



Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba

ACTIVITEITENVERSLAG 2008

Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba



ACTIVITEITEN- VERSLAG

DIENSTJAAR 2008

Voorgelegd aan de gewone
Algemene Vergadering van 20 mei 2009.



VLAAMS WONINGFONDS VAN DE GROTE GEZINNEN, cvba

Raad van Bestuur

Voorzitter

D. PAULY

Ondervoorzitter

E. DE WASCH

Ondervoorzitter

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

vertegenwoordiger van de Vlaamse minister
bevoegd voor Wonen

I. DE VOS

vertegenwoordiger van de Vlaamse minister
bevoegd voor Financiën en Begroting

Directeur-generaal

E. ARIJS

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

Afkortingen

Onze verrichtingen worden ingedeeld in verschillende categorieën, Fondsen genaamd. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de afkortingen die gebruikt worden om deze fondsen te onderscheiden.

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de verrichtingen, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend van obligatieleningen, waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hecht en ook rentetoelagen verleent.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met onze eigen middelen verwezenlijkt worden. Zo worden binnen dit fonds leningen voor de aankoop van bouwgrond gefinancierd alsook personeelsleningen of andere initiatieven van de Raad van Bestuur (bv. in uitzonderlijke behartenswaardige gevallen).

Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (fonds voor speciale tussenkomsten; FAB (fonds voor aankoop bouwgrond).

Verslag van de Raad van Bestuur



Mijnheer de Voorzitter, Mevrouwen, Mijne heren

Wij hebben de eer u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2008 voor te stellen.

Onderhavig verslag is het vijftiengste 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 eigendomsverwerving inzake hun huisvesting enerzijds en de gezinsdimensie in het huisvestingsbeleid anderzijds.

Alle activiteiten van het Vlaams Woningfonds hebben een gezinsuitgangspunt en naast een financieel-economische ook een sociale impact die niet steeds cijfermatig is weer te geven.

Sinds zijn ontstaan genoot het Vlaams Woningfonds bij de realisatie van zijn sociale opdracht een groot vertrouwen vanwege de Vlaamse overheid door zijn pluralistisch karakter, zijn gezinsvriendelijke en sociale principes, zijn onafhankelijke opstelling en zijn positieve ingesteldheid ten aanzien van elke vraag tot samenwerking met de Vlaamse overheid. Het is en blijft de permanente opdracht van de beleidsorganen van de vennootschap dat vertrouwen te bestendigen en waar mogelijk nog te vergroten.

Bij het realiseren van zijn decretale sociale opdracht heeft het Vlaams Woningfonds zich steeds een loyale partner van de Vlaamse overheid getoond. Het Vlaams Woningfonds is daardoor uitgegroeid tot een belangrijke financiële intermediair in de sector van de sociale huisvesting, met als specifieke doelgroep huis-gezinnen met kinderen.

Met het project “Vlaanderen in Actie”, ook “ViA” genoemd, wil de Vlaamse overheid dat Vlaanderen in het jaar 2020 tot de top vijf van de Europese regio's behoort.

Om deze ambitieuze doelstelling te realiseren moet Vlaanderen excelleren op elk maatschappelijk domein: wetenschappelijk, economisch, ecologisch, onderwijskundig, sociaal, internationaal en bestuursmatig.⁽¹⁾

Er is dus meer nodig dan enkele kleine stapjes voorwaarts. De initiatiefnemers van “ViA” zijn overtuigd van de noodzaak aan enkele grote doorbraken, dit zijn volgens hen fundamentele omwentelingen die de toekomst van Vlaanderen voorbereiden.

Daarom werd een nieuw toekomstplan voor Vlaanderen afgesloten tussen de Vlaamse Regering en diverse Vlaamse sociale partners met 20 doelstellingen en acties naar 2020 toe : Het Pact 2020.

Omdat er in Vlaanderen diverse vormen van armoede, sociale ongelijkheid en uitsluiting blijven bestaan worden in het Pact 2020 ook de doelstellingen inzake armoedebestrijding duidelijk gedefinieerd.

Doelstelling nummer 13 “Armoede” in het hoofdstuk “Levenskwaliteit van hoog niveau” bepaalt onder meer het volgende: “In 2020 ligt het aandeel inwoners dat leeft in armoede en geconfronteerd wordt met sociale uitsluiting laag in vergelijking met de best presterende landen in de Europese Unie. Dit houdt in dat in 2020 in Vlaanderen elk gezin ongeacht de samenstelling, minstens een inkomen heeft dat de Europese armoederisicodrempel bereikt. In 2020 is er duidelijk resultaat merkbaar van een intense bestrijding van armoede en sociale uitsluiting op meerdere gebieden”.⁽²⁾

Eén van deze gebieden waar duidelijke resultaten dienen te kunnen worden voorgelegd vormt de huisvestingssector. Het Pact 2020 bepaalt immers dat de woonkwaliteit in 2020 substantieel dient te zijn verhoogd door een halvering (in vergelijking met 2006) van het aandeel van de bevolking dat een woning betreft met twee of meer structurele gebreken en/of een gebrek aan basiscomfort.

(1) Vlaanderen in Actie, Wat is ViA ?, Vlaamse overheid, januari 2009.

(2) Pact 2020: een nieuw toekomstpact voor Vlaanderen, 19 januari 2009.

Hier blijft er bijgevolg een belangrijke rol weggelegd voor het Vlaams Woningfonds.

De Vlaams Woningfonds-lening biedt in de eerste plaats een “structurele oplossing” van een “materieel probleem”, namelijk het verzekeren van een kwaliteitsvolle huisvesting voor gezinnen met kinderen.

Eigendomsverwerving is de beste vorm van pensioensparen. Deze stelling van het Vlaams Woningfonds én van menig minister klinkt actueler dan ooit. Het Vlaams Woningfonds kan bovendien omschreven worden als de gezinsversie van het Zilverfonds.

Recent nog schreef de politiek commentator van het dagblad De Morgen: “... Die cijfers bewijzen zonneklaar dat de voorzichtige huisvader die in stenen belegde, absoluut niet dommer was dan de “dynamische” belegger die grote risico’s durfde te nemen in de hoop op een hoog rendement. Dat mag voor een paar topjaren op de beurs misschien wel zo geweest zijn, op lange termijn is de huisbezitter veruit de verstandigste en nu ook rijkste belegger geworden.

Een eigen huis is en blijft de beste sociale verzekering voor de oude dag, dat zal in de toekomst nog een grotere waarheid blijken. In Nederland staan de pensioenfondsen nu al onder druk, hetzelfde zal hier gebeuren.

Een opnieuw opduikend begrotingstekort, het niet aanleggen van buffers voor de vergrijzing en de generatie van babyboomers die tussen dit en een decennium met pensioen gaat, die factoren zullen de druk op het wettelijke pensioenstelsel doen groeien. Tweede en derde pijlers van aanvullende pensioenfondsen staan ook onder druk omwille van de huidige financiële crisis. In zulke omstandigheden wordt het eigen huis een nog belangrijker factor van bestaanszekerheid dan het al was.

Dat moet je de baksteen-in-de-maag-dragende Vlaming, met 74 procent huiseigenaars wereld-recordhouder op dat vlak, niet vertellen.⁽¹⁾

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.

Ten slotte creëert de Vlaams Woningfonds-lening de nodige kansen om arbeid en gezin eventueel beter te kunnen combineren. Wanneer de terugbetalings-

lasten 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. Het is bijgevolg duidelijk dat het Vlaams Woningfonds een belangrijke partner blijft 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 samenwerking tussen de Vlaamse overheid en het Vlaams Woningfonds blijft het voorbeeld bij uitstek van een succesvolle publiek-private samenwerking.

De recente evolutie van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds bewijst dat de huidige Vlaamse Regering gedurende haar volledige legislatuur voortdurend inspanningen leverde om het verwerven van een eigen woning te stimuleren.

Het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 “Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen” werd ondertekend tijdens de maand juli 2004 en omvatte voor het Vlaams Woningfonds twee cruciale zinnen, namelijk “We willen een beleid dat nog meer Vlamingen de mogelijkheid biedt een eigen woning te verwerven” en “We geven het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen voldoende middelen om zijn specifieke opdracht te vervullen”.

Bijna 5 jaar later blijken dit geen loze woorden te zijn geweest.

De fundamenten voor het verder versterken van de rol van het Vlaams Woningfonds in het Vlaams huisvestingsbeleid werden door de Vlaamse Regering gelegd via het creëren van een meer eigentijdse reglementering voor de instelling. Dankzij de wijziging van de Vlaamse Wooncode en het uitvaardigen van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 waardoor onder meer de doelgroep werd uitgebreid tot alle gezinnen met kinderen ten laste (weliswaar met een begrensde inkom) en waardoor terzelfdertijd de toegelaten maximum verkoopwaarde van de woningen sterk werd opgetrokken, beschikt het Vlaams Woningfonds over een voldoende krachtig instrument om de actuele huisvestingsnoden van de gezinnen met kinderen te lenigen.

Bovendien zorgde de Vlaamse overheid, in het bijzonder de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting, tegelijkertijd voor de nodige budgettaire

(1) De Morgen, vrijdag 27 februari 2009.

middelen teneinde de vennootschap toe te laten alle gezinnen die op basis van deze nieuwe reglementering in aanmerking komen, ook daadwerkelijk te kunnen helpen.

Het investeringsvermogen dat in 2005 nog "maar" 141 720 000 EUR bedroeg werd verhoogd tot 243 846 000 EUR in 2006 en 248 242 000 EUR in 2007. Vervolgens werd het nogmaals vermeerderd met ruim 100 000 000 EUR tot 353 207 000 EUR in 2008 en 360 271 000 EUR in 2009.

Deze (r)evolutie inzake budgettaire middelen bewijst nogmaals dat het vertrouwen van de Vlaamse overheid – en van de voogdijministers in het bijzonder – in de instelling groot blijft.

Het dienstjaar 2008 werd voor het Vlaams Woningfonds opnieuw een sterk jaar.

Op basis van gegevens van de "Centrale voor Kredieten aan Particulieren" (NBB) kan het (weliswaar federaal) marktaandeel van het Vlaams Woningfonds berekend worden op 1,42 %. Eind 2008 bevatte voormelde Centrale namelijk 32 447 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 287 533 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

In het activiteitenverslag komt het belang van het Vlaams Woningfonds duidelijk tot uiting en blijkt hoezeer de sociale opdracht de financieel-economische aspecten overstijgt. De permanente benadering van elke activiteit - of deelaspect ervan - vanuit gezinsoogpunt maakt van het Vlaams Woningfonds een werkelijk uniek instrument.

De decennialange ervaring op het terrein van sociaal hypothecair krediet voor gezinnen met kinderen maakt van het Vlaams Woningfonds bovendien een onmisbare schakel in een gezinsvriendelijk sociaal woonbeleid. Het is door zijn specificiteit, zijn gezinsvriendelijkheid én zijn ervaring terzake dat het Vlaams Woningfonds een parel is aan de kroon van de Vlaams Minister bevoegd voor wonen.

Ervaring, inzet en loyaal uitvoeren van het Vlaams beleid maken van het Vlaams Woningfonds een belangrijke partner van de Vlaamse Regering in het bevorderen van de eigendomsverwerving. De expertise leidt tot erkenning.

Doorheen de voorbije jaren is het activiteitenverslag uitgegroeid tot een uniek communicatie-instrument naar de buitenwereld toe. De activiteiten van het Vlaams Woningfonds worden er gedetailleerd in beschreven en geanalyseerd.

Het van toepassing worden van de huidige reglementering op het einde van het dienstjaar 2005

vormt een scharniermoment in de geschiedenis van de instelling want hierdoor kunnen alle gezinnen met kinderen en een begrensd inkomen een lening aanvragen bij het Vlaams Woningfonds.

Volgende cijfers bevestigen dat de slagkracht van de vennootschap er sterk is door verhoogd en dit zonder haar specificiteit te verliezen.

Niet minder dan 26 138 gezinnen contacteerden in 2008 het Vlaams Woningfonds voor informatie omtrent een hypothecaire lening.

Het totaal aantal toegekende (vereffende) leningen bij het Vlaams Woningfonds bedroeg 2 542 in 2008.

De vastleggingen in 2008 bedroegen in totaal 351 620 433,64 EUR. Dit recordbedrag kon enkel gerealiseerd worden dankzij het hoge investeringsvermogen 2008.

Zoals voorgaande jaren willen wij er aan herinneren dat de vastlegging de daad 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.

Het percentage van de leningen dat in 2007 en 2008, 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 1 maart 2007 bepaald op 40 % voor beide jaren samen. Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2008 ruimschoots aan deze verplichting.

De rentevoeten van de hypothecaire leningen wijzigden tweemaal. In 2008 bedroeg de gemiddelde rentevoet van een Vlaams Woningfonds-lening 2,27 %.

Ook volgende gegevens van financiële aard waren bepalend voor de werking van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2008.

In het begrotingsdecreet 2008 van de Vlaamse gemeenschap werd een investerings- en ontleenvermogen van 353 207 000 EUR ingeschreven voor het Vlaams Woningfonds.

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

Sinds 1998 mag het ontleenvermogen slechts opgenomen worden in het jaar volgend op dat van het investeringsvermogen, wat concreet voor gevolg heeft dat wij alle activiteiten prefinancieren gedurende 1 jaar.

Gezien de evolutie van onze thesaurietoestand en doordat het investerings- en ontleenvermogen sinds 2005 evolueerde van 141,7 miljoen EUR naar 360,2 miljoen EUR dit jaar wordt onze gezonde financiële situatie ondermijnd. Vlaams minister bevoegd voor Financiën en Begroting en tevens vice-minister-president Dirk Van Mechelen verleende daarom op 28 juli 2008 zijn akkoord om:

- de procedure tot gunning van 50 % van het ontleenvermogen 2008 onmiddellijk op te starten en de desbetreffende leningen nog tijdens het dienstjaar 2008 op te nemen;
- de procedure met betrekking tot gunning van de overige 50 % van het ontleenvermogen 2008 eind september/begin oktober op te starten mits de opname van deze leningen ten vroegste in januari 2009 zou gebeuren;
- het ontleenvermogen 2009 door middel van kwartaalschijven op te nemen in 2009.

Op 18 december 2008 werd het Vlaams Woningfonds gemachtigd tot de opname van de obligatieleningen ter financiering van de eerste helft van het ontleenvermogen 2008; de leningsopname vond plaats op 23 december 2008. Voor de toekenning van de gewestwaarborg aan de opgenomen obligatieleningen diende de vennootschap een vergoeding van 1 699 381,72 EUR te betalen. Voor de opname van de eerste helft van het ontleenvermogen 2008 werd de hiertoe voorziene procedure met onder andere een Europese aanbesteding gevolgd. Het sinds 2001 toegepaste financieringsmechanisme bleef behouden: de duur van de obligatieleningen wordt afgestemd op de duur van de hypothecaire leningen, er wordt onmiddellijk gestart met kapitaalaflossingen en de terugbetalingen gebeuren op basis van annuïteiten. De tussenkomst in de rentelast van het Vlaams gewest bleef ongewijzigd op 50 % van de interestvoeten van de drie obligatieleningen die in totaal 175 983 000 EUR bedragen en dit gedurende hun ganse looptijd van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar, hetgeen evenwel onvoldoende is om op jaarbasis een positieve rendabiliteit te realiseren.

Wat betreft het tweede deel van ons ontleenvermogen 2008, dit hebben wij tot op heden nog niet kunnen opnemen niettegenstaande het begrotingsdecreet daarin voorzag en het Vlaams Woningfonds tijdig én conform de van toepassing zijnde omzendbrief van 22 april 2005 de procedure tot gunning en opname correct naleefde.

De prefinanciering van de activiteiten gedurende het volledige activiteitsjaar 2008 was opnieuw realiteit. Dit drukt op de resultaten van de jaarrekening van de vennootschap en kostte de vennootschap in 2008 veel geld, namelijk

5 572 458,31 EUR, tevens bemoeilijkte het een gezond intern financieel beleid naar prijszetting toe. Bovendien blijft de prefinanciering van een bedrag van 175 983 000 EUR (zijnde de tweede helft van het ontleenvermogen 2008) aan hypothecaire leningen voorlopig voortduren.

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

De vroegere onteningsvorm 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 moet toelaten de aangegane verbintenissen op korte en middellange termijn na te komen. Deze middelen laten – althans nog voorlopig – eveneens toe, in afwachting van het toekennen van het ontleenvermogen, het investeringsvermogen te prefinancieren.

Na een (gedeeltelijke) derving van de rentesubsidies 2004 en 2005 werden de sindsdien verschuldigde rentesubsidies volledig aan het Vlaams Woningfonds uitbetaald.

Het Vlaams Woningfonds dankt de Vlaamse overheid voor het verlenen van haar akkoord om het ontleenvermogen vanaf 2009 door middel van kwartaalschijven te mogen opnemen.

De instelling vraagt de Vlaamse overheid anderzijds uitdrukkelijk op korte termijn de toestemming tot gunning en opname van het tweede deel van het ontleenvermogen 2008.

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 verhoogd investerings- en ontleenvermogen beschikt de vennootschap over troeven om haar opdracht op een efficiënte wijze te kunnen uitvoeren.

Door het permanent optimaliseren van zijn werking en troeven wil het Vlaams Woningfonds zijn slagkracht nog vergroten want zoals de Franse dichter Frédéric Mistral zei: "Bomen met diepe wortels groeien het hoogst".

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 Woningfonds-leningen – worden als een zeer doeltreffend instrument ervaren zowel wat betreft het doelgroepbereik als de bijdrage tot de kwaliteitsdoelstelling.

Uit onderhavig activiteitenverslag zal duidelijk tot uiting komen dat het Vlaams Woningfonds zijn specifieke sociale opdracht trouw blijft en in zijn beleid gezinnen met kinderen en met een reglementair begrensd inkomen centraal stelt overeenkomstig zijn decretale opdracht. Het Vlaams Woningfonds heeft op dit vlak een goede reputatie en weet dat "een goede reputatie te voet komt en ... te paard gaat". Vlaams Minister Marino Keulen heeft in de commissievergadering van het Vlaams Parlement van 14 februari 2008 nog bevestigd dat het Vlaams Woningfonds de gezinnen centraal stelt in zijn opdracht: "Het gaat hier om een instelling waar de beheerders het hart op de juiste plaats hebben. Zij zijn zich terdege bewust van hun sociale opdracht."

Als loyale uitvoerders van het beleid van de Vlaamse overheid brengen wij stenen aan om mee te bouwen aan het beleid: wij brengen steeds een positief verhaal en reiken soms elementen aan ter verfijning. Wij behoren niet tot de groep die de gewezen president van de Republiek van Zuid-Afrika, N. Mandela, omschreef als: "in de schaduw van de groeiende bomen gaan zitten wachten tot ze het gekraak van een vallende boom horen, zodat ze kunnen uitroepen dat er een crisis op komst is".

Doorheen al zijn activiteiten weeft het Vlaams Woningfonds steeds de sociale draad overeenkomstig de doelstelling zoals in de statuten omschreven. De gezins- en kindvriendelijkheid vormen de basis van onze specificiteit en originaliteit.

Anthony Doerr, een Amerikaans auteur, stelde ooit in een interview dat de wetenschap nooit de schoonheid van een sneeuwvlok kan verklaren. Zo ook is de schoonheid van de doelstellingen van het Vlaams Woningfonds, namelijk gezinnen met kinderen en begrensd inkomen, gelijke kansen geven inzake huisvesting.

Zo ook kunnen de resultaten van het Vlaams Woningfonds niet louter statistisch omschreven worden, maar de schoonheid van het Vlaams Woningfonds is en blijft het openzetten van een deur tot de realisatie van een droom.

De activiteiten van het Vlaams Woningfonds leiden niet alleen tot een belangrijke sociale meerwaarde in het algemeen welzijn van duizenden gezinnen maar evenzeer tot een belangrijke economische meerwaarde van het woonpatrimonium in Vlaanderen.

Met troeven als creativiteit, kennis en engagement heeft het Vlaams Woningfonds sterke kaarten in de hand.

Uit onderhavig activiteitenverslag moge tevens duidelijk de totale inzet van het Vlaams Woningfonds en al zijn personeelsleden blijken. Er dient benadrukt te worden dat elke schakel van de Woningfonds-ketting belangrijk is én essentieel voor het verwezenlijken van onze doelstellingen.

Een Chinees spreekwoord verwoordt het als volgt: "Indien je projecten een jaar overbruggen, plant dan rijst; indien ze twintig jaar overbruggen, plant dan een boom; meer dan een eeuw, investeer dan in mensen".

Het Vlaams Woningfonds wil als privé-instelling steeds het beleid van de Vlaamse Regering, en meer in het bijzonder van de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen, blijven ondersteunen. Het Vlaams Woningfonds blijft een goed voorbeeld van publiek-private samenwerking.

Voor duizenden gezinnen was en blijft het Vlaams Woningfonds de meest aangewezen en soms de enige haalbare weg naar eigendomsverwerving, naar woonzekerheid en aangepast wonen. Via een Vlaams Woningfonds-lening realiseren duizenden gezinnen hun (huisvestings) droom. "Je kan maar dromen als je met beide voeten op de grond staat. Hoe dieper de wortels, hoe verder de takken reiken" (J. Binoche).

Binnen en buiten het Vlaams Woningfonds werken mensen met een enorme geestdrift mee aan de realisatie van de sociale opdracht van het Vlaams Woningfonds. Vandaar dat de resultaten van onze vennootschap groot zijn op mensenmaat. Vele gezinnen beseffen pas na enkele jaren ten volle de gunstige budgettaire impact van een Vlaams Woningfonds-lening op hun gezinsbudget. Zoals men in Afrika zegt: je beseft de waarde van het water pas in de woestijn.

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 onderhavig hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams

Woningfonds tijdens het dienstjaar 2008 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. Leningsaanvragen

Een eerste belangrijk element in een analyse van de leningsactiviteiten is 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 en –voorwaarden 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

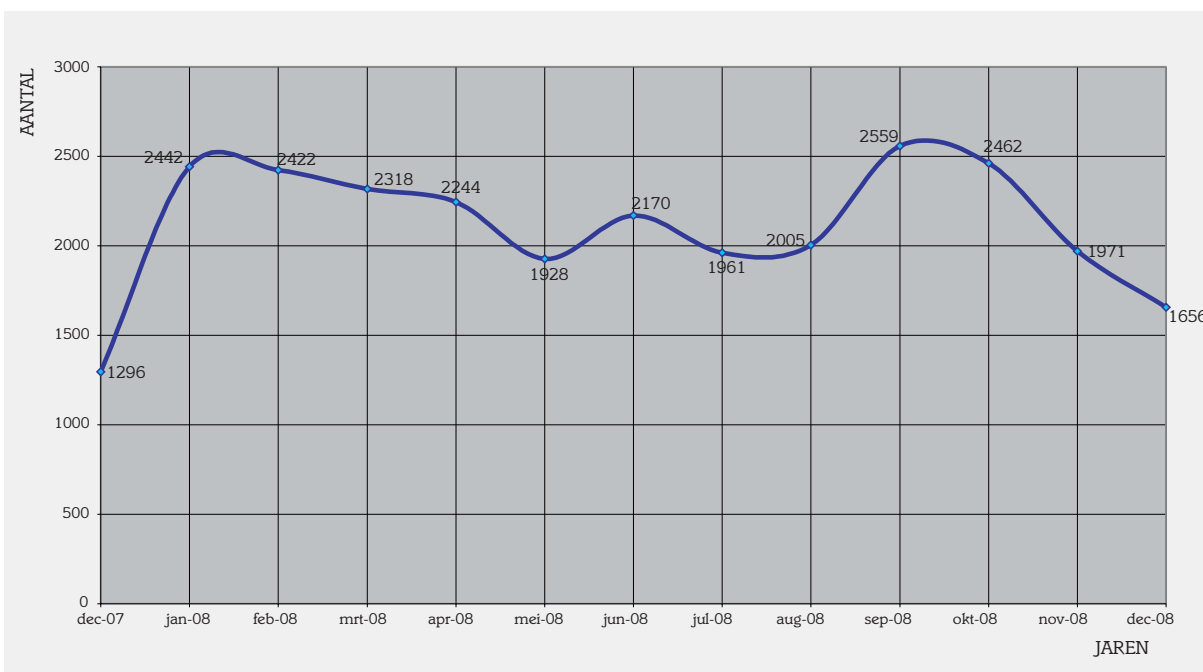
sterk gefilterde versie is van wat algemeen als “vraag” zou kunnen omschreven worden.

In 2008 informeerden niet minder dan 26 138 gezinnen (tegenover 23 640 gezinnen in 2007) zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt; dit betekent een stijging met 10,57 % aan informatievragen ten opzichte van het dienstjaar 2007 dat ook reeds een topjaar was.

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

Grafiek 1 -

Eerste contact - aantallen per maand, alle provincies samen (december 2007 tot en met december 2008)



vragen naar informatie vooral piekte tijdens de maanden januari-februari en de maanden september-oktober.

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 zijn: de opschorting van de verrichting "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 ten einde zich te informeren.

Tijdens het dienstjaar 2008 dienden 5 769 kandidaat-ontlenersgezinnen afgewezen te worden bij

hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds:

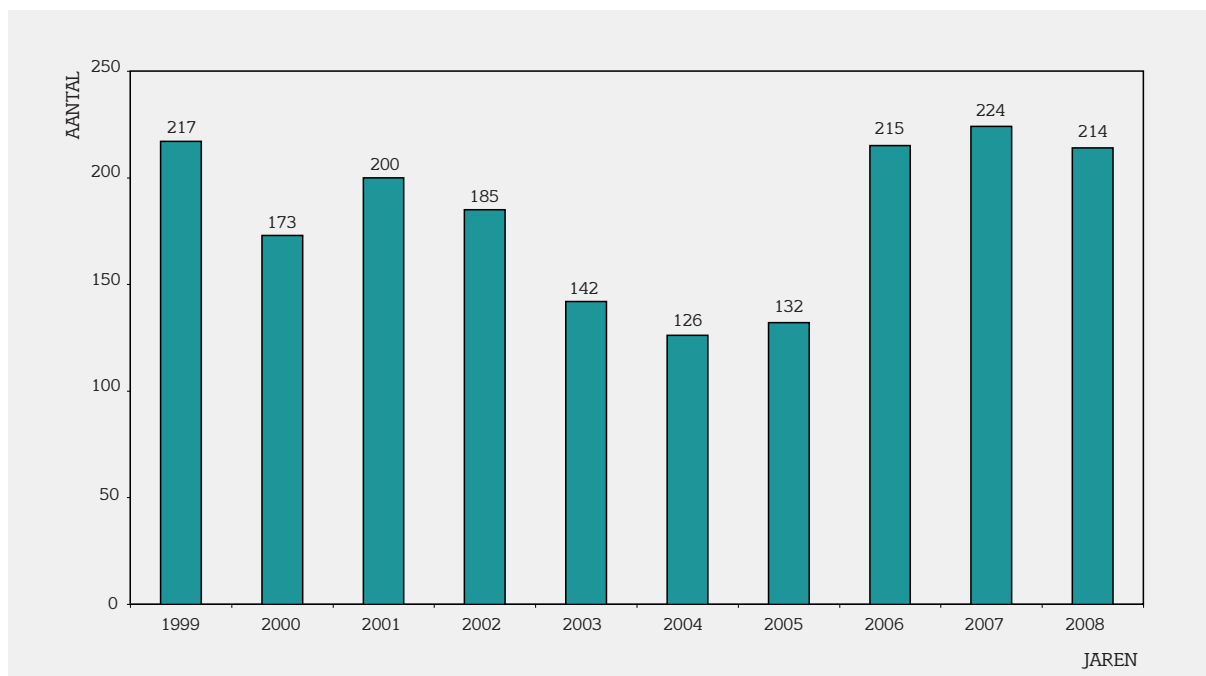
- 1 700 omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 977 omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 243 omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 980 omwille van diverse andere redenen;
- 1 869 omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had.

Niettegenstaande het belang van deze voorafgaande bemerking beperken wij ons in de verdere analyse tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2004-2008

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2004	34	19	33	27	13	126
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

Grafiek 2 - Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen



De evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal op de maatschappelijke zetel ingediende leningsdossiers per provincie wordt weergegeven in tabel 1. Grafiek 2 illustreert de algemene evolutie over de jongste tien jaren.

De samenstelling van de leningsdossiers vindt plaats op de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds waarna ze ter voorlegging aan de Raad van Bestuur en voor 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 2008 werden in totaal 2 569 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (2 688 in 2007; 2 578 in 2006). Het aantal leningsaanvragen situeerde zich hiermee op een vergelijkbaar hoog niveau niettegenstaande er een daling met 4,43 % wordt vastgesteld in vergelijking met het dienstjaar 2007.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is gestegen van 24,78 % in 2007 tot 29,58 % in 2008; hun aantal bedroeg 760 tegenover 666 in 2007.

Wat het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen ten laste betreft, wordt een lichte daling genoteerd van 34,78 % (935 leningsaanvragen) in 2007 naar 33,83 % (869 leningsaanvragen) in 2008.

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 nog steeds niet uit het oog worden verloren dat zelfs deze maxima een probleem vormen in een aantal regio's in Vlaanderen waar de vastgoedprijzen nog verder stijgen of op een hoog niveau stabiliseren. Voorbeelden hiervan blijven onder meer het noorden van de provincie Antwerpen, de kustgemeenten en grote delen van de provincie Vlaams-Brabant.

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

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt een lichte toename vastgesteld in de

provincie Vlaams-Brabant. In de provincies Limburg en Antwerpen bleef het gemiddeld aantal ingediende dossiers (nagenoeg) gelijk terwijl de twee overige provincies een beperkte terugval kenden.

Vermelde beperkte daling van het totaal aantal ingediende dossiers vertaalde zich logischerwijze in een kleiner aantal verstrekte leningen: er werden 2 542 leningen vereffend in 2008 tegenover 2 780 in 2007; dit is een daling met 8,56 %. Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd eveneens een daling genoteerd, namelijk van 347 648 490,55 EUR in 2007 tot 337 158 973,49 EUR in 2008.

De daling van het aantal verstrekte leningen was echter vrij beperkt in vergelijking met de achteruitgang die de kredietsector trof; tijdens de eerste 9 maanden van 2008 werd door alle banken en kredietverstrekkers samen een terugval met 14 % genoteerd.

Op 31 december 2008 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:
228 voor een bedrag van 29 929 275,55 EUR
- leningsaanvragen in vooronderzoek:
112 voor een bedrag van 14 413 842,00 EUR

Dit betekent dat 340 dossiers in onderzoek eind december 2008 voor een bedrag van 44 343 117,55 EUR, overgeheveld werden naar het dienstjaar 2009.

Daarenboven bevonden 197 dossiers voor een bedrag van 25 838 119,00 EUR, zich in het stadium "klaar voor vereffening". Dit betekent dat voor 197 dossiers het ontwerp van lenaakte overgemaakt was aan de respectievelijke notarissen voor het opmaken van de lenaakte.

