



Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba

**ACTIVITEITENVERSLAG 2007**



# Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba



## ACTIVITEITEN- VERSLAG

**DIENSTJAAR 2007**

Voorgelegd aan de gewone  
Algemene Vergadering van 21 mei 2008.



# VLAAMS WONINGFONDS VAN DE GROTE GEZINNEN, cvba

## Raad van Bestuur

### Voorzitter

D. PAULY

### Ondervoorzitter

E. DE WASCH

### Ondervoorzitter

R. MOLEIN

### Leden

A.M. BOEL-RAYMAECKERS

R. BOUTSEN

B. DE LEENER

E. DEMOL

A. DE ROECK-ISEBAERT

P. ENNAERT

G. NAGELS

T. ONGENA

I. PONJAERT-KRISTOFFERSEN

G. SPIESSENS

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. ARJIS

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).



Mevrouwen, Mijne heren

Wij hebben de eer u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2007 voor te stellen.

Onderhavig verslag is het vierentwintigste 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 gezinshuisvesting.

De doelgroep van het Vlaams Woningfonds is en blijft huis-gezinnen met kinderen.

In de geschiedenis over het Vlaams Woningfonds zal het dienstjaar 2007 ongetwijfeld als een sterk jaar geboekstaafd blijven. In beeldspraak zou men kunnen spreken van een “grand cru”-jaar.

Vlaanderen is de voorbije decennia uitgegroeid tot een welvarende regio. Uit een internationale

vergelijking van 130 Europese regio's blijkt dat Vlaanderen zich in de hogere middenmoot bevindt. De ambitie van de Vlaamse Regering reikt wel verder: Vlaanderen kan volgens haar pas tevreden zijn wanneer het zich op duurzame wijze in de absolute top van de Europese regio's hijst.

Om deze ambitie te kunnen waarmaken moet er niet alleen een dynamische economische groei gerealiseerd worden als basis voor onze welvaart maar dient er ook nog vooruitgang te worden geboekt in de zogenaamde “zachte” beleidsdomeinen zoals welzijn en gezondheid, arbeid, huisvesting, mobiliteit en onderwijs.

De Vlaamse minister-president drukte het in de Septemberverklaring van de Vlaamse Regering van 24 september 2007 als volgt uit: “Hoewel Vlaanderen welvarend is, mogen we niet uit het oog verliezen dat er ook vandaag bij ons mensen in armoede leven en uitgesloten worden.

Vlaanderen staat met 10 % armen op de derde plaats inzake armoedebestrijding, samen met Nederland. Maar een regio die de ambitie heeft tot de wereldtop te behoren, kan en mag daarmee geen vrede nemen. Het belangrijkste wapen tegen armoede is arbeid en daarbij aansluitend, onderwijs en opleiding. Een ander cruciaal wapen is de huisvesting. Arbeid, opleiding en sociale huisvesting, dat zijn Vlaamse bevoegdheden, althans gedeeltelijk.

Wonen is duur geworden. De Vlaamse Regering blijft inzetten op het aanmoedigen van eigendomsverwerving, en helpt actief in het creëren van een aanbod van betaalbare bouwgronden. (...)”

De recente evolutie van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds bewijst dat de huidige Vlaamse Regering inderdaad reeds belangrijke inspanningen heeft geleverd om het verwerven van een eigen woning nog meer te stimuleren.

Vlaams minister Marino Keulen noemt in zijn beleidsbrief Wonen (Beleidsprioriteiten 2007-2008) zijn beleid een EN-beleid: “EN extra sociale woningen EN maatregelen om de private markt te ondersteunen. Want uiteindelijk 75 % van de Vlamingen



is eigenaar, waar dit tien jaar geleden nog 65 % was. Ik vind dit een goede zaak en zal eigendomsverwerving verder ondersteunen zodat we naar de 80 % eigenaars kunnen doorgroeien. Een eigen woning is nog altijd de beste verzekering voor de oude dag. En iets dat je voor jezelf wil, moet je ook voor anderen nastreven.”

De fundamenten voor het verder versterken van de rol van het Vlaams Woningfonds in het Vlaams huisvestingsbeleid werden door de minister gelegd via het creëren van een 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 en waardoor tezelfdertijd 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, tegelijkertijd voor de nodige budgettaire 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 investerings- en ontleenvermogen dat in 2005 nog “maar” 141 720 000 EUR bedroeg werd verhoogd tot 243 846 000 EUR in 2006.

Voor het dienstjaar 2007 werd een investerings- en ontleenvermogen voorzien van 248 242 000 EUR. Op basis van de maandelijkse raming van de nodige kredieten door de Raad van Bestuur bleek reeds in de maand april dat vermeld investeringsvermogen 2007 onvoldoende zou zijn om alle leningsaanvragen te kunnen honoreren. Er werd daarom beslist de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen te vragen.

In afwachting van zijn antwoord handelde de Raad van Bestuur proactief en schortte ze vanaf 20 juni 2007 de verrichting “terugbetaling van schulden” op, tenzij de toekenning van dergelijke lening de gedwongen verkoop van een woning kan beletten.

Na constructieve onderhandelingen met beide voogdijministers beslisten dezen op 18 oktober 2007 tot herbestemming van het saldo van het oorspronkelijk bedrag van 70 miljoen EUR aan onbeschikbare reserves Fonds B2, dat overeenkomstig de beslissing van 9 februari 2004 diende te worden aangewend voor de toekenning van hypothecaire leningen aan huurders van sociale

woningen die wensen over te gaan tot de aankoop van hun sociale huurwoning, voor de toekenning van gewone hypothecaire leningen. Dankzij deze beslissing kon voor een bijkomend bedrag van 64 198 388,04 EUR aan hypothecaire leningen worden toegestaan voor de verwerving en/of sanering van een woning.

Er werd echter niet alleen een oplossing uitgewerkt voor het dienstjaar 2007. De voogdijministers wensten de garantie dat het Vlaams Woningfonds ook op lange termijn zijn verruimde opdracht zou kunnen blijven uitvoeren. Eind oktober 2007 besliste de Vlaamse minister bevoegd voor wonen daarom het Vlaams Parlement voor te stellen in 2008 en 2009 een investerings- en ontleenvermogen te voorzien van 351 966 000 EUR.

In overleg werd beslist dat omwille van budgettaire redenen de verrichting “terugbetaling van schuld” verder opgeschort diende te blijven en dat er geen nieuwe leningen – tenzij in schrijnende gevallen – mochten worden toegekend binnen de 10 jaar sinds het aangaan van de vorige VWF-lening.

Op 19 december 2007 keurde het Vlaams Parlement de begroting van de Vlaamse Gemeenschap 2008 goed waardoor de vennootschap tijdens het dienstjaar 2008 over een bedrag van 351 966 000 EUR aan kredieten kan beschikken.

Dergelijk bedrag aan investerings- en ontleenvermogen is zonder meer gerechtvaardigd daar diverse wetenschappelijke studies in het verleden hebben aangetoond dat het element huisvesting inderdaad een belangrijke component van de armoede vormt in ons land. Tegelijkertijd bestaat er een breed maatschappelijk draagvlak voor de idee dat eigendomsverwerving één van de meest aangewezen oplossingen voor de huisvestingsproblemen van de gezinnen vormt.

Eigendomsverwerving door een gezin wordt meer dan ooit ervaren als een cruciale stap naar het verwerven en het behoud van welvaart en welzijn van de betrokken gezinsleden. Het bezit van een eigen huis dient niet alleen te worden aangemoedigd en gestimuleerd omwille van het particuliere gezinsbelang maar tevens omdat het algemeen belang ermee gediend wordt.

Eigenaar worden beoogt in de eerste plaats een structurele oplossing van een “materieel probleem” namelijk het verzekeren van een kwaliteitsvolle huisvesting voor het betrokken gezin.

Over een eigen(doms)woning beschikken betekent echter nog veel meer dan het bezitten van een “huis” in de enge zin van het woord. Een eigen woning is een *conditio sine qua non* om een echte vaste thuis te creëren voor alle gezinsleden, om het

welzijn van de bewoners te bevorderen. Het Vlaams Woningfonds is een weg naar een gelukkig "huis-gezin".

Het verwerven van een eigen(doms)woning verhoogt tevens de verantwoordelijkheidszin van de (ontleners-)gezinnen. De opvolging van de afbetalingen van de Vlaams Woningfonds-leningen toont aan dat gezinnen met kinderen het afsluiten van een hypothecaire lening als een belangrijk engagement beschouwen dat ze bewust opnemen en tot een goed einde wensen te brengen. Quasi alle ontleners doen er dan ook alles aan om hun lening correct en tijdig af te betalen.

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

Het positieve effect van eigendomsverwerving op het algemeen belang is groot en wordt algemeen aanvaard.

Het verhoogd plichtsbewustzijn en de grotere betrokkenheid van de bewoners bij de zorg voor de eigen woning leidt tot een verbetering van de leefbaarheid van de buurten en steden en draagt hierdoor bij tot de oplossing van de samenlevingsproblemen waarmee de moderne maatschappij in toenemende mate geconfronteerd wordt.

Meer in het bijzonder kan gesteld worden dat voor gezinnen met kinderen de (eigendoms)woning opgroeien betekent binnen een vast en vertrouwd netwerk van school, vrienden en burens, hetgeen kan leiden tot een buurt als hechter sociaal weefsel. Het is bovendien opgroeien in een wereld van verantwoordelijkheid nemen in vele dagdagelijkse dingen.

In de multiculturele samenleving leidt eigendomsverwerving tot een (meer) spontane en natuurlijke spreiding van alle gezinnen.

Bij eigenaar-bewoners is bovendien de aard en wijze van uitvoering van renovatie- en verfraaiingswerken een betere weergave van eigen inzichten en voorstellen. Met andere woorden een meer optimaal inspraakmodel dat nooit haalbaar is in een eigenaar-huurdersrelatie.

Ten slotte biedt eigendomsverwerving het voordeel dat het een gunstige weerslag heeft op de overheidsbegroting gezien het een structurele oplossing biedt voor de huisvestingsproblemen van de gezinnen.

In een interview met "De Bouwkroniek" (15-2-2008) formuleert Vlaams minister Marino Keulen het als volgt: "Het bezit van een eigen woning is een vorm van vermogensopbouw en van

pensioensparen. Deze vorm van volks kapitalisme schenkt stabiliteit aan onze samenleving. Zelfs onze nieuwe Vlamingen hebben een baksteen in hun maag en gaan voluit voor eigendom. Dit is één van onze sterke karaktertrekken die onze jongeren financiële discipline aankweekt."

Op basis van gegevens van de "Centrale voor Kredieten aan Particulieren" (NBB) kan het (weliswaar federaal) marktaandeel van het Vlaams Woningfonds berekend worden op 1,44 %. Eind 2007 bevatte voormelde Centrale namelijk 31 858 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 210 350 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 Vlaamse 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.

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 23 640 gezinnen contacteerden in 2007 het Vlaams Woningfonds voor een hypothecaire lening.



Het totaal aantal toegekende (vereffende) leningen bij het Vlaams Woningfonds bedroeg 2 780 in 2007 ten opzichte van 2 018 in 2006.

De vastleggingen in 2007 bedroegen in totaal 334 280 131,45 EUR. Dit recordbedrag kon enkel gerealiseerd worden dankzij het hoge investeringsvermogen 2007 en de hoger vermelde herbestemming van onbeschikbare reserves Fonds B2.

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.

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 2007 ruimschoots aan deze verplichting.

De rentevoeten van de hypothecaire leningen wijzigden driemaal. In 2007 bedroeg de gemiddelde rentevoet van een Vlaams Woningfonds-lening 2,15 %.

Ook volgende gegevens van financiële aard waren bepalend voor de werking van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2007.

In het begrotingsdecreet 2007 van de Vlaamse gemeenschap werd een investerings- en ontleenvermogen van 248 242 000 EUR ingeschreven voor het Vlaams Woningfonds.

