheden en een vroegere realisatie die vervangen zal worden door 2 nieuwe woongelegenheden.

Eind 2009 waren er voor 136 woongelegenheden dossiers in behandeling, tegenover 128 eind 2008. De overgang naar het programmatiebesluit brengt met zich mee dat een groot aantal dossiers nog in onderzoek zijn (51 woongelegenheden). Opdat een dossier opgenomen wordt op het uitvoeringsprogramma en de subsidie worden vastgelegd, dient er namelijk aan diverse administratieve voorwaarden voldaan te worden (lokaal woonoverleg, beoordeling van de verwerving door het agentschap Wonen-Vlaanderen, schattingsverslag, ...). Pas nadat deze formaliteiten zijn vervuld kan de opmaak van een dossier aangevat worden.

Het aantal dossiers in opmaak omvat 37 woongelegenheden, hetgeen een aanzienlijk aantal is. Het niveau van de dossiers waarvoor de aanbestedingsprocedure lopende is (23) of waarvoor de werken in uitvoering zijn (25) kan als normaal omschreven worden.

Wat betreft de verdeling per provincie stellen we vast dat Antwerpen 41 % van de dossiers in behandeling telt. Limburg en Oost-Vlaanderen nemen respectievelijk 27 % en 22 % voor hun rekening. In West-Vlaanderen situeren zich 10 % van de dossiers in behandeling.

We merken tot slot op dat het aantal dossiers in onderzoek in Oost-Vlaanderen verhoudingsgewijs erg hoog ligt. Dit is een gevolg van de aankopen in 2008 en 2009 die 16 woongelegenheden vertegenwoordigen.

**Tabel 52 – Patrimonium dienst huurhulp – 2009 (aantal woongelegenheden na de werken).**

	West- Vlaanderen	Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams- Brabant	Totaal
Dossiers in onderzoek	8	17	16	10	0	51
Dossiers in opmaak	4	5	14	14	0	37
Aanbestedingsprocedure	0	3	15	5	0	23
Werken in uitvoering	2	5	10	8	0	25
Werken uitgevoerd						
totaal:	111	144	253	244	4	756
— in eigendom	83	138	237	231	4	693
— in huur	0	0	16	11	0	27
— recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden						
totaal:	125	174	308	281	4	892
— in eigendom	97	168	292	268	4	829
— in huur	0	0	16	11	0	27
— recht van opstal	28	6	0	2	0	36

### 3. Huurdersgezinnen

#### 3.1. Verhuringen

In 2009 werden in totaal 46 huurovereenkomsten afgesloten; zijnde 1 meer dan vorig jaar.

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 13, een daling met 1 verhuring tegenover vorig jaar. Er werden net zoals de voorgaande jaren enkel kleinschalige projecten gerealiseerd. In Antwerpen vonden de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 8. Limburg volgt met 3 nieuwe realisaties. In West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen werd telkens 1 nieuwe woonegelegenheid verhuurd.

Het aantal herverhuringen stijgt met 2 dossiers ten opzichte van 2008. In de provincie West-Vlaanderen daalt het aantal herverhuringen met 6. Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg daarentegen kennen een stijging. Weinig van onze huurders zeggen hun huurcontract op, zodat het aantal herverhuringen beperkt blijft. Ook zijn enkele woningen na het beëindigen van het huurcontract aan een nieuwe renovatie toe. Zo tellen we bij de herverhuring 4 woonegelegenheden die het voorwerp zijn van een renovatie van een vroegere realisatie. Hiervan zijn 2 woningen gelegen in de provincie Limburg en telkens 1 in Oost- en West-Vlaanderen. Het betreft allemaal woningen die indertijd zonder subsidies werden gerenoveerd.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt 243,54 EUR, zijnde een daling ten opzichte van vorig jaar (- 3 %). Op te merken valt dat alleen in Antwerpen de huurprijs van eerste verhuringen daalt, de provincie waar de meeste huurcontracten voor nieuwe woonegelegenheden afgesloten werden. De provincie Limburg heeft de hoogste gemiddelde huurprijs.

Bij een herverhuring betalen de huurders gemiddeld een huurprijs van 260,75 EUR, dit is een lichte stijging van 1 % ten opzichte van 2008. De huurprijs wordt bij herverhuring steeds geïndexeerd. De hoogste huurprijs vindt men opnieuw in Limburg. West-Vlaanderen kent wel de grootste stijging van de huurprijs. In Oost-Vlaanderen en Antwerpen is de huurprijs ten opzichte van vorig jaar gedaald.

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 haar rol als sociale woonorganisatie; het verhuren van degelijke woningen aan gezinnen met kinderen die de minste financiële draagkracht hebben.