Zoals reeds vermeld werden tijdens het dienstjaar 2008 in totaal 2 542 leningen in vereffening gesteld (lenaakten verleden) voor een totaal bedrag van 337 158 973,49 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 2008 werden 2 536 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 336 964 129,95 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werden tijdens het vorige dienstjaar 6 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 194 843,54 EUR voor de

Tabel 2 - Leningen verwezenlijkt in 2008 - Alle fondsen samen

Fonds	Aantal	BEDRAG			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Levensverzekering	Totaal	
B2	2 536	323 917 067,46	13 047 062,49	336 964 129,95	132 872,29
B (FAB)	6	191 870,00	2 973,54	194 843,54	32 473,92
Totaal	2 542	324 108 937,46	13 050 036,03	337 158 973,49	132 635,32

financiering van de aankoop van bouwgrond, tegenover 8 leningen voor een totaal bedrag van 282 367,49 EUR in 2007.

Het aantal leningen ter financiering van bouwgrond blijft klein 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 een lening dient te worden afgesloten.

Tijdens de eerste 6 maanden van 2008 werd in het Vlaams Gewest 10 % meer betaald voor een perceel bouwgrond dan in 2007; de gemiddelde kostprijs bedroeg 141 EUR per m² in de eerste helft van 2008 tegenover 128 EUR per m² in de eerste helft van 2007.⁽¹⁾

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

Hieruit blijkt een negatieve groeiervoet van – 8,56 % inzake het totale aantal vereffende leningen en van – 3,02 % inzake het ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw gestegen, namelijk van 125 053,41 EUR in 2007 tot 132 635,32 EUR in 2008, zijnde een vermeerdering met 7 581,91 EUR of 6,06 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2008 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,94 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

Tabel 3 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeiervoet der leningen - 2004-2008 - Alle fondsen samen

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeiervoet	EUR	Jaarlijkse groeiervoet	Bedrag	Jaarlijkse groeiervoet
2004	1 471	- 16,42	113 904 096,70	- 14,16	77 433,10	+ 2,70
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

(1) Vastgoedprijzen blijven stijgen – voorlopige cijfers 2008, persbericht van 25 augustus 2008, 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.

Tabel 4 - Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2008-2007 - Fonds B2

Categorieën	Bestemming van de geleende bedragen	2008					2007				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	148	5,83	19 424 450,93	5,76	131 246,29	116	4,18	15 212 916,04	4,38	131 145,83
2	Aankoop	1 721	67,86	238 567 128,73	70,80	138 621,23	1 800	64,93	244 868 489,85	70,49	136 038,05
3	Belangrijke werken	39	1,54	3 273 338,68	0,97	83 931,76	47	1,70	3 317 682,28	0,96	70 588,98
4	Weinig belangrijke werken	142	5,60	4 575 769,90	1,36	32 223,73	219	7,90	6 392 046,41	1,84	29 187,43
5	Aankoop en belangrijke werken	41	1,62	5 510 682,97	1,64	134 406,90	44	1,59	5 918 289,96	1,70	134 506,59
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	440	17,35	65 182 834,72	19,34	148 142,81	394	14,21	53 466 486,63	15,39	135 701,74
7	Terugbetaling van schulden	5	0,20	429 924,02	0,13	85 984,80	98	3,54	11 452 326,56	3,30	116 860,48
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	54	1,95	6 737 885,33	1,94	124 775,65
	Totaal	2 536	100	336 964 129,95	100	132 872,29	2 772	100	347 366 123,06	100	125 312,45

Zoals hierboven reeds vermeld verhoogde de Vlaamse overheid het investeringsvermogen in 2008 met ruim 100 miljoen EUR tot 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 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 slechts nog in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk is. Dit laatste is ook de hoofdreden waarom het aantal leningen daalde in 2008.

Wanneer gefocust wordt op de bestemming van de tijdens het dienstjaar toegekende leningen blijkt dat het aandeel van de belangrijkste verrichting "aankoop van een woning" nog verder is toegenomen, namelijk van 64,93 % in 2007 tot 67,86 % in 2008. Ook het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" neemt toe en bedroeg 17,35 % in 2008 tegenover 14,21 % in 2007.

Hierdoor blijft de kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds meer dan ooit erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en saneren van het bestaande patrimonium. Volgende cijfers spreken voor zich: het aandeel van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken stijgt van 80,73 % in 2007 tot 86,83 % in 2008; deze leningen vertegenwoordigen inzake bedragen 91,78 % van het totaal.

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van “weinig belangrijke werken” is gedaald, namelijk van 7,90 % in 2007 naar 5,60 % in 2008.

Het aandeel van de verrichting “nieuwbouw” is gestegen en bedroeg 5,83 % in 2008 ten opzichte van 4,18 % in 2007.

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 nog slechts 0,20 % in 2008.

Het gemiddeld leningsbedrag is in bijna alle categorieën gestegen.

De grootste stijging doet zich voor bij de bescheiden verrichting “belangrijke werken”, namelijk met 13 342,78 EUR of 18,90 % tot 83 931,76 EUR. Ook bij de verrichtingen “weinig belangrijke werken” en “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken”, is de stijging erg uitgesproken.

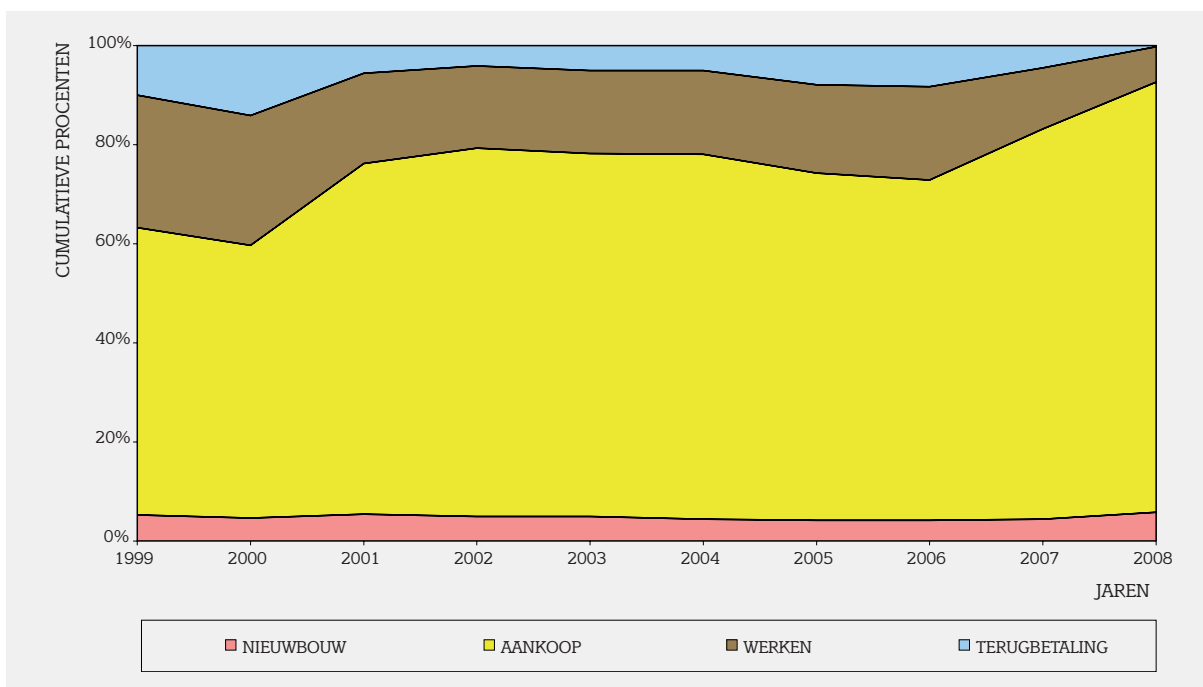
Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 125 312,45 EUR in 2007 tot 132 872,29 EUR in 2008.

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), met 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 2008 werd 86,83 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken en

vertegenwoordigde deze groep leningen 91,78 % van het totaal ontleend bedrag. Uiteraard worden deze percentages beïnvloed door het wegvallen van de verrichting “terugbetaling van hypothecaire schulden”.

Het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning stijgt van 64,93 % in 2007 tot 67,86 % in 2008. Het gemiddelde leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 2 583,18 EUR of 1,90 % tot 138 621,23 EUR.

Ook uit het jaarverslag 2008 van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) blijkt duidelijk dat de jongste jaren de verstrekte kredietbedragen bestemd voor de aankoop in belangrijke mate alle overige verrichtingen overstijgen: "Het blijkt duidelijk dat de aankoop steeds de bouw overtreft, maar vooral dat de toename inzake de aankopen (+ 183 % van 1998 tot 2007) dubbel zo hoog ligt dan de toename inzake de bouw (+ 96 %). In de 1ste helft van 2008 is er een

1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is gestegen van 116 in 2007 tot 148 in 2008.

Het procentuele aandeel van deze verrichting stijgt weliswaar ook maar blijft beperkt tot 5,83 % van alle verrichtingen.

Dit bescheiden aandeel is niet verwonderlijk rekening houdende met de uitermate hoge kostprijzen van een bouwgrond. Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde kostprijs van een perceel bouwgrond in het Vlaams Gewest 141 EUR per m² tijdens de eerste 6 maanden van 2008.

Dergelijke dure bouwgronden en de kostprijs van de woning maken het voor gezinnen behorende tot onze doelgroep quasi onmogelijk een nieuwe woning te bouwen waardoor zij "noodgedwongen" een bestaande woning dienen aan te kopen en te renoveren.

Anderzijds werpt het gerichte overheidsbeleid om het bestaande patrimonium te laten bewonen en te saneren eveneens zijn vruchten af.

1.2.3. Saneringswerken

Onder de verrichting "werken" ressorteerden tot en met het dienstjaar 2007 alle leningen die geheel of gedeeltelijk dienen voor het uitvoeren van renovatiewerken door een gezin dat reeds eigenaar is van de betrokken woning, namelijk "belangrijke werken" en "weinig belangrijke werken" (categorieën 3, 4, 8 en 9 van tabel 4).

Ten gevolge van de opschorting van de verrichting "terugbetaling van schulden" omvat deze verrichting in 2008 enkel leningen uit de categorie 3 en 4.

Het totale aandeel van de leningen voor "werken" bedroeg 7,14 % in 2008. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen bedraagt 43 365,24 EUR.

verdere daling van het aantal bouwleningen ten opzichte van de leningen voor de aankoop. Er zijn nu al 3,3 x meer leningen voor de aankoop dan voor de bouw van een woning."

Het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" is toegenomen tot 17,35 % van het totaal.

Het gemiddeld leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 12 441,07 EUR of 9,17 % tot 148 142,81 EUR.

Zowel het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" als het gemiddelde leningsbedrag voor deze verrichting blijven nagenoeg onveranderd.

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

De in het kader van het federaal relanceplan aangekondigde maatregel om bij nieuwbouw een BTW-verlaging van 21 % naar 6 % door te voeren op een schijf van 50 000 EUR zou voor een daling van de kostprijs van een nieuwbouwverrichting met 7 500 EUR zorgen; vraag blijft of dergelijke vermindering de financiering van een nieuwbouw voor onze doelgroep meer haalbaar zou maken.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting bleef nagenoeg status-quo en bedroeg 131 246,29 EUR in 2008 tegenover 131 145,83 EUR in 2007.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van "weinig belangrijke werken" daalt van 7,90 % in 2007 naar 5,60 % in 2008. Het gemiddeld ontleend bedrag stijgt tot 32 223,73 EUR in 2008.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt nog slechts 1,54 % (tegenover 1,70 % in 2007). Gemiddeld wordt een bedrag van 83 931,76 EUR ontleend voor deze verrichting, zijnde een toename met 18,90 % in vergelijking met 2007.

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. De voogdijministers vroegen eind oktober 2007 om deze maatregel voorlopig te bestendigen opdat het opnieuw sterk verhoogde investerings- en ontleenvermogen 2008 zou volstaan om alle leningsaanvragen voor het verwerven en/of renoveren van de gezinswoning te kunnen honoreren.

Uit tabel 4 blijkt dat er 5 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in 2008. Deze leningen vertegenwoordigden 0,20 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 85 984,80 EUR.

Na de overname bedroeg de te betalen mensuurlijkheid voor deze 5 gezinnen gemiddeld 451,44 EUR,

zijnde 19,15 % van het beschikbare inkomen, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 715,99 EUR bedroeg, zijnde 30,37 % 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.

Niettemin onderschrijft het Vlaams Woningfonds het standpunt van de voogdijoverheid dat het sterk verhoogd investeringsvermogen prioritair volledig dient 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

Tabel 5 - Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2004-2008

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2004	226	32 847,85	147	65,05	42	18,58	37	16,37
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

Het aantal tweederangsleningen is in 2008 fors gedaald: er werden 190 dergelijke leningen toegekend tegenover 296 in 2007.

Relevanter is echter de vaststelling dat het aandeel van alle tweederangsleningen 7,49 % vormt van het totaal aantal toegekende leningen in 2008. In 2007 vertegenwoordigden ze 10,68 %.

Het gemiddeld ontleend bedrag is gestegen van 38 698,61 EUR in 2007 naar 44 427,76 EUR; dit is het hoogste gemiddelde ooit genoteerd.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 134 tweederangsleningen (70,53 %) dienden voor de financiering van "weinig belangrijke werken" (categorie 4 van tabel 4) en 32 (16,84 %) voor "belangrijke werken" (categorie 3 van tabel 4).

De "andere verrichtingen" waarvan het aandeel nagenoeg onveranderd blijft (12,63 % in 2008 tegenover 12,84 % in 2007) 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 113 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds terwijl in 2007 nog 196 gezinnen een tweederangslening afsloten nadat ze eerder een hoofdlening bij het Vlaams Woningfonds hadden aangegaan. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 42 688,60 EUR.

De forse daling van het aantal tweederangsleningen na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds kan ten dele worden verklaard door de beslissing om vanaf november 2007 geen nieuwe lening toe te kennen binnen de 10 jaar vanaf de vorige Vlaams Woningfonds-lening. Deze beperkende maatregel werd, op voorstel van de Raad van Bestuur, met ingang van 15 mei 2008 opgeheven door beide voogdijministers.

In 77 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 46 980,04 EUR.

1.4. Evolutie van de duur der leningen

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

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

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2008		2007		2006	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	< 10	2	0,08	1	0,04	1	0,05
2	= 10	0	0,00	0	0,00	0	0,00
3	11-14	103	4,06	120	4,33	72	3,57
4	= 15	101	3,98	122	4,40	92	4,56
5	16-19	111	4,38	122	4,40	106	5,26
6	= 20	252	9,94	399	14,39	412	20,44
7	21-24	232	9,15	205	7,40	116	5,75
8	= 25	1 735	68,41	1 803	65,04	1 217	60,37
9	> 25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Totaal		2 536	100	2 772	100	2 016	100

De eerste vraag die door kandidaat-ontleners gesteld wordt, luidt meestal: "Hoeveel dienen wij maandelijks te betalen?" Het antwoord hierop is vaak beslissend voor het al dan niet realiseren van de beoogde immobilaire 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, schrikt sommige gezinnen af 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 een onderzoek van de krant "De Tijd" blijkt dat de vaste rentevoet de absolute voorkeur blijft genieten: "83 procent van de hypothecaire lenin-

gen is er één met vaste rentevoet. Bij een lening met vaste rentevoet blijft de maandelijksse aflossing tijdens de hele duurtijd dezelfde. Dat is erg geruststellend. Maar er hangt een prijskaartje aan vast: de vaste rentevoet is gewoonlijk iets duurder, aangezien de bank een veiligheidsmarge inbouwt."⁽¹⁾

De duur van de lening wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur rekening houdend met het inkomen en met 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. In 2008 is duidelijk gebleken dat de gevolgen van overkreditering desastreus kunnen zijn.

Om de financiële draagkracht van het gezin te bepalen is het nettobedrag van het inkomen niet de enige parameter: ook de aard van het inkomen, het beroep van de ontleners, de leeftijd van de ontleners en hun kinderen, de gezinsgrootte, de

(1) Vaste of variabele rente – De Tijd 22/09/2008.

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 definitieve en 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.

Niettemin legde de Raad van Bestuur ook in 2008 een verhoogde waakzaamheid terzake aan de dag omwille van de verdere toename van het gemiddeld ontleend bedrag. Het gemiddelde leningsbedrag kon opnieuw stijgen omdat in de reglementering enerzijds geen absolute leningsmaxima zijn bepaald en anderzijds een jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand is voorzien.

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter of gelijk aan 20 jaar lichtjes is gestegen, namelijk van 86,83 % in 2007 tot 87,50 % in 2008.

Meer dan twee derden van de leningen, namelijk 68,41 % heeft in 2008 een looptijd van 25 jaar, hoofdzakelijk een gevolg van de verdere stijging van de ontleende bedragen. De stijging van het aandeel van deze leningen is vrij opmerkelijk: in 2006 en 2007 bedroeg hun aandeel respectievelijk 60,37 % en 65,04 %.

De toename van het gemiddeld ontleend bedrag en de stijging van de gemiddelde rentevoet noopte de Raad van Bestuur ertoe de gemiddelde leningsduur

niet te beperken opdat de mensualiteiten niet nog fors zouden stijgen.

Het sinds 2001 van toepassing zijnde financieringsmechanisme voor de activiteiten van het Vlaams Woningfonds voorziet in het afstemmen van de duur van de obligatieleningen op de duur van het hypothecair krediet. Het uitstel van kapitaalaflossingen op de obligatieleningen werd afgeschaft.

Ter financiering van de hypothecaire leningen toegekend vanaf het dienstjaar 2001 konden telkens tijdig 3 obligatieleningen worden aangegaan in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. Het totale bedrag van deze leningen stemde tot en met het dienstjaar 2007 steeds overeen met het in het begrotingsdecreet bepaalde ontleenvermogen. De Vlaamse overheid verbond er zich toe gedurende deze periodes rentesubsidies toe te kennen.

Niettegenstaande dit financieringssysteem de looptijd van de obligatieleningen afstemt op deze van de hypothecaire leningen, blijft continue waakzaamheid bij het financieel beheer van primordiaal belang. Het vroegere financieringsmechanisme waarbij hypothecaire leningen met markt vaste rentevoeten gefinancierd werden door middel van obligatieleningen met herzienbare rentevoeten blijft daarenboven nog tot 2015 een verhoogd financieel risico inhouden voor de vennootschap.

Bovendien zijn de rentevoetverminderingen aan gezinnen bij uitbreiding van het aantal personen ten laste tijdens de leningsduur en de rentevoetverminderingen in de kernsteden en de Vlaamse Rand volledig ten laste van de vennootschap.

Dankzij een goed financieel beheer én de volledige betaling van de verschuldigde rentesubsidies door de Vlaamse overheid in 2008 kon het Vlaams Woningfonds haar financiële verplichtingen ook tijdens het voorbije dienstjaar blijven nakomen. Het Vlaams Woningfonds is er van overtuigd dat de Vlaamse overheid zijn contractuele verplichtingen inzake de betaling van de rentesubsidies in de toekomst zal blijven naleven zodat een behoorlijk bestuur van de vennootschap mogelijk blijft. Het niet of slechts gedeeltelijk uitbetalen van de door de Vlaamse overheid verschuldigde rentesubsidies zoals dit in 2004 en 2005 het geval was, zou voor de vennootschap zware financiële gevolgen hebben.

Ook het niet tijdig mogen gunnen van het volledige ontleenvermogen zoals dit het voorbije dienstjaar 2008 het geval is geweest, kan het behoud van een gezonde financiële structuur van de vennootschap in het gedrang brengen.

In 2008 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 23 jaar tegenover 22 jaar en 9 maanden in 2007.

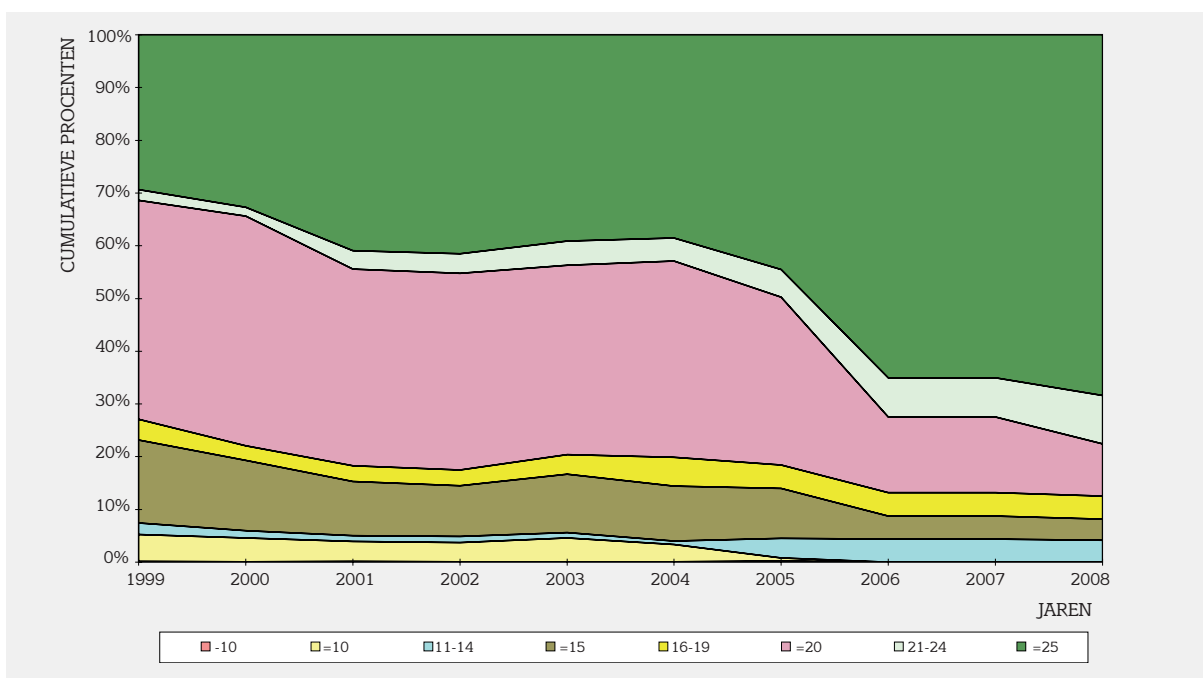
De hoogste gemiddelde leningsduur wordt vastgesteld bij de duurste verrichting, zijnde “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” en bedraagt 23 jaar en 10 maanden.

De gemiddelde leningsduur van de “goedkoopste” verrichting, zijnde “weinig belangrijke werken” bedraagt gemiddeld 17 jaar en 2 maanden.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 144 158,24 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 103 439,34 EUR ontleend terwijl een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 72 775,90 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 Vlaamse Regering voert een stedenbeleid dat erop gericht is de stadsvlucht, in het bijzonder van sociaal economisch sterkere gezinnen met kinderen, te stoppen en een sociale mix te stimuleren. Gezinnen met kinderen brengen letterlijk en figuurlijk ‘leven’ in de stad. Ze zorgen voor een stedelijke dynamiek, dragen bij tot een gezond evenwicht in een verouderende samenleving en leveren een belangrijke bijdrage tot het economisch en sociaal weefsel van een stad. ... Een betere sociale mix kan helpen om de negatieve effecten van concen-

tratie van achterstelling weg te werken of op zijn minst te verdunnen. De sociale mix kan zo de ‘leefbaarheid’ van een stad vergroten.⁽¹⁾

Het Vlaams Woningfonds kan actief inspelen op dit stedenbeleid dankzij haar 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 en Sint-Niklaas.

(1) Beleidsbrief 2008 -2009 – Vlaams Woonbeleid, Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

In 2008 werden 1 137 of 44,83 % van het totaal aantal leningen toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 155 328 979,03 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop en het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

1.6. De Vlaamse Rand

De huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen blijft oog hebben voor de woonnoden van de inwoners van de Vlaamse rand. In zijn beleidsbrief 2008-2009 "Vlaams Woonbeleid" verwoordt hij zijn visie hierop als volgt: "Door het betrekken van alle actoren binnen de huisvesting bij het specifieke huisvestingsbeleid en door de aandacht voor de gebiedsgerichte differentiatie – onder meer in de meerjarenplanning – wil ik een kader bieden waarbinnen ook voor de Vlaamse rand voldoende initiatieven kunnen worden genomen om o.m. de autochtone bevolking aan een betaalbare woning te helpen, of om de leefbaarheid te verbeteren."

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

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 614 gezinnen een lening toegekend.

woningen in de 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 204 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 31 090 752,38 EUR tegenover 172 leningen voor een totaal ontleend bedrag van 25 502 953,75 EUR in 2007. Dit is een vrij opmerkelijk resultaat in het licht van vermelde daling van het totale aantal toegekende leningen.

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 begrensde inkomensgrens.

Het afgelopen jaar werd een nieuw bewijs geleverd dat het gezin hoogstwaarschijnlijk wel de oudste vorm van samenleven is. In het Duitse plaatsje Eulau leidde de vondst van skeletten van twee volwassenen en twee kinderen tot de conclusie dat het gezinsleven reeds meer dan 4 500 jaar bestaat.

De snelle en ingrijpende verandering van de moderne samenleving heeft weliswaar ook de kleinste en tegelijkertijd de meest wezenlijke leefkring, namelijk het gezin niet onberoerd gelaten. Integendeel, het gezin is geëvolueerd van een samenlevingsvorm van drie generaties (grootouders, ouders en kinderen) naar het zogenaamde kerngezin bestaande uit de ouders en de kinderen. Bovendien zijn meer en meer gezinnen éénoudergezinnen.

Niettemin blijft anno 2009 het stichten van een gezin nog altijd één van de belangrijkste wensen van jong volwassenen.

Over de drijfveer waarom jongeren voor een gezin blijven kiezen wordt veel onderzoek verricht. In het begin 2009 gepubliceerde rapport van de Vlaamse Regering "Kinderwens in Vlaanderen - Een sociaal-demografische profielschets" wordt het als volgt omschreven: "de belangrijkste reden waarom mensen kinderen hebben en wensen in de moderne samenleving is de emotionele waarde die zij aan kinderen hechten. "Het economisch waardeloos maar emotioneel onbetaalbaar kind" (Zelizer 1994: 209) is voor velen, ondanks de lage geboortecijfers, één van de belangrijkste doelen in het leven."

Een ander grootschalig onderzoek dat in 2008 werd uitgevoerd in opdracht van een belangrijk ziekenfonds toonde aan dat een gezin met twee kinderen bij de grote meerderheid van de ondervraagden als ideaal wordt beschouwd. Een minderheid kiest voor minstens drie kinderen terwijl het bewust niet opteren voor kinderen slechts door heel weinigen als een wenselijke situatie wordt ervaren.

Een tweede belangrijke conclusie van vermeld onderzoek luidt als volgt: "geld is de belangrijkste reden waarom sommigen kinderloos blijven". De onderzoekers menen echter dat het niet opteren voor kinderen omdat kinderen "geld kosten" niet noodzakelijk als negatief dient te worden geïnterpreteerd. In een belangrijk aantal gevallen willen koppels geen kinderen omdat zij vrezen niet alles te kunnen geven wat zij hen wensen te geven.

Dat een gezin het financieel lastiger krijgt door te kiezen voor kinderen is een vaststaand feit maar daarom niet altijd onmiddellijk problematisch. Het is echter wel schrijnend te moeten vaststellen dat in ons land nog altijd één op vijf kinderen in een gezin leeft dat echte financiële moeilijkheden kent en dat zelfs één op de zeven kinderen in een gezin woont dat echt onder de armoedegrens leeft. In deze laatste gevallen gaat de armoede zelfs zover dat de bestaanszekerheid van de gezinnen in het gedrang komt en de toekomstperspectieven van de kinderen aan banden legt.⁽¹⁾

Het armoederisico voor kinderen is ook afhankelijk van het gezinstype: in éénoudergezinnen is deze merkbaar hoger dan in tweeoudergezinnen.⁽²⁾

Van alle Vlaamse kinderen onder de achttien leeft 12 % in een éénoudergezin. Het aandeel kinderen dat bij één ouder woont, neemt toe met de leeftijd: bij peuters jonger dan 3 jaar leeft slechts 7 % in een éénoudergezin, bij de jongeren tussen 12 en 17 jaar is dit aandeel dubbel zo hoog (15 %).

(1) Kinderen in armoede, Interuniversitaire Groep Onderzoek & Armoede, juli 2008.

(2) Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen - 2007.

Een kind in Vlaanderen dat in een tweeloudergezin leeft, heeft 95 % kans dat één van beide ouders werkt en een kans van 2 op 3 dat zijn beide ouders werken. Kinderen van alleenstaande vaders hebben in 80 % van de gevallen een werkende vader. Een kind dat woont bij een alleenstaande moeder, heeft de laagste kans om in een gezin te leven dat kan terugvallen op een inkomen uit arbeid. Slechts 62 % van deze kinderen heeft een werkende moeder, 18 % heeft een moeder die werkloos is en 20 % van hen leeft bij een ouder die zich niet aanbiedt op de arbeidsmarkt. In deze laatste groep bevinden zich degenen die een beroep doen op een leefloon.⁽¹⁾

Het is bijgevolg duidelijk dat het beleid er dient over te waken dat kiezen voor kinderen niet ontmoedigd mag worden om financiële redenen. Er dient preventief te worden gehandeld opdat gezinnen met kinderen niet in de armoede zouden terecht komen.

De huidige Vlaamse Regering is er zich terdege van bewust dat een efficiënt gezinsbeleid hand in hand dient te gaan met een krachtig woonbeleid. Ze noemt huisvesting zelfs een cruciaal wapen in de strijd tegen armoede.

Op initiatief van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen en van de Vlaams minister bevoegd voor Gezin werd daarom in 2008 door hun administraties een ontwerp van protocol tot samenwerking opgemaakt en formuleerde de denktank "Wonen – Welzijn" adviezen in verband met de instroom, de begeleiding en de doorstroming van sociaal zwakkere groepen in de sociale huisvesting.

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 en tot een aanzienlijk financieel voordeel leidt voor de ontlenersgezinnen blijkt uit onderstaand voorbeeld.

Op een ontleend bedrag van 100 000 EUR in 25 jaar geniet een gezin dat bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 2,27 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2008 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrentevoet 4 % bedraagt: 87,91 EUR per maand, hetzij 26 282,66 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 5 % bedraagt: 142,08 EUR per maand, hetzij 42 480,78 EUR op 25 jaar !

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds enerzijds zijn activiteiten goed kenbaar maakt bij gezinnen via gerichte en laagdrempelige infocampagnes en anderzijds over voldoende middelen kan beschikken om alle kandidaat-ontlenersgezinnen van dienst te kunnen zijn in hun streven naar een degelijke eigen(doms)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 derde jaar op rij is gedaald, namelijk van 4,13 in 2007 naar 3,95 in 2008. 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 2,37 in 2007 naar 2,25 in 2008.

Het aantal éénoudergezinnen is fors gestegen, namelijk van 851 of 30,70 % van het totaal in 2007 tot 918 of 36,20 % van het totaal in 2008. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

In de periode 2004-2008 werd aan 10 219 gezinnen een Woningfonds-lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 43 720 personen.

De groep "andere familieleden" van tabel 8 heeft betrekking op 65 ontlenersgezinnen die in totaal 76 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.