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

Pas op 3 december 2007 werd het Vlaams Woningfonds gemachtigd tot de opname van de obligatieleningen ter financiering van het ontleenvermogen 2007. De leningsopname mocht pas vanaf 3 januari 2008 gebeuren.

De prefinanciering van de activiteiten gedurende het volledige activiteitsjaar was bijgevolg opnieuw realiteit. Dit drukt op de resultaten van de jaarrekening van de vennootschap en kostte de vennootschap in 2007 veel geld, namelijk 5 789 202,46 EUR; het bemoeilijkte daarenboven een gezond intern financieel beleid naar prijszetting toe.

Voor de opname van het ontleenvermogen 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 intrestvoeten van de drie obligatieleningen 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.

Dit financieringsmechanisme leidde vanzelfsprekend tot een daling van de liquide middelen.

De vroegere ontleeningsvorm 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.

Het Vlaams Woningfonds werd er door de bevoegde administratie toe gemachtigd onder gewestwaarborg bij Dexia obligatieleningen aan te gaan voor een totaal bedrag van 248 242 000 EUR. De gelden werden door het Vlaams Woningfonds op 9 januari 2008 opgenomen.

Voor de toekenning van de gewestwaarborg (Ministerieel Besluit van 23 januari 2008) aan deze obligatieleningen diende de vennootschap een vergoeding van 2 370 622,09 EUR te betalen.

Na een (gedeeltelijke) derving van de rentesubsidies 2004 en 2005 werden de in 2006 en 2007 verschuldigde rentesubsidies volledig aan het Vlaams Woningfonds uitbetaald.

Door het in 2004 niet en in 2005 slechts gedeeltelijk uitbetalen door de Vlaamse overheid van de contractueel vastgelegde rentesubsidies vermeldt de jaarrekening 2007 op het passief van de balans nog een overgedragen verlies van 17 373 578,34 EUR.

Het Vlaams Woningfonds rekent erop dat de Vlaamse overheid in de toekomst steeds alle contractuele verplichtingen zal nakomen en blijft daarnaast ook vragende partij onder meer voor een koppeling inzake vrijgave van het investerings- en ontleenvermogen. Zoals reeds vermeld blijft de noodgedwongen maar erg dure prefinanciering op termijn niet mogelijk door het huidige financieringsmechanisme en het fors verhoogde investeringsvermogen. Deze prefinanciering belemmert

bovendien een sluitend prijszettingsbeleid daar de kostprijs van de financieringsmiddelen voor het Vlaams Woningfonds niet gekend is op het ogenblik van het bepalen van de rentevoeten voor het hypothecair krediet aan de gezinnen.

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 opnieuw over de nodige 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 recent (Commissievergadering Vlaams Parlement 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."

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.

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 2007 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

De evolutie van het bedrag aan investerings- en ontleenvermogen bewijst dat het vertrouwen van

de Vlaamse overheid – en van de voorgedijministers in het bijzonder – in de instelling groot blijft.

De hierna volgende bespreking van de resultaten 2007 zullen aantonen dat dit vertrouwen niet werd beschaamd.

## 1.1. Leningsaanvragen

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

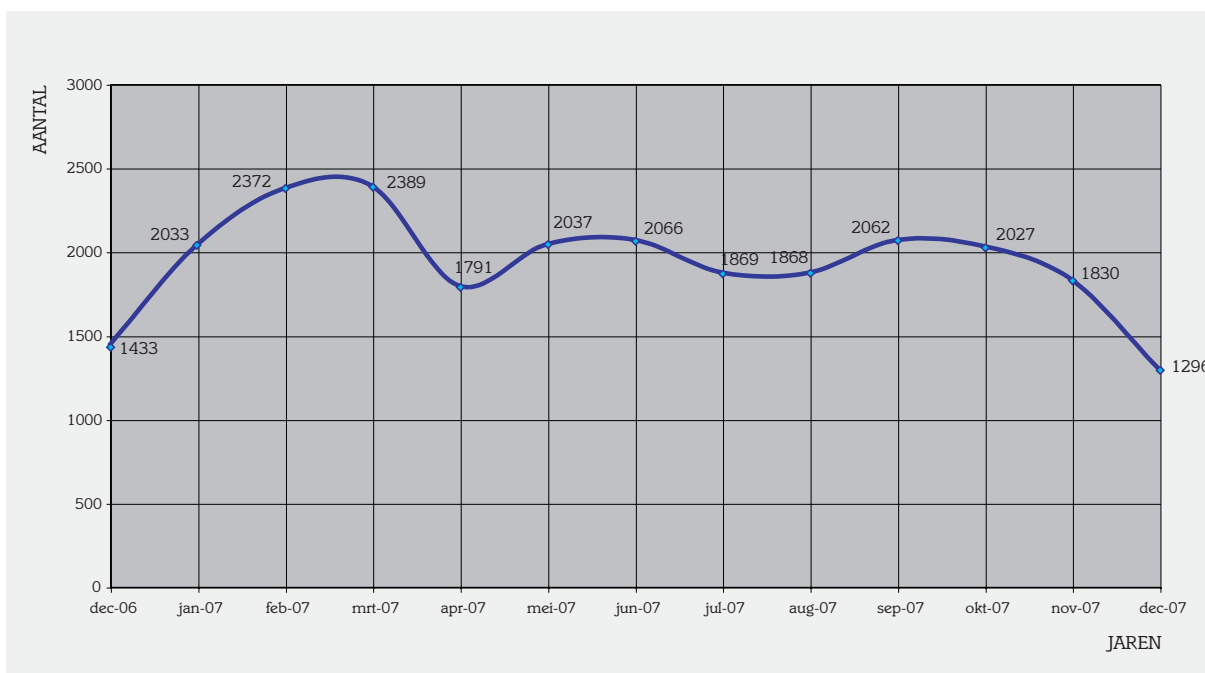
In onderstaande analyse wordt uitgegaan van het aantal ingediende leningsdossiers op de maatschappelijke zetel.

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.

### Grafiek 1 -

Eerste contact - aantallen per maand, alle provincies samen (december 2006 tot en met december 2007)



In 2007 informeerden niet minder dan 23 640 gezinnen zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Het aantal vragen om info situeerde zich hiermee op eenzelfde peil als in het recordjaar 2006 toen 23 680 gezinnen inlichtingen vroegen over de Vlaams Woningfonds-lening.

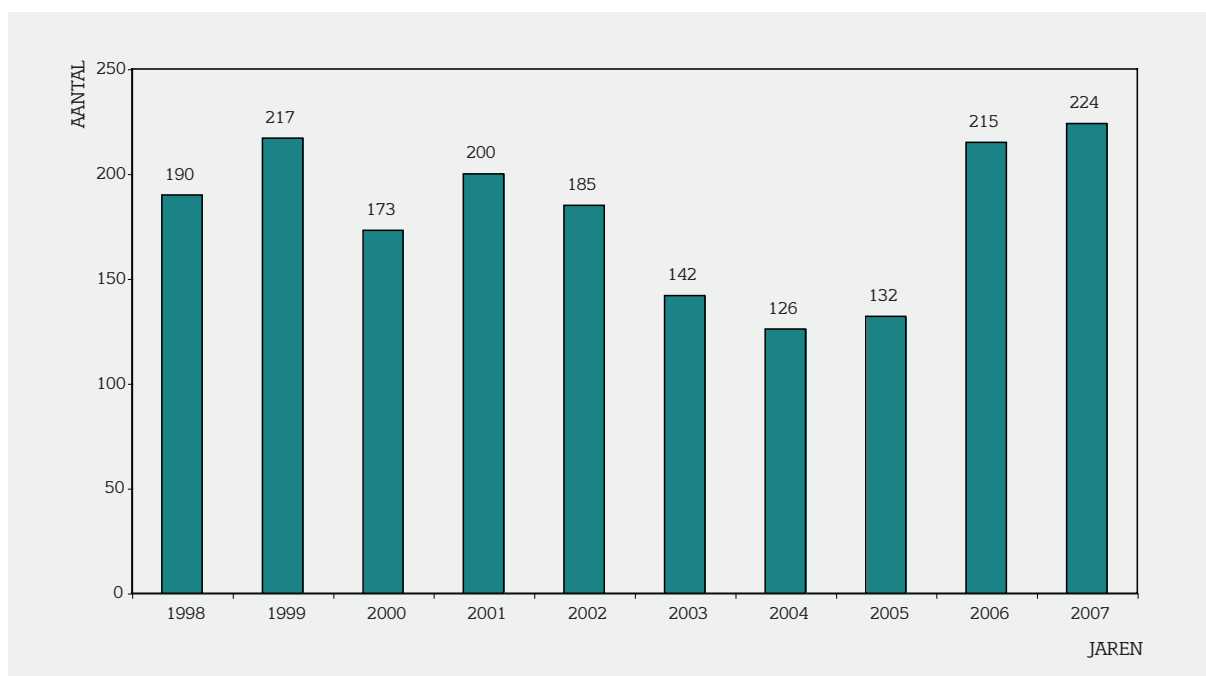
Een overzichtelijk beeld over het aantal "eerste contacten" wordt weergegeven in grafiek 1 "Eerste contact – aantallen per maand, alle provincies samen". Deze grafiek toont aan dat het aantal vragen naar informatie zich, na een piek in februari en maart en met uitzondering van de vakantie- en eindejaarsperiode, stabiliseerde op een niveau van zowat 2000 contacten per maand.

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

**Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2003-2007**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2003	46	22	32	26	16	142
2004	34	19	33	27	13	126
2005	37	20	37	23	15	132
2006	66	34	52	42	21	215
<b>2007</b>	<b>73</b>	<b>32</b>	<b>54</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>224</b>

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





Tijdens het dienstjaar 2007 dienden 3 749 kandidaat-ontlenersgezinnen afgewezen te worden bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds:

- 782 omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te verbouwen) pand;
- 461 omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 299 omdat het kandidaat-ontlenersgezin onvoldoende kredietwaardig was;
- 624 omwille van diverse andere redenen;
- 1 583 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.

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.

Na de spectaculaire stijging van het totale aantal leningsaanvragen tijdens het dienstjaar 2006 werd in 2007 opnieuw een – weliswaar minder sterke – toename vastgesteld. Er werden 2 688 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel; dit betekent een stijging met 110 leningsaanvragen of 4,27 % tegenover 2006.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste bedroeg 24,78 %; hun aantal bedroeg 666 (tegenover 532 of 20,64 % in 2006).

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen ten laste bedroeg 34,78 % in 2007 tegenover 34,56 % in 2006; in aantal werd een stijging vastgesteld van 891 tot 935 dergelijke leningsaanvragen.

Dit betekent dat zowel meer gezinnen met 1 kind als gezinnen met minstens 2 kinderen een leningsaanvraag hebben ingediend.

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

De beslissing om de verrichting “terugbetaling van schulden” op te schorten vanaf midden 2007 en daarenboven de beslissing om vanaf november 2007 geen nieuwe lening toe te kennen binnen de 10 jaar vanaf de vorige Vlaams Woningfondsenlening, zorgde er eveneens voor dat een aantal gezinnen teleurgesteld diende te worden.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt een duidelijke stijging vastgesteld in de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant. In de overige provincies blijft het gemiddeld aantal ingediende dossiers nagenoeg status-quo.

De toename van het aantal door het Vlaams Woningfonds tijdens het voorbije dienstjaar verstrekte leningen is zeer uitgesproken: er werden 2 780 leningen vereffend in 2007 tegenover 2 018 in 2006. Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd een stijging genoteerd van 234 825 588,24 EUR in 2006 tot 347 648 490,55 EUR in 2007.

De commerciële instellingen verkochten tijdens het eerste en tweede trimester van 2007 beduidend minder hypothecaire leningen in vergelijking met de overeenstemmende trimesters in 2006 (respectievelijk min 16,46 % en min 8,96 %) maar tijdens het derde trimester trad een voorzichtig herstel op.<sup>(1)</sup>

Op 31 december 2007 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:  
331 voor een bedrag van 37 529 254,68 EUR
- leningsaanvragen in vooronderzoek:  
156 voor een bedrag van 19 810 631,07 EUR

Dit betekent dat 487 dossiers in onderzoek eind december 2007 voor een bedrag van 57 339 885,75 EUR, overgeheveld werden naar het dienstjaar 2008.