Tabel 53 – Verhuringen in 2009

Ligging van de woningen	Eerste verhuring		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	1	197,00	7	273,50
OOST-VLAANDEREN	1	229,00	5	207,35
ANTWERPEN	8	232,88	8	217,98
LIMBURG	3	292,33	13	300,74
VLAAMS-BRABANT	0	0,00	0	0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>13</b>	<b>243,54</b>	<b>33</b>	<b>260,75</b>

### 3.2. Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2009 huurden 740 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, dit betekent een aangroei met 13 gezinnen ten opzichte van vorig jaar. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

In de provincies Antwerpen en Limburg kent het Vlaams Woningfonds een toename van de huurderspopulatie met respectievelijk 10 en 4 gezinnen. In Oost-Vlaanderen daalt het aantal huurdersgezinnen licht. De oorzaak hiervan is, dat na het beëindigen van de verhuurperiode, een nieuwe renovatie noodzakelijk blijkt voor enkele woningen. Deze panden kunnen bijgevolg niet onmiddellijk herverhuurd worden. Antwerpen blijft de provincie met de meeste huurdersgezinnen.

#### Gezinsprofiel

De autochtone huurders vertegenwoordigen 66 % van het totaal en vormen in alle provincies de meerderheid van de huurders. Het aantal autochtone gezinnen steeg met 24 ten opzichte van vorig jaar. Het aantal allochtone gezinnen daarentegen kende

een daling met 11. De provincie Oost-Vlaanderen heeft het grootste percentage allochtone huurders, namelijk 40 %. In Vlaams-Brabant hebben alle huurdersgezinnen de Belgische nationaliteit, West-Vlaanderen volgt met 75 % autochtone huurders.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, kan worden vastgesteld dat gehuwden of samenwonenden met 72 % ruimschoots in de meerderheid blijven. Bij de Vlaamse gezinnen ligt dit aandeel beduidend lager, namelijk 69 % tegenover 79 % bij de allochtone huurders.

#### Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders – thans 46,1 jaar – neemt verder toe in alle provincies. Een aanzienlijk aantal van de huurdersgezinnen huurt immers geruime tijd bij het Vlaams Woningfonds, zodat de gemiddelde leeftijd stijgt. De cijfers van de provincie Antwerpen bevestigen dit; daar waar het Vlaams Woningfonds zijn eerste huurhulpactiviteiten ontplooidde en bijgevolg de langstlopende huurcontracten bestaan is de gemiddelde ouderdom van de

Tabel 54 – Huurdersbestand per 31 december 2009 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	110	142	246	238	4	740
Autochtone gezinnen:	82	85	151	165	4	487
– echtparen of samenwonenden	54	59	96	125	2	336
– alleenstaand gezinshoofd	28	26	55	40	2	151
Allochtone gezinnen:	28	57	95	73	0	253
– echtparen of samenwonenden	20	46	76	57	0	199
– alleenstaand gezinshoofd	8	11	19	16	0	54
Gemiddelde leeftijd ouders	43,5 jaar	47,1 jaar	47,7 jaar	45,1 jaar	38,6 jaar	46,1 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	14,8 jaar	16,0 jaar	15,8 jaar	16,3 jaar	12,8 jaar	15,8 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,3	3,6	3,1	2,8	3,3
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
– 0 - 12 310,00 EUR	55	91	150	133	0	429
– 12 310,01 - 18 470,00 EUR	35	28	54	57	1	175
– + 18 470,00 EUR	20	23	42	48	3	136
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	<b>260,01</b>	<b>244,33</b>	<b>236,32</b>	<b>269,88</b>	<b>273,01</b>	<b>252,35</b>

ouders (47,1 jaar) het hoogst. In Vlaams-Brabant is de gemiddelde leeftijd (38,6 jaar) het laagst.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen (15,8 jaar) blijft verder oplopen. De reden hiervan is eveneens het feit dat vele gezinnen reeds jarenlang een huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds. Limburg heeft met 16,3 jaar de hoogste gemiddelde leeftijd.

### **Gemiddeld aantal kinderen**

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,3) blijft stabiel. De provincie Antwerpen blijft met 3,6 kinderen per huurdersgezin de meest kroostrijke provincie. De algemene uitbreiding van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds naar gezinnen met 1 kind ten laste eind 2005 brengt wederom geen opmerkelijke wijzigingen teweeg in onze huursector daar ons woningpatrimonium in de eerste plaats aangepast is aan gezinnen met meerdere kinderen ten laste. Bij toewijzing van een woning wordt steeds gestreefd wordt naar een maximale (optimale) bezetting zodat gezinnen met 3 of meer kinderen prioritair in aanmerking blijven komen.

### **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 huurprijs herziening. Een ruime meerderheid (58 %) van onze huurders, hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen, zijnde een bestaans-

minimum of werkloosheidsvergoeding, heeft een inkomen beneden de 12 310,01 EUR.

Gezinnen met een inkomen tussen de 12 310,01 EUR en 18 470,00 EUR blijven met 24 % op de tweede plaats; de huurders met een inkomen dat 18 470,00 EUR overschrijdt blijven met 18 % veruit in de minderheid.