Hiermee blijft de reglementering voorzien in belangrijke sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden.

(1) Eénoudergezinnen, een uitdaging voor het gezinsbeleid - Gezinsbond - september 2007.

Tabel 8 - Samenstelling van de ontlenersgezinnen - Fonds B2 - 2004-2008

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2004	1 466	6 820	4,65	2 482	63	4 205	70	4 275	2,87
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
Totaal	10 219	43 720	4,28	17 150	349	25 825	396	26 221	2,53

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 opteert 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.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste is opnieuw fors toegenomen, namelijk van 24,75 % in 2007 tot 29,73 % in 2008. Opmerkelijk is dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste, slechts licht

daalde, namelijk van 35,64 % in 2007 naar 34,39 % in 2008. Bijgevolg had 64,12 % van de ontlenersgezinnen het voorbije jaar maximum 2 kinderen ten laste.

Ruim één op vijf ontlenersgezinnen (21,45 %) heeft 3 kinderen ten laste tegenover 23,48 % in 2007.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste is verder gedaald en bedroeg 14,43 % in 2008 in vergelijking met 16,13 % in 2007.

185 ontlenersgezinnen of 7,29 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 211 andersvalide gezinsleden. Het betreft 93 kinderen, 76 moeders, 40 vaders, 1 inwonende grootouder en 1 zus.

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	2008			2007			2006		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	754	29,73	96 608 317,79	686	24,75	84 289 652,15	347	17,21	40 523 794,85
2	872	34,39	112 241 354,70	988	35,64	121 408 885,14	759	37,66	86 286 960,70
3	544	21,45	73 921 069,10	651	23,48	81 149 214,29	520	25,79	59 805 023,61
4	226	8,91	32 364 758,85	271	9,78	35 348 705,94	235	11,66	28 292 783,70
5	86	3,39	13 022 997,94	110	3,97	15 350 106,06	92	4,56	11 245 158,59
6	40	1,58	6 268 693,78	37	1,33	5 773 850,07	40	1,98	5 535 881,91
7	10	0,39	1 811 592,24	18	0,65	2 649 135,31	16	0,79	2 135 833,68
8 en +	4	0,16	725 345,55	11	0,40	1 396 574,10	7	0,35	947 869,05
Totaal	2 536	100	336 964 129,95	2 772	100	347 366 123,06	2 016	100	234 773 306,09

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

Hieruit blijkt dat in 2008 aan 918 éénooudergezinnen, zijnde 36,20 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 102 675 461,54 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2008 uit 848 alleenstaande vrouwen en 70 alleenstaande mannen.

Meer dan de helft (51,43 %) van de alleenstaande mannen en ruim één derde (35 %) van de alleenstaande vrouwen had 1 kind ten laste.

Bijna 35 % van de alleenstaande mannen had 2 kinderen ten laste; de alleenstaande vrouwen met 2 kinderen ten laste vertegenwoordigen 39,62 % 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 éénooudergezinnen 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	36	51,43	4 121 170,29	297	35,03	32 800 290,31
2	24	34,29	2 627 367,52	336	39,62	36 577 331,40
3	6	8,57	771 422,63	155	18,28	18 741 788,51
4	3	4,28	221 457,70	42	4,95	4 586 437,80
5	1	1,43	93 442,00	13	1,53	1 250 962,01
6	0	0	0,00	5	0,59	883 791,37
Totaal	70	100	7 834 860,14	848	100	94 840 601,40

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.

Tabel 11 - Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep - Fonds B2

Lenings- jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 35 jaar	36 tot 40 jaar	41 tot 45 jaar	46 tot 50 jaar	51 jaar en meer
	%	%	%	%	%	%
2004	18,21	25,85	28,17	17,94	7,44	2,39
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

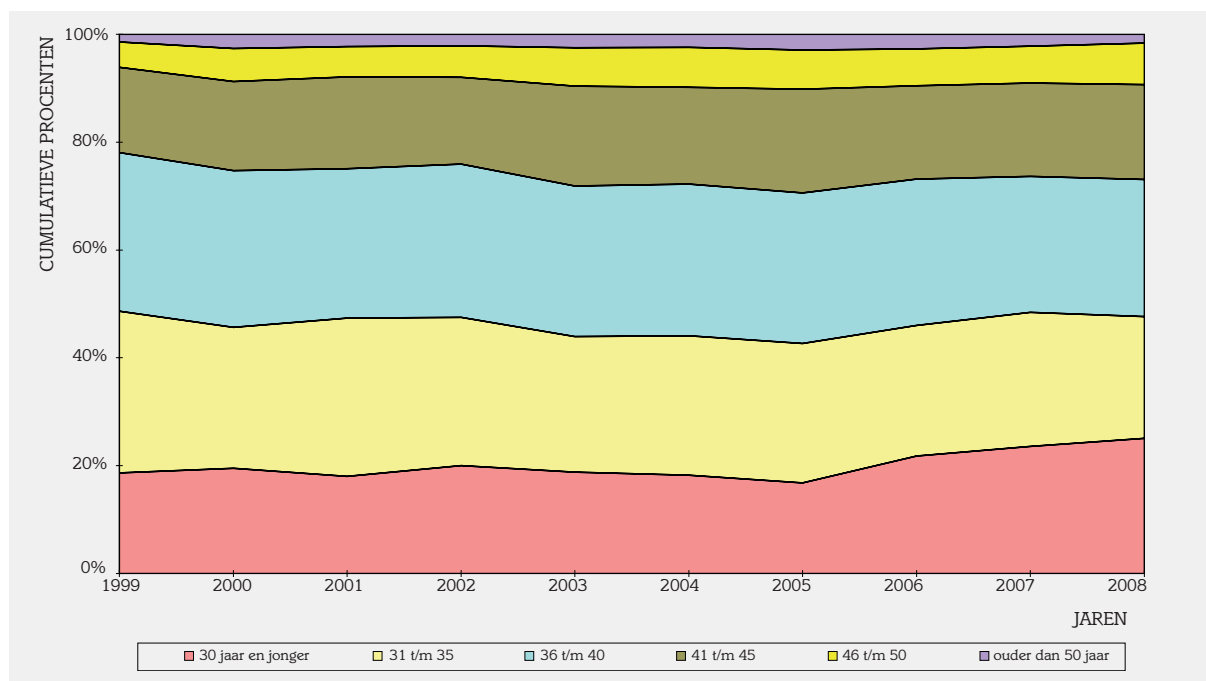
Uit bovenstaande tabel en uit grafiek 5 blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen in 2008 opnieuw is gestegen. Deze toename is nog altijd een gevolg van de uitbreiding van de doelgroep eind 2005.

Het aandeel van deze jongste ontlenersgezinnen bedroeg 25,08 % in 2008 tegenover 23,56 % in 2007; hierdoor wordt deze groep bijna even groot als de groep 36 tot 40-jarigen die traditioneel het

sterkst vertegenwoordigd is en wiens aandeel 25,43 % bedroeg in 2008.

Het meest recente cijfer omtrent de gemiddelde leeftijd van de moeders bij de geboorte van hun eerste kind dateert van 2007 en bedroeg 27,58 jaar.⁽¹⁾ Sinds 9 december 2005 komen deze jonge gezinnen met 1 kind eveneens in aanmerking voor een Woningfonds-lening.

Grafiek 5 - Evolutie spreiding der ontleners per leeftijdsgroep



(1) Van Bavel J., Bastiaenssens V., De recente evolutie van de vruchtbaarheid in het Vlaamse Gewest: update 2007, VUB, Interface Demography, Working Paper 2008-2.

Het aandeel van de groep 31 tot 35-jarigen daalt vrij fors, namelijk van 24,85 % in 2007 naar 22,59 % in 2008.

Het aandeel van de ontleners van meer dan 45 jaar bedroeg 9,31 %.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 35 jaar en 3 maanden en 33 jaar en 8 maanden tegenover respectievelijk 35 jaar en 5 maanden en 33 jaar en 4 maanden in 2007.

Ter vergelijking in 2005, het laatste jaar waarin de doelgroep beperkt was tot gezinnen met 2 kinderen bedroeg de gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder respectievelijk 36 jaar en 10 maanden en 34 jaar en 5 maanden.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 7 maanden in 2008 (tegenover 7 jaar en 6 maanden in 2007).

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 grootte 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.

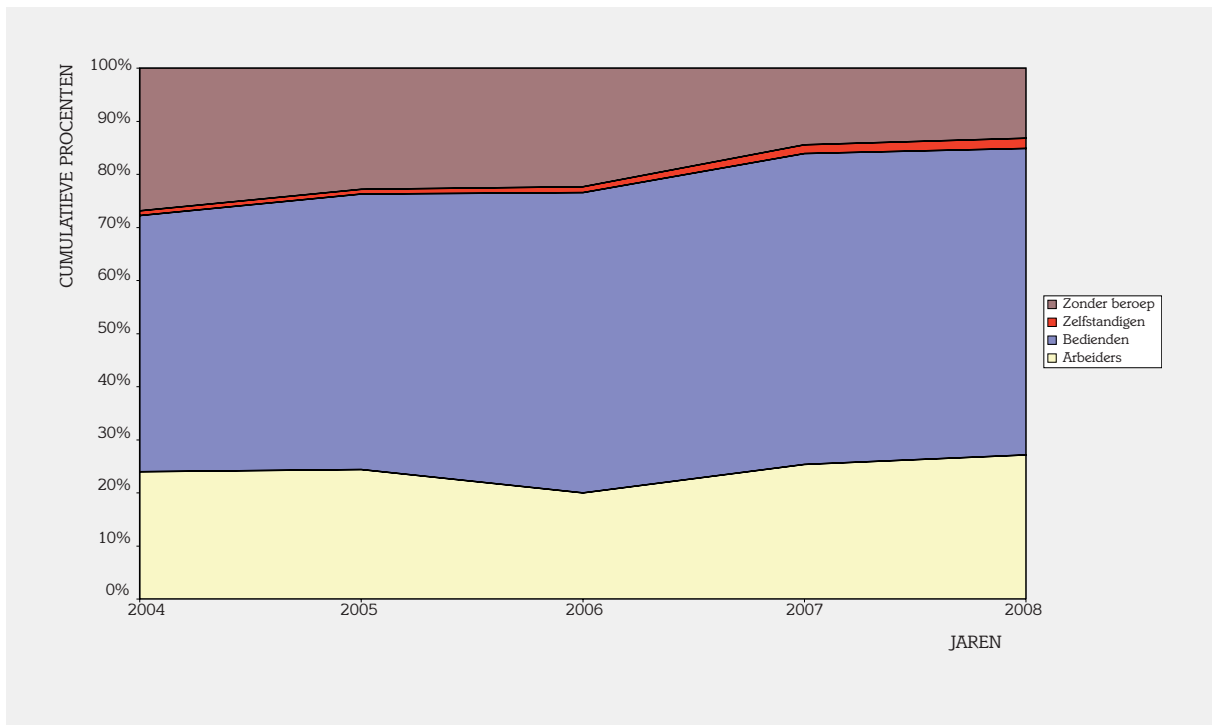
In 2008 werd in ons land een economische groei met 1,4 % genoteerd⁽¹⁾. Niettemin telde Vlaanderen 178 037 niet-werkende werkzoekenden eind december 2008; dit zijn er 6 740 of 3,9 % meer dan het jaar voordien. De economische teruggang sijpelt sinds vorig jaar door in de

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

Categorieën	Beroep	2008				2007			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: - privé	32	186	218	23,75	25	160	185	21,74
		1	30	31	3,38	1	30	31	3,64
		33	216	249	27,13	26	190	216	25,38
2	Bedienden: - privé	19	323	342	37,25	14	308	322	37,84
		12	176	188	20,48	14	162	176	20,68
		31	499	530	57,73	28	470	498	58,52
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	0	6	6	0,65	0	6	6	0,71
		2	10	12	1,31	3	5	8	0,94
		0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		2	16	18	1,96	3	11	14	1,65
4	Geen beroepsinkomsten:	1	70	71	7,73	4	61	65	7,64
		0	10	10	1,09	0	16	16	1,88
		2	5	7	0,76	0	7	7	0,82
		1	30	31	3,38	2	26	28	3,29
		0	2	2	0,22	0	7	7	0,82
		4	117	121	13,18	6	117	123	14,45
Totaal		70	848	918	100	63	788	851	100

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – Kerncijfers van de economie 1998 - 2008.

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



werkzoekendcijfers en stopte de continue daling op jaarbasis van het aantal werkzoekenden. Deze evolutie tekende zich de voorbije maanden eerst af in de afname van het dalingsritme. De verslechtering van de economische situatie in de tweede jaarhelft resulteerde finaal in een toename van de werkloosheid met 3,9 %⁽¹⁾.

Een tweede element dat bepaalde evoluties terzake gedeeltelijk kan verklaren is de van kracht zijnde reglementering.

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

Niettegenstaande de sinds eind 2005 fors verhoogde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor vele gezinnen de deur opende naar een Woningfonds-lening, dienden in 2008 opnieuw een aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed. Een aantal van deze gezinnen situeerde zich waarschijnlijk in de hogere inkomensbarema's.

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

De evolutie van het beroep van de één- en tweeoudergezinnen gedurende de periode 2004-2008 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 918 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 57,73 %, bediende is (tegenover 58,52 % in 2007).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is gestegen en bedraagt 27,13 % van het totaal in 2008 tegenover 25,38 % in 2007.

Achttien alleenstaande ouders of 1,96 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 1,65 % in 2007.

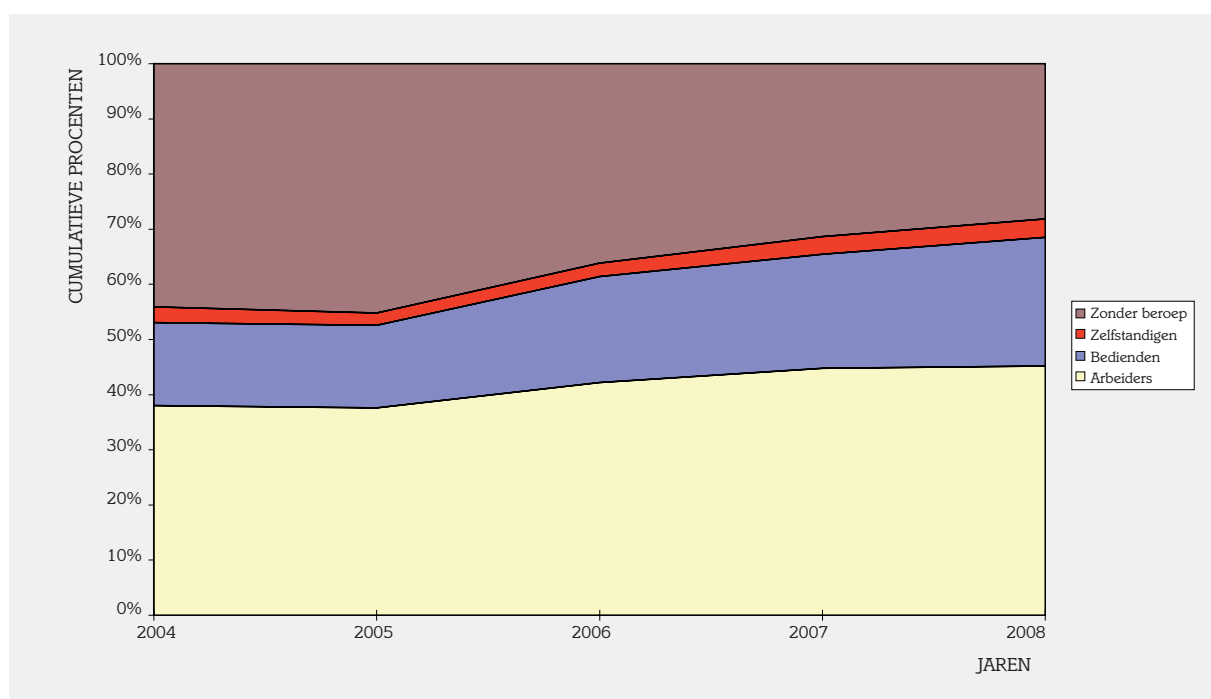
Ruim 1 op 8 alleenstaande ouders, namelijk 13,18 % beschikt niet over een beroepsinkomen. In 2007 bedroeg hun aandeel 14,45 %.

(1) Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling – Kerngetallen werkloosheid Vlaanderen 2008.

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

Categorieën	Beroep	2008				2007			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: - privé	967	408	1 375	42,49	1 168	448	1 616	42,06
	- overheid	63	25	88	2,72	50	55	105	2,73
		1 030	433	1 463	45,21	1 218	503	1 721	44,79
2	Bedienden: - privé	240	323	563	17,4	236	310	546	14,21
	- overheid	86	106	192	5,93	127	121	248	6,46
		326	429	755	23,33	363	431	794	20,67
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	5	2	7	0,22	2	1	3	0,08
	- handelaars	78	21	99	3,06	92	21	113	2,94
	- landbouwers	1	1	2	0,06	7	1	8	0,21
		84	24	108	3,34	101	23	124	3,23
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	98	226	324	10,01	135	340	475	12,36
	- OCMW-steun	7	1	8	0,25	11	5	16	0,42
	- gepensioneerden	3	1	4	0,12	5	2	7	0,18
	- invaliden	32	31	63	1,95	48	44	92	2,39
	- huishouder/-ster	38	473	511	15,79	40	573	613	15,96
	178	732	910	28,12	239	964	1 203	31,31	
Totaal		1 618	1 618	3 236	100	1 921	1 921	3 842	100

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



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.

910 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 28,12 % van het totale aantal ouders.

Wat betreft de overige beroeps categorieën worden volgende percentages genoteerd: 45,21 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 23,33 % is bediende en 3,34 % 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 1 063 gezinnen is de vader arbeider en in 649 gezinnen de moeder; in 326 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 357 gezinnen is de vader bediende en in 928 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 163 gezinnen;

in 81 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 475 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 38 gezinnen staat de man officieel in het huishouden;

in 99 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 296 gezinnen de moeder;

in 7 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 11 gezinnen betreft het de moeder.

In 2008 werden 79 leningen (3,12 % 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 ontleners met een vrij beroep, ontleners die een landbouwactiviteit uitoefenen of een handelszaak uitbaten.

In 2007 betrof het 75 leningen, hetzij 2,71 % van het totaal.

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 en reeds sinds begin 2007 zijn 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-ontlenergezin het beslissende element om al dan niet in aanmerking te komen 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 netto-inkomen van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supranationale belastingakkoorden 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 netto-bedrag aan beroepsinkomsten van de beide ouders/partners (zowel uit hoofd- als bijberoep), alle vervangingsinkomsten, alle alimentatiegelden en de ontvangen kinder- en wezentoeslag. De zogenaamde "liar loans", dit zijn hypothecaire leningen die in de Verenigde Staten werden toegekend zonder dat de kredietnemer zijn inkomen hoefde te bewijzen en die aan de oorsprong van de kredietcrisis liggen, zijn bij het Vlaams Woningfonds bijgevolg onbestaande.

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

Bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven zoals opgenomen in tabel 14 wordt rekening gehouden met de inflatie van het voorbije jaar. Rekening houdend met een inflatiegraad van 4,49 % in 2008 werden de bedragen van de inkomensschijven verhoogd met 4,49 %⁽¹⁾. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het maandelijks netto-gezinsinkomen gemiddeld 2 292,17 EUR bedroeg in 2008; dit is een stijging met slechts 19,59 EUR of 0,86 % in vergelijking met 2007.

451 ontlenersgezinnen of 17,78 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 671 EUR; het bedraagt gemiddeld slechts 1 489,52 EUR voor deze 451 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 2008 verder gedaald, namelijk van 4,13 in 2007 naar 3,95 in 2008. Daar de kinderbijslagen ook deel uitmaken van het nettogezinsinkomen is het logisch dat het inkomen toeneemt naargelang 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 netto-gezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15 en van grafiek 8.

Vrij opmerkelijk is de vaststelling dat de gezinnen die een lening aangaan voor de financiering van een nieuwbouw beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 196,47 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 631,79 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 788,33 EUR.

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

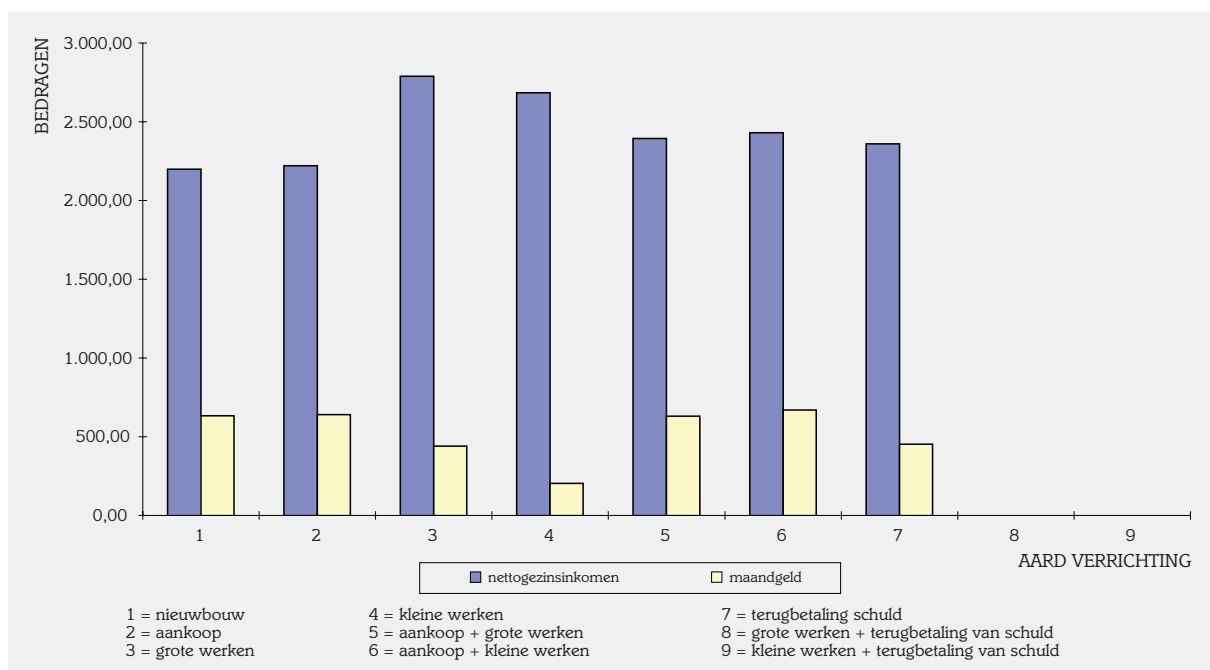
Categorieën	Inkomensschijven	2008			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot 1 113 EUR	4	0,16	2,50	1 045,50
2	tussen 1 113,01 en 1 392 EUR	96	3,78	2,55	1 301,74
3	tussen 1 392,01 en 1 671 EUR	351	13,84	2,85	1 545,94
4	tussen 1 671,01 en 1 948 EUR	461	18,18	3,34	1 810,52
5	tussen 1 948,01 en 2 227 EUR	395	15,57	3,90	2 085,30
6	tussen 2 227,01 en 2 505 EUR	359	14,16	4,23	2 368,87
7	meer dan 2 505 EUR	870	34,31	4,80	3 025,74
	Algemeen gemiddelde	2 536	100	3,95	2 292,17

(1) Inflatiecijfers en vooruitzichten, FOB Economie, KMO, Middenstand en Energie.

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

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	148	631,79	2 196,47	196
Aankoop	1 721	638,15	2 219,16	2 473
Belangrijke werken	39	439,69	2 788,33	61
Weinig belangrijke werken	142	202,45	2 683,84	224
Aankoop en belangrijke werken	41	630,43	2 392,78	59
Aankoop en weinig belangrijke werken	440	668,74	2 429,42	664
Terugbetaling van schulden	5	451,44	2 357,60	7
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
Gemiddelde	2 536	615,14	2 292,17	3 684

Grafiek 8 - Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting



Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 292,17 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 615,14 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 677,03 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 nettogezinsinkomen en het maandgeld.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de gezinnen die een lening aangaan voor de aankoop van een woning en terzelfdertijd kleine werken uitvoeren. Zij dienen maandelijks gemiddeld 668,74 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

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

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven

rekening gehouden met een inflatiegraad van 4,49 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Voor het eerst sinds 2004 is het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen gedaald, namelijk van 18 937,25 EUR in 2007 naar 18 636,61 EUR in 2008, zijnde met 300,64 EUR of 1,59 %. Ter vergelijking: het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2005 (aanslagjaar 2006) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 25 609 EUR⁽¹⁾ of 37,41 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) is gestegen tot 34,66 % van het totaal; in 2007 bedroeg het aandeel van de ontleners uit deze categorie 31,60 % van het totaal.

Deze 879 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 9 380,11 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 31 254 EUR (categorieën 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 8,79 %; in 2007 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën 11,91 % van het totaal.

De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2008 tweemaal gewijzigd. De referentierentevoet bedroeg 4,71 % tijdens het volledige eerste semester 2008; deze steeg tot 4,99 % tijdens de maanden juli tot en met oktober 2008 en daalde vervolgens naar 4,72 % in november 2008. Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 4,71 % tot 4,99 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening bedraagt 2,27 % in 2008; dit betekent een lichte stijging in vergelijking met 2007 toen een gemiddelde van 2,15 % werd genoteerd.

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

Categorieën	Nettobelastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Aantal inkomens	Gemiddeld netto-belastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	0 EUR – 14 206 EUR	879	34,66	1 117	9 380,11	565,26
2	14 206,01 EUR – 17 048 EUR	289	11,40	394	15 696,32	575,68
3	17 048,01 EUR – 19 889 EUR	308	12,15	446	18 454,00	608,82
4	19 889,01 EUR – 22 730 EUR	275	10,84	388	21 339,27	637,57
5	22 730,01 EUR – 25 571 EUR	234	9,23	362	24 119,15	633,48
6	25 571,01 EUR – 28 412 EUR	188	7,41	319	26 901,41	671,89
7	28 412,01 EUR – 31 254 EUR	140	5,52	242	29 821,21	718,00
8	31 254,01 EUR – 34 094 EUR	98	3,87	176	32 712,47	695,08
9	34 094,01 EUR – 36 934 EUR	57	2,25	108	35 436,47	693,10
10	36 934,01 EUR – 39 774 EUR	31	1,22	60	38 434,95	692,95
11	39 774,01 EUR – 42 616 EUR	13	0,51	26	41 011,23	751,25
12	42 616,01 EUR – 45 457 EUR	14	0,55	27	43 782,88	915,64
13	45 457,01 EUR en meer	10	0,39	19	48 936,37	716,00
	Gemiddelde	2 536	100	3 684	18 636,61	615,14

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken "Levensstandaard-inkomsten en bezoldigingen"- Fiscale inkomens – België en Gewesten (1998 – 2005).

Rekening houdend met vermelde hoge inflatiegraad (4,99 %) blijft de rentevoet van de Vlaams Woningfonds-leningen uiterst aantrekkelijk.

Maar liefst 917 ontlenersgezinnen of 36,16 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 547 gezinnen of 21,57 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen), 570 gezinnen of 22,48 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % inbegrepen) en 363 gezinnen of 14,31 % 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 nettobelastbaar inkomen telt 27,08 % twee inkomens. Van de op één na laagste naar de hoogste schijf bedragen deze percentages vervolgens 36,33 %, 44,81 %, 41,09 %, 54,70 %, 69,68 %, 72,86 %, 79,59 %, 89,47 %, 93,55 %, 100 %, 92,86 % en 90 %.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2008 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 536 ontlenersgezinnen 18 636,61 EUR tegenover 18 937,25 EUR in 2006, zijnde een daling van 300,64 EUR of 1,59 %.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 573,86 EUR in 2007 tot 615,14 EUR in 2008. De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en van de gemiddelde rentevoet liggen hiervan aan de grondslag. De langere gemiddelde leningsduur temperde deze verhoging waardoor de terugbetalingslasten haalbaar blijven.

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

Tijdens het dienstjaar 2008 wijzigden de rentevoeten tweemaal, namelijk in juli en november.

Zoals reeds hierboven vermeld bedraagt de gemiddelde rentevoet van de Woningfonds-lening 2,27 % in 2008 tegenover 2,15 % in 2007.

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

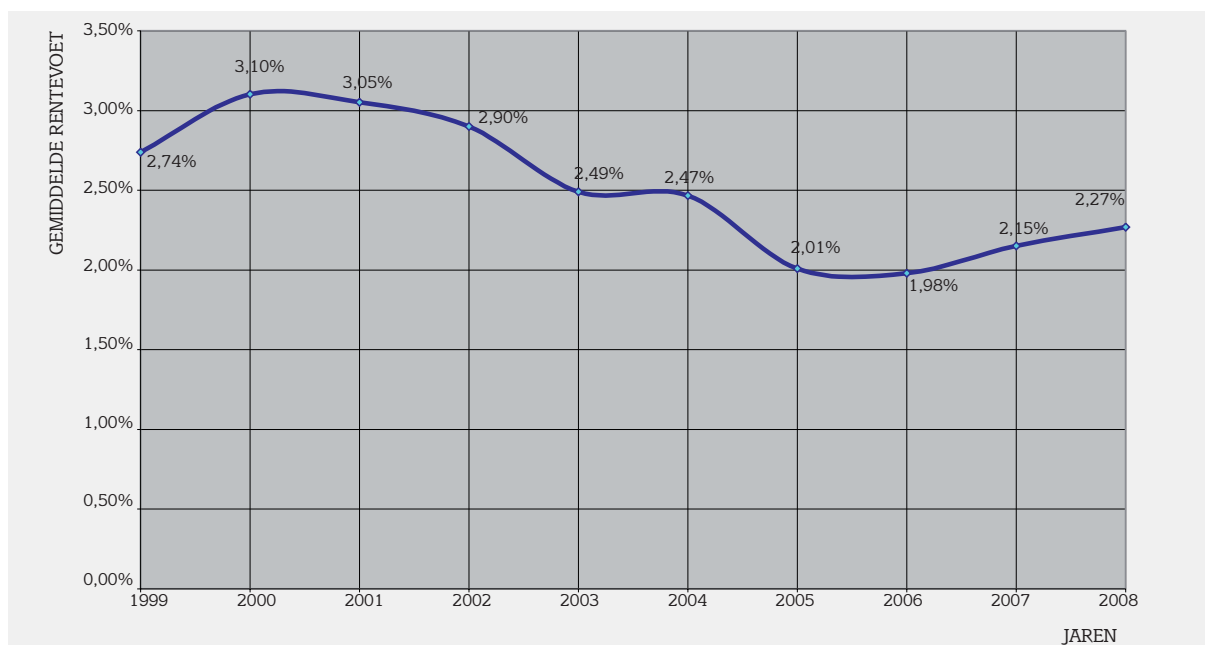
1999:	2,74 %
2000:	3,10 %
2001:	3,05 %
2002:	2,90 %
2003:	2,49 %
2004:	2,47 %
2005:	2,01 %
2006:	1,98 %
2007:	2,15 %
2008:	2,27 %

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
2004	1 466	2 079	18 031,69	394,37
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

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 studie "Armoede bij personen van vreemde herkomst becijferd – oktober 2006" van de onderzoeksgroep OASeS van de Universiteit Antwerpen bevestigde enerzijds dat alle bevolkingsgroepen van vreemde herkomst een hoger risico lopen om in inkomensarmoede te leven en anderzijds dat het armoederisico van een huurder in ons land twee keer zo hoog is als het risico dat een eigenaar loopt.