(1) Cijfers inzake hypothecair krediet met betrekking tot het 3de trimester 2007, BVK, 2 januari 2008.

**Tabel 2 - Leningen verwezenlijkt in 2007 - Alle fondsen samen**

Fonds	Aantal	BEDRAG			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Levensverzekering	Totaal	
B2	2 772	333 490 321,28	13 875 801,78	347 366 123,06	125 312,45
B (FAB)	8	277 840,00	4 527,49	282 367,49	35 295,94
<b>Totaal</b>	<b>2 780</b>	<b>333 768 161,28</b>	<b>13 880 329,27</b>	<b>347 648 490,55</b>	<b>125 053,41</b>

Daarenboven bevonden 142 dossiers, voor een bedrag van 18 166 839,42 EUR, zich in het stadium "klaar voor vereffening". Dit betekent dat voor 142 dossiers het ontwerp van leenakte overgemaakt werd aan de respectievelijke notarissen voor het opmaken van de leenakte.

Zoals reeds vermeld werden tijdens het dienstjaar 2007 in totaal 2 780 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 347 648 490,55 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 2007 werden 2 772 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 347 366 123,06 EUR.

Met eigen middelen (Fonds B) werden tijdens het vorige dienstjaar 8 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 282 367,49 EUR voor de financiering van de aankoop van bouwgrond, tegenover 2 leningen voor een totaal bedrag van 52 282,15 EUR in 2006.

Het aantal leningen ter financiering van bouwgrond blijft echter 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.

In het Vlaams Gewest werd tijdens de eerste 6 maanden van 2007 "slechts" gemiddeld 3,52 % meer betaald voor een perceel bouwgrond dan in 2006; de gemiddelde kostprijs bedroeg 127,8 EUR per m<sup>2</sup> in de eerste helft van 2007 tegenover 123,5 EUR per m<sup>2</sup> in 2006 en 110,7 EUR in 2005.<sup>(1)</sup> (cfr. infra)

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

Hieruit blijkt een positieve groeivoet van + 37,76 % inzake het totale aantal vereffende leningen en van + 48,05 % inzake het ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is opnieuw gestegen, namelijk van 116 365,50 EUR in 2006 tot 125 053,41 EUR in 2007, zijnde een vermeerdering met 8 687,91 EUR of 7,47 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2007 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,92 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

**Tabel 3 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen - 2003-2007 - Alle fondsen samen**

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2003	1 760	- 17,14	132 697 229,72	- 16,94	75 396,15	+ 0,23
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
<b>2007</b>	<b>2 780</b>	<b>+ 37,76</b>	<b>347 648 490,55</b>	<b>+ 48,05</b>	<b>125 053,41</b>	<b>+ 7,47</b>

(1) Stijging vastgoedprijzen gehalveerd sinds vorig jaar, Persbericht van 22 augustus 2007, 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 vastgoed-

prijzen mede welke verrichtingen de doelgroep van het Vlaams Woningfonds aankan en/of aandurft. Ten slotte dient er op gewezen dat de spreiding van de leningen volgens hun bestemming ook werd beïnvloed door de beslissing medio 2007 uitsluitend nog leningen "terugbetaling van schulden" toe te kennen om de gedwongen verkoop van een woning te beletten.

Tabel 4 - Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2007-2006 - Fonds B2

Categorieën	Bestemming van de geleende bedragen	2007					2006				
		Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
1	Nieuwbouw	116	4,18	15 212 916,04	4,38	131 145,83	89	4,41	11 037 991,57	4,70	124 022,38
2	Aankoop	1 800	64,93	244 868 489,85	70,49	136 038,05	1 261	62,55	158 195 468,94	67,38	125 452,39
3	Belangrijke werken	47	1,70	3 317 682,28	0,96	70 588,98	41	2,03	2 668 322,42	1,14	65 081,03
4	Weinig belangrijke werken	219	7,90	6 392 046,41	1,84	29 187,43	127	6,30	3 634 146,18	1,55	28 615,32
5	Aankoop en belangrijke werken	44	1,59	5 918 289,96	1,70	134 506,59	37	1,84	4 621 084,02	1,97	124 894,16
6	Aankoop en weinig belangrijke werken	394	14,21	53 466 486,63	15,39	135 701,74	289	14,34	36 831 475,08	15,69	127 444,55
7	Terugbetaling van schulden	98	3,54	11 452 326,56	3,30	116 860,48	90	4,46	9 220 302,54	3,93	102 447,81
8	Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0,00	0,00	4	0,20	481 225,99	0,20	120 306,50
9	Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	54	1,95	6 737 885,33	1,94	124 775,65	78	3,87	8 083 289,35	3,44	103 631,91
	<b>Totaal</b>	<b>2 772</b>	<b>100</b>	<b>347 366 123,06</b>	<b>100</b>	<b>125 312,45</b>	<b>2 016</b>	<b>100</b>	<b>234 773 306,09</b>	<b>100</b>	<b>116 455,01</b>

Zoals hierboven reeds toegelicht stelde de Vlaamse overheid het investeringsvermogen 2007 vast op 248 242 000 EUR. Er kon daarenboven voor een bijkomend bedrag van ruim 64 miljoen EUR aan leningen worden toegekend door een beslissing van de voogdijministers inzake aanwending van onbeschikbare reserves Fonds B2.

Dankzij deze beslissing kon het Vlaams Woningfonds alle leningsaanvragen voor de verwerving en/of sanering van een woning in 2007 honoreren.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste evoluties die uit tabel 4 blijken; daarna worden de 4 basisverrichtingen, namelijk aankoop al dan niet gecombineerd met werken, nieuwbouw, saneringswerken en ten slotte terugbetaling van schulden verder toegelicht. De vierde basisverrichting, namelijk terugbetaling van

schulden, boet aan belang in gezien de opschorting ervan sinds medio 2007. Toch zullen de tijdens het eerste semester toegekende leningen voor "terugbetaling van schulden al dan niet gecombineerd met werken" beknopt worden besproken.

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 toeneemt, namelijk van 62,55 % in 2006 tot 64,93 % in 2007.

Het aandeel van de verrichtingen "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" en "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" blijft nagenoeg onveranderd en bedroeg in 2007 respectievelijk 14,21 % en 1,59 %.

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: in 2007 werd maar liefst 80,73 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken; deze leningen vertegenwoordigen inzake bedragen 87,58 % van het totaal.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van "weinig belangrijke werken" is gestegen, namelijk van 6,30 % in 2006 tot 7,90 % in 2007.

Het aandeel van de verrichting "nieuwbouw" bleef nagenoeg ongewijzigd en bedroeg 4,18 % in 2007.

De daling van het aandeel van de verrichtingen "terugbetaling van schulden al dan niet gecombineerd met werken" van 8,53 % in 2006 naar 5,49 % in 2007 is logisch en houdt verband met de hogervermelde beslissing om leningen voor "terugbetaling van schuld" uitsluitend nog toe te kennen om de gedwongen verkoop van een woning te beletten.

Het gemiddeld leningsbedrag is in alle categorieën gestegen.

De grootste stijging doet zich voor bij de verrichting "terugbetaling van schulden gecombineerd met

weinig belangrijke werken", namelijk met 21 143,74 EUR of 20,40 % tot 124 775,65 EUR. Ook bij de verrichtingen "belangrijke werken", "aankoop" en "terugbetaling van schulden", is de stijging erg uitgesproken.

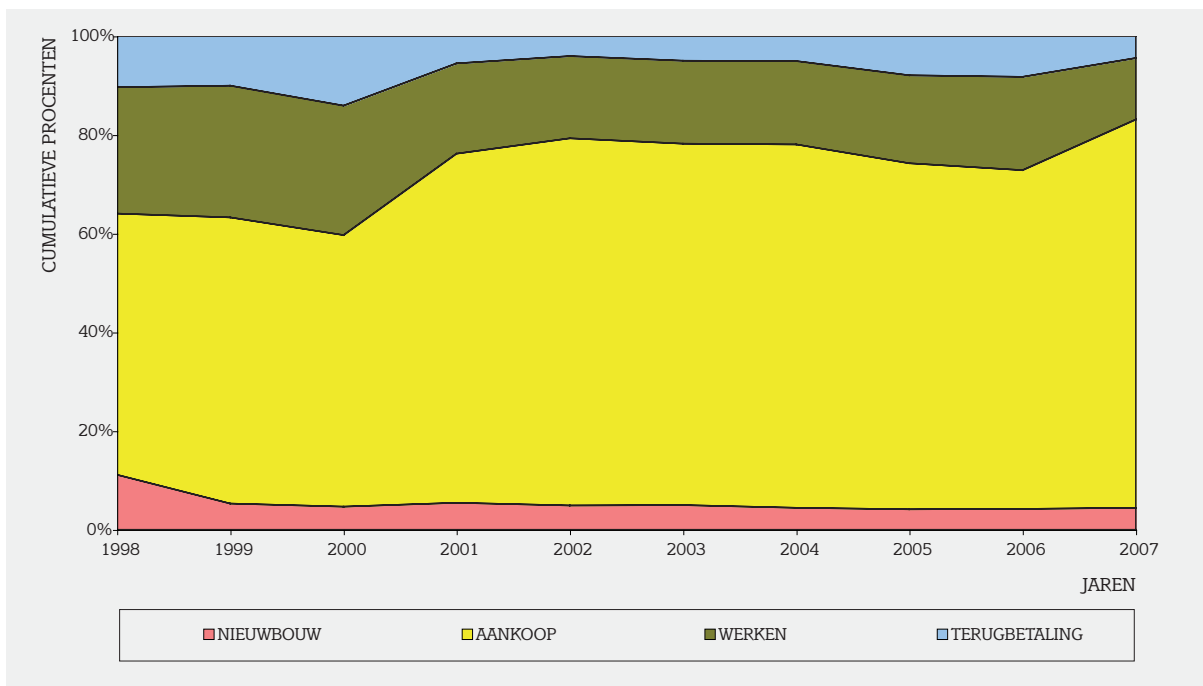
Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 116 455,01 EUR in 2006 tot 125 312,45 EUR in 2007.

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 de 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.

De eerste drie basisverrichtingen worden hierna uitgebreid toegelicht waarna een beknopte analyse volgt van de verrichting "terugbetaling van schulden".

**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 2007 werd 80,73 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet

gecombineerd met het financieren van werken en vertegenwoordigde deze groep leningen 87,58 % van het totaal ontleend bedrag.

Het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning stijgt van 62,55 % in 2006 tot 64,93 % in 2007. Het gemiddelde leningsbedrag van deze verrichting is gestegen met 10 585,66 EUR of 8,44 % tot 136 038,05 EUR.

De aandelen van de verrichtingen “aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken” en “aankoop gecombineerd met belangrijke werken”

### 1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is nominaal weliswaar gestegen van 89 in 2006 tot 116 in 2007 maar het procentuele aandeel van deze verrichting blijft nagenoeg opnieuw status-quo, namelijk 4,18 % in 2007 tegenover 4,41 % in 2006.

Dit procentuele beperkte aantal is echter niet verwonderlijk rekening houdende met de uitermate hoge kostprijs van een bouwgrond. Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde kostprijs van een perceel bouwgrond in het Vlaams Gewest 127,8 EUR per m<sup>2</sup> tijdens de eerste 6 maanden van 2007.

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

De verdere – weliswaar meer gematigde – stijging van bouwgrondprijzen houdt eerder verband met het niet te koop aanbieden van de gronden dan

### 1.2.3. Saneringswerken

Onder de verrichting “werken” ressorteren 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”, “weinig belangrijke werken” en “werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” (categorieën 3, 4 en 9 van tabel 4). Het renoveren van een woning kreeg dit jaar een extra duwtje in de rug door de beslissing van de Vlaamse Regering – op initiatief van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen – om opnieuw een renovatiepremie in te voeren.