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 nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Dit is tevens het geval bij de vijfjaarlijkse herziening van de huurprijs. Daarnaast worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd.

De gemiddelde huurprijs (252,35 EUR) steeg licht (1,90 EUR) ten opzichte van vorig jaar (250,45 EUR). In Vlaams-Brabant vinden we de hoogste gemiddelde huurprijs, in Antwerpen blijft de gemiddelde huurprijs het laagst.



### 3.3. Achterstallige huurgelden

#### 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 gedurende de periode 2000-2001 zeer 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. Het jaar 2008 kenmerkte zich 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 opnieuw af, wat er op wijst dat de huurprijzen betaalbaar blijven. Het bedrag van de achterstallen nam toe.

##### Aantallen en bedragen

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2009 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2009. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 49 782,14 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een toename met 7 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 15 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. In 2008 was dit 19 %. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 56 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 127,42 EUR. Daar deze achterstallen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit eerder een vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld.

De tweede grootste groep, zijnde 20 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 405,97 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats (17 %). De gemiddelde achterstand bedraagt 1 447,53 EUR (dit is lager dan in 2008 toen deze 1 542,35 EUR

bedroeg). Het totaalbedrag van de achterstallen van meer dan 3 maanden huur bedraagt 27 503,13 EUR, zijnde 55 % 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 (64 %). In de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen hebben in verhouding tot hun huurderspopulatie 16 % van de huurders een schuld. Opnieuw betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand. Limburg telt wel het hoogste aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden (8). De gemiddelde schuld bedraagt hier 1 650,73 EUR. De provincie Antwerpen kent met 11 % het laagste aandeel wanbetalers onder haar huurders. In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds eind 2009 4 woningen verhuurde, heeft 1 gezin een huurschuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden.

##### Opvolging van de achterstallige huurgelden

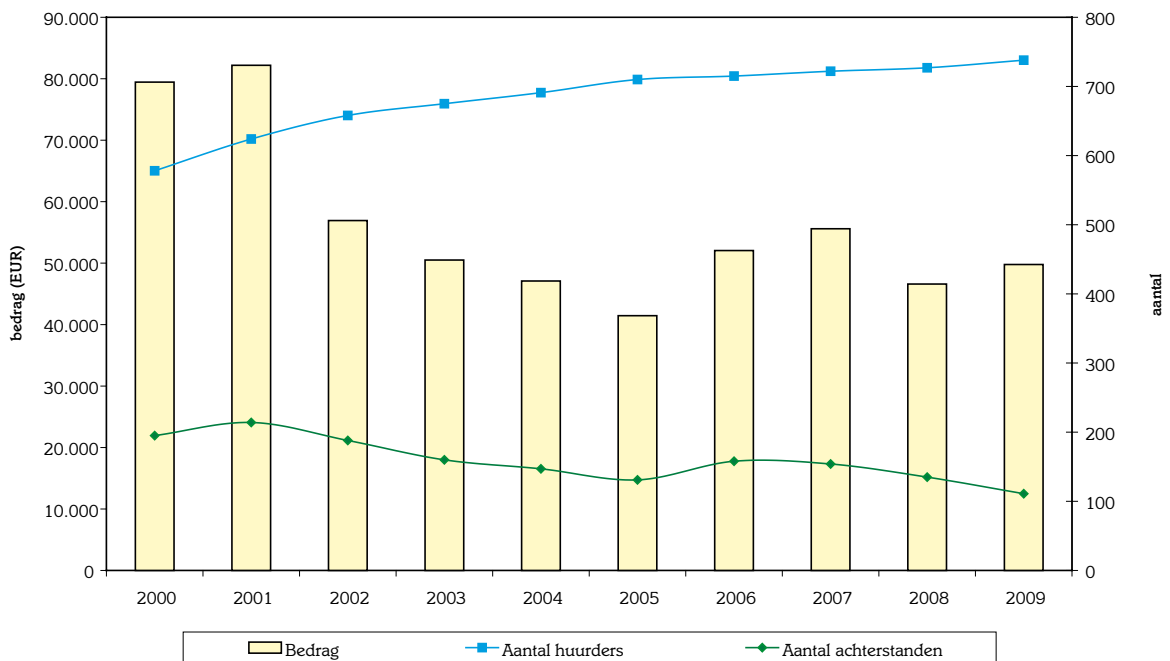
Naast de betaalbaarheid van de huurprijzen blijven door de intense opvolging de huurachterstanden relatief beperkt. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de 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 verwachte resultaten opleveren, zal alsnog naar een minnelijke regeling worden gestreefd via een oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Leid ook deze stap tot niets, dan wordt een gerechtelijke procedure opgestart ter verbreking van het huurcontract en recuperatie van de achterstallige huurgelden. De kosten verbonden aan deze procedure worden op de huurder verhaald.