Bijgevolg zijn de leningen die het Vlaams Woningfonds toekent aan allochtone gezinnen om hun woonsituatie te verbeteren van cruciaal belang opdat zij zouden kunnen ontsnappen aan dit armoederisico.

In 2008 vertegenwoordigen de 565 leningen aan allochtone gezinnen 22,28 % van het totaal hetgeen een status quo betekent tegenover het dienstjaar 2007.

Tijdens de periode 2004-2008 werden in totaal 2 205 leningen toegekend aan allochtone gezinnen voor een totaal bedrag van 284 349 618,54 EUR.

Tabel 18 - Aantal leningen aan allochtone gezinnen - Fonds B2 - 2004-2008

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan allochtone gezinnen		
		Aantal	%	Bedragen
2004	1 466	311	21,21	26 609 527,67
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
Totaal	10 219	2 205	21,58	284 349 618,54

Tabel 19 - Spreiding van de leningen aan allochtone gezinnen volgens hun land/continent van herkomst - Fonds B2 - 2004-2008

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2008	2007	2006	2005	2004
Nederland en Luxemburg	68	36	35	11	12
E.U.-landen zonder BENELUX-landen	61	95	43	32	43
Andere Europese landen (behalve Turkije)	108	117	101	60	52
Turkije	77	83	57	44	72
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	86	129	92	73	79
Overige deel van Afrika	63	53	38	15	21
Andere landen	102	102	75	38	32
Totaal	565	615	441	273	311

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 Europese Landen” zijn het sterkst vertegenwoordigd in 2008. Hun aandeel bedroeg 19,11 % tegenover 19,02 % in 2007.

Het aandeel van de gezinnen uit de groep “EU-landen zonder Benelux-landen” is fors gedaald, namelijk van 15,45 % in 2007 naar 10,80 % in 2008. 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 en 2008 in tabel 19 houden hier rekening mee terwijl de cijfers over de daaraan voorafgaande dienstjaren gebaseerd zijn op de vroegere EU bestaande uit 25 lidstaten.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen uit de Maghreb-landen is eveneens fors kleiner geworden: 15,22 % in 2008 tegenover 20,98 % in 2007.

Het aandeel van de gezinnen met Turkse nationaliteit bleef nagenoeg onveranderd en bedroeg 13,63 % in 2008.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen uit Luxemburg en Nederland steeg van 5,85 in 2007 tot 12,04 % in 2008.

De groep “Andere landen” en “overige deel van Afrika” vertegenwoordigen samen 29,20 % van alle allochtone ontlengersgezinnen.

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

Het grootste aantal leningen aan allochtonen werd opnieuw toegekend aan gezinnen die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 229 leningen toegekend of 40,53 % van het totaal; dit betekent een toename met 1,83 % tegenover 2007.

In Oost-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 140 leningen of 24,78 % van het totaal aantal leningen bestemd voor allochtone gezinnen tegenover 164 leningen of 26,67 % van het totaal in 2007.

Het aandeel van de allochtone ontlengersgezinnen in de provincie Vlaams-Brabant blijft zowat status quo en bedroeg 12,57 % in 2008 tegenover 12,84 % in 2007.

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 77 leningen of 13,63 % van het totaal toegekend aan allochtone ontlengersgezinnen.

In de provincie West-Vlaanderen is het aantal leningen aan allochtone gezinnen gedaald, namelijk van 62 leningen of 10,08 % van het totaal in 2007 tot 48 leningen of 8,49 % 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.

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

Provincie	Allochtone bevolking op 01.01.2008 ⁽¹⁾		Totale bevolking op 01.01.2008 ⁽¹⁾		Aantal leningen aan allochtone gezinnen				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2008		2007		2008	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	132 415	37,37	1 715 707	27,84	229	40,53	238	38,70	845	33,32
Vlaams-Brabant	72 338	20,41	1 060 232	17,21	71	12,57	79	12,84	323	12,74
West-Vlaanderen	28 508	8,04	1 150 487	18,67	48	8,49	62	10,08	396	15,61
Oost-Vlaanderen	49 289	13,91	1 408 484	22,86	140	24,78	164	26,67	598	23,58
Limburg	71 820	20,27	826 690	13,42	77	13,63	72	11,71	374	14,75
Totaal	354 370	100	6 161 600	100	565	100	615	100	2 536	100

(1) Gegevens FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie - Bevolking op 1 januari 2008.

In de provincies Antwerpen, Limburg en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan allochtone gezinnen respectievelijk 229 op 845 (27,10 %), 77 op 374 (20,59 %) en 140 op 598 (23,41 %).

In de provincie Vlaams-Brabant werden er op een totaal van 323 leningen 71 of 21,98 % aan allochtone gezinnen toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 48 op 396 of 12,12 %.

In 2008 werd het hoogst aantal leningen aan allochtone gezinnen toegekend in de steden Antwerpen, Gent, Aalst, Mechelen en Sint-Niklaas.

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 4,48 tegenover 3,95 in het algemeen.

De 565 allochtone ontlenersgezinnen tellen 1 430 kinderen ten laste of gemiddeld 2,53. Dit betekent een lichte daling tegenover 2007 toen dit gemiddelde 2,61 bedroeg.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 61 allochtone éénoudergezinnen (10,80 %) zijn en 504 (89,20 %) allochtone tweeoudergezinnen. Het verschil met de autochtone ontlenersgezinnen waar deze cijfers respectievelijk 43,48 % en 56,52 % bedragen, blijft in dit verband opvallend.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 47,54 % heeft een arbeidersstatuut; 19,67 % van de allochtone alleenstaande ouders is bediende, 4,92 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 27,87 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij allochtone tweeoudergezinnen wordt vastgesteld dat 50,90 % van het totaal arbeider is; 14,09 % is bediende; 3,67 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 31,34 % heeft geen beroepsinkomen.

De spreiding van de 565 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 6 leningen (1,06 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 550 leningen (97,35 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 9 leningen (1,59 %) financieren het uitvoeren van werken.

Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan allochtone gezinnen (op basis van hun nationaliteit) bevestigt nogmaals dat het meer kansarme gezinnen betreft 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.

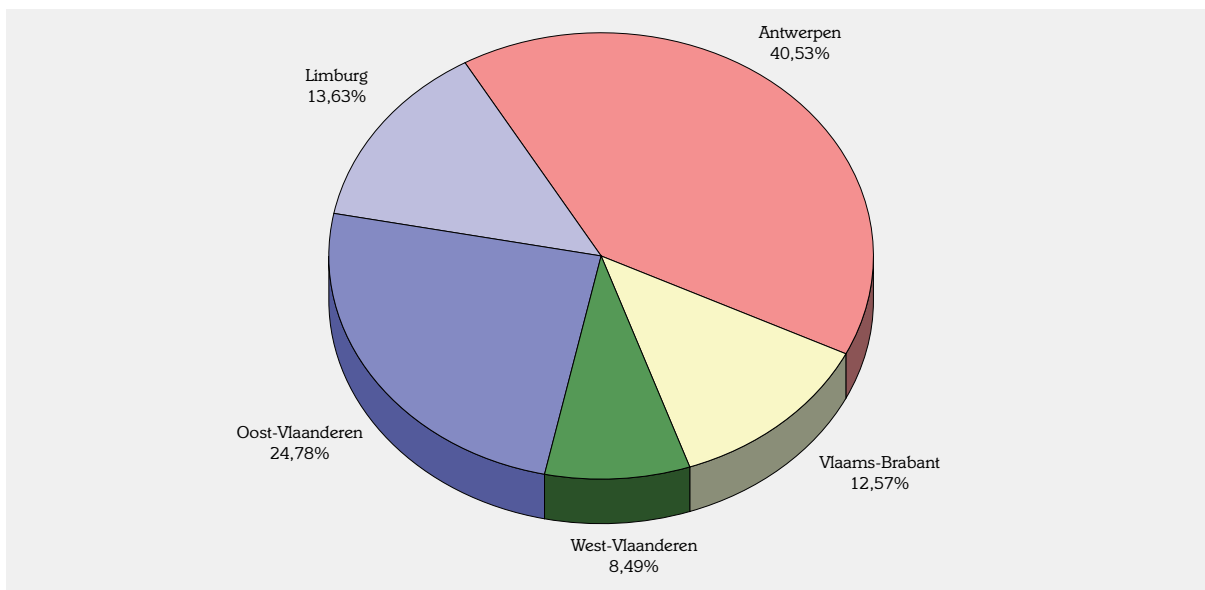
Deze visie sluit naadloos aan bij het beleid dat de Vlaamse Regering hieromtrent de voorbije jaren heeft gevoerd op basis van volgend uitgangspunt: "Het realiseren van een goede 'sociale mix', zowel binnenin de sociale huisvesting als in de steden, kan een antwoord bieden op de lokale leefbaarheidsproblematiek om te komen tot een meer leefbaar samenleven in diversiteit (...) De responsabilisering en verzelfstandiging van de bewoner die bewerkstelligd wordt door het verwerven van een eigen woonst, kan fungeren als katalysator

voor het verbeteren van de leefbaarheid van de woonwijk”(1).

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



(1) Beleidsnota (2004 – 2009) “Inburgering – Samenleven en Diversiteit: een verantwoordelijkheid van éénieder”, Vlaams minister M. Keulen.

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 en is ook in belangrijke mate bepalend voor de leefbaarheid van straten en buurten. Dit laatste werd bevestigd door de resultaten van berekeningen naar de leefbaarheid van de gemeenten die het departement demografie van de UCL in 2008 publiceerde. De onderzoekers selecteerden voor het opstellen van hun “leefbaarheidsindex” vier grote deelgebieden van het leven en stelden vast dat naast de socio-economische toestand, het leefmilieu en de beschikbaarheid van diensten ook de kwaliteit van de woningen een bepalende factor is voor de leefbaarheid van gemeenten.

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 2007” van Kind en Gezin blijkt dat jonge kinderen (dit zijn kinderen onder de 12 jaar) in hoofdzaak in een ééngezinswoning wonen (89,3 %).

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 woongelegenheden een tuin of een binnenplaats verbonden.

Volgens vermeld verslag woont ruim 44 % van de kinderen in een omgeving met een 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 scoort het negatiefst (18,9 %).

Opmerkelijk is tevens de vaststelling dat 34,3 % 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 (31,5 %).

Onder meer deze cijfers tonen de blijvende noodzaak aan van een Vlaams woonbeleid waarbij het renoveren van het bestaande patrimonium centraal staat. Een uitstekend voorbeeld van dergelijke concrete beleidsmaatregel vormt de huidige renovatiepremie die eind maart 2007 werd ingevoerd.

Tijdens de periode eind maart 2007 tot en met eind juni 2008 werden in totaal 25 192 aanvragen ingediend en werden 15 868 aanvragen goedgekeurd. Het gemiddelde bedrag van de uitgekeerde renovatiepremie bedraagt in deze periode 6 293 EUR. Door het grote succes van de renovatiepremie diende het initieel voorziene budget voor 2008

te worden verhoogd van 50 miljoen EUR naar 82,3 miljoen EUR.⁽¹⁾

De federale overheid kan eveneens een belangrijke bijdrage leveren in de strijd tegen verkrotting. In het kader van het economisch herstelplan van de federale regering werden maatregelen aangekondigd met betrekking tot het BTW-tarief op nieuwbouw. Een veralgemening van het BTW-tarief van 6 % bij het slopen en heropbouwen van een woning voor particulieren maar ook voor sociale woonorganisaties als het Vlaams Woningfonds zou een efficiënt wapen kunnen vormen bij de bestrijding van leegstand en verpaupering.

Ook op het gebied van de "kwaliteitsbewaking" van de woningen blijft het Vlaams Woningfonds een loyale partner van de Vlaamse overheid. De vennootschap waakt er immers steeds over dat een behoorlijke gezinswoning het voorwerp is van alle toegekende hypothecaire leningen.

Bij de behandeling van de leningsaanvragen voor de aankoop van een woning en/of het uitvoeren van werken vindt steeds een grondig technisch onderzoek plaats door een externe deskundige. Deze deskundige maakt in zijn verslag melding van alle werken die nog dienen te worden uitgevoerd opdat de woning goed bewoonbaar en geschikt zou zijn voor het gezin. Er wordt dan ook op toegezien of de financiering van vermelde werken (zoals bijvoorbeeld degelijke en veilige elektriciteitsinstallatie, voldoende woonlokalen, sanitaire voorzieningen) door de lening gewaarborgd zijn. Indien dit niet door middel van de Vlaams Woningfonds-lening wordt (kan worden) gerealiseerd, worden de ontlenergezinnen er via een speciale clausele in de leenakte toe verplicht deze werken binnen een

opgelegde termijn uit te voeren. Verschillende ontlenergezinnen verkiezen immers kleine(re) werken met eigen middelen of door eigen werk te realiseren.

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

Ook de Woningfonds-leningen toegekend voor de aankoop van een woning waaraan werken voorzien zijn die niet gefinancierd worden door deze leningen, dragen bij tot de sanering van het bestaande patrimonium. Er kan gesteld worden dat elke aankoop van een woning gepaard gaat met het uitvoeren van (beperkte) werken. In deze gevallen financieren de ontlenergezinnen de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

Gezonde huisvesting en gezond wonen vormen een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds. Zowat 94,21 % van het totaal aantal verreffende leningen in 2008 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 317 454 539,69 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 1 maart 2007 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor de dienstjaren 2007 en 2008 samen op 40 % bepaalt.

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 ontlener evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

(1) Beleidsbrief Wonen – Beleidsprioriteiten 2008-2009, Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en inburgering.

GLOBALE VERRICHTINGEN

Tabel 22 geeft voor de periode 2004-2008 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 10 219 gezinnen 1 544 996 665,49 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 115 703 208,86 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenergezinnen investeerden zelf 360 834 159,51 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 68 459 297,12 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt van 163 906,40 EUR in 2007 tot 174 145,48 EUR in 2008, hetzij met 10 239,08 EUR of 6,25 %.

De jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning liet een verdere stijging van de gemiddelde kostprijs toe.

Ter vergelijking: de algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens de eerste 6 maanden van het voorbije jaar 178 907 EUR.⁽¹⁾

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedroeg 127 727,55 EUR in 2008 tegenover

120 306,75 EUR in 2007; dit betekent een toename met 7 420,80 EUR of 6,17 %. Deze stijging houdt eveneens verband met de jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde op basis waarvan van het maximum leningsbedrag kan worden bepaald.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering is opnieuw nagenoeg ongewijzigd gebleven en bedraagt 73,35 % in 2008 tegenover 73,40 % in 2007.

Het gemiddelde van de "eigen spaargelden" is toegenomen en bedroeg 40 773,42 EUR in 2008 tegenover 37 142,22 EUR in 2007, zijnde een stijging met 9,78 %. Dit is logisch gezien de eigen nominale inbreng hoger dient te zijn bij een stijging van de kostprijs van de woning.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daarentegen bleef bijna onveranderd, namelijk 23,41 % in 2008 tegenover 22,66 % in 2007.

Het gemiddelde bedrag aan "andere tussenkomsten" - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is gedaald van 6 457,43 EUR in 2007 naar 5 644,51 EUR in 2008 hetzij met 12,59 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 3,24 % in 2008 tegenover 3,94 % in 2007.

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

Tabel 22 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2004-2008

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	%	
2004	1 466	163 455 311,19	111 497,48	109 043 040,57	74 381,34	66,71	41 851 767,68	28 548,27	25,61	12 560 502,94	8 567,87	7,68	
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	
Totaal	10 219	1 544 996 665,49	-	1 115 703 208,86	-	72,21	360 834 159,51	-	23,36	68 459 297,12	-	4,43	
Gemiddelde	-	-	151 188,64	-	109 179,29	-	-	35 310,12	-	-	6 699,22	-	

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – persbericht van 25 augustus 2008 "Vastgoedprijzen blijven stijgen".

3.2.1. AANKOOP AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Tabel 23 - Balans van de verrichtingen aankoop, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2004-2008

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	%
2004	1 028	108 432 144,29	105 478,74	83 768 440,47	81 486,81	77,25	22 170 269,27	21 566,41	20,45	2 493 434,55	2 425,52	2,30
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
Totaal	8 036	1 199 005 558,31	-	959 613 132,75	-	80,03	226 871 700,28	-	18,92	12 520 725,28	-	1,05
Gemid-delde	-	-	149 204,28	-	119 414,28	-	-	28 231,92	-	-	1 558,08	-

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 2008 had 86,83 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 80,73 % in 2007. Nominaal daalt het aantal dergelijke leningen van 2 238 in 2007 naar 2 202 in 2008 als gevolg van de beperkte algemene daling van het totaal aantal vereffende leningen.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 8 036 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 1 199 005 558,31 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken is gestegen van 160 960,40 EUR in 2007 tot 170 451,13 EUR in 2008, hetzij met 9 490,73 EUR of 5,90 %. In vergelijking met het dienstjaar 2004 is deze gemiddelde kostprijs reeds gestegen met 61,60 %: namelijk van 105 478,74 EUR naar 170 451,13 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 2004-2008 bedraagt 80,03 % of 959 613 132,75 EUR op 1 199 005 558,31 EUR. In 2008 omvat dit aandeel 79,20 % van het totaal, hetgeen een lichte daling betekent in vergelijking met 2007 toen het aandeel 81,08 % bedroeg.

In 2008 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 134 996,23 EUR (in 2007: 130 504,79 EUR); in vergelijking met 2007 betekent dit een stijging met 4 491,44 EUR of 3,44 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is verder toegenomen en bedraagt 33 754,11 EUR in 2008 tegenover 29 302,59 EUR in 2007. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 19,80 % in 2008 tegenover 18,20 % in 2007.

Ondanks de forse stijging van het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" van 1 153,02 EUR in 2007 tot 1 700,78 EUR in 2008 blijft het belang ervan eerder beperkt: het aandeel bedraagt nog altijd maar 1 % in 2008 tegenover 0,72 % in 2007. Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

3.2.2. PRIVE-BOUWVERRICHTINGEN

Tabel 24 - Balans van de privé-bouwverrichtingen - Fonds B2 - 2004-2008

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	%	
2004	56	9 100 103,06	34 706,07	127 795,77	162 501,84	4 660 897,22	83 230,31	51,22	4 056 173,47	72 431,67	44,57	383 032,37	6 839,86	4,21	
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	
Totaal	428	85 702 182,90	-	-	-	49 551 122,19	-	57,82	34 146 552,00	-	39,84	2 004 508,72	-	2,34	
Gemiddelde	-	-	46 199,90	154 038,85	200 238,75	-	115 773,65	-	-	79 781,66	-	-	4 683,43	-	

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2004-2008 wordt weergegeven in tabel 24.

3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2004-2008 financierden 428 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Woningfonds-lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 85 702 182,90 EUR.

Niettegenstaande het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen in het Fonds B2 is gestegen van 3,86 % in 2007 naar 5,21 % in 2008 blijft het belang ervan relatief beperkt.

Zoals hierboven reeds toegelicht blijft het realiseren van een nieuwbouw voor onze specifieke doelgroep duidelijk erg moeilijk.

Nominaal doet zich een stijging voor van 107 leningen in 2007 tot 132 leningen in 2008.

De totale investeringen in deze verrichting bedragen 28 471 983,29 EUR in 2008 hetgeen een stijging betekent met 5 714 760,59 EUR of 25,11 % ten opzichte van 2007.

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen blijft nagenoeg onveranderd en bedraagt 162 104,16 EUR in 2008 tegenover 161 772,40 EUR in 2007.

De gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is ook het voorbije jaar verder gestegen, namelijk van 50 911,92 EUR in 2007 tot 53 592,69 EUR in 2008, zijnde een toename met 5,27 %.

De totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting stijgt licht, namelijk van 212 684,32 EUR in 2007 tot 215 696,84 EUR in 2008; dit betekent een toename met 3 012,52 EUR of 1,42 %.

3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2004-2008) van 85 702 182,90 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 49 551 122,19 EUR of 57,82 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening alsook het aandeel ervan blijven in 2008 nagenoeg status quo en bedragen respectievelijk 125 972,31 EUR en 58,40 % in 2008 tegenover 125 328,92 EUR en 58,93 % in 2007.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is toegenomen en bedroeg 85 056,76 EUR in 2008 tegenover 82 997,21 EUR in 2007. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft bijna onveranderd en bedraagt 39,43 % in 2008 tegenover 39,02 % in 2007. Het gaat meestal niet om spaargelden in de strikte zin van het woord, namelijk gelden die periodiek opzij worden gezet, maar om de netto-opbrengst van de verkoop van een vroegere (ongeschikte) woning of de inbreng van de bouwgrond en/of de waarde van het eigen werk.

Het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron "andere tussenkomsten" is licht toegenomen en bedraagt 4 667,78 EUR in 2008. Het procentuele aandeel ervan blijft erg beperkt en bedraagt 2,17 % in 2008.

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 2004-2008 is weinig zinvol daar in 2008 slechts 16 gezinnen (0,63 % van het totale aantal ontlenersgezinnen) eigenaar werden van dergelijke in groepsverband nieuw opgerichte woning door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

3.2.4. SANERINGSWERKEN

Tabel 25 - Balans van de saneringswerken - Fonds B2 - 2004-2008

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	%
2004	552	62 289 648,79	89 145,79	23 697,78	112 843,57	11 597 634,76	21 010,21	88,66	1 483 539,80	2 687,57	11,34
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
Totaal	3 070	461 288 664,95	-	-	-	76 069 835,40	-	88,63	9 761 369,70	-	11,37
Gemiddelde	-	-	122 298,85	27 958,05	150 256,89	-	24 778,45	-	-	3 179,60	-

De balans van de saneringswerken (tabel 25) omvat voor het dienstjaar 2008 alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop van een woning of een overname van een hypothecaire schuld (categorieën 3, 4, 5 en 6 van tabel 4). Voor de dienstjaren 2004 tot en met 2007 waren ook de leningsverrichtingen waarbij werken gecombineerd werden met een overname van een hypothecaire schuld in deze tabel opgenomen; dit is voor 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 (alsook 8 en 9 voor de dienstjaren 2004 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 2004-2008 financierden 3 070 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfonds-lening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 461 288 664,95 EUR (cfr. tabel 25).

In 2008 werden 662 leningen voor deze verrichtingen (met uitzondering van de categorieën 8 en 9) toegekend (tegenover 758 in 2007).

De gemiddelde kostprijs van de werken is lichtjes gestegen, namelijk van 29 446,36 EUR in 2007 tot 30 675,98 in 2008 of met 4,18 %. Tijdens de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gestegen met 29,45 %.

De stijging van zowel de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (+ 9,03 %) als van de gemiddelde kostprijs van de werken leidt onvermijdelijk tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken tot

178 713,67 EUR in 2008. In vergelijking met het dienstjaar 2004 is deze kostprijs reeds met 58,37 % 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 Woningfondslening, 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 2004 tot en met 2007) anderzijds.

In 2008 werd in totaal 17 903 366 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning.

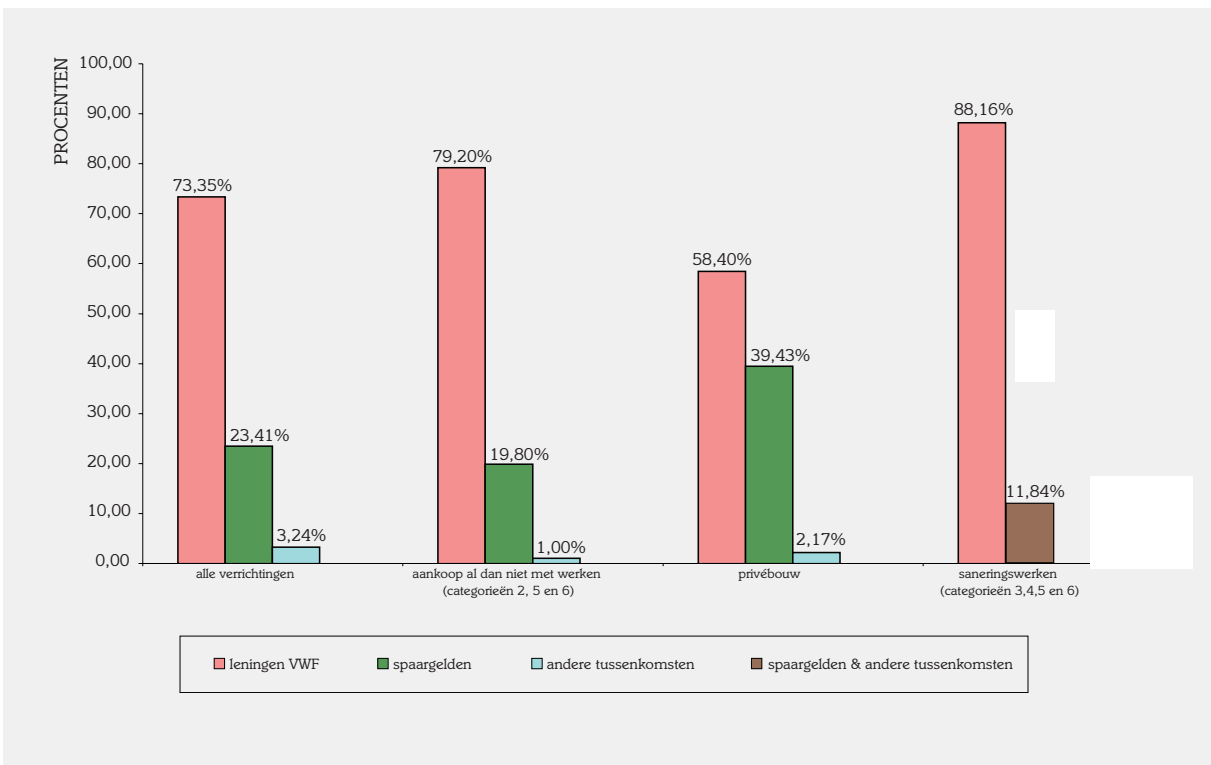
De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 27 044,36 EUR in 2008 tegenover 26 286,74 EUR in 2007. Met dit bedrag wordt 88,16 % van de kostprijs van de werken gefinancierd. Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 15,13 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

Het saldo, namelijk 11,84 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 3 631,62 EUR in 2008.