Het totale aandeel van deze leningen bedroeg 11,55 % in 2007 tegenover 12,40 % in 2006. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen bedraagt 51 398,79 EUR.

blijven nagenoeg ongewijzigd en bedroegen respectievelijk 14,21 % en 1,59 % in 2007 tegenover 14,34 % en 1,84 % in 2006.

De gemiddelde leningsbedragen van deze verrichtingen stijgen met respectievelijk 8 257,19 EUR of 6,48 % tot 135 701,74 EUR en 9 612,43 EUR of 7,70 % tot 134 506,59 EUR.

met het niet ter beschikking zijn van voldoende percelen.

De Vlaamse overheid wil daarom een algemeen stelsel van “activeringsheffingen” invoeren voor die gemeenten waar het woningaanbod te klein is<sup>(1)</sup>. Deze belasting zal eerst geheven worden op onbebouwde percelen in verkavelingen en vervolgens ook op alle ongebouwde gronden langs een goed uitgeruste openbare weg. Deze maatregel is bedoeld voor grondspeculanten en niet voor gewone burgers; eigenaars van één perceel bouwgrond zullen niet belast worden. Bovendien heeft deze toekomstige heffing een uitgesproken gezinsvriendelijk karakter: gezinnen krijgen een vrijstelling voor één perceel per kind.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor de realisatie van een nieuwbouw bedroeg 131 145,83 EUR in 2007, dit is een stijging met 5,74 % in vergelijking met 2006.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van “weinig belangrijke werken” stijgt licht, namelijk van 6,30 % in 2006 tot 7,90 % in 2007. Het gemiddeld ontleend bedrag blijft nagenoeg status-quo en bedraagt 29 187,43 EUR in 2007.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt nog slechts 1,70 % (tegenover 2,03 % in 2006). Gemiddeld wordt een bedrag van 70 588,98 EUR ontleend voor deze verrichting, zijnde een toename met 8,46 % in vergelijking met 2006.

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

(1) Beleidsbrief 2006-2007 - Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening.



#### 1.2.4. Terugbetaling van schulden

Zoals reeds aangegeven besliste de Raad van Bestuur in juni 2007 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 gezien het opnieuw sterk verhoogde investerings- en ontleenvermogen 2008 het Vlaams Woningfonds moet toelaten alle leningsaanvragen voor het verwerven en/of renoveren van een eerste woning te kunnen honoreren.

Bij de analyse van de hierna volgende cijfers dient bijgevolg voor ogen te worden gehouden dat ze enkel betrekking hebben op het eerste semester 2007. Leningsaanvragen voor “terugbetaling van schulden gecombineerd met werken” werden tijdens het tweede semester – zo mogelijk – omgevormd en beperkt tot een aanvraag voor het uitvoeren van de beoogde werken.

In het totaal aantal vertegenwoordigt het aandeel van de verrichting “zuivere terugbetaling van schulden” nog 3,54 % tegenover 4,46 % tijdens het dienstjaar 2006.

Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 116 860,48 EUR in 2007, zijnde een toename met 14 412,67 EUR of 14,07 % ten opzichte van 2006.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 98 gezinnen gemiddeld 554,78 EUR, zijnde 25,07 % van het beschikbare inkomen terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 1 103,26 EUR bedroeg, zijnde 49,85 % van hun beschikbare inkomen.

In 2007 werd geen enkele lening toegekend voor de financiering van de verrichting “belangrijke werken en terugbetaling van schulden”.

Het aandeel van het aantal verrichtingen “weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden” is nagenoeg gehalveerd in vergelijking met 2006 en bedraagt nog slechts 1,95 % in 2007. Het leningsgemiddelde stijgt fors en bedraagt 124 775,65 EUR.

Vóór de herfinanciering betaalden deze ontleners gemiddeld 1 036,60 EUR per maand. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze maandelijks gemiddeld 583,26 EUR ter financiering van de overname van de bestaande schuld én ter financiering van het uitvoeren van kleine werken.

De sociale meerwaarde van voornoemde verrichtingen is niet onbelangrijk: dankzij de overname van de leningen kunnen de gezinnen hun vroegere schuld makkelijker afbetalen en tegelijkertijd eventueel bijlenen voor werken.

Niettemin onderschrijft het Vlaams Woningfonds ten volle het standpunt van de voogdijoverheid dat het fors verhoogde bedrag aan investeringsvermogen 2008 (351 966 000 EUR) prioritair volledig dient te worden aangewend tot toekenning van leningen voor het verwerven en/of renoveren van een gezinswoning alsook om de gedwongen verkoop ervan te beletten.



### 1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang

Tabel 5 - Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2003-2007

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening					
			Weinig belangrijke werken		Belangrijke werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
2003	246	29 040,55	165	67,07	40	16,26	41	16,67
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
<b>2007</b>	<b>296</b>	<b>38 698,61</b>	<b>216</b>	<b>72,97</b>	<b>42</b>	<b>14,19</b>	<b>38</b>	<b>12,84</b>

Het aantal tweederangsleningen is in 2007 fors gestegen: er werden 296 dergelijke leningen toegekend tegenover 205 in 2006.

Relevanter is echter de vaststelling dat het aandeel van alle tweederangsleningen 10,68 % vormt van het totaal aantal toegekende leningen in 2007 en bijgevolg nauwelijks evolueerde in vergelijking met 2006 toen ze 10,17 % van het totaal vertegenwoordigde.

Het gemiddeld ontleend bedrag is gedaald van 40 143,65 EUR in 2006 naar 38 698,61 EUR in 2007.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 216 tweederangsleningen (72,97 %) dienden voor de financiering van "weinig belangrijke werken" (categorie 4 van tabel 4) en 42 (14,19 %) voor "belangrijke werken" (categorie 3 van tabel 4).

De "andere verrichtingen" waarvan het aandeel fors daalt tot 12,84 % zijn in hoofdzaak leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning (gefinancierd door een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds) door één van de gewezen partners in het kader van een echtscheiding.

Door de reeds vermelde maatregel, namelijk het niet langer mogen toekennen van een tweede lening binnen de 10 jaar na de vorige VWF-lening, kan dit "inkopen" voortaan enkel nog in echt schrijnende gevallen. Als uit de maandelijkse raming van de nodige investeringsgrootte 2008 zou blijken dat er opnieuw wat financiële ruimte ontstaat, overweegt de instelling er voor te pleiten deze maatregel te verzachten zodat lenen bijvoorbeeld na een periode van 5 jaar opnieuw mogelijk zou worden.

Er werden 196 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. In 2008 zal dit aantal normaliter fel verminderen om hogervermelde redenen. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 37 456,03 EUR.

In 100 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 41 134,07 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	2007		2006		2005	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	< 10	1	0,04	1	0,05	3	0,21
2	= 10	0	0,00	0	0,00	8	0,56
3	11-14	120	4,33	72	3,57	54	3,78
4	= 15	122	4,40	92	4,56	135	9,45
5	16-19	122	4,40	106	5,26	63	4,41
6	= 20	399	14,39	412	20,44	455	31,84
7	21-24	205	7,40	116	5,75	75	5,25
8	= 25	1 803	65,04	1 217	60,37	636	44,50
9	> 25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Totaal		2 772	100	2 016	100	1 429	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 duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Bij de banken waren de hypothecaire kredieten met vaste rentevoet in 2007 opnieuw erg populair. In het derde trimester 2007 bedroeg het marktaan-

deel van dit type maar liefst 86 %<sup>(1)</sup>. De ontleners hebben een duidelijke voorkeur voor een vaste rentevoet omdat de rente – hoewel ze gestegen is – toch nog relatief laag blijft. Deze voorkeur wordt nog in de hand gewerkt door de vrij vlakke rentecurve: de rente op korte termijn is nauwelijks lager dan die op lange termijn.

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 het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 vastgelegd.

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

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

(1) BVK, Cijfers inzake hypothecair krediet met betrekking tot het 3de trimester 2007, 27 december 2007.

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 2007 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 status-quo blijft, namelijk 86,83 % in 2007 tegenover 86,56 % in 2006. Bijna twee derden van de leningen (65,04 % in 2007 tegenover 60,37 % in 2006) heeft een looptijd gelijk aan 25 jaar, hoofdzakelijk een gevolg van de verdere stijging van de ontleende bedragen.

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 3 obligatieleningen worden aangegaan in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. 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 marktvaste 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 2007 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 opnieuw 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.

In 2007 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 22 jaar en 9 maanden tegenover 22 jaar en 7 maanden in 2006.

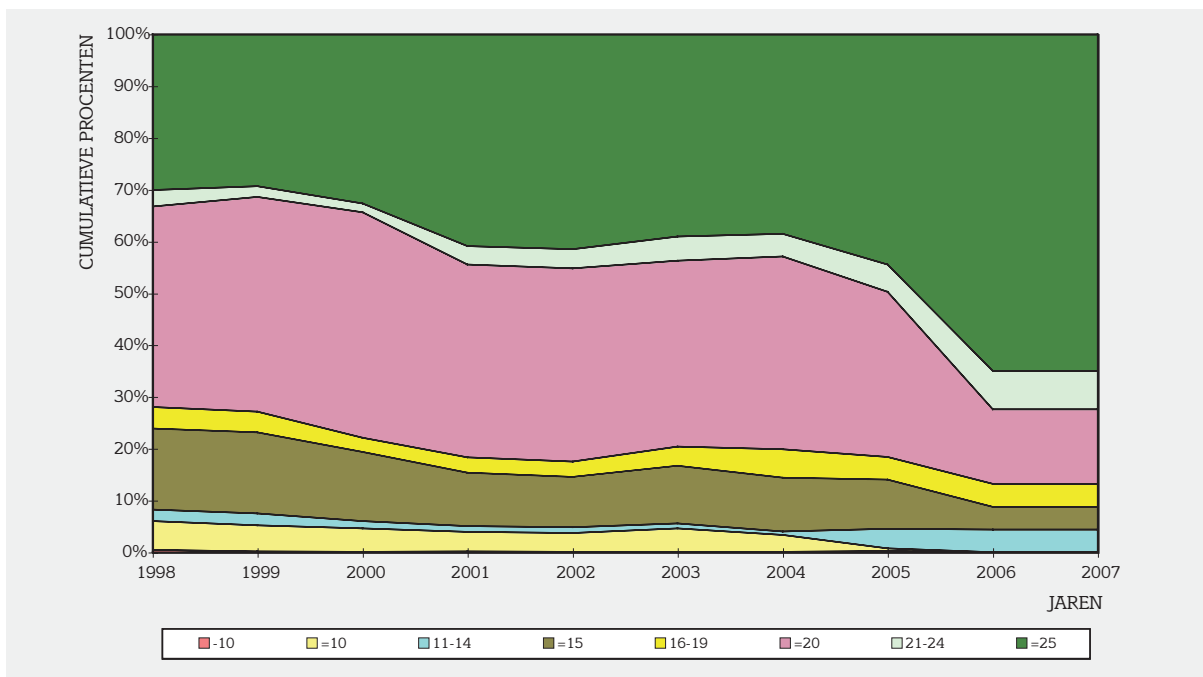
De hoogste gemiddelde leningsduur wordt vastgesteld bij de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken", namelijk 24 jaar en 1 maand.

De gemiddelde leningsduur van de duurste verrichting, namelijk "aankoop", bedraagt 23 jaar en 4 maanden terwijl de leningsduur van de "goedkoopste" verrichting, zijnde "weinig belangrijke werken" gemiddeld 17 jaar en 3 maanden bedraagt.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 135 908,81 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 96 817,86 EUR ontleend terwijl een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 60 772,51 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

Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 voorziet – net zoals het vroegere besluit – lagere rentevoeten 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.