Tabel 57- Achterstallige huurgelden in 2009

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	2	2 914,79	3	4 254,66	6	7 127,86	8	13 205,82	0	0,00	19	27 503,13
meer dan 2 tot en met 3 maanden	2	1 280,61	2	1 380,92	1	468,60	2	1 567,72	1	749,87	8	5 447,72
meer dan 1 tot en met 2 maanden	4	1 735,62	3	923,42	7	2 929,69	8	3 342,66	0	0,00	22	8 931,39
maximum 1 maand	14	1 787,54	15	1 095,82	14	2 001,18	19	3 015,36	0	0,00	62	7 899,90
<b>TOTAAL</b>	<b>22</b>	<b>7 718,56</b>	<b>23</b>	<b>7 654,82</b>	<b>28</b>	<b>12 527,33</b>	<b>37</b>	<b>21 131,56</b>	<b>1</b>	<b>749,87</b>	<b>111</b>	<b>49 782,14</b>

Grafiek 20 - Evolutie huurachterstallen 2000-2009



### 3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2009 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 2000–2009.

In 2009 werden in totaal 16 procedures ingeleid. Zowel het aantal verzoeningen als het aantal gerechtelijke procedures kenden een daling ten opzichte van 2008, telkens met 1 procedure. Ook de gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2008 een afname, namelijk 1 294,72 EUR tegenover 1 355,35 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2009 werd ingeleid bedraagt 11. In vergelijking met de periode 1999-2002 ligt het totaal aantal verzoeningen nog steeds laag: gedurende deze periode werden er immers gemiddeld 25 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar een daling met 91,85 EUR en bedraagt 1 169,99 EUR. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt met 1 306,00 EUR het hoogst in West-Vlaanderen, gevolgd door Antwerpen met 1 298,72 EUR. De provincie Limburg kent het hoogste aantal procedures (4) gevolgd door Oost-Vlaanderen met 3 procedures. West-Vlaanderen en Antwerpen tellen 2 dossiers. In Vlaams-Brabant werden geen verzoeningsprocedures ingeleid.

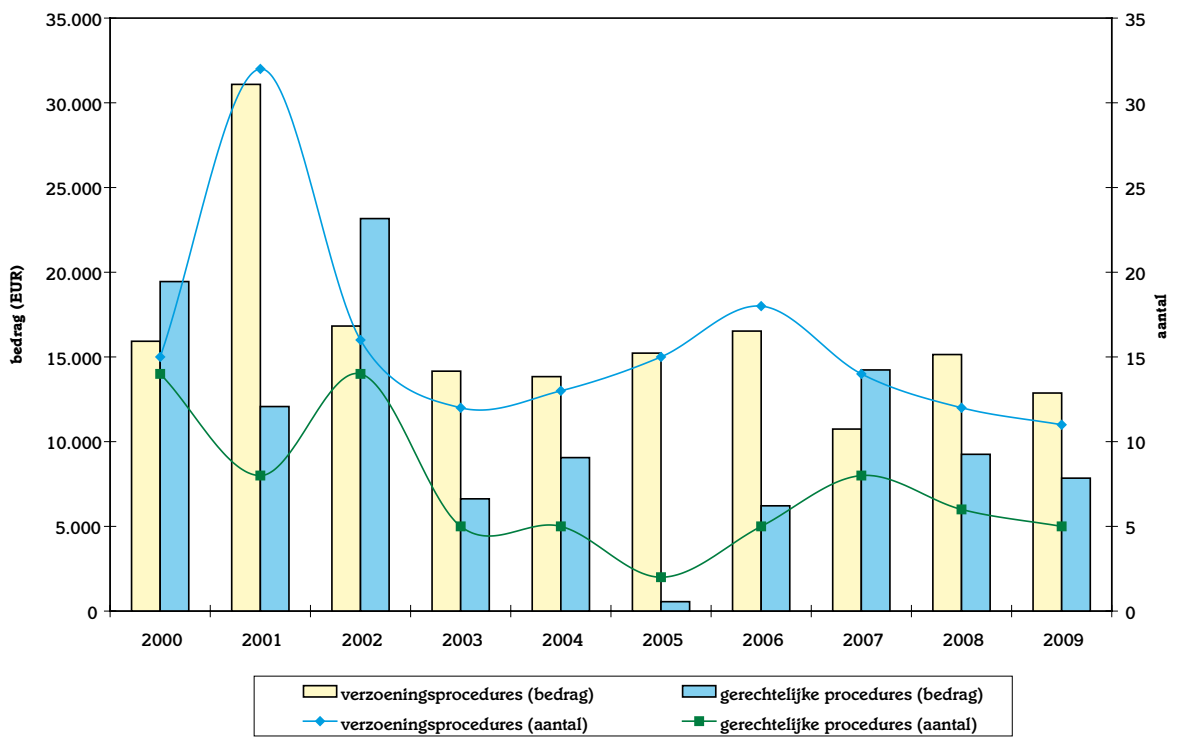
In 6 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Met 1 gezin werd geen afbetalingsakkoord uitgewerkt gezien er een collectieve schuldenregeling zou worden opgestart. Vier gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. Eind 2009 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2009 een verzoeningsprocedure werd opgestart 12 535,78 EUR, ten opzichte van 12 869,88 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat slechts 334,10 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2009, zijnde 3 %. Dit lage cijfer wordt mee verklaard door het feit dat 2 van de verzoeningsprocedures in 2009 resulteerden in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2009 werd ingeleid bedraagt 5. Gedurende de periode 1997-2002 werden er gemiddeld nog 14 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 569,12 EUR, tegenover 1 542,37 EUR vorig jaar. In Limburg werden 3 procedures ingeleid. In West- en Oost-Vlaanderen werd telkens 1 procedure opgestart. Antwerpen en Vlaams-Brabant kenden geen gerechtelijke procedures. Vier gerechtelijke procedures resulteerden in een verbreekingsvonnis. Het vijfde gezin werd toegelaten tot een collectieve schuldenregeling en kan het pand verder blijven betrekken.