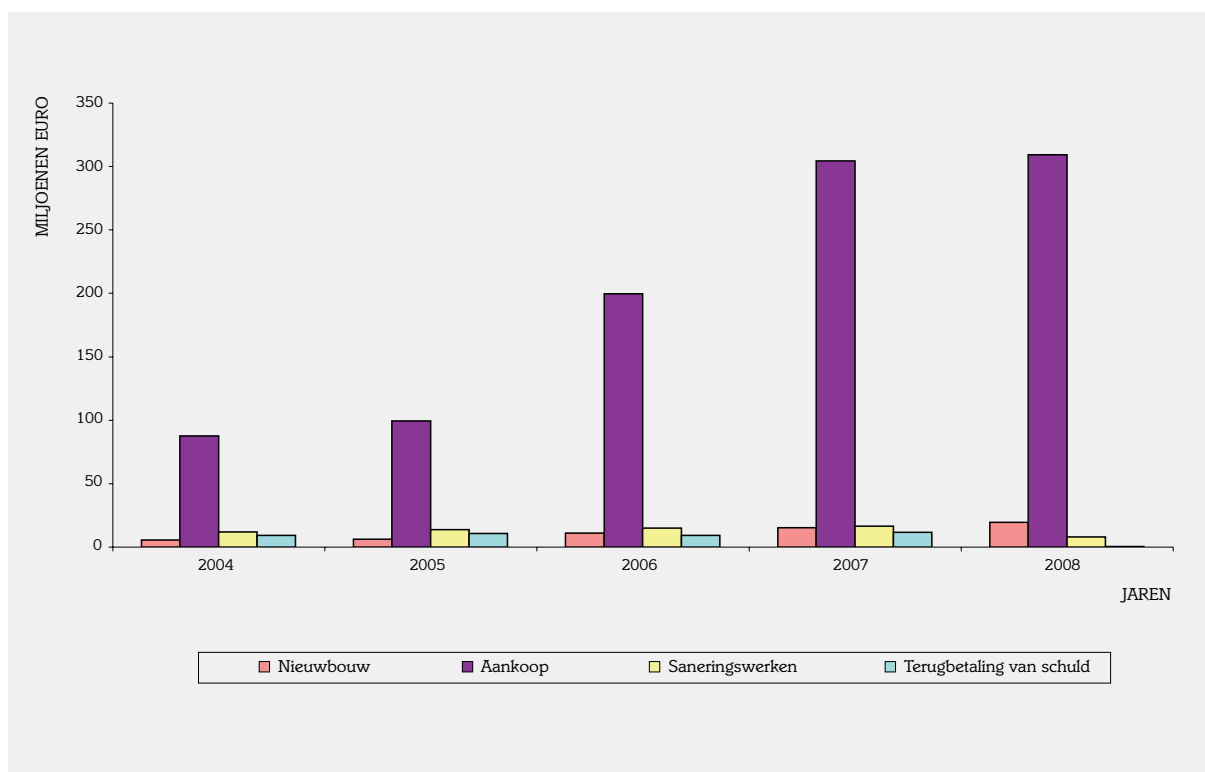
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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

Grafiek 11 - Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2



Evolutie van de geleende bedragen - Fonds B2



Evolutie van de geleende bedragen «Fonds B2» - 2004-2008

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2004	61	5 327 384,41	1 028	87 468 827,88	261	11 740 950,38	116	9 220 107,43	1 466	113 757 270,10
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

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE		VOORWERP DER LENING (2004-2008)									
		Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		52	6 129 031,98	2 684	341 516 576,72	299	14 575 360,03	131	12 405 928,69	3 166	374 626 897,42
Vlaams-Brabant		59	7 273 352,85	865	121 477 586,38	148	8 059 907,06	52	4 898 808,31	1 124	141 709 654,60
West-Vlaanderen		148	17 778 501,03	1 341	151 545 984,11	328	17 567 737,14	45	4 420 112,88	1 862	191 312 335,16
Oost-Vlaanderen		109	13 123 887,66	2 071	250 375 341,72	265	13 147 565,91	96	8 976 322,49	2 541	285 623 117,78
Limburg		106	12 736 682,99	1 075	135 120 861,28	242	11 297 156,06	103	10 129 447,98	1 526	169 284 148,31
Gewest	Absolute cijfers	474	57 041 456,51	8 036	1 000 036 350,21	1 282	64 647 726,20	427	40 830 620,35	10 219	1 162 556 153,27
	%	4,64	4,91	78,64	86,02	12,54	5,56	4,18	3,51	100	100

PROVINCIE		VOORWERP DER LENING (2008)									
		Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		20	2 447 512,57	772	109 993 522,44	51	2 189 713,05	2	114 923,13	845	114 745 671,19
Vlaams-Brabant		26	3 585 435,03	277	43 801 595,47	19	680 255,80	1	164 567,15	323	48 231 853,45
West-Vlaanderen		33	4 768 826,66	323	40 884 039,81	39	1 896 839,00	1	89 023,55	396	47 638 729,02
Oost-Vlaanderen		30	3 590 613,87	525	71 825 363,76	43	1 897 477,89	0	0,00	598	77 313 455,52
Limburg		39	5 032 062,80	305	42 756 124,94	29	1 184 822,84	1	61 410,19	374	49 034 420,77
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	5,83	5,76	86,83	91,78	7,14	2,33	0,20	0,13	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2004-2008)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	28	3 142 046,00	2 042	262 528 294,55	203	9 994 120,70	101	9 342 369,41	2 374	285 006 830,66	
Mechelen	11	1 390 657,49	438	54 320 016,86	64	2 752 049,35	19	1 971 034,67	532	60 433 758,37	
Turnhout	13	1 596 328,49	204	24 668 265,31	32	1 829 189,98	11	1 092 524,61	260	29 186 308,39	
Halle-Vilvoorde	23	2 784 738,72	537	78 138 730,43	79	4 316 055,09	36	3 337 907,19	675	88 577 431,43	
Leuven	36	4 488 614,13	328	43 338 855,95	69	3 743 851,97	16	1 560 901,12	449	53 132 223,17	
Brugge	18	2 243 870,40	227	27 928 789,04	73	3 898 612,86	12	1 281 414,20	330	35 352 686,50	
Diksmuide	10	1 182 250,68	45	4 953 485,76	15	999 263,76	1	94 199,08	71	7 229 199,28	
Ieper	15	1 684 242,79	125	13 318 075,34	33	2 036 930,82	2	178 282,38	175	17 217 531,33	
Kortrijk	42	5 221 137,09	433	47 886 858,13	95	4 657 458,26	7	722 378,14	577	58 487 831,62	
Oostende	13	1 502 760,36	210	24 962 194,49	46	2 579 217,32	8	832 038,80	277	29 876 210,97	
Roeselare	26	3 003 555,62	188	20 369 035,17	38	1 676 421,86	12	1 105 321,88	264	26 154 334,53	
Tielt	12	1 408 621,13	83	8 952 645,60	14	940 654,64	2	141 006,88	111	11 442 928,25	
Veurne	12	1 532 062,96	30	3 174 900,58	14	779 177,62	1	65 471,52	57	5 551 612,68	
Aalst	29	3 653 794,51	545	66 742 045,09	59	2 793 966,02	13	1 211 780,38	646	74 401 586,00	
Dendermonde	10	1 267 673,13	225	27 741 822,32	42	2 293 461,86	17	1 400 633,19	294	32 703 590,50	
Eeklo	7	941 045,87	71	8 387 264,36	8	305 775,74	2	204 026,43	88	9 838 112,40	
Gent	23	2 387 951,46	654	79 775 974,70	81	3 921 840,02	45	4 158 627,37	803	90 244 393,55	
Oudenaarde	17	2 123 710,34	242	25 373 590,24	24	1 351 896,32	5	509 311,61	288	29 358 508,51	
Sint-Niklaas	23	2 749 712,35	334	42 354 645,01	51	2 480 625,95	14	1 491 943,51	422	49 076 926,82	
Hasselt	70	8 549 993,23	670	86 126 263,20	137	6 522 474,03	72	7 176 581,70	949	108 375 312,16	
Maaseik	23	2 601 099,80	200	24 591 873,46	67	2 993 971,89	21	2 095 322,01	311	32 282 267,16	
Tongeren	13	1 585 589,96	205	24 402 724,62	38	1 780 710,14	10	857 544,27	266	28 626 568,99	
Gewest	Absolute cijfers	474	57 041 456,51	8 036	1 000 036 350,21	1 282	64 647 726,20	427	40 830 620,35	10 219	1 162 556 153,27
	%	4,64	4,91	78,64	86,02	12,54	5,56	4,18	3,51	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2008)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	9	1 005 120,58	578	82 927 014,24	27	1 094 332,29	2	114 923,13	616	85 141 390,24	
Mechelen	4	526 537,13	117	16 837 085,94	17	584 313,54	0	0,00	138	17 947 936,61	
Turnhout	7	915 854,86	77	10 229 422,26	7	511 067,22	0	0,00	91	11 656 344,34	
Halle-Vilvoorde	9	1 151 044,68	177	28 933 212,12	15	558 037,71	0	0,00	201	30 642 294,51	
Leuven	17	2 434 390,35	100	14 868 383,35	4	122 218,09	1	164 567,15	122	17 589 558,94	
Brugge	2	334 819,15	60	8 330 139,30	15	781 024,45	0	0,00	77	9 445 982,90	
Diksmuide	2	295 282,21	5	698 258,00	2	78 165,01	0	0,00	9	1 071 705,22	
Ieper	3	348 062,31	39	4 558 568,51	1	33 532,10	1	89 023,55	44	5 029 186,47	
Kortrijk	14	2 034 530,88	100	12 345 938,99	8	417 879,63	0	0,00	122	14 798 349,50	
Oostende	2	294 818,19	56	7 492 590,77	6	278 941,51	0	0,00	64	8 066 350,47	
Roeselare	5	722 379,40	40	4 691 207,80	5	183 457,78	0	0,00	50	5 597 044,98	
Tielt	3	417 866,38	18	2 100 840,30	1	73 199,35	0	0,00	22	2 591 906,03	
Veurne	2	321 068,14	5	666 496,14	1	50 639,17	0	0,00	8	1 038 203,45	
Aalst	9	1 093 260,31	127	17 037 661,52	8	293 041,49	0	0,00	144	18 423 963,32	
Dendermonde	3	444 148,84	54	7 279 012,26	7	284 193,61	0	0,00	64	8 007 354,71	
Eeklo	1	105 492,62	23	3 107 506,23	2	60 528,56	0	0,00	26	3 273 527,41	
Gent	6	598 742,67	192	26 799 414,97	18	798 695,88	0	0,00	216	28 196 853,52	
Oudenaarde	3	312 622,03	35	4 287 030,61	4	309 038,35	0	0,00	42	4 908 690,99	
Sint-Niklaas	8	1 036 347,40	94	13 314 738,17	4	151 980,00	0	0,00	106	14 503 065,57	
Hasselt	24	3 178 379,86	181	26 560 766,99	16	671 774,05	1	61 410,19	222	30 472 331,09	
Maaseik	11	1 369 751,39	56	7 617 215,30	9	335 436,52	0	0,00	76	9 322 403,21	
Tongeren	4	483 931,55	68	8 578 142,65	4	177 612,27	0	0,00	76	9 239 686,47	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	5,83	5,76	86,83	91,78	7,14	2,33	0,20	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 Woningfondslening bestaat erin dat de lening toegekend wordt tegen een degressieve rentevoet, wat betekent dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal kinderen ten laste in het ontlenersgezin.

Het principe van de degressiviteit wordt ook toegepast tijdens de loop van de lening: in geval van gezinsuitbreiding wordt aldus een intrestvermindering toegestaan.

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

bijkomend kind ten laste.

Het leningsreglement schrijft voor dat de gezinstoeestand 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 2008 heeft dus betrekking op een toename van het aantal elementen ten laste op 1 januari 2008.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30 : in 2008 ging het om 595 gezinnen, namelijk 373 gezinnen waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 222 gezinnen (zie tabel 32) waarbij er weliswaar een bijkomende geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmiddellijke daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentievoet wegens inkomstenoverschrijding. Deze bijkomende kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening. Telt men hierbij

Tabel 30 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2004-2008

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							Totaal
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	
2004	0	217	189	85	43	18	9	561
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
Totaal	151	1 038	831	361	172	70	63	2 686

Tabel 31 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2008 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1996	-	-	3	2	-	-	-	-	-	5
1997	-	1	3	4	2	1	-	-	-	11
1998	-	2	4	-	2	-	-	-	-	8
1999	-	1	1	1	1	-	-	-	-	4
2000	-	5	1	-	-	-	-	-	-	6
2001	-	11	7	1	-	-	-	-	-	19
2002	-	18	6	3	-	-	-	-	-	27
2003	-	21	7	2	-	-	-	-	-	30
2004	-	23	13	3	1	-	-	-	-	40
2005	-	30	8	1	1	-	-	-	-	40
2006	41	18	13	4	-	-	-	-	-	76
2007	68	24	13	1	-	1	-	-	-	107
Totaal	109	154	79	22	7	2	-	-	-	373

het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (19) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden slechts bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (17), dan stelt men vast dat bij 631 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 519 in 2007). Dit betekent een stijging met 21,58 % t.o.v. het vorige jaar.

Tijdens de periode 2004-2008 werd bij 2 686 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2003-2007, namelijk 9 458, blijkt dat bij ruim een vierde (28,40 %) van onze ontlenersgezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2008 werd bij 193 gezinnen met 2 kinderen ten laste (32,44 %) de geboorte van een derde kind geregistreerd.

Bij 161 gezinnen, zijnde 27,06 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 73 gezinnen (12,27 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 29 gezinnen (4,87 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind

komt voor bij 1,51 % van deze gezinnen (9) en ten slotte zijn er 13 van de 595 gezinnen (2,19 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

De invloed van de uitbreiding van de doelgroep van gezinnen met 3 of meer kinderen naar gezinnen met minimum 2 kinderen ten laste (voor gans het Vlaamse Gewest vanaf 1999, nadat dit reeds voor een aantal kernsteden zo was vanaf juli 1996) op het aantal mogelijke intrestvoetverminderingen is in 2008 minder duidelijk dan de vorige jaren. Zo blijkt dat van de geboorten die op 1 januari 2008 recht gaven op een mogelijke intrestvermindering, er 193 (hetzij 32,44 % t.o.v. 42,51 % in 2007) een derde kind betroffen, terwijl er 161 (hetzij 27,06 % t.o.v. 28,95 % in 2007) waren die een vierde kind betroffen.

Met het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 werd de doelgroep van gezinnen met minimum 2 kinderen ten laste uitgebreid tot gezinnen met minstens 1 kind ten laste. In 2008 werd in 117 gezinnen (19,66 %) de bijkomende geboorte van een tweede kind geregistreerd. Op het totaal aantal leningen toegekend aan een gezin met 1 kind ten laste, namelijk 1 033 (347 in 2006 en 686 in 2007), zijn er 151, of 14,62 %, waar al een tweede kind geboren is.

Tabel 32 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2008 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 +	
1992	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
1995	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
1996	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2
1998	-	-	-	1	2	-	-	-	-	3
1999	-	-	4	3	2	-	-	-	-	9
2000	-	-	6	4	-	-	1	-	-	11
2001	-	-	10	6	3	-	2	1	-	22
2002	-	1	8	7	2	-	1	-	-	19
2003	-	-	12	7	-	-	1	2	-	22
2004	-	-	9	3	3	1	1	-	-	17
2005	-	-	4	4	6	3	1	-	-	18
2006	4	23	13	6	2	2	1	-	-	51
2007	4	15	16	9	2	-	-	-	-	46
Totaal	8	39	82	51	22	7	8	4	1	222

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 bekwam in 1992 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2003-2007). Zij vertegenwoordigen 75,13 % van het totaal.

Buiten de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 373 ontlenersgezinnen), werden er 19 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat hetzelfde aantal is als vorig jaar. In 10 gevallen (52,63 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 4 gezinnen betrof het de vader, in 6 gezinnen de moeder); bij de andere 9 betrof het de kinderen (namelijk 4 jongens en 4 meisjes) en 1 inwonende grootmoeder.

De hoegrootheid van de intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentvoet. Aldus werd aan 30 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 244 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 30 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen (88) bedroeg de toegestane rentevoetvermindering minder dan het in de leenakte voorziene procentpunt aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt door de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Het aantal geboorten die geen onmiddellijke intrestdaling meebrengen omwille van het feit dat ze al genieten van de minimumintrest, is in 2008 gestegen t.o.v. 2007 : 222 van de 595 bijkomende geboorten (hetzij 37,31 %) op 1 januari 2008, t.o.v. 166 van de 487 bijkomende geboorten (hetzij 34,09 %) op 1 januari 2007. Het is ook zo dat vanaf geboorterang 4 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 17 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 5 gezinnen (29,41 %) betrof het de ouders (in 3 gezinnen ging

het om de mindervaliditeit van de vader, in 2 gezinnen om die van de moeder); in de 12 andere gevallen betrof het de kinderen (4 jongens en 8 meisjes).

2. Uitstaande leningen

Op 31 december 2008 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 1 659 346 384,21 EUR. Tegenover einde 2007 is er een stijging met 196 678 478,47 EUR of 13,45 %, te verklaren door het in 2008 verhoogde investeringsvermogen na uitbreiding van de doelgroep bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

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 2008 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2008. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 528 tot 28 541, wat te verklaren is door het feit dat er 2 014 leningen zijn terugbetaald in 2008 terwijl er in hetzelfde jaar 2 542 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 (namelijk met 29 in 2001, 286 in 2002, 772 in 2003, 957 in 2004, 1237 in 2005 en 601 in 2006), stelt men vanaf 2007 weer een stijging vast, namelijk met 624 in 2007 en met 528 vorig jaar. Wat het bedrag van de uitstaande leningen betreft, dit 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. In 2006 en 2007 werd terug een stijging van het uitstaande bedrag van de leningen genoteerd nl. tot 1 252 185 618,71 EUR op 31 december 2006 en tot 1 462 667 905,74 EUR op 31 december 2007. Ook in 2008 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 1 659 346 384,21 EUR op 31 december 2008. In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan voor alle leningen, inclusief de op 31 december 2008 afbetaalde.

Tabel 33 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2008

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2007	29	271 602,96	25	435 206,14	27 959	1 461 961 096,64	28 013	1 462 667 905,74
Nieuwe leningen in 2008	-	-	6	194 843,54	2 536	336 964 129,95	2 542	337 158 973,49
subtotaal	29	271 602,96	31	630 049,68	30 495	1 798 925 226,59	30 555	1 799 826 879,23
In 2008 gedebiteerde intresten	-	11 336,08	-	11 655,98	-	37 835 734,56	-	37 858 726,62
In 2008 gedebiteerde onkosten	-	-	-	484,74	-	647 558,75	-	648 043,49
subtotaal	29	282 939,04	31	642 190,40	30 495	1 837 408 519,90	30 555	1 838 333 649,34
Af te trekken								
Terugbetalingen ontvangen in 2008	-	48 489,76	-	141 832,07	-	178 796 943,30	-	178 987 265,13
(in 2008 afbetaalde leningen)	8	-	5	-	2 001	-	2 014	-
Over te dragen 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

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	179	2 877 477,64	76 858	4 125 907 314,95 (2)	77 487	4 132 899 504,63
Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	429	3 519 896,94	153	2 139 934,52	48 364	1 797 757 202,28 (2)	48 946	1 803 417 033,74
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	21	594 815,10	26	737 543,12	28 494	2 328 150 112,67	28 541	2 329 482 470,89
Gedebiteerde intresten en kosten	-	265 232,05	-	41 525,22	-	400 100 942,05	-	400 407 699,32
subtotaal	-	860 047,15	-	779 068,34	-	2 728 251 054,72	-	2 729 890 170,21
Ontvangen terugbetalingen	-	625 597,87	-	278 710,01	-	1 069 639 478,12	-	1 070 543 786,00
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
Verdeeld in:								
Schuldenaars met waarborg	21	234 449,28	26	500 358,33	28 355	1 656 672 377,62	28 402	1 657 407 185,23
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	139	1 939 198,98	139	1 939 198,98
Over te dragen 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

(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 2,17 % bedraagt in 2008, wat lager is dan in 2007, toen het 2,31 % bedroeg. Men mag wel stellen dat het aantal niet betaalde maandgelden op een laag niveau blijft.

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			
	2008	2007	Absolute cijfers		%	
			2008	2007	2008	2007
januari	26 232	25 679	666	625	2,54	2,43
februari	26 260	25 715	486	637	1,85	2,48
maart	26 284	25 726	571	446	2,17	1,73
april	26 326	25 805	505	597	1,92	2,31
mei	26 366	25 850	538	577	2,04	2,23
juni	26 401	25 911	491	480	1,86	1,85
juli	26 461	25 953	507	565	1,92	2,18
augustus	26 483	25 981	800	668	3,02	2,57
september	26 536	26 029	610	712	2,30	2,74
oktober	26 591	26 072	525	511	1,97	1,96
november	26 672	26 134	723	771	2,71	2,95
december	26 718	26 170	472	585	1,77	2,24
het jaar	317 330	311 025	6 894	7 174	2,17	2,31

Tabel 36 - Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2008 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	3 908,74	1	0	0	3 908,74	0
1977	3	12 817,43	3	0	0	12 817,43	0
1978	42	8 520,52	6	6 953,57	30	1 566,95	6
1979	62	149 786,55	17	15 890,18	30	133 896,37	15
1980	47	37 405,18	10	20 133,99	19	17 271,19	18
1981	18	82 221,54	7	835,44	1	81 386,10	10
1982	25	92 490,84	12	808,99	4	91 681,85	9
1983	103	48 149,85	9	24 038,45	82	24 111,40	12
1984	151	61 082,09	18	59 440,49	80	1 641,60	53
1985	218	114 739,25	28	89 011,76	97	25 727,49	93
1986	293	39 448,75	32	143 888,03	128	- 104 439,28	133
1987	422	15 480,77	61	174 385,40	164	- 158 904,63	197
1988	778	25 025,82	102	438 449,31	367	- 413 423,49	309
1989	712	58 723,65	76	381 129,88	240	- 322 406,23	396
1990	533	37 116,22	56	193 682,81	154	- 156 566,59	323
1991	853	58 781,04	125	404 838,91	366	- 346 057,87	362
1992	727	229 590,05	121	553 822,45	309	- 324 232,40	297
1993	875	121 196,20	159	662 812,21	414	- 541 616,01	302
1994	930	193 826,94	147	897 735,45	419	- 703 908,51	364
1995	1 176	396 679,54	305	1 311 930,72	670	- 915 251,18	201
1996	1 255	223 536,92	340	1 670 910,85	658	- 1 447 373,93	257
1997	1 374	405 314,55	353	2 144 709,92	719	- 1 739 395,37	302
1998	1 538	304 556,50	418	2 437 187,33	797	- 2 132 630,83	323
1999	1 718	285 135,83	395	2 243 198,84	901	- 1 958 063,01	422
2000	1 573	147 857,81	356	1 513 621,67	824	- 1 365 763,86	393
2001	1 763	190 091,20	397	2 826 943,20	939	- 2 636 852,00	427
2002	1 748	236 611,78	419	4 034 645,46	856	- 3 798 033,68	473
2003	1 546	165 412,33	405	3 907 472,55	703	- 3 742 060,22	438
2004	1 344	166 894,90	310	2 529 483,84	603	- 2 362 588,94	431
2005	1 371	236 053,24	345	3 968 521,37	623	- 3 732 468,13	403
2006	1 992	287 846,67	471	2 492 027,39	848	- 2 204 180,72	673
2007	2 768	256 914,57	518	3 406 611,56	1 158	-3 149 696,99	1 092
2008	2 536	115 768,21	266	222 183,34	1 002	- 106 415,13	1 268
TOTAAL FONDS B2	30 495	4 808 985,48	6.288	38 777 305,36	14 205	- 33 968 319,88	10 002
Fonds FST	29	4 991,74	7	3 814,58	12	1 177,16	10
Fonds FAB	31	251,82	2	55 054,21	14	- 54 802,39	15
ALGEMEEN TOTAAL	30 555	4 814 229,04	6 297	38 836 174,15	14 231	- 34 021 945,11	10 027

(1) Inbegrepen 2 014 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2008.

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 2008 de totale betalingsachterstand 4 814 229,04 EUR bedraagt, hetzij een daling met 81 112,98 EUR of 1,66 % t.o.v. 2007 toen de totale betalingsachterstand 4 895 342,02 EUR bedroeg.

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (14 231), die vroegtijdig betalingen deden, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (6 297). De vroegtijdige betalingen in 2008 beliepen 38 836 174,15 EUR, wat een daling betekent t.o.v. 2007 en 2006 (toen het ging om een bedrag van respectievelijk 41 720 765,36 EUR en 48 553 081,86 EUR).

Tabel 37 werd opgemaakt uitgaande van de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36. Hieruit blijkt dat het aantal leningen in achterstand gestegen is terwijl het bedrag aan achterstand gedaald is. Het merendeel van de leningen met achterstand betreft leningen met een beperkte achterstand van maximum 1 maand: er zijn zo 5 442 achterstallige leningen, hetzij 86,42 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen slechts 17,66 % van het bedrag aan achterstand. De daling van het achterstallige bedrag doet zich hoofdzakelijk voor bij de leningen met meer dan 3 maanden achterstand en bij het bedrag van de achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen. Het aantal leningen met een achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden en van meer dan 1 tot 2 maanden is vrij stabiel gebleven. Het achterstallig bedrag is in deze 2 groepen weliswaar gestegen, maar samen vertegenwoordigen ze slechts 7,92 % van het totale achterstallige bedrag.

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

Sinds 1 juni 2003 voorziet de Vlaamse Regering een verzekering gewaarborgd wonen. Deze 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 2008 dienden 225 ontleners (ten opzichte van 202 in 2007), d.w.z. 8,85 % van de in 2008 vereffende leningen in alle fondsen samen (ten opzichte van 7,27 % in 2007) een verzekeringsaanvraag in. Hiervan werden er 186 tot de verzekering gewaarborgd wonen toegelaten. De overige 39 ontleners zagen uiteindelijk af van hun aanvraag of ontvingen van de verzekeringsmaatschappij nog geen uitsluitsel over hun verzekeringsaanvraag. In 2008 deden zich 33 schadegevallen (t.o.v. 18 in 2007) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners. Ondanks het jaarlijks stijgende aantal ontleners dat de verzekering gewaarborgd wonen aanvraagt en het stijgende aantal tussenkomsten van de verzekeringsmaatschappij werd de mogelijkheid de verzekering gewaarborgd wonen af te sluiten sinds 1 augustus 2008 afgeschaft.

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.

Tabel 37 - Achterstallige maandgelden - Fondsen B2, FST en FAB

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2008	2007	2008	2007
Achterstand van meer dan 3 maanden	272	287	1 636 648,13	1 681 701,49
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	100	89	150 606,39	137 368,98
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	228	217	230 754,42	200 257,73
Achterstand van maximum 1 maand	5 442	5 123	850 215,60	775 661,64
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	255	281	1 946 004,50	2 100 352,18
TOTAAL	6 297	5 997	4 814 229,04	4 895 342,02

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. Op 1 september 2008 werden alle nog hangende collectieve schuldenregelingen voor de rechtbanken van eerste aanleg ambtshalve ingeschreven op de rol van de arbeidsrechtbanken : dit betrof de laatste fase van de bevoegdheidsoverdracht zoals deze voorzien was in de voormelde wet van 2005.

In 2008 werden 49 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldbemiddeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld. Dit is een stijging met 16,7 % t.o.v. 2007 : in dat jaar waren er 42 nieuwe procedures (in 2006: 40 in aantal).

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

Per eind december 2008 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 248 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 0,87 % van ons leningsbestand t.o.v. 0,85 % in 2007).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan onze ontlenersgezinnen wiens financiële situatie ontwricht is, de kans te bieden om op een gestructureerde wijze, met al hun schuldeisers te onderhandelen over een vergelijk en dit onder toezicht van de beslagrechter.

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 bij 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 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 2008 in het bestand van de Centrale 32 447 kredietovereenkomsten (t.o.v. 31 858 in 2007 en 30 731 in 2006) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,42 % van de 2 287 533 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten – t.o.v. 1,44 % in 2007 en 1,43 % in 2006) voor een totaal van 56 346 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 55 861 in 2007 en 54 378 in 2006). De lichte toename van de productie in vergelijking met vorig jaar vertaalt zich dus niet onmiddellijk in een groter aandeel in het totaal aantal geregistreerde contracten.

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds positief gemelde contracten 897 negatief gemeld voor achterstallige (hetzij 2,76 % t.o.v. 2,83 % in 2007 en 3,45 % in 2006), voor een totale uitstaande som van 40 447 346,54 EUR (t.o.v. 36 532 253,78 EUR in 2007 en 38 789 333,78 EUR in 2006) wat zowel slaat op gewone achterstallige betalingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten als op de volledige onmiddellijk eisbare som van de opgevorderde contracten. Terwijl het aantal negatief geregistreerde contracten daalt (van 1 059 in 2006 over 903 in 2007 tot 897 in 2008), is er een stijging van het totale achterstallige bedrag aan negatief gemelde overeenkomsten, wat eerder in verband is te brengen met de stijging van het gemiddelde kredietbedrag dan met de financieel-economische crisis.

Daarnaast blijft het in zekere gevallen noodzakelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn of weigeren hun verbintenissen na te komen.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt elke procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechter. Deze verplichting kadert eveneens in de bestrijding van het fenomeen van de overmatige schuldenlast en heeft als doel, vooraleer kosten van tenuitvoerlegging te maken, partijen tot dialoog en onderhandelingen te brengen voor de beslagrechter, die zelf geen schikking kan opleggen.

In 2008 heeft onze vennootschap aldus voor 71 dossiers (tegenover 88 in 2007) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 26 gevallen ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 1 geval werd ter zitting uitgesteld en in de overige 44 gevallen (d.i. 61,97 % tegenover 56,82 % in 2007) kon geen verzoening worden bereikt, voornamelijk omdat ontleners helemaal niet opdaagden.

In de mate 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 2008 werden aldus tegen 20 (t.o.v. 26 in 2007, hetzij een daling met 23,08 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 11 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 15 in 2007), de 9 andere op initiatief van derden (t.o.v. 11 in 2007).

Van de in 2008 ingezette vervolgingen zijn er:

- 9 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 12 in 2007);
- 8 procedures hangig (t.o.v. 6 in 2007);
- 3 procedures afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 8 in 2007).

4. Afgeloste leningen

Er is nog een andere sector van het beheer van de rekeningen die speciale aandacht verdient. Het betreft de leningen die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 2 014, waarvan 26 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontleners.

De dossiers waarvoor in 2008 een beslissing tot gedwongen verkoop van de woning werd genomen kunnen onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte

2006 : 4 (t.o.v. 2 in 2007)
 2005 : 2 (t.o.v. 2 in 2007)
 2003 : 2 (t.o.v. 1 in 2007)
 2002 : 0 (t.o.v. 4 in 2007)
 2001 : 1 (t.o.v. 4 in 2007)
 2000 : 0 (t.o.v. 1 in 2007)
 1999 : 2 (t.o.v. 2 in 2007)
 1998 : 3 (t.o.v. 1 in 2007)
 1997 : 1 (t.o.v. 0 in 2007)
 1996 : 2 (t.o.v. 3 in 2007)
 1995 : 0 (t.o.v. 5 in 2007)
 1994 : 1 (t.o.v. 0 in 2007)
 1992 : 2 (t.o.v. 0 in 2007)
 1990 : 0 (t.o.v. 1 in 2007)

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2008 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 014 volledig terugbetaalde leningen waren er 8 uit het fonds FST (t.o.v. 9 in 2007), 5 uit het fonds FAB (t.o.v. 5 in 2007) en 2 001 uit het fonds B2 (t.o.v. 2 141 in 2007).

Tabel 38 - Afgeloste leningen in 2008 – Fondsen B2, FST en FAB

Aantal "afgeloste" leningen in 2008						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vóór de vervaldag	op de vervaldag	na de vervaldag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 259	689	26	26	3	11	2 014

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

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

Het merendeel van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2008 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 2008 (Fonds B2)

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	992
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	28 766 271,78
Overgedragen saldo (per 1/1) van de leenbedragen in rekening-courant	17 231 978,84
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	26 731 276,67
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening	203 126,49
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12	19 063 847,46

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 2008 werden deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen, naargelang van de bepalingen in de leenakte, uitgevoerd op basis van 3 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 of deze van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Er waren geen rentevoetherzieningen op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

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

besluit van 1994 betrof het de tweede vijfjaarlijkse herziening en voor deze op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het de eerste vijfjaarlijkse herziening.

De systemen van 1991, 1994 en 11 mei 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 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 in geval van overschrijding van het toegelaten maximuminkomen.

Gelijklopend bij de 3 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 2008, 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 2008 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningssysteem.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening gemiddeld 0,35 % hoger ligt dan voor de herziening, daar waar dit de vorige jaren ongeveer gelijk bleef : van 2004 tot 2006 was er telkens een lichte daling (tussen 0,01 % en 0,08 %) en vorig jaar 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 (2003) van de desbetreffende leningen (het rentevoetniveau van de jaren 2003 en 2008 is namelijk weinig verschillend).

Tabel 40 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2008

Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet \leq 2,50 % per jaar		Minimum rentevoet		Rentevoet \leq 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	653	448	68,61	294	45,02	309	47,32	214	32,77	384	58,81	36	5,51	233	35,68	0,99	0,62
Besluit 1994	1 422	777	54,64	524	36,85	675	47,47	420	29,54	693	48,74	130	9,14	599	42,12	0,81	0,51
Besluit januari 1999	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00	0,00
Besluit mei 1999	1 528	1 059	69,31	715	46,79	859	56,22	579	37,89	677	44,31	140	9,16	711	46,53	0,69	0,41
Totaal	3 603	2 284	63,39	1 533	42,55	1 843	51,15	1 213	33,67	1 754	48,68	306	8,49	1 543	42,83	0,80	0,48

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

In 2008 kwamen 653 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 36 leningen (5,51 % t.o.v. 44,73 % in 2007); bij 384 leningen (58,81 % t.o.v. 20,13 % in 2007) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 233 leningen (35,68 % t.o.v. 35,14 % in 2007) bleef de rentevoet gelijk.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,99 procentpunt (t.o.v. 1,22 procentpunt in 2007) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,62 procentpunt (t.o.v. 0,63 procentpunt in 2007). Alle

leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,55 procentpunt (t.o.v. een gemiddelde daling van 0,03 procentpunt in 2007).

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

Wanneer bij 68,61 % 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 47,32 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 45,02 % (t.o.v. 23,38 % in 2007) van de leningen van de minimumrentevoet van 1,75 % of 2,00 % per jaar. Na de herziening is dit bij 32,77 % (t.o.v. 33,51 % in 2007) 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 2008 diende voor 200 van de 653 leningen, herzien op basis van het besluit van 1991, (d.w.z. 30,63 % t.o.v. 31,22 % in 2007) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2008 kwamen 1 422 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 130 leningen (9,14 % ten opzichte van 11,47 % in 2007) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 693 leningen (48,74 % ten opzichte van 53,49 % in 2007) is de rentevoet gestegen en bij 599 leningen (42,12 % ten opzichte van 35,04 % in 2007) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,81 procentpunt (t.o.v. 0,74 procentpunt in 2007) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,51 procentpunt (t.o.v. 0,49 procentpunt in 2007). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,35 procentpunt (t.o.v. 0,34 procentpunt in 2007).