In het algemeen werd het voorbije jaar een eerder matige stijging van de vastgoedprijzen genoteerd. In de grote steden daarentegen was de prijsstijging voor de ééngezinwoningen meer uitgesproken. Volgende cijfers over de evolutie van de kostprijs voor dergelijke woningen tijdens de jongste 5 jaar spreken boekdelen: in de stadskern van Gent, Antwerpen, Leuven en Oostende werd in deze periode een stijging met respectievelijk 87 %, 85 %, 82 % en 79 % vastgesteld.<sup>(1)</sup>

De Vlaamse Overheid volgt de woonproblematiek in de grote steden met argusogen. Uit de tweede editie van de Stadsmonitor<sup>(2)</sup> blijkt dat de stadsvlucht in absolute cijfers is gestopt en de tevreden-

heid van de stadsbewoners over hun stad is gestegen; anderzijds wordt vastgesteld dat de betaalbaarheid van woningen er daalt en dat in het bijzonder jonge gezinnen nog steeds uit de steden blijven vertrekken.

Via een specifiek stedenbeleid wil de Vlaamse overheid een antwoord bieden op deze problematiek.

Het Vlaams Woningfonds droeg ook het voorbije jaar in belangrijke mate bij tot de realisatie van deze doelstelling.

In 2007 werden 1 314 of 47,40 % van het totaal aantal leningen toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 167 272 582,06 EUR waarbij vooral leningen voor de aankoop en/of het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in het totaal aan 679 gezinnen een lening toegekend.

(1) Cijfers Stadim in Dossier Vastgoed, De Tijd, 19 januari 2008.

(2) Steden op koers ?, Stadsmonitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden, editie 2006.

## 1.6. De Vlaamse Rand

In de beleidsbrief 2007 -2008 betreffende het Vlaams Woonbeleid geeft de huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen opnieuw aan dat de hoge bouwgrond- en woningprijzen en een taalgerelateerd verdringingseffect op de autochtone inwoners van de Vlaamse rand rond Brussel, een specifieke complementaire woonaanpak met Vlaamse overheidsmiddelen vereisen.<sup>(1)</sup>

De huidige reglementering met onder andere de hogere maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen laat ook het Vlaams Woningfonds toe meer leningen toe te kennen voor

de aankoop en/of renovatie van de bestaande woningen in de dorpskernen van de Vlaamse Rand.

In de 39 gemeenten rond Brussel die volgens de Vlaamse overheid het meest geconfronteerd worden met de problematiek van vermelde sociale verdringing werden het voorbije dienstjaar 172 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 25 502 953,75 EUR tegenover 137 leningen voor een totaal ontleend bedrag van 17 699 053,37 EUR in 2006.

---

(1) Beleidsbrief 2007-2008 – Vlaams Woonbeleid, Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

## 2. Het ontlenersgezin



### 2.1. Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen

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

In het voorjaar 2007 publiceerde de Europese Commissie een rapport waarin de relatie tussen werkgelegenheidsgraad, armoede, pensioenen en gezondheidszorg in alle EU-lidstaten grondig werd geanalyseerd.

Volgende vaststellingen met betrekking tot de situatie terzake in ons eigen land trokken de bijzondere aandacht van het Vlaams Woningfonds daar ze rechtstreeks verband hielden met de opdracht en de doelgroep van de instelling.

Eén kind op de acht (13,5 procent) groeit op in een gezin waar niemand werkt; hierdoor liggen hun leefomstandigheden flink onder de Europese normen en hebben ze helemaal geen rolmodel waarop ze hun toekomst kunnen bouwen.

De in dit rapport vermelde armoedecijfers werden ook gerelateerd naar de huisvestingssituatie en leidden tot de vaststelling dat ruim een kwart van diegene die een woning huren in armoede leven; dit percentage loopt zelfs op tot 36 procent bij éénoudergezinnen.

Deze gegevens sluiten aan bij de resultaten van het onderzoek over de kansarmoedeproblematiek die "Kind en Gezin" in haar jaarverslag "Het Kind in Vlaanderen 2006" publiceerde. Hieruit is eveneens gebleken dat er zich een veel hoger risico op armoede voordoet bij kinderen waarvan het gezin de woning huurt: dit risico bedraagt 25 % tegenover slechts 5,1 % bij kinderen waarvan het gezin eigenaar is van de woning.

Gezinnen met kinderen verdienen bijgevolg extra aandacht bij het uitstippelen van een toekomstgericht huisvestingsbeleid. Wanneer zij geen eigen

woning kunnen verwerven blijven zij niet alleen leven in een precare huisvestingssituatie maar wordt daarenboven ook hun (financiële) toekomst gehypothekerd.

In een recente studie van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid werd de betaalbaarheid van het wonen geanalyseerd op basis van de belangrijkste socio-economische huishoudkenmerken. Wanneer de leeftijd in ogenschouw wordt genomen blijken de betaalbaarheidsproblemen veruit het grootst voor de huishoudens van de 65-plussers. Binnen deze groep "ouderen" doen zich nauwelijks problemen voor bij de eigenaars die immers geen naakte woonkost meer hebben omdat hun lening is afbetaald, maar voornamelijk bij de groep die zich op de private huurmarkt bevindt. Deze laatsten dienen immers een relatief groot deel van hun kleiner geworden inkomen aan de (eventueel stijgende) huur te spenderen<sup>(1)</sup>.

Hiermee wordt nogmaals de stelling bevestigd dat het verwerven van een eigendom de beste vorm van pensioensparen is. Over een eigen woning beschikken op actieve leeftijd bevrijdt de gezinnen in een latere levensfase van heel wat financiële kopzorgen inzake huisvesting. De kostprijs van de steeds hogere levensverwachting dreigt immers volledig onbetaalbaar te worden als tevens de post "uitgaven voor huisvesting" het budget van ouderen verder zou bezwaren.

In een interview met "De Bouwkroniek" (15-2-2008) omschrijft Vlaams minister Marino Keulen het belang van het bezit van een eigen woning als volgt:

"Het bezit van een eigen woning is een vorm van vermogensopbouw en van pensioensparen. Deze vorm van volks kapitalisme schenkt stabiliteit aan onze samenleving. Zelfs onze nieuwe Vlamingen hebben een baksteen in hun maag en gaan voluit voor eigendom. Dit is één van onze sterke

(1) Wonen in Vlaanderen - De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningbeschouwing 2005, Samenvatting, Kristof Heylen, Marie Le Roy, Steven Vanden Broucke, Brecht Vandekerckhove en Sien Winters.



karaktertrekken die onze jongeren financiële discipline aankweekt”.

De betaalbaarheid van het pensioenstelsel staat immers onder zware druk. De toenemende vergrijzing en de vrij vroege uittreding uit de arbeidsmarkt dreigen de financiering van de wettelijke pensioenen - die gebaseerd is op een repartitiesysteem - te ontwrichten. Tegenover 100 mensen op actieve leeftijd (20 – 65 jaar) staan er nu in Vlaanderen 69 op niet-actieve leeftijd. In 2050 zal dit aantal niet-actieven reeds 91 bedragen.

Kortom, de zorgwekkende demografische evolutie in Vlaanderen en een nog te lage participatiegraad op de arbeidsmarkt brengen de toekomst van onze welvaartsstaat in gevaar.

Eén zaligmakende oplossing voor dit complexe probleem is jammer genoeg niet meteen voor handen. Op alle beleidsdomeinen zullen structurele maatregelen moeten genomen worden en inspanningen geleverd worden.

Een integraal en efficiënt gezinsbeleid dient één van de componenten hiervan te vormen.

Dergelijk doeltreffend beleid dat ook om wijzigingen in de sociale en fiscale wetgeving vraagt (bv. het creëren van een gezinsvriendelijke personenbelasting) kan pas ten volle ontwikkeld worden wanneer één en hetzelfde beleidsniveau voor alle aspecten ervan bevoegd wordt.

Het Vlaams Woningfonds onderschrijft daarom de vraag van het Vlaams parlement om – in het belang van alle gezinnen in ons land – de bevoegdheid over het volledige gezinsbeleid aan de deelstaten toe te wijzen.

Bovenstaande overweging van institutionele aard werd door de Vlaamse Regering echter niet ingeroepen als excuus om zijn verantwoordelijkheid te ontvluchten. Integendeel, de huidige reglementering voor het Vlaams Woningfonds (Besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005) is ongetwijfeld een voorbeeld bij uitstek van een gezinsversterkende maatregel in het beleidsdomein van de sociale huisvesting.

De resultaten van het dienstjaar 2007 bewijzen dat het Vlaams Woningfonds momenteel over de nodige slagkracht beschikt om zijn doelgroep, namelijk gezinnen met kinderen, daarbij te kunnen helpen in hun streven naar een eigen woning.

De sterke verhoging van het investerings- en ontleenvermogen sinds 2006 ervaart het Vlaams Woningfonds als een erkenning door de Vlaamse overheid van de instelling als de belangrijkste actor in de sociale leningssector in Vlaanderen.

De wederzijdse waardering blijkt ook uit het vertrouwen dat de Vlaams minister bevoegd voor

Wonen heeft in het Vlaams Woningfonds. Op 14 februari 2008 noemde hij tijdens een commissievergadering in het Vlaams Parlement het Vlaams Woningfonds “een instelling waar de beheerders het hart op de juiste plaats hebben. Zij zijn zich terdege bewust van hun sociale opdracht”.

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 2,15 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening in 2007 – van volgend financieel voordeel:

– indien de aangerekende marktrentevoet 4 % bedraagt: 93,70 EUR per maand, hetzij 28 016,30 EUR op 25 jaar !

– indien de aangerekende marktrentevoet 5 % bedraagt: 147,87 EUR per maand, hetzij 44 213,13 EUR op 25 jaar !

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds enerzijds zijn activiteiten goed kenbaar maakt bij gezinnen via gerichte info-campagnes 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 opnieuw is gedaald, namelijk van 4,31 in 2006 naar 4,13 in 2007. De daling die zich inzette tijdens het dienstjaar 2006 als gevolg van de uitbreiding van onze doelgroep naar gezinnen met 1 kind werd niet gestopt maar matigde wel.

Het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin daalt eveneens verder, namelijk van 2,54 in 2006 naar 2,37 in 2007; ook hier is de daling logischerwijze minder fors dan in 2006.

Het aantal éénooudergezinnen is nominaal gestegen van 635 in 2006 tot 851 in 2007; het procentuele aandeel van deze ontlenersgroep blijft nagenoeg status-quo en bedraagt 30,70 % in 2007 tegenover 31,50 % in 2006. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

**Tabel 8 - Samenstelling van de ontleengersgezinnen - Fonds B2 - 2003-2007**

Jaar	Aantal leningen	Totaal aantal personen	Gemiddeld aantal personen	Aantal ouders	Andere familieleden	Kinderen			
						Ten laste	Niet ten laste	Totaal thuis	Gemiddeld ten laste
2003	1 755	8 158	4,65	3 027	62	4 987	82	5 069	2,84
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
<b>2007</b>	<b>2 772</b>	<b>11 440</b>	<b>4,13</b>	<b>4 693</b>	<b>85</b>	<b>6 568</b>	<b>94</b>	<b>6 662</b>	<b>2,37</b>
<b>Totaal</b>	<b>9 438</b>	<b>41 850</b>	<b>4,43</b>	<b>16 023</b>	<b>335</b>	<b>25 098</b>	<b>394</b>	<b>25 492</b>	<b>2,66</b>

In de periode 2003-2007 werd aan 9 438 gezinnen een Woningfonds-lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 41 850 personen.

De groep "andere familieleden" van tabel 8 heeft betrekking op 68 ontleengersgezinnen die in totaal 85 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft in de overgrote meerderheid van de gevallen inwonende grootouders.

De analyse van de gezinsstructuur van de ontleengersgezinnen 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 ver-

ruiming op basis van invaliditeit. Deze verruiming betekent dat een ernstig gehandicapt kind voor twee kinderen ten laste telt.

Voorvoemd 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.