Tabel 58 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<b>Verzoeningsprocedures:</b>	2	3	2	4	0	11
Bedragen	2 611,99	2 598,79	2 597,44	5 061,66	0,00	12 869,88
<b>Gerechtelijke procedures:</b>	1	1	0	3	0	5
Bedragen	984,53	1 129,46	0,00	5 731,63	0,00	7 845,62
<b>Aantal procedures</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Totale bedragen</b>	<b>3 596,52</b>	<b>3 728,25</b>	<b>2 597,44</b>	<b>10 793,29</b>	<b>0,00</b>	<b>20 715,50</b>

Grafiek 21 - Evolutie procedures huurachterstallen 2000-2009



### 3.3.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2009 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

In 2009 traden 15 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Elf procedures werden beëindigd: in drie dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen en is er nog steeds een omvangrijke schuld bij het Vlaams Woningfonds. In zeven procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2009 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In één dossier werd de volledige schuld door de rechter kwijtgescholden.

Eind 2009 zijn er 61 gezinnen onderworpen aan deze procedure, waarvan 39 zittende huurders en 22 gewezen huurders. Ten opzichte van 2008 betekent dit een toename met 4 procedures: steeds meer huurders en ex-huurders trachten hun financiële problemen op te lossen via de procedure van collectieve schuldenregeling.

In verhouding tot hun huurderspopulatie kennen de provincies West-Vlaanderen en Limburg de meeste collectieve schuldenregelingen met 14 en 24 procedures. In Oost-Vlaanderen en Antwerpen zijn respectievelijk 14 en 9 gezinnen onderworpen aan deze procedure.

De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 498,34 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard door het feit dat er zich onder de 39 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 3 943,19 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. Deze vaststelling uit zich het meest in de provincies Limburg en West-Vlaanderen.

Tabel 59 – Collectieve schuldenregelingen in 2009

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<b>Huurders:</b>	10	10	6	13	-	39
Bedragen	2 804,09	1 464,25	3 390,37	11 776,60	-	19 435,31
<b>Gewezen huurders:</b>	4	4	3	11	-	22
Bedragen	19 916,74	7 742,73	5 195,78	53 895,01	-	86 750,26
<b>Aantal procedures</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	-	<b>61</b>
<b>Totale bedragen</b>	<b>22 720,83</b>	<b>9 206,98</b>	<b>8 586,15</b>	<b>65 671,61</b>	-	<b>106 185,57</b>

### 3.4. Huurschulden van gewezen huurders

#### 3.4.1. Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2007–2009 met een huurschuld beëindigden.

In de loop van 2009 werden in totaal 34 huurcontracten beëindigd. Van deze huurovereenkomsten kenden er 28 een afsluiting ingevolge een opzeg van de huurder. Eén huurdersgezin werd binnen het Vlaams Woningfondspatrimonium geherhuisvest naar een woning waarvan de rationele bezetting beter aangepast is aan de huidige gezinssamenstelling. Eén huurcontract werd door het Vlaams Woningfonds beëindigd daar het pand diende te worden gerenoveerd. Eén overeenkomst werd beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. Tenslotte kenden 3 contracten een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 34 gezinnen hadden er 15 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Met 44 % is dit aandeel te vergelijken met vorig jaar (43 %). De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 551,35 EUR, een afname ten opzichte van vorig jaar, toen dit 639,59 EUR was. Slechts 1 gezin had een schuld van meer dan 3 maanden.

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 5 een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 91,56 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Zoals reeds vermeld heeft 1 huurdersgezin een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. De schuld bedraagt hier 2 901,13 EUR. Dit cijfer wordt mede verklaard doordat dit dossier werd beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie Limburg telt het grootste aantal verhuizingen en met 8 dossiers ook de meeste gezinnen met een schuld bij verhuis. De provincies West-Vlaanderen, Antwerpen en Oost-Vlaanderen volgen met respectievelijk 4, 2 en 1 dossier.