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

Vóór de herziening vallen 54,64 % 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 47,47 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 36,85 % (t.o.v. 29,63 % in 2007) 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 29,54 % (t.o.v. 23,36 % in 2007) van de leningen het geval.

Na een rentevoetherziening volgens het besluit van 1994 dient bij 37 dossiers (nl. 2,60 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 3,49 % in 2007) de niet-degressieve referentierentevoet aangerekend te worden omdat het reglementair maximuminkomen is overschreden.

In het algemeen is het zo dat dit systeem van rentevoetherziening leidt tot hoge rentevoeten in verhouding tot de in 2008 toepasselijke

marktrentevoet omdat de herziening reglementair dient gebaseerd te worden op de (hoge) referentierentevoet van toepassing bij het aangaan van de lening. Deze rentevoet, die steeds in de leenakte is vermeld, bedraagt 7,20 %, 6,30 %, 6,10 %, 6,40 %, 5,60 % of 5,02 % per jaar, naargelang de datum waarop de leenakte werd ondertekend.

In die omstandigheden besliste de raad van bestuur om een korting toe te staan op de in verhouding tot de marktintrest te hoge Vlaams Woningfonds-rentevoeten (cf. infra voor verdere bespreking).

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

In 2008 werd bij geen enkele lening een rentevoetherziening uitgevoerd conform het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

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

Het merendeel van de leningen waarbij in 2008 een rentevoetherziening werd uitgevoerd, vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Het gaat om 1 528 leningen.

Bij 677 leningen (44,31 % t.o.v. 21,35 % in 2007) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 140 leningen (9,16 % t.o.v. 22,42 % in 2007) daalde de rentevoet en bij 711 leningen (46,53 % t.o.v. 56,23 % in 2007) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15d)

In geval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,69 procentpunt (t.o.v. 0,65 procentpunt in 2007). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,41 procentpunt (t.o.v. 0,47 procentpunt in 2007). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,27 procentpunt (t.o.v. een stijging met 0,03 procentpunt in 2006).

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

Bij 1 059 leningen (69,31 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen 859 leningen (56,22 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 715 leningen (46,79 %) 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 %, 2,00 %, of 2,10 %. Na de herziening genieten 579 (37,89 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningssysteem van mei 1999 werden er in 2008 104 leningen (nl. 6,81 %

van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 9,16 % in 2007) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet diende toegepast te worden.

Vergelijking van de 3 gehanteerde herberekenings-systemen.

Het is interessant de resultaten van de 3 verschillende berekeningswijzen van de in 2008 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 herzieningssystemen 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 2008 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 48,68 % van alle in 2008 herziene leningen de rentevoet gestegen is, terwijl bij slechts 8,49 % van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1991 geeft aanleiding tot het grootste aantal stijgende rentevoeten (58,81 %) en het kleinste aantal dalende rentevoeten (5,51 %) terwijl de toepassing van het besluit van 1999 aanleiding geeft tot het kleinste aantal stijgende rentevoeten (44,31 %) en het grootste aantal dalende rentevoeten (9,16 %). Het verschil tussen het aantal dalende en het aantal stijgende rentevoeten is bij de 3 van toepassing zijnde besluiten groot.

Dat het grootste aantal stijgingen te vinden is bij de toepassing van het besluit van 1991 is logisch gezien deze leningen de langste looptijd hebben en de rentevoet voor de derde keer herberekend wordt. Ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1993 (op basis van het besluit van 1991) hebben normaliter een langere beroepsloopbaan en hogere inkomsten dan ontleners die pas in 2003 (op basis van het besluit van 1999) de leenakte ondertekenden. Bovendien werden de rentevoet-herzieningen op basis van het besluit van 1991 uitgevoerd aan de basisrentevoet van toepassing in 2008. Deze basisrentevoet lag in 2008 hoger dan deze die bij de vorige herziening in 2003 werd toegepast. De toepassing van deze hogere basisrentevoet heeft wellicht de invloed van de hogere inkomsten op de herberekende rentevoet versterkt. Ook bij toepassing van het besluit van 1994 heeft de hoge basisrentevoet bij het aangaan van de lening (in 1998 varieerde deze tussen 5,02 % en 7,20 %) er, samen met gestegen inkomsten van

ontleners voor gezorgd dat bijna de helft van de herziene rentevoeten gestegen zijn. Aangezien eind 1998 de referentierentevoet evenwel gedaald was tot 5,02 % zijn de rentevoetstijgingen bij toepassing van dit besluit minder geprononceerd dan in andere jaren.

Bij de toepassing van het besluit van 1999 ten slotte is de herberekening van de rentevoet gebeurd op basis van de rentevoeten van 2003 aangezien deze van toepassing in 2008 hoger lagen. Bijgevolg mag men concluderen dat de stijgingen bij toepassing van het besluit van 1999 hoofdzakelijk veroorzaakt worden door de stijging van de beroepsinkomsten van ontleners.

Opvallend is eveneens dat zowel de stijging als de daling van de rentevoet gemiddeld het hoogst is bij de toepassing van het besluit van 1991 (0,99 procentpunt in geval van stijging en 0,62 procentpunt in geval van daling) en dat zowel de stijging als de daling van de rentevoet het laagst is bij toepassing van het besluit van mei 1999 (0,69 procentpunt in geval van stijging en 0,41 procentpunt in geval van daling). Dit is mogelijk te verklaren door een combinatie van enerzijds de verschillen in de beroepsloopbaan van ontleners waarvan de lening reeds 15 jaar loopt en diegenen waarvan de lening nog maar 5 jaar loopt en anderzijds de lagere inkomstenbarema's die gehanteerd worden bij toepassing van het besluit van 1991 waardoor men bij gestegen inkomsten sneller in een hogere inkomensschijf terechtkomt en ook sneller het maximuminkomen bereikt. Tegelijk vallen dalende inkomsten ook sneller in een lagere inkomsten-categorie.

Bij de toepassing van het besluit van 1991 vindt men ook het hoogste percentage van leningen terug waarop de referentierentevoet wordt toegepast nl. 30,63 % t.o.v. 2,60 % bij toepassing van het besluit van 1994 en 6,81 % bij toepassing van het besluit van 1999. Nochtans is het verschil tussen de laagste referentierentevoeten van toepassing bij de 3 verschillende besluiten niet meer zo uiteenlopend : 4,71 % bij toepassing van het besluit van 1991 (toegepast bij 84 van de 653 herziene rentevoeten), 5,02 % bij toepassing van het besluit van 1994 (toegepast bij 18 van de 1422 herziene rentevoeten) en 4,18 % bij toepassing van het besluit van 1999 (toegepast bij 12 van de 1528 herziene rentevoeten).

Wellicht kan ook uit de daling van het aantal leningen waarop na herziening de minimumrentevoet van toepassing is, afgeleid worden dat de inkomsten van ontleners stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herziening in aanmerking genomen geïndexeerde inkomsten stijgen.

Bij toepassing van het besluit van 1991 daalt het aantal dossiers waarop na de herziening de

minimumrentevoet van toepassing is van 45,02 % voor herziening naar 32,77 % na herziening. Bij toepassing van het besluit van 1994 constateert men een daling van 36,85 % voor de herziening naar 29,54 % na de herziening en bij toepassing van het besluit van mei 1999 daalt het aantal

dossiers waarop voor en na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is van 46,79 % voor de herziening naar 37,89 % na de herziening. De daling is het grootst bij toepassing van het besluit van 1991.

7. Tijdelijke kortingen

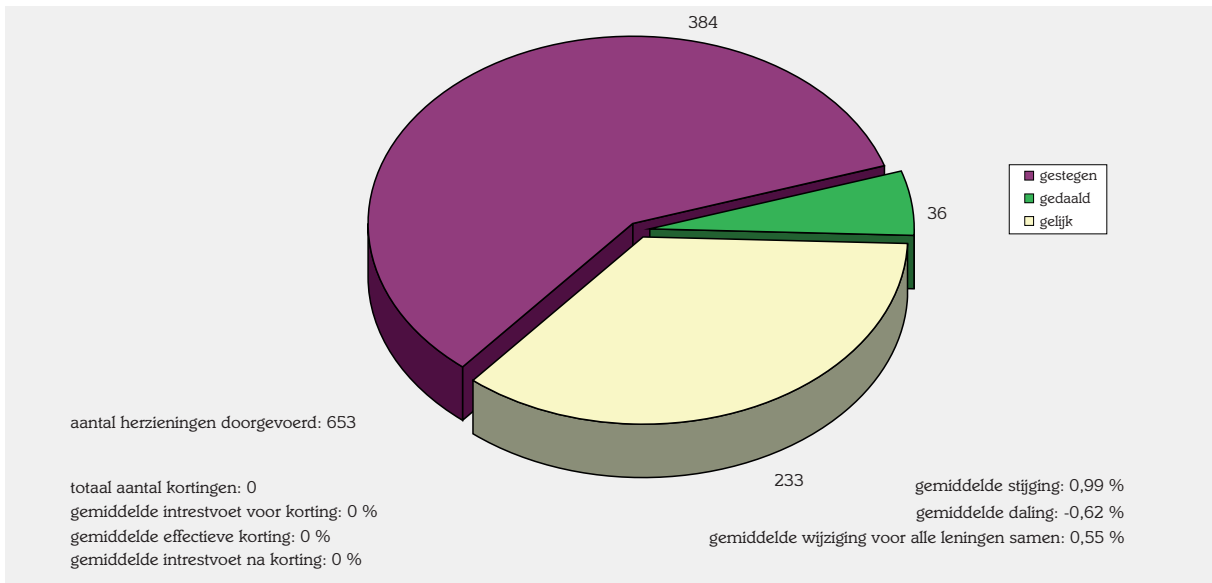
In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 ("In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing was op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt en op voorwaarde dat hierdoor het financieel evenwicht van het Fonds B2 niet in het gedrang komt.") besliste de Raad van Bestuur in maart 2005 om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoet op lopende leningen tijdelijk 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. Gezien de blijvend lage (hoewel licht stijgende) marktrentevoeten op woonkredieten (de door het Vlaams Woningfonds toe te passen referentierentevoet, zijnde een rekenkundig gemiddelde op basis van een 15-jarige OLO, evolueerde van 4,71 % in januari 2008 over 4,90 % tot 4,72 % in december 2008), bleef voormelde beslissing van de Raad van Bestuur om tijdelijke kortingen ook toe te staan op de herziene rentevoeten zijn uitwerking behouden.

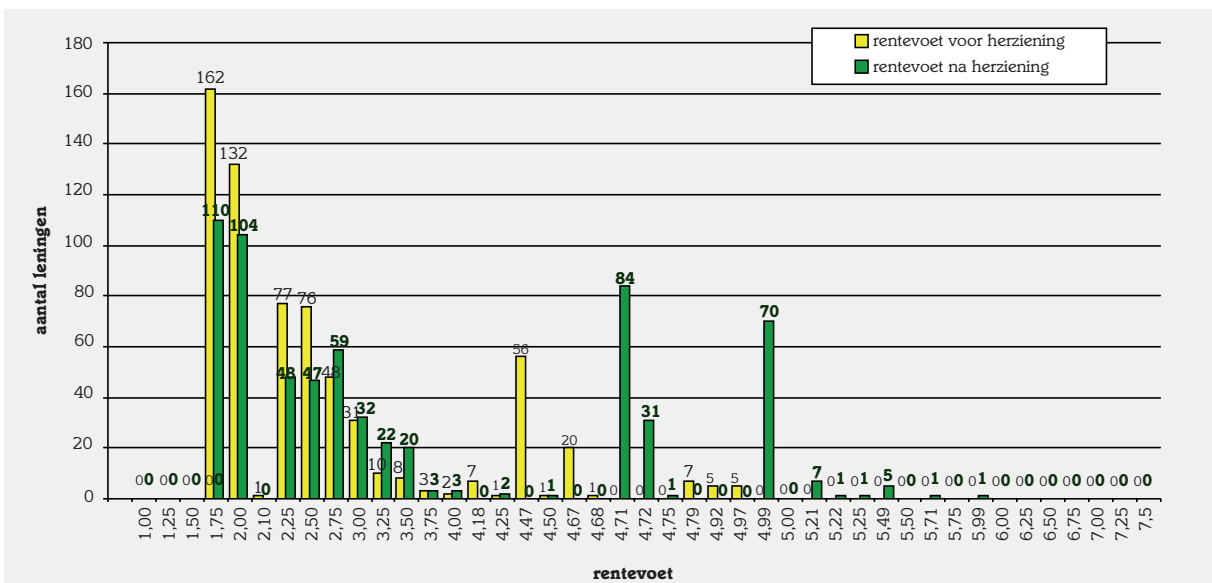
Zo werd in 2008 aan 46 ontlenersgezinnen (t.o.v. 94 in 2007) een tijdelijke (nl. voor 5 jaar) korting toegestaan vanaf de datum van de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van hun lening.

Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 0,64 % (t.o.v. 1,33 % in 2006), wat resulteerde in een gemiddelde nominale daling van het maandgeld met 13,13 EUR (t.o.v. 21,85 EUR in 2007).

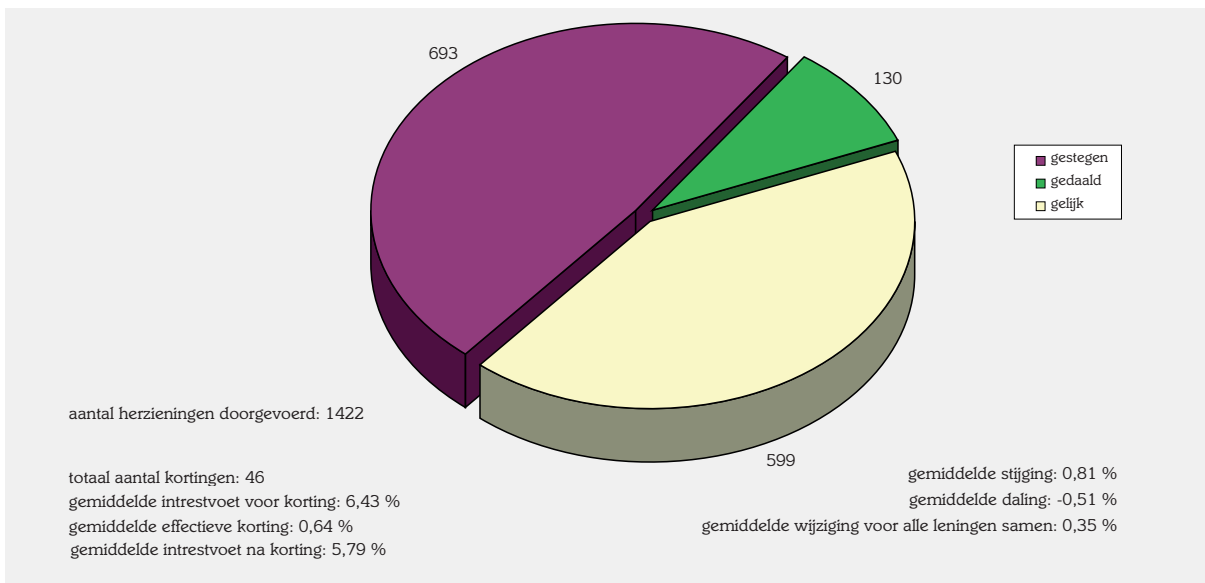
Grafiek 15a besluit 1991 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



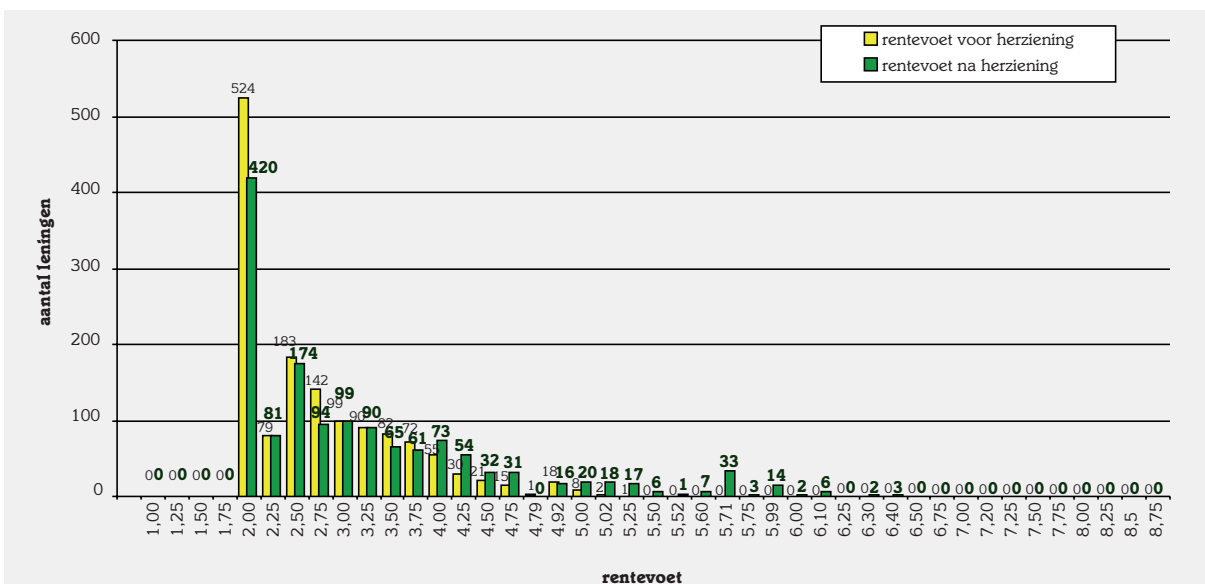
Grafiek 16a besluit 1991 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



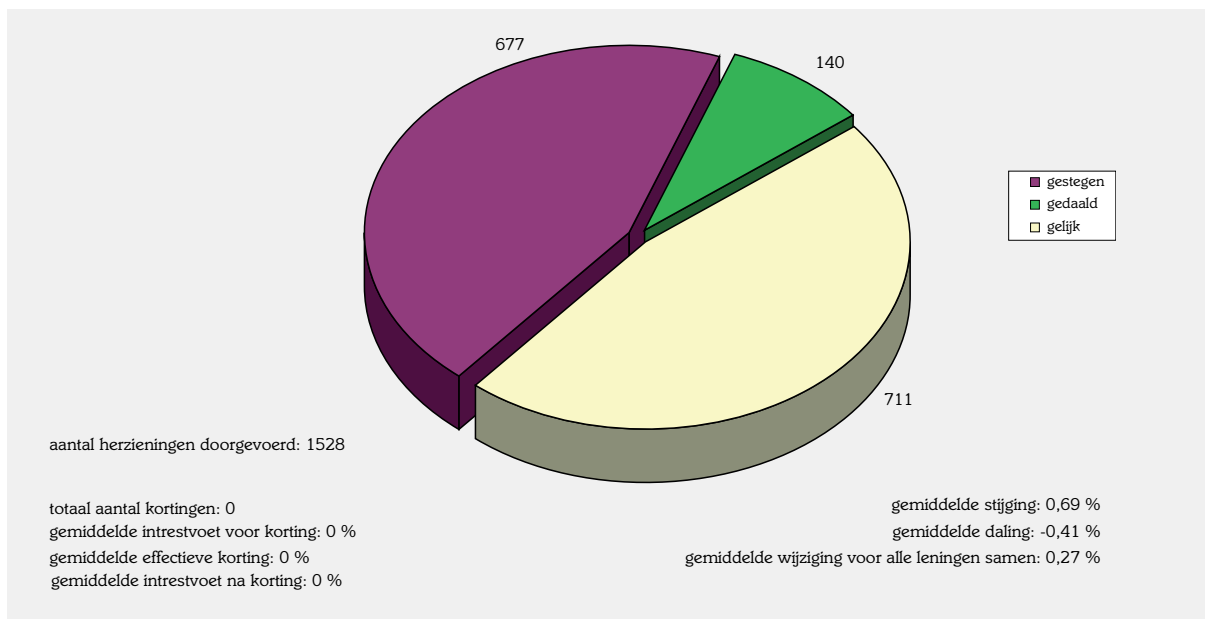
Grafiek 15b besluit 1994 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



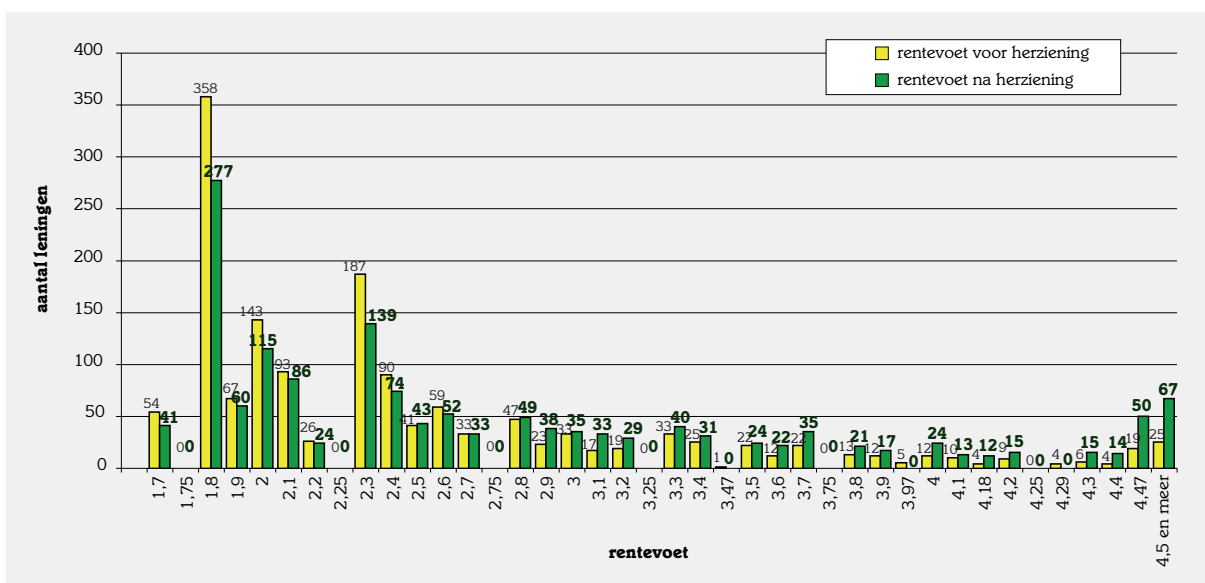
Grafiek 16b besluit 1994 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



Grafiek 15d besluit mei 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008

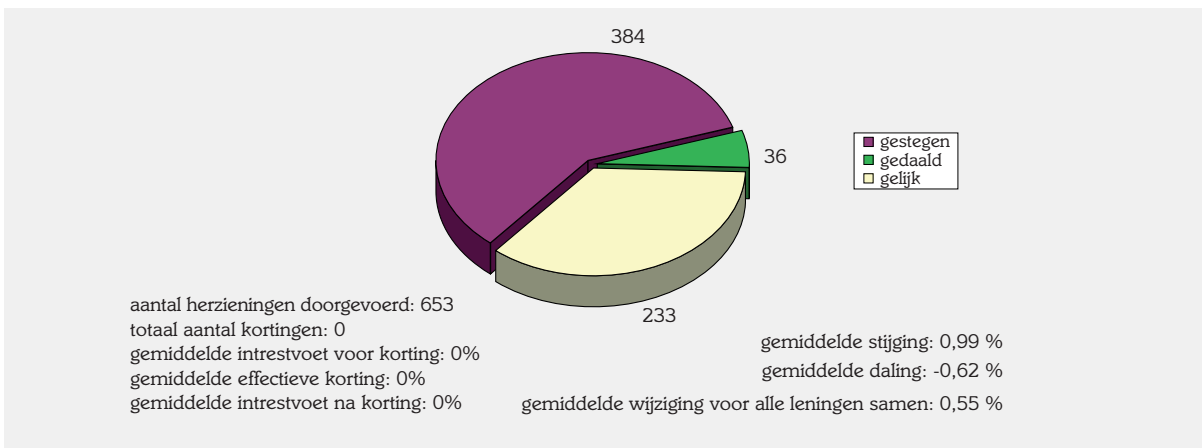


Grafiek 16d besluit mei 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008

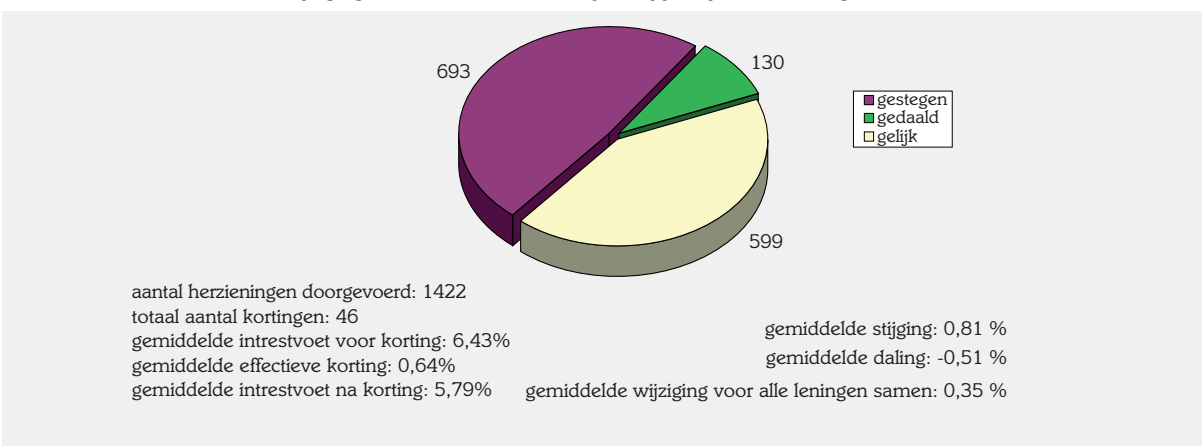


Grafiek 17 - Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008 (per besluit)

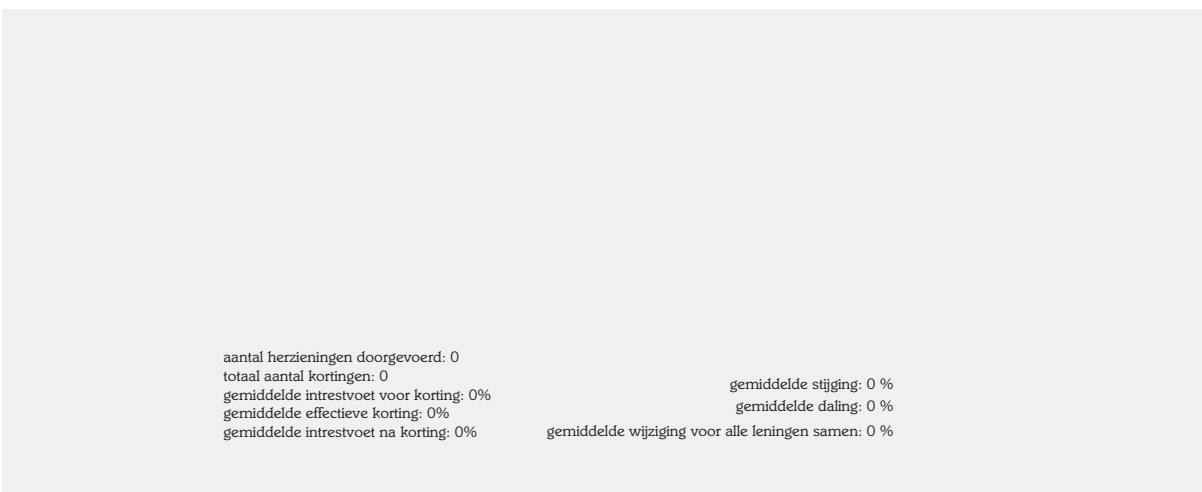
Grafiek 15a besluit 1991 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



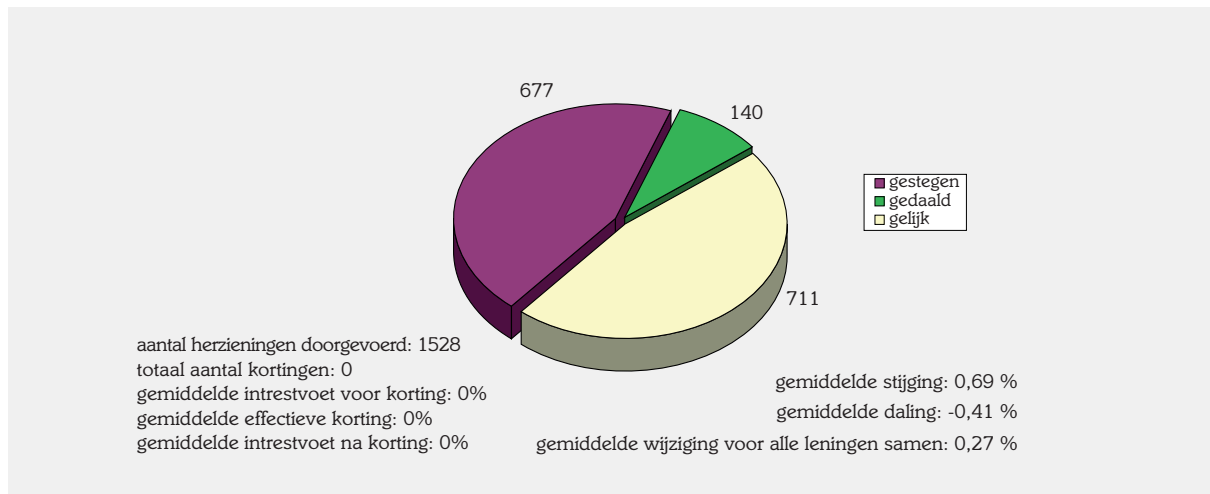
Grafiek 15b besluit 1994 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



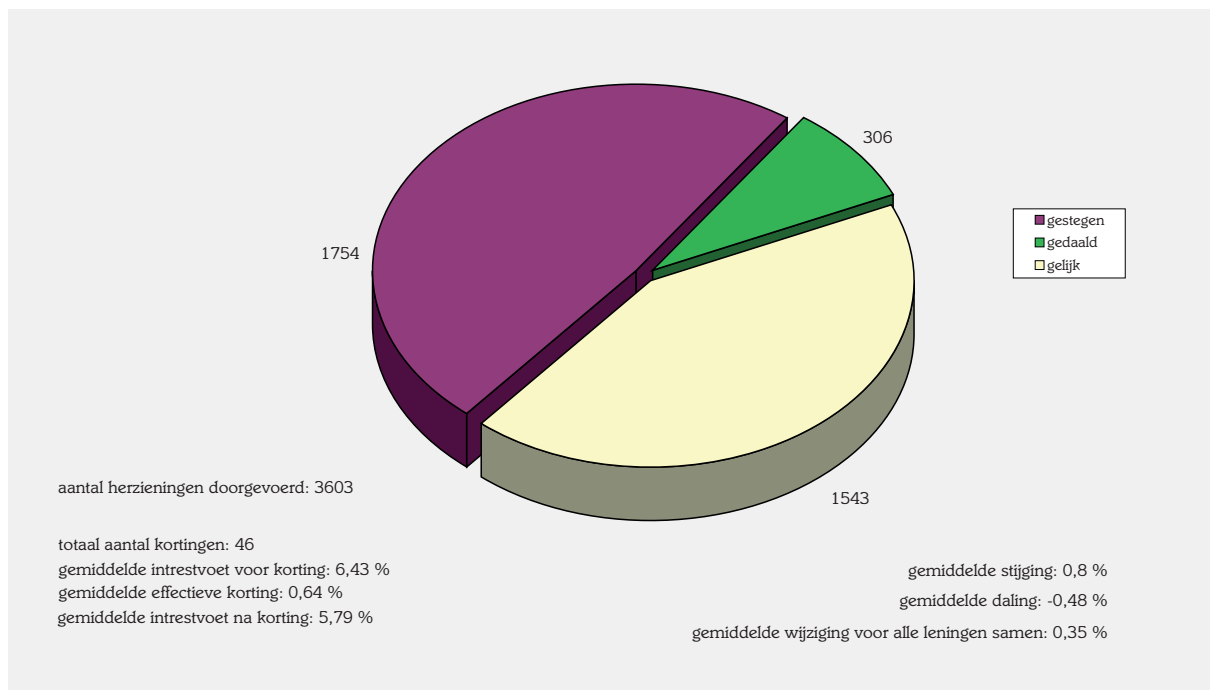
Grafiek 15c besluit jan. 1999 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



Grafiek 15d **besluit mei 1999** - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008



Grafiek 18 - Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2008 tot 31-12-2008 (op basis van de 4 besluiten samen)



Deel 2

**Sanerings-, verkoop-
en huurhulpactiviteiten**





De huurhulpactiviteiten stonden in 2008 in het teken van nieuwe procedures. In de eerste plaats het kaderbesluit sociale huur dat vanaf 1 januari 2008 in werking trad en een belangrijke administratieve belasting teweegbracht. Zo dient voortaan bij inschrijving en toewijzing ondermeer de bereidheid van de kandidaat-huurders om het Nederlands te leren nagegaan. De verzwaaring kan in de toekomst nog toenemen door mogelijke lokale toewijzingsreglementen. Een andere belangrijke nieuwe procedure is het programmatiebesluit dat de subsidiëring van de sociale woonprojecten regelt. Aangezien dit besluit op 28 november 2008 in werking trad zal de impact nog moeten blijken. Hetzelfde geldt voor de wijzigingen van de energieprestatieregelgeving waardoor vanaf 1 januari 2009 de eigenaar die een residentieel gebouw wil verhuren over een energieprestatiecertificaat moet beschikken.