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

**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	2007			2006			2005		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	<b>686</b>	<b>24,75</b>	<b>84 289 652,15</b>	347	17,21	40 523 794,85	-	-	-
2	<b>988</b>	<b>35,64</b>	<b>121 408 885,14</b>	759	37,66	86 286 960,70	621	43,46	57 083 431,51
3	<b>651</b>	<b>23,48</b>	<b>81 149 214,29</b>	520	25,79	59 805 023,61	442	30,93	37 965 841,77
4	<b>271</b>	<b>9,78</b>	<b>35 348 705,94</b>	235	11,66	28 292 783,70	207	14,48	19 277 317,89
5	<b>110</b>	<b>3,97</b>	<b>15 350 106,06</b>	92	4,56	11 245 158,59	82	5,74	7 523 217,47
6	<b>37</b>	<b>1,33</b>	<b>5 773 850,07</b>	40	1,98	5 535 881,91	39	2,73	4 191 802,94
7	<b>18</b>	<b>0,65</b>	<b>2 649 135,31</b>	16	0,79	2 135 833,68	20	1,40	1 872 051,54
8 en +	<b>11</b>	<b>0,40</b>	<b>1 396 574,10</b>	7	0,35	947 869,05	18	1,26	1 781 660,95
<b>Totaal</b>	<b>2 772</b>	<b>100</b>	<b>347 366 123,06</b>	<b>2 016</b>	<b>100</b>	<b>234 773 306,09</b>	<b>1 429</b>	<b>100</b>	<b>129 695 324,07</b>

ten behoefte 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.

Naar aanleiding van de uitbreiding van de doelgroep naar gezinnen met 1 kind is een vergelijking van de in tabel 9 vermelde cijfers slechts mogelijk vanaf het dienstjaar 2006.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 1 kind ten laste steeg fors, namelijk van 17,21 % in 2006 tot 24,75 % in 2007. Opmerkelijk is dat het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 kinderen ten laste, slechts licht daalde, namelijk van 37,66 % in 2006 naar 35,64 % in 2007. Bijgevolg had 60,39 % van de ontlenersgezinnen het voorbije jaar maximum 2 kinderen ten laste.

Meer dan één op vijf ontlenersgezinnen (23,48 %)

heeft 3 kinderen ten laste tegenover 25,79 % in 2006.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste is gedaald en bedroeg 16,13 % in 2007 in vergelijking met 19,34 % in 2006.

De huidige reglementering en het sterk verhoogde budget verhoogden de slagkracht van de instelling in het algemeen: gezinnen met 1 kind kunnen eveneens terecht bij het Vlaams Woningfonds maar tegelijkertijd kan een toenemend aantal gezinnen met meerdere kinderen worden geholpen. Tijdens het voorbije dienstjaar werden 290 gezinnen met minstens 3 kinderen meer geholpen dan in 2005.

227 ontlenersgezinnen of 8,19 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 256 andersvalide gezinsleden. Het betreft 115 kinderen, 59 vaders, 76 moeders, 3 inwonende grootouders, 1 broer, 1 zus en 1 tante.

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

Aantal kinderen ten laste	Alleenstaande MAN			Alleenstaande VROUW		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	27	42,86	2 762 976,37	224	28,43	23 581 805,94
2	22	34,92	2 012 244,07	347	44,03	36 549 552,93
3	11	17,46	846 557,61	153	19,42	17 323 979,56
4	1	1,59	169 881,19	48	6,09	5 599 049,69
5	2	3,17	145 587,94	11	1,39	1 276 392,81
6	0	0,00	0,00	3	0,38	550 448,18
7	0	0,00	0,00	1	0,13	34 025,06
8 en +	0	0,00	0,00	1	0,13	122 032,33
<b>Totaal</b>	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>5 937 247,18</b>	<b>788</b>	<b>100</b>	<b>85 037 286,50</b>

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

Hieruit blijkt dat in 2007 aan 851 éénoudergezinnen, zijnde 30,70 % van het totaal, een Vlaams Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 90 974 533,68 EUR.

Tijdens het voorbije dienstjaar bestond deze meer kwetsbare ontlenersgroep uit 788 alleenstaande vrouwen en 63 alleenstaande mannen.

Meer dan 40 % van de alleenstaande mannen en

bijna 30 % van de alleenstaande vrouwen had 1 kind ten laste.

Nagenoeg 35 % van de alleenstaande mannen had 2 kinderen ten laste; de alleenstaande vrouwen met 2 kinderen ten laste vertegenwoordigen 44 % van het totaal.

Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II - Leningsverrichtingen: dossierbeheer.

## 2.2. Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep

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

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
	%	%	%	%	%	%
2003	18,80	25,18	27,86	18,58	7,07	2,51
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
<b>2007</b>	<b>23,56</b>	<b>24,85</b>	<b>25,22</b>	<b>17,35</b>	<b>6,82</b>	<b>2,20</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen in 2007 licht is gestegen. Deze toename is nog altijd een gevolg van de uitbreiding van de doelgroep eind 2005.

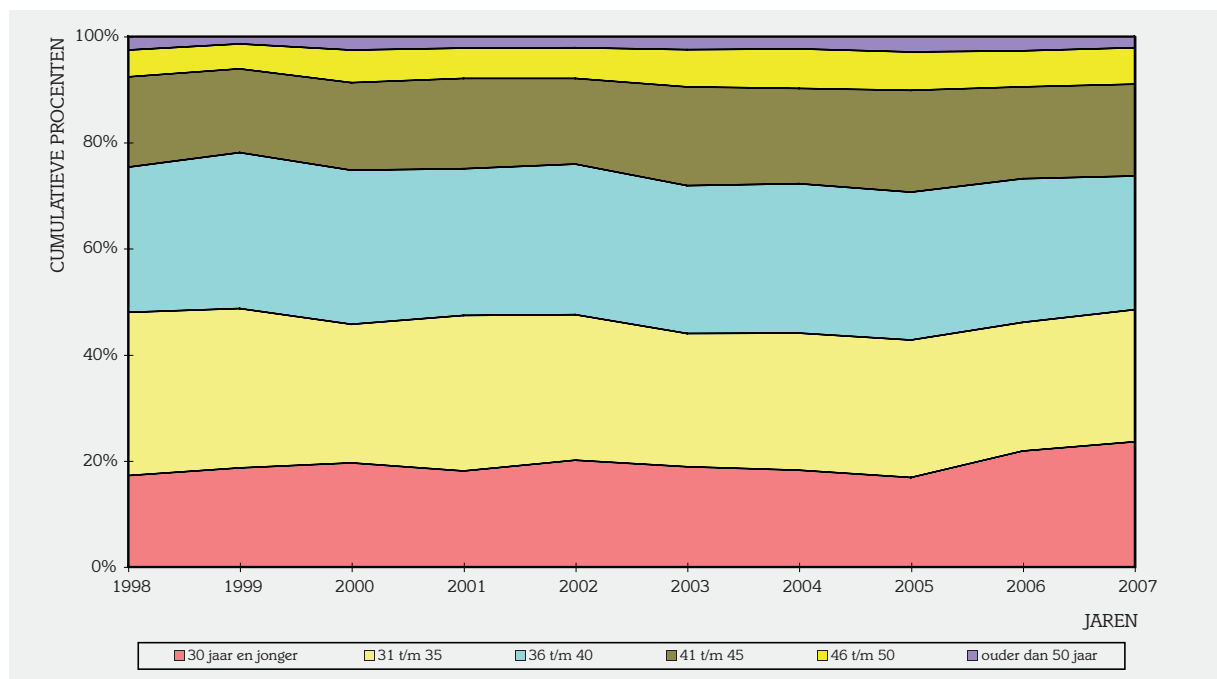
Het aandeel van deze jongste ontlenersgezinnen bedroeg 23,56 % in 2007 tegenover 21,83 % in 2006. De algemeen gemiddelde leeftijd van moeders bij de geboorte van hun eerste kind bedroeg in het Vlaams Gewest 27,65 jaar in 2006.<sup>(1)</sup>

Sinds 9 december 2005 komen deze jonge gezinnen met 1 kind eveneens in aanmerking voor een Woningfonds-lening.

De groepen 31 tot 35-jarigen en 36 tot 40-jarigen zijn ongeveer even sterk vertegenwoordigd en vormen samen de helft van alle ontleners.

Het aandeel van de ontleners van meer dan 45 jaar bedroeg nog 9,02 %.

Grafiek 5 - Evolutie spreiding der ontleners per leeftijdsgroep



(1) De recente evolutie van de vruchtbaarheid in het Vlaamse Gewest: update 2006 – J. Van Bavel en V. Bastiaenssen - VUB.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 35 jaar en 5 maanden en 33 jaar en 4 maanden tegenover respectievelijk 35 jaar en 11 maanden en 33 jaar en 8 maanden in 2006.

### 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 2007 werd in ons land een economische groei met 2,5 % genoteerd<sup>(1)</sup>. Dit vertaalde zich in een verdere daling van de werkloosheidsgraad in

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 6 maanden in 2007 (tegenover 7 jaar en 9 maanden in 2006).

Vlaanderen tot 6,38 %<sup>(2)</sup>.

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

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

Niettegenstaande de sinds eind 2005 fors verhoogde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor vele gezinnen de deur

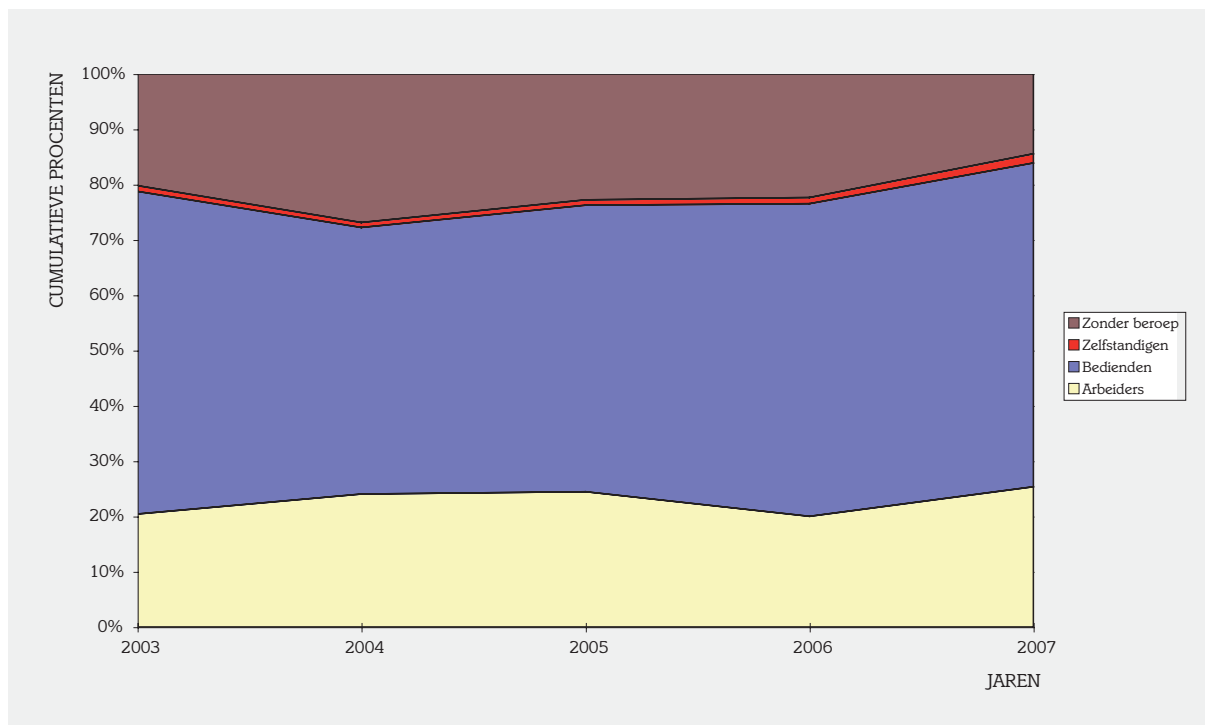
Tabel 12 - Beroep van de ontleners - éénoudergezinnen - Fonds B2

Categorieën	Beroep	2007				2006			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders: - privé	25	160	185	21,74	24	84	108	17,01
	- overheid	1	30	31	3,64	3	16	19	2,99
		26	190	216	25,38	27	100	127	20,00
2	Bedienden: - privé	14	308	322	37,84	7	228	235	37,01
	- overheid	14	162	176	20,68	10	114	124	19,53
		28	470	498	58,52	17	342	359	56,54
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	0	6	6	0,71	0	2	2	0,32
	- handelaars	3	5	8	0,94	0	5	5	0,79
	- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		3	11	14	1,65	0	7	7	1,11
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	4	61	65	7,64	6	94	100	15,75
	- OCMW-steun	0	16	16	1,88	0	10	10	1,57
	- gepensioneerden	0	7	7	0,82	0	6	6	0,94
	- invaliden	2	26	28	3,29	3	15	18	2,83
	- huishouder/-ster	0	7	7	0,82	0	8	8	1,26
	6	117	123	14,45	9	133	142	22,35	
<b>Totaal</b>		<b>63</b>	<b>788</b>	<b>851</b>	<b>100</b>	<b>53</b>	<b>582</b>	<b>635</b>	<b>100</b>

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – Kerncijfers van de economie 1998 - 2007.