Tabel 60 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2007-2009

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2009	2008	2007	2009	2008	2007
meer dan 3 maanden	1	4	7	2 901,13	7 457,05	14 115,52
2 tot 3 maanden	6	2	1	3 608,26	928,88	478,49
1 tot 2 maanden	3	1	1	1 303,08	286,40	247,65
maximum 1 maand	5	9	4	457,81	1 561,17	713,95
<b>TOTAAL</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>8 270,28</b>	<b>10 233,50</b>	<b>15 555,61</b>

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

Gedurende de periode 1982-2009 beëindigden 1004 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 173 eind 2009 een openstaande schuld, dit is net zoals de 2 voorgaande jaren 17 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 501 491,34 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 2 898,79 EUR per huurder, een lichte daling t.o.v. vorig jaar. De helft van de schuld tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk, 21 %, 16 % en 13 %.

In 2009 werd één verzoeningsprocedure tegen een gewezen huurdersgezin met een huurschuld ingeleid. Het betreft een gezin uit Limburg dat in 2006 de huurwoning verliet. Op het ogenblik dat de verzoeningsprocedure werd ingeleid bedroeg de schuld 3 556,40 EUR. Niettegenstaande het gezin niet aanwezig was op de zitting voor de vrederechter, wordt de schuld momenteel aangezuiverd via maandelijkse afkortingen. Het schuldsaldo bedroeg eind 2009 nog 3 306,40 EUR. 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 22 gewezen huurdersgezinnen eind 2009 onderworpen aan deze procedure.

## 4. Verkoop

Eind 2009 telde het Vlaams Woningfonds 693 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

Door 5 huurders werd een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk 2 in Antwerpen en 3 in Limburg. Twee aanvragen hebben geleid tot een effectief aanbod waar niet op ingegaan werd.





Deel 3

**Algemeen Beheer en  
Dienstverlening**







**Raad van Bestuur**



Algemeen Beheer







## 1. Bevordering

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 16 december 2009 de heer Kristof Berte met ingang van 1 mei 2010 aan te stellen als dienstdoend provinciaal adviseur van de provincie Oost-Vlaanderen.

Op vermelde datum besliste de Raad van Bestuur tevens de coördinatie van alle personeelszaken vanaf 1 januari 2010 toe te vertrouwen aan mevrouw Elke Meynendonckx.

## 2. Eervolle onderscheidingen

Vereremering personeelsleden

Verskillende personeelsleden werden vereremerkt met een eervolle onderscheiding.

### **Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):**

- de heer Boudewijn Arijs
- mevrouw Rita Nijs
- mevrouw Chantal Saen
- mevrouw Lydia Wayenberg

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

- de heer Bart Berghmans
- mevrouw Veerle Herreman
- mevrouw Rita Nijs
- mevrouw Carine Perdaens
- mevrouw Marleen Van Cauteren

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

- de heer Bart Berghmans
- mevrouw Rita Nijs

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 8 januari 2010 werd hen op een passende wijze hulde gebracht.

## 3. Oppensioenstellingen

### 3.1. Erik Arijs



Op 1 juli ging de heer Erik Arijs, directeur-generaal, met pensioen.

Hij trad voor de eerste maal in dienst bij het Woningfonds op 1 juli 1972 en verliet de instelling op eigen initiatief op 31 oktober 1974.

Hij trad opnieuw in dienst op 16 januari 1981. Hij werd al snel één van de belangrijkste medewerkers van het Vlaams Woningfonds als achtereenvolgens adviseur, gevolmachtigde en adjunct-directeur-generaal. De Raad van Bestuur benoemde hem tot directeur-generaal met ingang van 1 november 1990.

Onder zijn bezielende leiding evolueerde de vennootschap tot één van de belangrijkste actoren van de sociale huisvestingssector. Hij lag aan de basis van de diverse reglementswijzingen die de doelgroep uiteindelijk uitbreidde tot gezinnen met minstens 1 kind. Door het opbouwen van een vertrouwensrelatie met de voogdijoverheid slaagde hij er tegelijkertijd in de financiële slagkracht van de instelling sterk te verhogen: het ontleenvermogen evolueerde van 79 821 000 EUR in 1990 tot 353 207 000 EUR in 2009.

Het behoud van de tewerkstelling voor alle personeelsleden in tijden van een steeds sterker doorgedreven informatisering was ook één van zijn belangrijkste bekommernissen. Het personeel is hem hiervoor erg dankbaar.

Bijna 20 jaar lang gaf hij als eindverantwoordelijke het beste van zichzelf voor de professionalisering van de vennootschap en voor zijn doelgroep. Dankzij hem konden duizenden gezinnen met kinderen hun huisvestingsdromen realiseren. Als blijk van waardering hiervoor benoemde de Raad van Bestuur de heer E. Arijs op 17 juni 2009

tot eredirecteur-generaal. De Raad van Bestuur en het voltallige personeel wensen hem nog vele jaren alle geluk toe!