De investeringen lagen in 2008 op een zeer hoog niveau en bedroegen 5 653 057,04 EUR. Het totaal aantal woongelegenheden waarvoor er dossiers in behandeling waren bedroeg 128, tegenover 112 in 2007 en 105 in 2006.

Omtrent 12 eigendommen werden er prijsakkoorden afgesloten en de aankopen vertegenwoordigde 20 woongelegenheden.

Het aantal aanvraagdossiers, erkenningen en ingediende ontwerpdossiers in het kader van de sociale huisvestingsprojecten lag hoog. Voor 21 woongelegenheden werd er een aanvraagdossier

ingediend en voor 28 ontvingen we de erkenning. De ingediende ontwerpdossiers vertegenwoordigden 22 woongelegenheden, de goedgekeurde 10. De aanbestedingen en de goedgekeurde gunningsdossiers hadden betrekking op 18 woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden waarvan de werken met subsidie werden uitgevoerd bedroeg 14. Aan één woning werden de werken zonder subsidie voltooid.

Er werden 45 huurovereenkomsten afgesloten. Het totaal aantal huurdersgezinnen bedroeg 727 en ze betaalden gemiddeld 250,45 EUR huur per maand.

De huurachterstallen kenden een daling. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 19 % van de huurders een achterstand, de gemiddelde achterstand bedroeg 345,20 EUR. Voor 68 % van de huurders bedroeg de achterstand één maand huur of minder.

Het aantal juridische procedures bedroeg 18, hetgeen ook een daling was tegenover het voorgaande jaar. Het betrof 12 verzoeningsprocedures en 6 gerechtelijke procedures. Van de gerechtelijke procedures werden er 4 stopgezet omdat de schuld volledig werd aangezuiverd. Er waren 57 lopende collectieve schuldenregelingen, eenzelfde niveau als de vorige 3 jaren.

Het patrimonium bestond eind 2008 uit 867 woongelegenheden waarvan 804 in eigendom, 27 in huur en 36 met recht van opstal. Er werden geen woningen verkocht.

1. Investerings : aankoop

Prospectie

In 2008 werden er voor 12 eigendommen prijsakkoorden afgesloten, tegenover 15 in 2007 en 16 in 2006. Het aantal expertises zonder gevolg had betrekking op 13 eigendommen. Dit komt neer op 52 % van de betrokken dossiers, hetgeen in de lijn ligt van 2007 en 2006 toen deze cijfers respectievelijk 48 % en 52 % bedroegen.

Het zwaartepunt van de prospectie lag in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. We stellen daarbij vast dat het aantal dossiers zonder gevolg zeer hoog ligt in de provincie Antwerpen. Dit heeft veel te maken met het feit dat we het akkoord van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen nodig hadden vooraleer wij tot onderhandelingen konden overgaan. Voor één

eigendom was het advies van de stad Antwerpen negatief, voor 6 eigendommen ontvingen wij het positief advies te laat en waren de panden intussen verkocht.

Wat de provincie Limburg betreft vermelden we dat de prospectie niet heeft geleid tot dossiers die rijp waren voor onderhandeling omdat een aantal randvoorwaarden, zoals bodemsituatie, nog niet duidelijk waren.

De 12 prijsakkoorden hadden allen betrekking op ééngezinswoningen en situeren zich in West-Vlaanderen in Kortrijk (2), in Oost-Vlaanderen in Gent (6) en Aalst (2) en wat de provincie Antwerpen betreft in de stad Antwerpen (2).

Tabel 45 - Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	2	0	0	2
OOST-VLAANDEREN	8	0	2	10
ANTWERPEN	2	0	11	13
LIMBURG	0	0	0	0
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
TOTAAL	12	0	13	25

Aankopen

De panden die in 2008 werden aangekocht zullen na de uitvoering van de werken goed zijn voor 20 woonegelegenheden. Een gelijkaardig aantal als in 2007 (21) en 2006 (22).

De gemiddelde aankoopprijs bedroeg 89 945,00 EUR, een toename met 18 % tegenover 2007 toen dit gemiddelde 76 533,53 EUR bedroeg. Tijdens de periode 2006-2007 noteerden we ook al een stijging van 19 %. We stellen vast dat de prijzen in het goedkoopste segment van de woningmarkt het afgelopen jaar opnieuw een zeer sterke stijging kenden.

De hoogste prijzen noteren we in de provincie Oost-Vlaanderen waar het gemiddelde 109 190,00 EUR per woonegelegenheid bedroeg, tegenover

75 500,00 EUR in West-Vlaanderen en 69 500,00 EUR in Antwerpen. In die laatste provincie hebben de 2 projecten die elk 3 woonegelegenheden omvatten een belangrijke invloed op het gemiddelde.

Voor 11 woonegelegenheden betreft het aankopen waarvoor het prijsakkoord werd afgesloten in 2008, voor 9 was dat in 2007. De aankooprijzen van die laatsten liggen ook lager.

Niet minder dan 8 woonegelegenheden werden verworven via een openbare verkoop, hetgeen een uitzonderlijk hoog aantal is. Ten slotte melden we dat er 2 woningen werden aangekocht van ontleners.

Tabel 46 - Aankopen (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Aankoop- prijs	Aankoop- kosten	Totaal	Subsidie- stelsel	Woon- gelegen- heden
WEST-VLAANDEREN					
Elfde Julilaan 72, Kortrijk	81 000,00	6 920,36	87 920,36	SH	1
Loodwitstraat 63, Kortrijk	70 000,00	6 162,66	76 162,66	SH	1
subtotaal West-Vlaanderen	151 000,00	13 083,02	164 083,02		2
OOST-VLAANDEREN					
Zijpstraat 27, Aalst	165 000,00	12 510,16	177 510,16	SH	2
Frans Van Ryhovelaan 40, Gent (OV)	103 000,00	13 185,00	116 185,00	SH	1
Désiré Toeffaertstraat 43, Gent (OV)	112 000,00	13 475,00	125 475,00	SH	1
Hogeweg 17, Gent (OV)	125 000,00	16 392,29	141 392,29	SH	1
Diepestraat 92, Aalst (OV-ONTL)	81 200,00	12 944,93	94 144,93	SH	1
Floristenstraat 77, Gent (OV)	140 000,00	18 033,54	158 033,54	SH	1
Botermelkstraat 111, Aalst	112 500,00	8 939,91	121 439,91	SH	1
Frederik Burvenichstraat 15, Gent (OV)	132 000,00	15 483,83	147 483,83	SH	1
Spellewerkstraat 96, Gent (OV)	121 200,00	16 006,00	137 206,00	SH	1
subtotaal Oost-Vlaanderen	1 091 900,00	126 970,66	1 218 870,66		10
ANTWERPEN					
Tweemontstraat 129-131-133, Antwerpen	210 000,00	15 475,66	225 475,66	SH	3
Ten Eekhovelei 106-108, Antwerpen	185 000,00	13 828,16	198 828,16	SH	3
Van Duyststraat 54, Antwerpen (ONTL)	75 000,00	6 636,16	81 636,16	SH	1
Sterckshoflei 60, Antwerpen (OV)	86 000,00	17 794,07	103 794,07	SW	1
subtotaal Antwerpen	556 000,00	53 734,05	609 734,05		8
LIMBURG					
	-	-	-	-	-
VLAAMS-BRABANT					
	-	-	-	-	-
TOTAAL	1 798 900,00	193 787,73	1 992 687,73		20

ONTL : ontlener

OV : openbare verkoop

SH : sociaal huisvestingsproject

SW : sociaal woonproject

2. Investerings : werken

2.1. Sociale huisvestingsprojecten

2.1.1. Erkenning

Vooraleer het ontwerp van een project opgestart kan worden dient een erkenningsprocedure doorlopen te worden. In 2008 werden er voor 21 woongelegenheden erkenningen aangevraagd, tegenover 17 in 2007. Dit cijfer sluit nauw aan bij het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar dat 22 bedroeg. Voor 6 woongelegenheden gaat het om een renovatie van een vroegere realisatie.

Voor 28 woongelegenheden ontvingen we de erkenning. In 2007 bedroeg het aantal 31 en in 2006 was dit 11. De erkenningen hadden voor 2 woongelegenheden betrekking op aanvragen die in 2008 waren ingediend, voor 9 was dit 2007 en voor 17 woongelegenheden was de aanvraag in

2006 ingediend. Dit betekent dat we voor bijna 35 % van de 49 woongelegenheden, waarvoor we in 2006 de aanvraag indienden, pas in 2008 de erkenning ontvingen.

Wat de verdeling per provincie betreft merken we op dat er in Oost-Vlaanderen de meeste dossiers werden ingediend, hetgeen te maken heeft met het groot aantal verwervingen in die provincie. Het groot aantal erkenningen in de provincie Antwerpen ten opzichte van het aantal ingediende dossiers valt dan weer te verklaren door het feit dat het allemaal dossiers betreft die reeds in 2007 en 2006 werden ingediend.

Tabel 47 - Sociale huisvestingsprojecten - Meldings- en aanvraagdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Meldingsdossier (werken zonder subsidies)	Aanvraagdossier (werken met subsidies)	
		Ingediend	Erkend
WEST-VLAANDEREN	0	3	3
OOST-VLAANDEREN	0	11	3
ANTWERPEN	0	3	17
LIMBURG	0	4	5
VLAAMS-BRABANT	0	0	0
TOTAAL	0	21	28

2.1.2. Ontwerpdossiers

Het zwaartepunt van onze activiteiten lag in 2008 bij de behandeling van de ontwerpdossiers. Het aantal ingediende dossiers was goed voor 22 woongelegenheden, tegenover 11 in 2007 en 17 in 2006. De meeste ingediende dossiers vinden we terug in de provincies Antwerpen en Limburg, gevolgd door Oost-Vlaanderen. In West-Vlaanderen werd er slechts één dossier ingediend.

Het aantal goedgekeurde ontwerpdossiers had betrekking op 10 woongelegenheden, een gelijkaardig aantal als dat van 2007 (11). We stellen vast dat het aantal goedgekeurde dossiers achter loopt op de ingediende: voor 7 woongelegenheden was het dossier ingediend in 2008, voor de 3 andere in 2007.

Tabel 48 - Sociale huisvestingsprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	1	1
OOST-VLAANDEREN	5	3
ANTWERPEN	9	4
LIMBURG	7	2
VLAAMS-BRABANT	-	-
TOTAAL	22	10

2.1.3. Aanbesteding

In 2008 hadden de aanbestedingen betrekking op 18 woongelegenheden, tegenover 17 in 2008. Voor 2 projecten ging het om heraanbestedingen van werken waarvan de sloopwerken reeds waren uitgevoerd maar die vanwege een falings (Maïsstraat 68 te Gent – één woongelegenheden) en een dispuut met de aannemer (Turnhoutsebaan 41-43 te Antwerpen – drie woongelegenheden) door andere aannemers dienen verdergezet. Deze projecten zijn niet opgenomen in tabel 49 omdat ze een te vertekend beeld zouden geven.

Voor de 14 woongelegenheden opgenomen in tabel 49 noteren we 130 690,91 EUR (BTW inbegrepen) als algemeen gemiddelde van de laagste offerte tegenover 140 572,00 EUR in 2007. Dit komt neer op een daling van 7 %. Het gemiddeld aantal offertes bedroeg 4, eenzelfde aantal als in 2007 en 2008.

In West-Vlaanderen en Limburg ligt het gemiddelde van de laagste offerte onder het algemeen gemiddelde, in de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen er boven. De verklaring van dit laatste is de grotere omvang van de woningen, hetgeen het meest uitgesproken het geval is voor het pand Karel Geertsstraat 3 te Antwerpen.

De ramingen bedroegen gemiddeld 122 187,45 EUR (BTW inbegrepen) per woongelegenheden. Dit is 7 % lager dan de voordeligste offerte, tegenover 2 % in 2007 en 7 % in 2006. De grootste afwijking noteren we bij het project Tuinwijklaan 90 te Kortrijk (46 %) waar de raming zwaar onderschat werd.

Een positieve vaststelling is dat er nog slechts sporadisch offertes onregelmatig waren wat betreft de administratieve formaliteiten met betrekking tot de veiligheid op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Tabel 49 - Sociale huisvestingsprojecten - Aanbestedingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Raming BTW inb.	Prijzen BTW inb.	Woongelegheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN				
Wandelingstraat 20-22, Kortrijk (HA)	107 461,35	122 961,66	1	R
Tuinwijklaan 90, Kortrijk	90 095,69	131 410,26	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	197 557,04	254 371,92	2	
OOST-VLAANDEREN				
Bredestraat 145, Aalst (IO)	119 482,33	113 236,46	1	RVR
Meuleschettestraat 78-80, Aalst (IO)	249 114,05	291 381,83	2	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	368 596,38	404 618,29	3	
ANTWERPEN				
Karel Geertsstraat 3, Antwerpen	133 846,82	149 298,03	1	RVR
subtotaal Antwerpen	133 846,82	149 298,03	1	
LIMBURG				
Helipoststraat 8, Hasselt	134 031,73	151 252,60	1	RVR
Anjelijerenstraat 30, Hasselt	139 356,08	158 237,17	1	RVR
Putstraat 27, Tongeren	341 435,60	299 743,38	3	R
Regulierenplein 1 / Jekerstraat 29, Tongeren	395 800,66	412 151,33	3	R
subtotaal Limburg	1 010 624,07	1 021 384,48	8	
VLAAMS-BRABANT				
	–	–	–	–
TOTAAL	1 710 624,31	1 829 672,72	14	

HA : Heraanbesteding

R : Renovatie

RVR : Renovatie vroegere realisatie

IO : In onderzoek

2.1.4. Gunningsdossiers

De ingediende gunningsdossiers hadden in 2008 betrekking op 11 woongelegenheden, een kleiner aantal dan de jaren voordien. In 2007 en 2006 bedroegen deze cijfers respectievelijk 22 en 29. Dit heeft te maken met het beperkte aantal aanbestedingen dat doorging in 2008, in combinatie met het gegeven dat voor een aantal daarvan het aanbestedingsonderzoek nog niet afgerond was. In 2007 hadden we te maken met het omgekeerde verschijnsel: gunningsdossiers van aanbestedingen die plaatsvonden in 2006.

Het aantal goedgekeurde gunningsdossiers (18) ligt op het niveau van 2007 (17) en 2006 (19). Voor 11 woongelegenheden hebben de goedkeuringen betrekking op dossiers die in 2008 ingediend waren en voor 7 woongelegenheden was dit in 2007 het geval. We kunnen stellen dat er in 2008 een inhaalbeweging gebeurde, die het meest uitgesproken was in Limburg.

Tabel 50 - Sociale huisvestingsprojecten - Gunningsdossiers (aantal woongelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	0	1
OOST-VLAANDEREN	0	0
ANTWERPEN	4	5
LIMBURG	7	12
VLAAMS-BRABANT	0	0
TOTAAL	11	18

2.1.5. Uitgevoerde werken

Er werden aan 14 woonegelegenheden werken voltooid in 2008. Voor de jaren 2007 en 2006 bedroegen de aantallen respectievelijk 20 en 15. Het betreft eengezinswoningen of panden bestaande uit twee woonegelegenheden. Het aantal renovaties van vroegere realisaties had betrekking op 3 woonegelegenheden tegenover 2 in 2007. Meer dan de helft van de realisaties situeert zich in de provincie Antwerpen.

De gemiddelde kostprijs bedroeg 150 693,22 EUR (BTW inbegrepen) per woonegelegenheid, tegenover 134 946,60 EUR in 2007. Dit betekent een toename van bijna 12 %. De kostprijzen hangen nauw samen met de grootte van het pand en de complexiteit van de renovaties.

De realisaties met de laagste en de hoogste kostprijs vinden we beide terug in Antwerpen. Daar waar de Maatsstraat 36 een woning is met 3 slaapkamers en een beperkte omvang, is de Sergeyselsstraat 34 een zeer grote woning met 5 slaapkamers waarbij een aanzienlijke achterbouw werd gesloopt. Bij de Sergeyselsstraat 34 werd er bewust geopteerd om het pand niet op te splitsen in twee woonegelegenheden om zodoende de zeer grote gezinnen een aanbod te kunnen doen. De woning werd verhuurd aan een gezin met 11 personen.

Tabel 51 - Sociale huisvestingsprojecten - Uitgevoerde werken (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Kostprijs (BTW inb.)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN	-	-	
OOST-VLAANDEREN			
Kepestraat 48, Aalst	129 310,86	1	RVR
Ninovestraat 75, Ronse	181 886,05	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	311 196,91	2	
ANTWERPEN			
Sergeyselsstraat 34, Antwerpen	200 278,65	1	RVR
Maatsstraat 36, Antwerpen	120 864,18	1	RVR
Florastraat 23/Rechtstraat 12, Antwerpen	287 396,68	2	R
Pothoekstraat 116, Antwerpen	254 294,79	2	R
De Marbaixstraat 18, Antwerpen	252 669,49	2	R
subtotaal Antwerpen	1 115 503,79	8	
LIMBURG			
Houtstraat 22, Sint-Truiden	161 791,53	1	R
Schurhoven 51, Sint-Truiden	159 838,36	1	R
subtotaal Limburg	321 629,89	2	
VLAAMS-BRABANT			
Blijde Inkomststraat 91, Leuven	361 374,51	2	R
subtotaal Vlaams-Brabant	361 374,51	2	
TOTAAL	2 109 705,10	14	

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

2.2. Overzicht investeringen en patrimonium

Investerings

De evolutie van de investeringen van de afgelopen 10 jaar wordt weergegeven in grafiek 19.

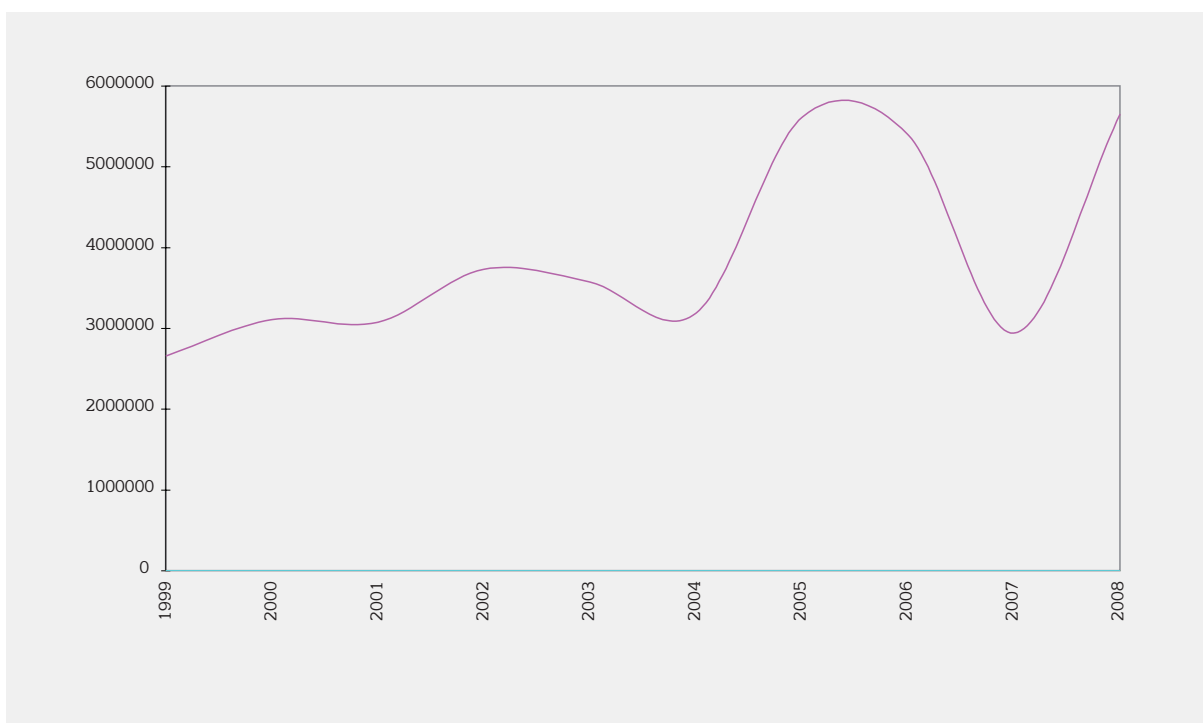
De investeringen en vereffeningen waren aanzienlijk in 2008. Ondermeer door de vele werken die vastgelegd werden bedroegen de investeringen 5 653 057,04 EUR en kwamen we op het niveau van 2005.

De vereffeningen op vastleggingen van het lopende jaar waren hoog en bedroegen 2 379 759,93 EUR. Het gemiddelde van de vijf voorgaande jaren bedroeg 1 772 438,26 EUR.

De vereffeningen op voorgaande jaren waren tevens opnieuw van een hoog niveau en beliepen 2 665 812,51 EUR.

Het totaalbedrag van de ontvangen subsidies in het kader van de sociale huisvestingsprojecten bedroeg 1 986 975,15 EUR, tegenover 2 215 597,61 EUR voor 2007. Het aandeel subsidies verwerving bedroeg 1 462 288,10 EUR, dat van de werken 524 687,05 EUR.

Grafiek 19 - Evolutie investeringen



Patrimonium

Eind 2008 omvatte het patrimonium 867 woongelegenheden, tegenover 847 in 2007. De toename is het rechtstreekse gevolg van de aankopen van 2008. Het merendeel van het patrimonium vinden we terug in de provincies Antwerpen (34 %) en Limburg (32 %). De provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen hebben een aandeel van 19 % en 14 %.

Er waren voor 128 woongelegenheden dossiers in behandeling, tegenover 112 in 2007 en 105 in 2006. Dit hoge aantal is niet enkel het gevolg van de nieuwe verwervingen in 2008, maar ook van een bijkomend aantal renovaties van vroegere realisaties. De meeste dossiers in behandeling situeren zich in de provincie Antwerpen (56), gevolgd door Limburg (38), Oost-Vlaanderen (24) en West-Vlaanderen (10).

Eind 2008 was voor 55 woongelegenheden het dossier in opmaak of bijna 43 % van de totaliteit. Meer dan de helft hiervan situeert zich in de provincie Antwerpen.

Het aantal projecten waarvoor er nog geen ontwerp-dossier opgestart werd omdat de administratieve procedure met betrekking tot de subsidiëring nog niet afgerond was kende een belangrijke daling. Het aantal dossiers in onderzoek nam zodoende af tot 27 woongelegenheden, tegenover 41 in 2007 en 34 in 2006. Van deze dossiers neemt Oost-Vlaanderen de meeste voor haar rekening, een gevolg van de verwervingen in de provincie.

De goedkeuring van de ontwerp-dossiers door de administratie wordt gevolgd door de aanbestedingsprocedure. In deze fase bevonden zich 25 woongelegenheden, eenzelfde aantal als in 2007. De meeste hiervan situeren zich in Limburg (10). Het aantal woongelegenheden waarvoor de werken in uitvoering waren bedroeg 21, tegenover 19 in 2007 en 26 in 2006. Zo goed als alle dossiers situeren zich in de provincies Antwerpen en Limburg.

Tabel 52 - Patrimonium dienst huurhulp - 2008 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in onderzoek	3	12	9	3	0	27
Dossiers in opmaak	3	4	31	17	0	55
Aanbestedingsprocedure	2	7	6	10	0	25
Werken in uitvoering	2	1	10	8	0	21
Werken uitgevoerd - totaal:	110	144	243	238	4	739
- in eigendom	82	138	227	225	4	676
- in huur	0	0	16	11	0	27
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36
Woongelegenheden - totaal:	120	168	299	276	4	867
- in eigendom	92	162	283	263	4	804
- in huur	0	0	16	11	0	27
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36

3. Huurdersgezinnen

3.1. Verhuringen

In 2008 werden in totaal 45 huurovereenkomsten afgesloten; zijnde 1 minder dan in 2006 en 2007.

Tabel 53 - Verhuringen in 2008

Ligging van de woningen	Eerste verhuring		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	0	0,00	13	250,73
OOST-VLAANDEREN	1	226,25	4	216,69
ANTWERPEN	9	240,64	6	261,33
LIMBURG	2	276,63	8	289,81
VLAAMS-BRABANT	2	277,88	0	0,00
TOTAAL	14	250,07	31	258,48

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 14, hetzelfde aantal als vorig jaar. Er werden net zoals de voorgaande jaren enkel kleinschalige projecten gerealiseerd. In Antwerpen vonden de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 9. Limburg en Vlaams-Brabant volgen met elk 2 nieuwe realisaties. In West-Vlaanderen werd geen nieuwe woonegelegenheid verhuurd.

Het aantal herverhuringen daalt opnieuw met 1 dossier ten opzichte van 2007. Alleen in de provincie West-Vlaanderen steeg het aantal herverhuringen tot 13. Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg kenden een daling. Het beperkt aantal herverhuringen duidt er op dat weinig van onze huurders hun huurcontract opzeggen. Bovendien dienen enkele woningen na het beëindigen van het huurcontract opnieuw gerenoveerd te worden. Zo tellen we bij de herverhuring 4 woonegelegenheden die het voorwerp waren van een renovatie van een vroegere realisatie. Hiervan situeert er zich één in de provincie Oost-Vlaanderen en 3 in Antwerpen. Het betreft allemaal woningen die indertijd zonder subsidies werden gerenoveerd.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt 250,07 EUR, zijnde een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (+ 1 %). De provincie Vlaams-Brabant heeft de hoogste gemiddelde huurprijs. In de provincies Antwerpen en Limburg daalde de gemiddelde huurprijs voor nieuwe realisaties.

Bij een herverhuring betalen de huurders gemiddeld een huurprijs van 258,48 EUR, dit is een stijging van 14 % ten opzichte van 2007. Dit is mede het gevolg van de forse stijging van het indexcijfer. De huurprijs wordt bij herverhuring steeds geïndexeerd. De hoogste huurprijs vindt men in Limburg. Antwerpen kent wel de grootste stijging van de huurprijs. Alleen in Oost-Vlaanderen is de huurprijs opnieuw ten opzichte van vorig jaar een weinig gedaald.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt telkens rekening gehouden met de gezinslast en het inkomen van de huurders.

3.2. Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2008 huurden 727 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, dit betekent een aangroei met 5 gezinnen ten opzichte van vorig jaar. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 54 - Huurdersbestand per 31 december 2008 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	110	143	236	234	4	727
Autochtone gezinnen :	84	82	138	155	4	463
- echtparen of samenwonenden	53	57	83	116	3	312
- alleenstaand gezinshoofd	31	25	55	39	1	151
Allochtone gezinnen :	26	61	98	79	0	264
- echtparen of samenwonenden	17	50	81	62	0	210
- alleenstaand gezinshoofd	9	11	17	17	0	54
Gemiddelde leeftijd ouders	43,3 jaar	46,3 jaar	46,9 jaar	44,5 jaar	37,6 jaar	45,4 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	14,5 jaar	15,5 jaar	15,5 jaar	16,0 jaar	11,8 jaar	15,5 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,4	3,3	3,6	3,0	2,8	3,3
Nettobelastbaar gezinsinkomen :						
- 0 - 12 000,00 EUR	58	89	142	131	0	420
- 12 000,01 - 18 000,00 EUR	34	33	53	58	1	179
- + 18 000,01 EUR	18	21	41	45	3	128
Gemiddelde huurprijs	255,15	244,07	235,38	266,96	273,29	250,45

In de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen kent het Vlaams Woningfonds een toename van de huurderspopulatie met respectievelijk 4 en 2 gezinnen. In Vlaams-Brabant verdubbelde het aantal huurdersgezinnen, in Oost-Vlaanderen blijft het huurdersbestand stabiel en in Limburg daalt het aantal huurdersgezinnen opnieuw.

Gezinsprofiel

De autochtone huurders vertegenwoordigen 64 % van het totaal en vormen in alle provincies de meerderheid van de huurders. Het aantal autochtone gezinnen steeg met 11 ten opzichte van vorig jaar. Het aantal allochtone gezinnen daarentegen kende een daling met 6. De provincie Oost-Vlaanderen heeft het grootste aandeel allochtone huurders, namelijk 43 %. In Vlaams-Brabant hebben alle huurdersgezinnen de Belgische nationaliteit, West-Vlaanderen volgt met 76 % 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. Vooral bij allochtone gezinnen blijft het "traditionele gezinspatroon" met 80 % de bovenhand kennen. Bij de Vlaamse gezinnen ligt dit percentage aanzienlijk lager (67 %).