(2) Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling – Kengetallen werkloosheid Vlaanderen gemiddeld 2007.

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



opende naar een Woningfonds-lening, dienden in 2007 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 tweoudergezinnen.

De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen gedurende de periode 2003-2007 wordt weergegeven in de grafieken 6 en 7.

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

Uit tabel 12 blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 851 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 58,52 %, bediende is (tegenover 56,54 % in 2006).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is fors gestegen en bedraagt 25,38 % van het totaal in 2007 tegenover 20 % in 2006.

Veertien alleenstaande ouders of 1,65 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit tegenover 1,11 % in 2006.

Zowat 1 op 7 van de alleenstaande ouders, namelijk 14,45 % beschikt niet over een beroepsinkomen. In 2006 bedroeg hun aandeel nog 22,35 %. De forse daling is wellicht het gevolg van de halvering van het aantal werkloze alleenstaande ouders tot 7,64 % wat op zijn beurt verklaard kan worden door vermelde lagere werkloosheidsgraad in 2007. Niettegenstaande deze 123 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 worden de beroepen van de beide partners in de "klassieke" tweoudergezinnen van dichterbij bekeken.

1 203 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 31,31 % van het totale aantal ouders.

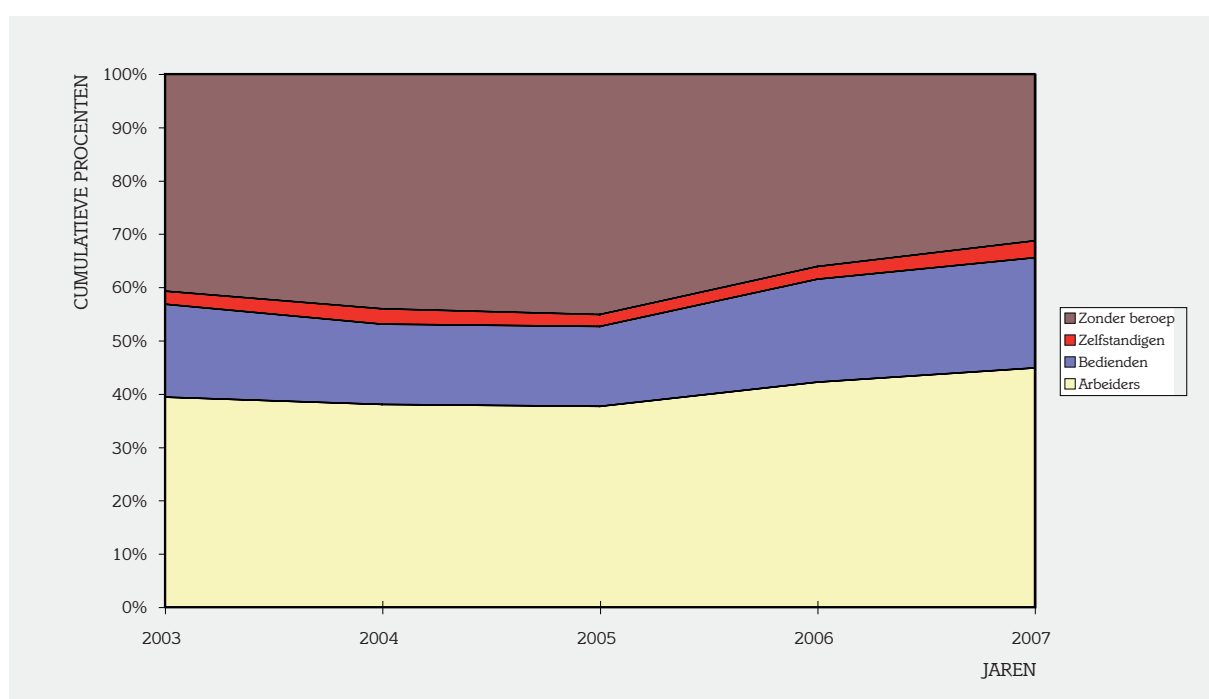
Wat betreft de overige beroeps categorieën worden volgende percentages genoteerd: 44,79 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 20,67 % is bediende en 3,23 % oefent een zelfstandige activiteit uit.



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

Categorieën	Beroep	2007				2006				
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%	
1	Arbeiders: - privé	1 168	448	1 616	42,06	774	286	1 060	38,38	
		50	55	105	2,73	76	29	105	3,80	
		1 218	503	1 721	44,79	850	315	1 165	42,18	
2	Bedienden: - privé	236	310	546	14,21	168	178	346	12,53	
		127	121	248	6,46	101	85	186	6,73	
		363	431	794	20,67	269	263	532	19,26	
3	Zelfstandigen: - vrije beroepen	2	1	3	0,08	5	4	9	0,32	
		92	21	113	2,94	41	11	52	1,88	
		7	1	8	0,21	5	0	5	0,18	
		101	23	124	3,23	51	15	66	2,38	
4	Geen beroepsinkomsten:	- werkloos	135	340	475	12,36	106	257	363	13,14
		- OCMW-steun	11	5	16	0,42	19	3	22	0,80
		- gepensioneerden	5	2	7	0,18	5	1	6	0,22
		- invaliden	48	44	92	2,39	36	31	67	2,43
		- huishouder/-ster	40	573	613	15,96	45	496	541	19,59
			239	964	1 203	31,31	211	788	999	36,18
<b>Totaal</b>		<b>1 921</b>	<b>1 921</b>	<b>3 842</b>	<b>100</b>	<b>1 381</b>	<b>1 381</b>	<b>2 762</b>	<b>100</b>	

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



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 1 244 gezinnen is de vader arbeider en in 693 gezinnen de moeder; in 383 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 391 gezinnen is de vader bediende en in 901 gezinnen de moeder; beide ouders zijn bediende in 184 gezinnen;

in 124 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 580 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 40 gezinnen staat de man officieel in het huishouden;

in 139 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 401 gezinnen de moeder;

in 11 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 21 gezinnen betreft het de moeder.

In 2007 werden 75 leningen (2,71 % 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 2006 betrof het 50 leningen, hetzij 2,48 % van het totaal.

## 2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken voor gezinnen met kinderen en met een reglementair begreemd 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. 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.

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 belastingsakkoorden als het "inkomen" te worden beschouwd.

Conform de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die in de verplichting voorziet om bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de kredietnemers alle feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van betrokkenen tegen het licht te houden, houden de directie en de Raad van Bestuur bij het bepalen van het "huidig gezinsinkomen" rekening met het nettobedrag aan beroepsinkomsten van de beide ouders/partners (zowel uit hoofd- als bijberoep), alle vervangingsinkomsten, alle alimentatiegelden en de ontvangen kinder- en wezentoeslag.

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 1,82 % in 2007 werden de bedragen van de inkomensschijven vermeerderd met 1,82 %. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën werden toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het maandelijks netto-gezinsinkomen van een ontlenersgezin stijgt met 57,51 EUR of 2,60 % tot gemiddeld 2 272,58 EUR in 2007. Deze stijging is hoogstwaarschijnlijk voornamelijk het gevolg van de daling van het aantal ontlenersgezinnen zonder beroepsinkomen.

367 ontlenersgezinnen of 13,24 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen

van maximum 1 599 EUR; het bedraagt gemiddeld slechts 1 439,23 EUR voor deze 367 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.

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

Categorieën	Inkomensschijven	2007			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen
1	tot 1 065 EUR	5	0,18	2,40	1 002,80
2	tussen 1 065,01 en 1 332 EUR	66	2,38	2,70	1 235,27
3	tussen 1 332,01 en 1 599 EUR	296	10,68	2,98	1 492,08
4	tussen 1 599,01 en 1 864 EUR	457	16,49	3,49	1 734,12
5	tussen 1 864,01 en 2 131 EUR	469	16,92	3,81	1 995,72
6	tussen 2 131,01 en 2 397 EUR	419	15,11	4,27	2 255,46
7	meer dan 2 397 EUR	1 060	38,24	4,90	2 922,52
	<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>2 772</b>	<b>100</b>	<b>4,13</b>	<b>2 272,58</b>

Zoals reeds vermeld onder punt 2.1. "Samenstelling en grootte van het ontlenersgezin" is het gemiddeld aantal "personen thuis" in 2007 verder gedaald, namelijk van 4,31 in 2006 naar 4,13 in 2007. 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 nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15.

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

Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	116	624,47	2 307,64	169
Aankoop	1 800	617,50	2 233,46	2 635
Belangrijke werken	47	368,25	2 602,06	72
Weinig belangrijke werken	219	178,68	2 533,83	349
Aankoop en belangrijke werken	44	593,55	2 319,44	70
Aankoop en weinig belangrijke werken	394	603,70	2 246,75	573
Terugbetaling van schulden	98	554,78	2 213,27	158
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	0,00	0,00	0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	54	592,79	2 412,90	90
<b>Gemiddelde</b>	<b>2 772</b>	<b>573,86</b>	<b>2 272,58</b>	<b>4 116</b>

De gezinnen die een lening aangaan voor de terugbetaling van een hypothecaire schuld beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 213,27 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 554,78 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 2 602,06 EUR.

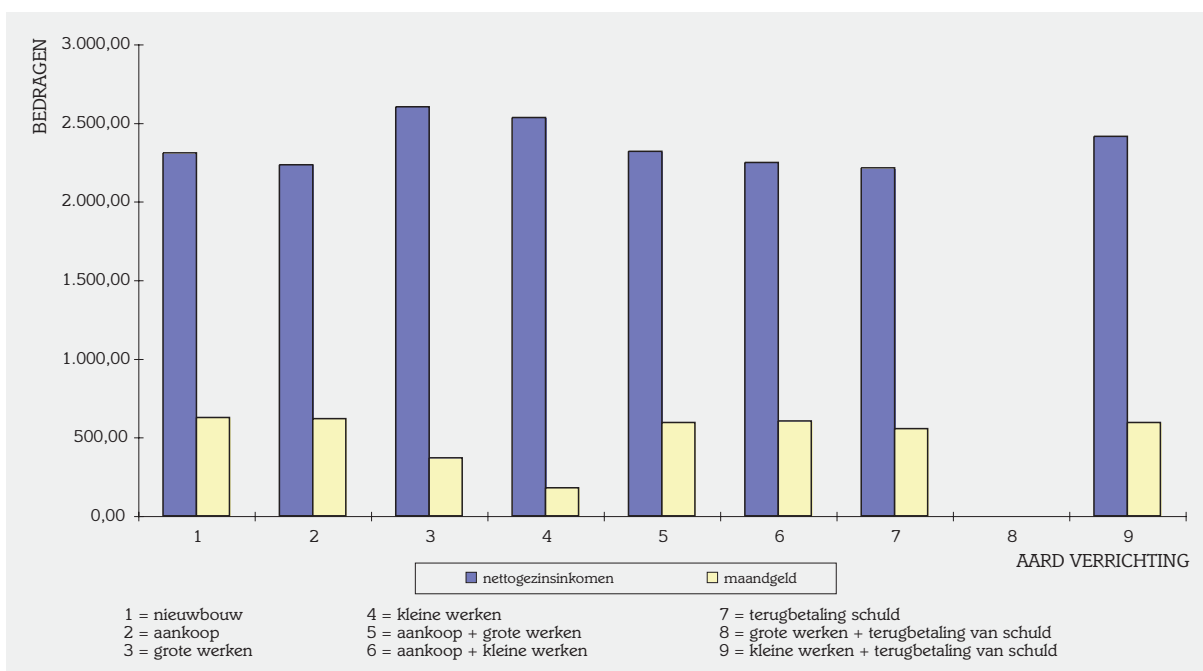
Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 272,58 EUR. Na betaling van

het gemiddelde maandgeld van 573,86 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 698,72 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 het bouwen van een woning. Zij dienen maandelijks gemiddeld 624,47 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

**Grafiek 8 - Maandgeld & gezinsinkomen per verrichting**



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 1,82 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën werden toegekend.