### 3.2. Piet Joosten

De heer Piet Joosten leidde sinds 1984 de sanerings-, verkoop en huurhulpactiviteiten op de provinciale dienst Limburg en vervulde hiermee een "pioniersrol".

Mede onder zijn impuls kon het Vlaams Woningfonds diverse belangrijke huurprojecten realiseren waardoor het patrimonium van de vennootschap in Limburg een gestage groei kende. Bij zijn afscheid verhuurde het Vlaams Woningfonds 238 woongeligheden in "zijn provincie".

De heer Joosten was een ervaren en gedegen architect die gewaardeerd werd door zijn medewerkers en de huurdersgezinnen.

Wij wensen hem nog vele gelukkige jaren toe.

### 4. Infoverspreiding

Het Vlaams Woningfonds trad ook in 2009 naar buiten met een originele reeks van **affiches** die een betere naam- en activiteitenbekendheid beoogde.

De affiches werden steeds ondersteund door **infosspots** die via de regionale TV-zenders uitgezonden werden.

Tevens werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds bekend gemaakt via het gezinsblad "De Bond", "De Streekkrant", "De Zondag", "Metro", "Passe-Partout" en afdelingsbladen van de Gezinsbond.

Daarenboven kon steeds permanent geactualiseerde informatie over het Vlaams Woningfonds en zijn activiteiten bekomen worden via de website **www.vlaamswoningfonds.be**.

Het Vlaams Woningfonds werkte actief mee aan volgende beurzen:

Bouw en Reno te Antwerpen van 10 tot en met 18 januari 2009;

Batibouw te Brussel van 26 februari tot en met 8 maart 2009;

Bouw- en Immobiliensalon (BIS-beurs) te Gent van 3 tot en met 11 oktober 2009.

### 5. 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.

Voor hun steun en vertrouwen danken wij in het bijzonder onze gewezen voogdijministers, de heer Marino Keulen, gewezen Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering en de heer Dirk Van Mechelen, gewezen vice-minister-president en gewezen Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening als ook onze huidige voogdijministers, mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport.

Vele concrete resultaten zijn uitsluitend tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met - en de steun van kabinetsleden en van de departementen "Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" en "Financiën en Begroting" en hun respectievelijke agentschappen.

De vlotte samenwerking met de kabinetsleden van onze voogdijministers en de ondersteunende medewerking van de voormelde bevoegde administraties en van andere overheidsdiensten, worden ten zeerste gewaardeerd.

AG Insurance, DEXIA BANK en KBC danken wij voor de intekening op onze obligatieleningen met betrekking tot het tweede deel van het ontleenvermogen 2008 en het ontleenvermogen 2009, 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 uitstraling van de Woningfondsgedachte 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 activiteitenjaar 2009 verwezenlijkte.





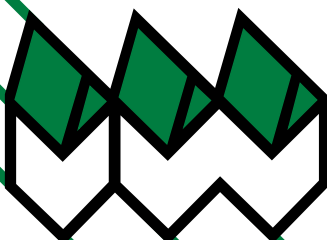
Directiecomité



Kaderstaf



# 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). Donderdagnamiddag wordt er gewerkt met gesloten deuren.

Mits voorafgaandelijke afspraak kan men er ook terecht tussen 8 uur en 8.30 uur en tussen 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-Pietersaalststraat 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, Gerardsbergen, 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).

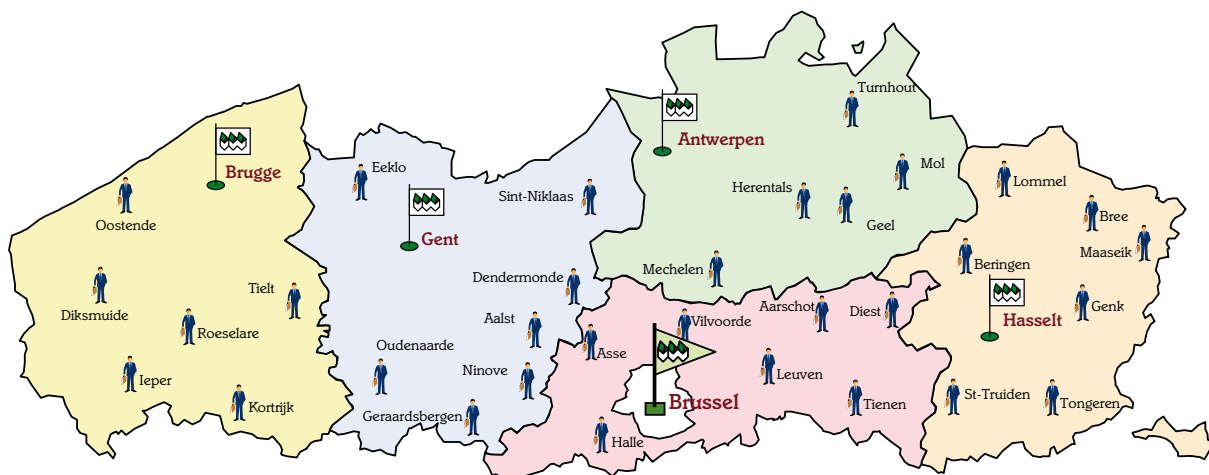
De provinciale dienst Vlaams-Brabant is gevestigd op de maatschappelijke zetel (zie hoger) en werkt op donderdagnamiddag - zoals alle provinciale diensten - met gesloten deuren.