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders (45,4 jaar) nam opnieuw toe in alle provincies. Daar een aanzienlijk aantal van de huurdersgezinnen reeds lange tijd huurt bij het Vlaams Woningfonds, stijgt de gemiddelde leeftijd. De cijfers van de provincie Antwerpen bevestigen dit; daar waar het Vlaams Woningfonds zijn eerste huurhulpactiviteiten ontplooiden en bijgevolg de langstlopende huurcontracten bestaan is de gemiddelde ouderdom van de ouders (46,9) jaar het hoogst. In Vlaams-Brabant is de gemiddelde leeftijd (37,6 jaar) het laagst.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen (15,5 jaar) nam opnieuw toe. Het beperkt aantal nieuwe

verhuringen in 2008 en het feit dat vele gezinnen reeds jarenlang een huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds verklaart wederom deze stijging. De gemiddelde leeftijd ligt het hoogst in Limburg met 16 jaar.

Gemiddeld aantal kinderen

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,3) nam lichtjes toe. 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 in 2006 brengt ook in 2008 geen opmerkelijke wijzigingen teweeg in onze huursector daar ons bestaand woningpatrimonium in de eerste plaats aangepast is aan gezinnen met meerdere kinderen ten laste. Bij toewijzing van een woning wordt steeds gestreefd 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 huurprijsherziening. Het merendeel (58 %)

van onze huurders heeft een inkomen beneden de 12 000,00 EUR. Dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen, zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding. Slechts 18 % van de huurdersgezinnen heeft een inkomen dat 18 000,00 EUR overschrijdt en zijn het minst vertegenwoordigd. Het Vlaams Woningfonds bereikt op de eerste plaats nog steeds de minst begoede gezinnen, voor wie het huren of kopen van een woning in de privésector niet 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

De gemiddelde huurprijs (250,45 EUR) steeg met 8,07 EUR ten opzichte van vorig jaar (242,38 EUR). In alle provincies steeg de gemiddelde huurprijs. Bij het berekenen van de huurprijs wordt rekening gehouden met het nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Jaarlijks worden de huurprijzen geïndexeerd. In Vlaams-Brabant noteren we de hoogste gemiddelde huurprijs; in Antwerpen daarentegen blijft de gemiddelde huurprijs beduidend lager.

3.3. Achterstallige huurgelden

3.3.1. Algemeen

Evolutie

De periode 2002-2005 kenmerkte 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 zet zich niet verder in 2008. Het jaar 2008 kenmerkt zich door een daling van zowel het aantal gezinnen met een schuld, als het bedrag van de achterstallen. De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 345,20 EUR, tegenover 361,02 EUR in 2007.

Aantallen en bedragen

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2008 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2008. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 46 602,34 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 16 %. De gemiddelde schuld per huurder nam af met 4 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 19 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. In 2007 was dit 21 %. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 68 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 119,12 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 14 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 351,55 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats. De gemiddelde achterstand bedraagt 1 542,35 EUR. Het totaalbedrag van de achterstallen van meer dan 3 maanden huur bedraagt 23 135,20 EUR, zijnde 50 % van de totaalschuld.

Spreiding per provincie

Net zoals de voorgaande jaren kent de provincie Limburg met 50 huurders het grootste aantal huurdersgezinnen met een schuld: in verhouding tot de huurderspopulatie in deze provincie heeft 21 % van de huurders een schuld. Dit cijfer dient enerzijds te worden gerelativeerd gezien het grote aandeel gezinnen met een schuld van maximum 1 maand huur. Anderzijds hebben in deze provincie 9 gezinnen een achterstal van meer dan 3 maanden, die gemiddeld 1 627,05 EUR bedraagt.

Met 29 % heeft West-Vlaanderen in verhouding tot de totale VWF-huurderspopulatie in deze provincie evenwel het grootste aandeel wanbetalers. Opnieuw betreft het voornamelijk schulden van maximum 1 maand. In Antwerpen heeft 14 % van de huurders een schuld. De provincie Oost-Vlaanderen kent met 13 % het laagste aandeel wanbetalers onder haar huurders. In Vlaams-Brabant, waar het Vlaams Woningfonds eind 2008 4 woningen verhuurde, heeft 1 gezin een huurschuld van maximum 1 maand.

Opvolging van de achterstallige huurgelden

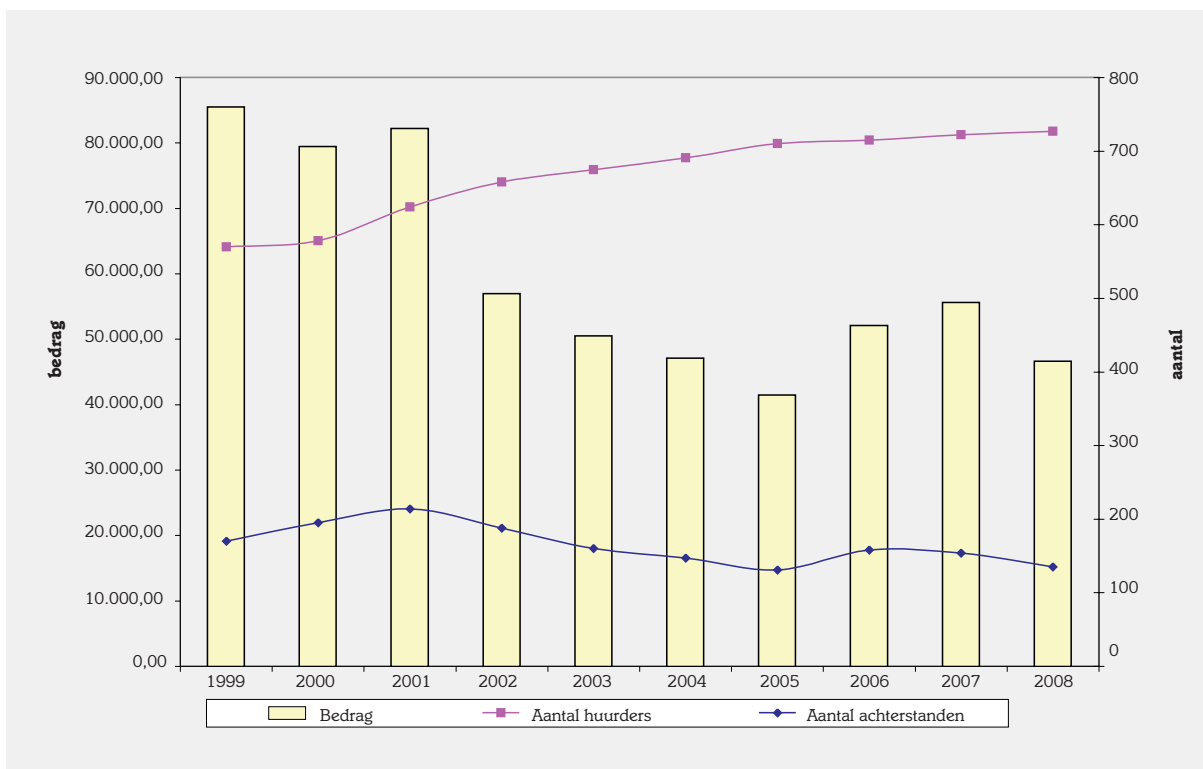
Door de intense opvolging blijven de huurachterstanden relatief beperkt. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte gebracht van de betalingsproblemen. 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 (verplichte) oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Leidt ook deze stap tot niets, dan wordt een gerechtelijke procedure opgestart ter verbreking van het huurcontract en recuperatie van de achterstallige huurgelden. De kosten verbonden aan deze procedure worden op de huurder verhaald.

Tabel 57 - Achterstallige huurgelden in 2008

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	2 131,68	0	0,00	4	6 360,11	9	14 643,41	0	0,00	15	23 135,20
meer dan 2 tot en met 3 maanden	4	3 007,77	2	1 140,54	2	1 333,49	1	346,49	0	0,00	9	5 828,29
meer dan 1 tot en met 2 maanden	2	780,52	4	1 459,55	7	2 154,19	6	2 285,18	0	0,00	19	6 679,44
maximum 1 maand	24	2 732,57	13	678,67	20	3 215,92	34	4 294,10	1	38,15	92	10 959,41
TOTAAL	32	8 652,54	19	3 278,76	33	13 063,71	50	21 569,18	1	38,15	135	46 602,34

Grafiek 20 - Evolutie huurachterstallen 1999 - 2008



3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2008 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 1999–2008.

Tabel 58 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Verzoeningsprocedures :</u>	1	0	4	7	0	12
Bedragen	794,95	0,00	3 091,87	11 255,29	0,00	15 142,11
<u>Gerechtelijke procedures :</u>	2	0	2	2	0	6
Bedragen	3 453,94	0,00	2 578,99	3 221,28	0,00	9 254,21
AANTAL PROCEDURES	3	0	6	9	0	18
TOTALE BEDRAGEN	4 248,89	0,00	5 670,86	14 476,57	0,00	24 396,32

In 2008 werden in totaal 18 procedures ingeleid. Zowel het aantal verzoeningen als het aantal gerechtelijke procedures kenden een daling ten opzichte van 2007, telkens met 2 procedures. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2007 wel een toename, namelijk 1 355,35 EUR tegenover 1 135,33 EUR.

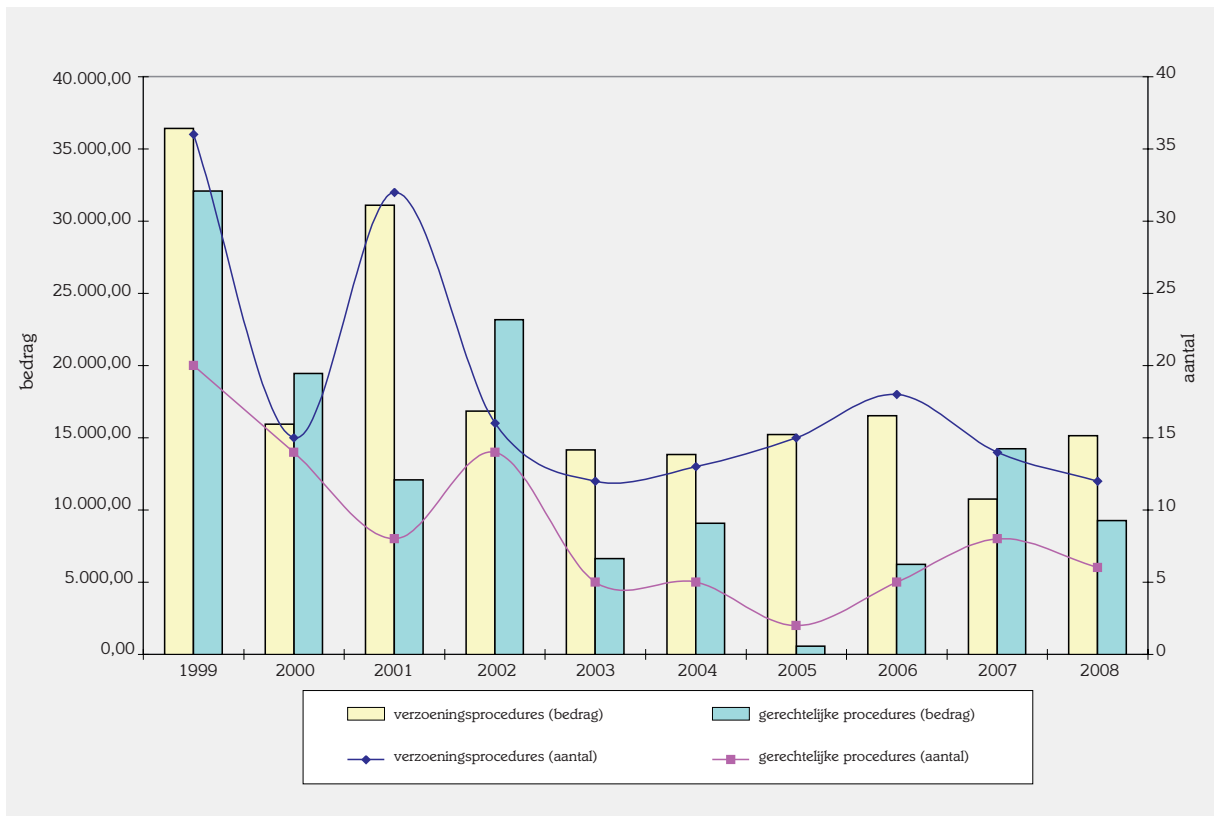
Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2008 werd ingeleid bedraagt 12. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 2 procedures. In vergelijking met de periode 1999-2002 ligt het totaal aantal verzoeningen nog steeds laag: gedurende deze periode werden er immers gemiddeld 25 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar een stijging met 494,39 EUR en bedraagt 1 261,84 EUR. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt met 1 607,90 EUR het hoogst in Limburg. De provincie Limburg kent ook het hoogste aantal procedures (7) gevolgd door Antwerpen met 4 procedures. West-Vlaanderen telt 1 dossier. In Oost-Vlaanderen en 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. Vijf gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. Eind 2008

bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2008 een verzoeningsprocedure werd opgestart 10 146,08 EUR, ten opzichte van 15 142,11 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat 4 996,03 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2008, zijnde 33 %.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2008 werd ingeleid bedraagt 6. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 2 procedures. Gedurende de periode 1997-2002 werden er gemiddeld nog 14 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 542,37 EUR, tegenover 1 779,11 EUR vorig jaar. Zowel in West-Vlaanderen, Antwerpen als Limburg werden 2 procedures ingeleid. Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant kenden geen gerechtelijke procedures. Vier gerechtelijke procedures werden in 2008 stopgezet daar de schuld alsnog volledig werd aangezuiverd. Twee zaken resulteerden in een verbreekingsvonnis: 1 gezin ontruimde de woning; 1 gezin zuiverde de schuld integraal aan en kan het pand verder blijven betrekken.

Grafiek 21 - Evolutie procedures huurachterstallen (1999 - 2008)



3.3.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2008 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 59 - Collectieve schuldenregelingen in 2008

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders :	11	9	5	11	-	36
Bedragen	4 029,15	1 245,71	2 286,42	9 900,53	-	17 461,81
Gewezen huurders :	4	2	4	11	-	21
Bedragen	23 524,66	2 134,93	6 687,40	49 646,70	-	81 993,69
AANTAL PROCEDURES	15	11	9	22	-	57
TOTALE BEDRAGEN	27 553,81	3 380,64	8 973,82	59 547,23	-	99 455,50

In 2008 traden 12 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Elf procedures werden beëindigd: in vier dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen; in de overige 7 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2008 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd (5) of werd door de rechter een deel van de schuld kwijtscholden (2).

Eind 2008 zijn er 57 gezinnen onderworpen aan deze procedure, waarvan 36 zittende huurders en 21 gewezen huurders. Ten opzichte van 2007 betekent dit een toename met 1 procedure: een groot aantal 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- en Oost-Vlaanderen de meeste collectieve schuldenregelingen met respectievelijk 15 en 11 procedures. In Limburg en Antwerpen zijn respectievelijk 22 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 485,05 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard door het feit dat er zich onder de 36 procedures 18 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 3 904,46 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.

3.4. Huurschulden van gewezen huurders

3.4.1. Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2006–2008 met een huurschuld beëindigden.

Tabel 60 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2006-2008

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	Aantal			Bedragen		
	2008	2007	2006	2008	2007	2006
meer dan 3 maanden	4	7	3	7 457,05	14 115,52	3 902,23
2 tot 3 maanden	2	1	2	928,88	478,49	1 441,07
1 tot 2 maanden	1	1	3	286,40	247,65	1 100,76
maximum 1 maand	9	4	3	1 561,17	713,95	480,03
TOTAAL	16	13	11	10 233,50	15 555,61	6 924,09

In de loop van 2008 werden in totaal 37 huurcontracten beëindigd. Van deze huurovereenkomsten kenden er 33 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 gezinsamenstelling. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. Ten slotte kende 1 contract een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 37 gezinnen hadden er 16 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Met 43 % ligt dit aandeel hoger dan vorig jaar, toen dit 33 % bedroeg. Het cijfer dient echter genuanceerd, gezien meer dan de helft van de gezinnen een schuld heeft die 1 maand huur niet overtreft. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 639,59 EUR, zijnde een beduidende afname ten opzichte van vorig jaar, toen dit 1 196,59 EUR was.

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 heeft zoals vermeld meer dan de helft (9) een schuld die 1 maand huishuur niet overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 173,46 EUR. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

Vier huurdersgezinnen hebben een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 1 864,26 EUR. Dit cijfer wordt mede verklaard doordat 2 van deze dossiers werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

De provincie West-Vlaanderen telt met 7 dossiers de meeste gezinnen met een schuld bij verhuis. De provincies Antwerpen, Limburg en Oost-Vlaanderen volgen met respectievelijk 5, 3 en 1 dossier.

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

In 2008 werden geen procedures tegen gewezen huurdersgezinnen met een huurschuld ingeleid. Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 21 gewezen huurdersgezinnen eind 2008 onderworpen aan deze procedure.

Gedurende de periode 1982-2008 beëindigden 968 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 170 eind 2008 een openstaande schuld, dit is net zoals de 2 voorgaande jaren 17,6 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 494 812,52 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 2 910,66 EUR per huurder, een lichte daling t.o.v. vorig jaar. Meer dan de helft van de schuld, namelijk 51 %, tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk 19 %, 17 % en 13 %.

4. Verkoop

Eind 2008 telde het Vlaams Woningfonds 676 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

Er werden geen woningen verkocht aan zittende huurders en door slechts 3 huurders werd een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk 1 in West-Vlaanderen en 2 in Limburg.

Deel 3

Algemeen Beheer en Dienstverlening





Raad van Bestuur

Algemeen Beheer





1. Overlijden bestuurder-ondervoorzitter



Op 20 juni 2008 overleed de heer **Remi Molein**, ondervoorzitter, in de leeftijd van 65 jaar.

Hij was commissaris, vertegenwoordiger van de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting, van januari 1984 tot eind januari 1997. Sinds 13 mei 1998 was hij bestuurder-ondervoorzitter.

Hij was een man die zich steeds met volle overgave inzette voor zijn idealen. Door zijn sociaal engagement was hij een vriend van velen.

Het Vlaams Woningfonds had een speciale plaats in zijn hart en kon steeds op hem rekenen.

Hij was een bekwaam, vriendelijk en zeer gewaardeerd bestuurder-ondervoorzitter.

Zijn plots overlijden maakte ons stil. Wij herinneren ons een ondervoorzitter-vriend om fier over te zijn.

Moge hij rusten in vrede.

Wij zullen hem nog dikwijls ontmoeten in onze herinneringen.

2. Benoeming van een bestuurder en ondervoorzitter

Conform de artikels 22 en 28 van de gecoördineerde statuten verkoos de Raad van Bestuur op 20 augustus 2008 de heer **Marc Mahieu** tot bestuurder van het Vlaams Woningfonds ter beëindiging van het mandaat van de heer Molein.

Eveneens op 20 augustus 2008 verkoos de Raad van Bestuur conform artikel 22 van de gecoördineerde statuten de heer **Geert Spiessens** tot ondervoorzitter van het Vlaams Woningfonds.

3. Aanvaarding van nieuwe vennoten

De Raad van Bestuur besliste tijdens zijn vergadering van 17 december 2008 alle bestuurders die nog geen vennoot zijn alsmede de toekomstige directeur-generaal voor te dragen als nieuwe vennoot.

Conform artikel 11 van de statuten beslist de Raad van Bestuur over de aanvaarding van de vennoten. Bij geheime stemming werden tijdens de vergadering van 21 januari 2009 volgende personen aanvaard als vennoot:

- de heer Peter Becuwe
- de heer Benny De Leener
- mevrouw Els Demol
- de heer Pascal Ennaert
- de heer Marc Mahieu
- de heer Tom Ongena
- de heer Danny Pauly
- mevrouw Ingrid Ponjaert-Kristoffersen
- de heer Geert Spiessens

4. Bevorderingen

4.1. In het kader van de opvolging van de huidige directeur-generaal in 2009 besliste de Raad van Bestuur op 16 april 2008 tot een interne procedure met beperkt extern advies.

Nadat de volledige procedure werd doorlopen benoemde de Raad van Bestuur tijdens een bijzondere vergadering op 19 november 2008 unaniem de heer **Peter Becuwe** tot adjunct-directeur-generaal met recht van opvolging. Vanaf 1 juli 2009 treedt hij in functie als directeur-generaal.

De heer Becuwe begon zijn loopbaan op het Vlaams Woningfonds op 1 april 1990; vanaf november 1991 is hij secretaris van de Raad van Bestuur; sinds 1 januari 2007 was hij bevorderd tot directeur.

4.2. De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 17 december 2008 tot volgende bevorderingen:

- de heer Kurt Van Liefferinge tot adjunct-directeur;
- de heer Bruno Decreus, adviseur;
- mevrouw Elke Meynendonckx, adjunct-secretaris van de Raad van Bestuur; vanaf 1 juli 2009 secretaris van de Raad van Bestuur.

5. Eervolle onderscheidingen

5.1. Vereremering leden Raad van Bestuur.

Eén bestuurder werd vereremerkt met het Bijzonder Voorzorgsereteken Eerste Klasse: de heer **Eric De Wasch**.

5.2. Vereremering personeelsleden

Verschillende personeelsleden werden vereremerkt met een eervolle onderscheiding.

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

mevrouw **Vera Mertens**

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

de heer **Luc Frederic**

mevrouw **Anita Ghysels**

de heer **Eric Van Den Bossche**

mevrouw **Nicole Van Den Brande**

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

mevrouw **Ria De Meyer**

mevrouw **Fanny De Mol**

mevrouw **Marleen De Vrieze**

de heer **Marcel Fredrix**

mevrouw **Martine Laureys**.

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 9 januari 2009 werd hen op een passende wijze hulde gebracht.

6. Oppensioenstelling

6.1. Adeline Cnapelinckx

Op 1 april 2008 ging mevrouw Adeline Cnapelinckx met pensioen.

Mevrouw Cnapelinckx werkte op het Woningfonds van 15 juli 1965 tot 15 juni 1974; na een onderbreking van enkele jaren trad zij terug in dienst van het Woningfonds op 1 juni 1982.

Tot midden januari 1998 was zij actief op het provinciaal kantoor Vlaams-Brabant dat toen gevestigd was te Leuven. Vanaf 19 januari 1998 was zij bediende op het provinciaal kantoor te Antwerpen.

Mevrouw Cnapelinckx was een degelijke en ervaren administratief bediende die zowel gewaardeerd werd door haar collega's als door de kandidaat-ontlenersgezinnen.

6.2. Etienne Coudeville

Op 1 april 2008 ging de heer Etienne Coudeville met pensioen.

Hij trad in dienst bij het Woningfonds op 1 juli 1972. Bijna 36 jaren zette hij zich in voor het Vlaams Woningfonds en voor de gezinnen, aanvankelijk op de maatschappelijke zetel te Brussel op de dienst der leningen-dossieropbouw, vervolgens (vanaf mei 1980) als inspecteur en sinds 1 april 1988 als provinciaal adviseur voor West-Vlaanderen te Brugge.

De heer Coudeville was een gewaardeerd en joviaal medewerker, hij was tevens een gezagvol provinciaal adviseur.

Wij danken deze beide collega's voor hun inzet en wensen hen nog vele jaren van geluk en goede gezondheid.

7. Overlijden gewezen personeelslid

Jaak Deneire

Op 23 mei 2008 overleed de heer Jaak Deneire in de leeftijd van 84 jaar.

De heer Deneire was personeelslid van het Woningfonds vanaf 15 september 1958. Vanaf 1 januari 1984 was hij bureauchef op de Dienst der Leningen tot aan zijn oppensioenstelling op 1 oktober 1988.

Hij was gedurende 30 jaar een plichtsbewuste en gewaardeerde medewerker.

Moge hij rusten in vrede.

8. Provinciaal kantoor te Antwerpen

In het najaar 2007 werden grondige renovatiewerken opgestart aan het provinciaal kantoor van het Vlaams Woningfonds gelegen in de Bosmanslei 29 te Antwerpen.

Sinds de voltooiing der werken op 26 februari 2008 werkt het personeel er in een eigentijds en functioneel kantoor.

9. Infoverspreiding

Het Vlaams Woningfonds trad ook in 2008 naar buiten met een originele reeks van **affiches** die een betere naam- en activiteitenbekendheid beoogde.

De affiches werden steeds ondersteund door **info-spots** 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 kan permanent geactualiseerde informatie over het Vlaams Woningfonds en zijn activiteiten bekomen worden via de website **www.vlaamswoningfonds.be**.

Via de geautomatiseerde groene lijn kan men voor adressen en telefoonnummers van de Vlaams Woningfonds-kantoren gratis terecht op het nummer **0800 16287**.

Het Vlaams Woningfonds werkte actief mee aan volgende beurzen:

Bouw- en Renobeurs te Antwerpen van 12 januari tot en met 20 januari 2008.

Batibouw te Brussel van 28 februari tot en met 9 maart 2008.

Bouw- en Immobiliensalon (BIS-beurs) in Flanders Expo te Gent van 11 oktober tot en met 19 oktober 2008.

10. Dankwoord

Wij danken de minister-president en de leden van de Vlaamse Regering alsmede alle Vlaamse parlementsleden die onze specificiteit en eigenheid waarborgden en het Woningfondsgedachtegoed hoog in hun vaandel dragen. Hun vertrouwen is een grote aanmoediging om onze sociale opdracht naar best vermogen uit te voeren.

Wij danken voor hun steun en vertrouwen in het bijzonder onze voogdijministers de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering en de heer Dirk Van Mechelen, viceminister-president en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.

Vele concrete resultaten zijn uitsluitend tot stand kunnen komen dank zij 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.

DEXIA BANK en FORTIS BANK danken wij voor de intekening op onze obligatieleningen van het eerste deel van ons ontleenvermogen 2008, die het ons mogelijk maken 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 2008 verwezenlijkte.



Directiecomité



Kaderstaf

Dienstverlening



Dienstverlening



Van maandag tot en met vrijdag kan men op onze provinciale kantoren vrij of na 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 vrijdag-namiddag).

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

Provincie Antwerpen

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

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

Provincie Limburg

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

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

Provincie Oost-Vlaanderen

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

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

Provincie Vlaams-Brabant

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

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

Provincie West-Vlaanderen

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

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

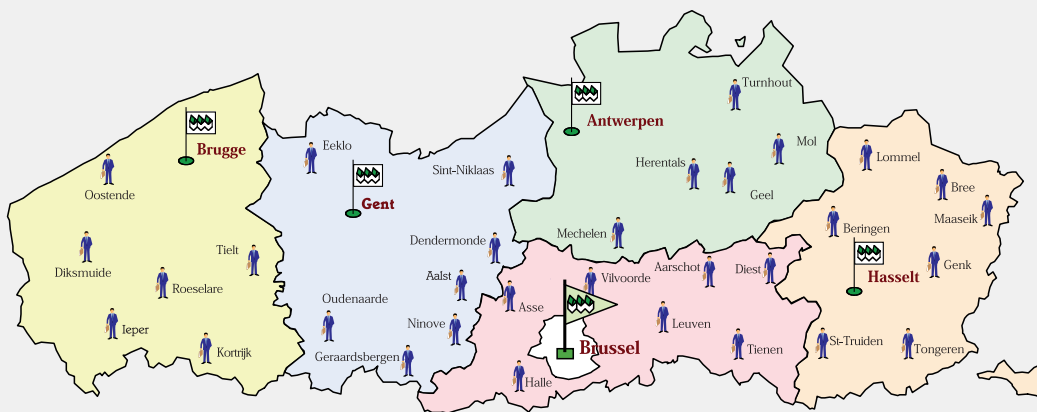
Maatschappelijke zetel

Openingsuren: van 8.30 uur tot 11.30 uur en van 12.45 uur tot 16 uur ('s vrijdags tot 15.30 uur).
De provinciale dienst Vlaams-Brabant is gevestigd op de maatschappelijke zetel (zie hoger) en werkt op donderdagnamiddag – zoals alle provinciale diensten – met gesloten deuren.

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

www.vlaamswoningfonds.be

info@vlaamswoningfonds.be



maatschappelijke zetel



provinciale dienst



ontvangdag



Stand Batibouw 2008

een woonlening vanaf

1,5%*

en dromen
worden tastbaar!



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%*

daar word je vrolijk van !



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%*



kinderspel !



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%*

zou iemand dat geloven ?



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

Inhoudstafel

Afkortingen	6
Verslag van de Raad van Bestuur	7

DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN

Hoofdstuk I - Leningsverrichtingen : dossieropbouw

1. De leningen

1.1. Leningsaanvragen	17
1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming	21
1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken	22
1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen	23
1.2.3. Saneringswerken	23
1.2.4. Terugbetaling van schulden	24
1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang	25
1.4. Evolutie van de duur der leningen	26
1.5. Leningen in kernsteden	28
1.6. De Vlaamse Rand	29

2. Het ontlenersgezin

2.1. Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen	31
2.2. Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep	35
2.3. Beroep van de ontleners	36
2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten	39
2.5. Leningen aan allochtone gezinnen	44

3. De woning

3.1. Strijd tegen ongezonde woningen / ongezond wonen	49
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen	50
Globale verrichtingen	51
3.2.1. Aankoop al dan niet gecombineerd met werken	52
3.2.1.1. Investeringsbronnen en kostprijs	52
3.2.1.2. Financieringsbronnen	52
3.2.2. Privé-bouwverrichtingen	53
3.2.2.1. Investeringsbronnen en kostprijs	53
3.2.2.2. Financieringsbronnen	53
3.2.3. Groepsbouwverrichtingen	54
3.2.4. Saneringswerken	54
3.2.4.1. Investeringsbronnen en kostprijs	54
3.2.4.2. Financieringsbronnen	55
Tabellen en grafiek	56

Hoofdstuk II - Leningsverrichtingen : dossierbeheer

1. Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur	63
2. Uitstaande leningen	66
3. Het verloop van de terugbetalingen	67
4. Afgeloste leningen	71
5. Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant	72
6. Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten	72
7. Tijdelijke kortingen	76

DEEL 2 - SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN

Krachtlijnen	85
1. Investerings- : aankoop	86
2. Investerings- : werken	88
2.1. Sociale huisvestingsprojecten.	88
2.1.1. Erkenning	88
2.1.2. Ontwerpdossiers	89
2.1.3. Aanbesteding	89
2.1.4. Gunningsdossiers	91
2.1.5. Uitgevoerde werken	92
2.2. Overzicht investeringen en patrimonium	93
3. Huurdersgezinnen.	95
3.1. Verhuringen	95
3.2. Profiel van de huurdersgezinnen.	96
3.3. Achterstallige huurgelden	98
3.3.1. Algemeen	98
3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures	100
3.3.3. Collectieve schuldenregeling	102
3.4. Huurschulden van gewezen huurders	103
3.4.1. Algemeen	103
3.4.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden	104
4. Verkoop	104

DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

Hoofdstuk I - Algemeen Beheer

1. Overlijden bestuurder-ondervoorzitter	109
2. Benoeming van een bestuurder en ondervoorzitter	109
3. Aanvaarding van nieuwe vennoten	109
4. Bevorderingen	109
5. Eervolle onderscheidingen	110
6. Oppensioenstelling	110
7. Overlijden gewezen personeelslid	110
8. Provinciaal kantoor te Antwerpen	110
9. Infoverspreiding	111
10. Dankwoord	111

Hoofdstuk II - Dienstverlening

Dienstverlening Vlaams Woningfonds	116
--	-----