de Meeûssquare 26-27 - 1000 Brussel  
Tel. 02-548 91 11 - Fax 02-514 18 16

[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

[info@vlaamswoningfonds.be](mailto:info@vlaamswoningfonds.be)





maatschappelijke zetel



provinciale dienst



ontvangdag





# Inhoudstafel

Afkortingen .....	4
Verslag van de Raad van Bestuur .....	5

## DEEL I

### LENINGSVERRICHTINGEN

#### HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN : DOSSIEROPBOUW

##### 1. DE LENINGEN

1.1. Leningsaanvragen.....	13
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming.....	17
1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken .....	19
1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen.....	19
1.2.3. Saneringswerken.....	19
1.2.4. Terugbetaling van schulden .....	20
1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang.....	21
1.4. Evolutie van de duur der leningen.....	22
1.5. Leningen in kernsteden.....	25
1.6. De Vlaamse Rand .....	25

##### 2. HET ONTLEENERSGEZIN

2.1. Samenstelling en grootte van de ontleenersgezinnen .....	27
2.2. Spreiding van de ontleeners per leeftijdsgroep .....	31
2.3. Beroep van de ontleeners.....	32
2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten .....	35
2.5. Leningen aan allochtone gezinnen .....	40

##### 3. DE WONING

3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen .....	45
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen .....	47
Globale verrichtingen .....	47
3.2.1. Aankoop al dan niet gecombineerd met werken .....	48
3.2.1.1. Investeringen en kostprijs .....	48
3.2.1.2. Financieringsbronnen .....	49
3.2.2. Privé-bouwverrichtingen.....	49
3.2.2.1. Investeringen en kostprijs .....	49
3.2.2.2. Financieringsbronnen .....	50
3.2.3. Groepsbouwverrichtingen.....	50
3.2.4. Saneringswerken.....	50
3.2.4.1. Investeringen en kostprijs .....	50
3.2.4.2. Financieringsbronnen .....	51

Tabellen en grafiek



## HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN : DOSSIERBEHEER

1. Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur .....	59
2. Uitstaande leningen .....	62
3. Het verloop van de terugbetalingen.....	64
4. Afgeloste leningen.....	68
5. Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant .....	69
6. Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten .....	69
7. Tijdelijke kortingen.....	73

## DEEL 2

### SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN

Krachtlijnen.....	83
1. Investerings: aankoop .....	84
2. Investerings: werken .....	86
2.1. Sociale huisvestings- en woonprojecten.....	86
2.1.1. Aanmeldingen .....	86
2.1.2. Ontwerpdossiers .....	86
2.1.3. Aanbesteding.....	87
2.1.4. Gunningsdossiers .....	88
2.1.5. Uitgevoerde werken.....	89
2.2. Overzicht investeringen en patrimonium.....	90
3. Huurdersgezinnen .....	92
3.1. Verhuringen.....	92
3.2. Profiel van de huurdersgezinnen.....	93
3.3. Achterstallige huurgelden.....	95
3.3.1. Algemeen .....	95
3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures.....	97
3.3.3. Collectieve schuldenregeling .....	99
3.4. Huurschulden van gewezen huurders.....	100
3.4.1. Algemeen .....	100
3.4.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden.....	101
4. Verkoop.....	101

## DEEL 3

### ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

#### ALGEMEEN BEHEER

1. Bevordering.....	109
2. Eervolle onderscheidingen .....	109
3. Oppensioenstellingen .....	109
4. Infoverspreiding.....	110
5. Dankwoord .....	110

DIENSTVERLENING.....	115
----------------------	-----



een woonlening vanaf

1,5%\*

is dat geen  
gedacht ?



[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

\* In functie van belastbaar inkomen, aantal kinderen ten laste en ligging van de woning



een woonlening vanaf

1,5%\*

zal ik alvast  
ontwerpen?



[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

\* In functie van belastbaar inkomen, aantal kinderen ten laste en ligging van de woning







## Vlaams Woningfonds

van de Grote Gezinnen cvba

Maatschappelijke zetel  
de MeeÛsquare 26-27 - 1000 Brussel  
Tel 02 548 91 11 - Fax 02 514 18 16  
e-mail [info@vlaamswoningfonds.be](mailto:info@vlaamswoningfonds.be)  
[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

een woonlening vanaf

1,5%\*

106 cm

groei  
zorgeloos  
door !



[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

\* In functie van belastbaar inkomen, aantal kinderen ten laste en ligging van de woning