Het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen stijgt slechts licht, namelijk van 18 746,98 EUR in 2006 tot 18 937,25 EUR in 2007, dit betekent een toename met 190,27 EUR of 1,01 %. Ter

vergelijking: het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2004 (aanslagjaar 2005) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 25 220 EUR<sup>(1)</sup> of 33,18 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 31,60 % van het totaal; in 2006 bedroeg het aandeel van de ontleners uit deze categorie 32,99 % van het totaal.

Deze 876 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 9 101,51 EUR.

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken "Levensstandaard-inkomsten en bezoldigingen".

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 29 911 EUR (categorie 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 11,91 %; in 2006 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën 13,19 % van het totaal.

De toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2007 driemaal gestegen: de referentierentevoet bedroeg 3,82 % in januari; 4,14 % tijdens de periode februari tot en met mei; 4,41 % tijdens de maand juni en ten slotte 4,71 % tijdens het volledige tweede semester.

Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 3,82 % tot 4,71 % 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 2,15 % in 2007; dit betekent een lichte stijging in vergelijking met 2006 toen een gemiddelde van 1,98 % werd genoteerd.

Maar liefst 1 144 ontlenersgezinnen of 41,27 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 575 gezinnen of 20,74 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen) en 654 gezinnen of 23,59 % van het totaal tegen een rentevoet tussen 2 % en 3 % (3 % 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 28,77 % twee inkomens. Van de op één na laagste naar de hoogste schijf bedragen deze percentages vervolgens 42,86 %, 45,85 %, 48,50 %, 50,87 %, 66,34 %, 74,72 %, 74,44 %, 82,05 %, 82,98 %, 90 %, 84,21 % en 86,96 %.

**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 - 13 596 EUR	876	31,60	1 128	9 101,51	548,07
2	13 596,01 EUR - 16 315 EUR	259	9,34	370	14 960,85	572,80
3	16 315,01 EUR - 19 034 EUR	301	10,86	439	17 726,84	561,41
4	19 034,01 EUR - 21 753 EUR	334	12,05	496	20 380,82	560,59
5	21 753,01 EUR - 24 472 EUR	289	10,43	436	23 039,91	567,48
6	24 472,01 EUR - 27 191 EUR	205	7,39	341	25 685,28	598,07
7	27 191,01 EUR - 29 911 EUR	178	6,42	311	28 383,93	599,17
8	29 911,01 EUR - 32 629 EUR	133	4,80	232	31 096,61	628,97
9	32 629,01 EUR - 35 347 EUR	78	2,81	142	33 983,12	666,08
10	35 347,01 EUR - 38 065 EUR	47	1,70	86	36 425,83	641,34
11	38 065,01 EUR - 40 785 EUR	30	1,08	57	39 494,03	694,66
12	40 785,01 EUR - 43 504 EUR	19	0,69	35	42 062,86	697,96
13	43 504,01 EUR en meer	23	0,83	43	45 407,99	562,36
	<b>Gemiddelde</b>	<b>2 772</b>	<b>100</b>	<b>4 116</b>	<b>18 937,25</b>	<b>573,86</b>

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2007 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 772 ontlenersgezinnen bedraagt 18 937,25 EUR tegenover 18 746,98 EUR in 2006, zijnde een toename met 190,27 EUR of 1,01 %.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 532,23 EUR in 2006 tot 573,86 EUR in 2007. De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en van de gemiddelde rentevoet liggen hiervan aan de grondslag.

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 meegedeeld 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 2007 wijzigden de rentevoeten driemaal, namelijk in februari, juni en juli.

Zoals reeds hierboven vermeld bedraagt de gemiddelde rentevoet van de Woningfonds-lening 2,15 % in 2007 tegenover 1,98 % in 2006.

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

1998: 2,71 %
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 %

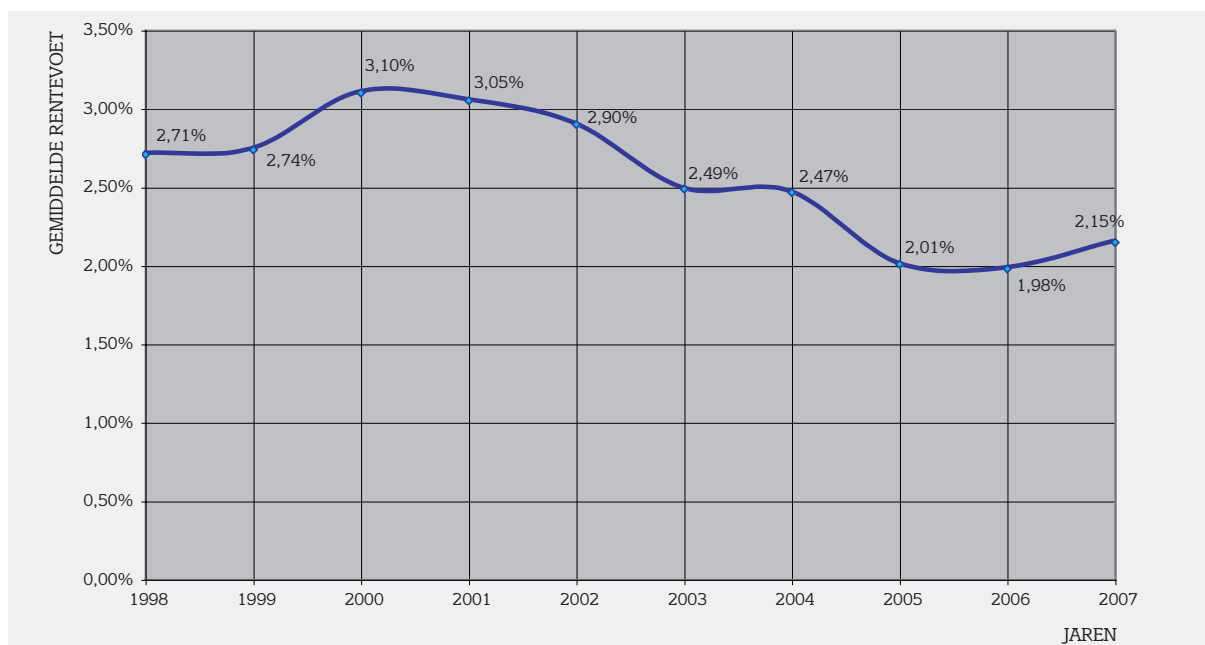
Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiekvorm (grafiek 9).

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

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2003	1 755	2 524	18 485,08	384,98
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
<b>2007</b>	<b>2 772</b>	<b>4 116</b>	<b>18 937,25</b>	<b>573,86</b>



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



## 2.5. Leningen aan allochtone gezinnen

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

De 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 2007 vertegenwoordigen de 615 leningen aan allochtone gezinnen 22,19 % van het totaal tegenover 21,88 % van het totaal in 2006.

Tijdens de periode 2003-2007 werden in totaal 1 959 leningen toegekend aan allochtone gezinnen voor een totaal bedrag van 223 176 458,63 EUR.

Tabel 18 - Aantal leningen aan allochtone gezinnen - Fonds B2 - 2003-2007

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan allochtone gezinnen		
		Aantal	%	Bedragen
2003	1 755	319	18,18	25 262 835,98
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
<b>2007</b>	<b>2 772</b>	<b>615</b>	<b>22,19</b>	<b>85 578 661,44</b>
Totaal	9 438	1 959	20,76	223 176 458,63

**Tabel 19 - Spreiding van de leningen aan allochtone gezinnen volgens hun land/continent van herkomst - Fonds B2 - 2003-2007**

Land/continent van herkomst	Aantal leningen				
	2007	2006	2005	2004	2003
Nederland en Luxemburg	36	35	11	12	21
E.U.-landen zonder BENELUX-landen	95	43	32	43	38
Andere Europese landen (behalve Turkije)	117	101	60	52	55
Turkije	83	57	44	72	64
Noord-Afrika: Marokko, Algerije, Tunesië, Libië, Egypte	129	92	73	79	85
Overige deel van Afrika	53	38	15	21	25
Andere landen	102	75	38	32	31
<b>Totaal</b>	<b>615</b>	<b>441</b>	<b>273</b>	<b>311</b>	<b>319</b>

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 Maghreb-landen zijn opnieuw het sterkst vertegenwoordigd in 2007. Hun aandeel bedroeg 20,98 % tegenover 20,86 % in 2006.

Het aandeel van de gezinnen uit de groepen “Andere Europese Landen” en “EU-landen zonder Benelux-landen” bedroeg respectievelijk 19,02 % en 15,45 % in 2007. Bij de vergelijking van het aandeel van deze groepen met hun aandeel tijdens het vorige dienstjaar dient voor ogen te worden gehouden dat de EU op 1 mei 2007 werd uitgebreid met 2 nieuwe lidstaten, namelijk Bulgarije en Roemenië. De cijfers van het dienstjaar 2007 in tabel 19 houden hier rekening mee terwijl de cijfers over de dienstjaren 2004, 2005 en 2006 gebaseerd zijn op de vroegere EU bestaande uit 25 lidstaten. In 2003 bestond de EU nog maar uit 15 lidstaten.

Het aandeel van de Turkse gezinnen blijft zowat status quo en bedraagt 13,5 %.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen uit Luxemburg en Nederland is fors gedaald tot 5,85 % in 2007 tegenover 7,94 % in 2006.

De groep “Andere landen” en “overige deel van Afrika” vertegenwoordigen samen 25,20 % van alle allochtone ontlengersgezinnen.

Tabel 20 geeft de spreiding weer van de allochtone ontlengersgezinnen 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 238 leningen toegekend of 38,70 % van het totaal; dit betekent een daling van 3,48 % tegenover 2006.

In Oost-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 164 leningen of 26,67 % van het totaal aantal leningen bestemd voor allochtone gezinnen tegenover 121 leningen of 27,44 % van het totaal in 2006.

Het aandeel van de allochtone ontlengersgezinnen in de provincie Vlaams-Brabant is gestegen en bedroeg 12,84 % in 2007 tegenover 9,98 % in 2006.

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 72 leningen of 11,71 % van het totaal toegekend aan allochtone ontlengersgezinnen.

In de provincie West-Vlaanderen is het aantal leningen aan allochtone gezinnen gestegen, namelijk van 39 leningen of 8,84 % van het totaal in 2006 tot 62 leningen of 10,08 % in 2007.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.

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

In de provincies Antwerpen, Limburg en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan allochtone gezinnen respectievelijk 238 op 865 (27,51 %), 72 op 413 (17,43 %) en 164 op 678 (24,19 %).

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

Provincie	Allochtone bevolking op 01.01.2007 <sup>(1)</sup>		Totale bevolking op 01.01.2007 <sup>(1)</sup>		Aantal leningen aan allochtone gezinnen				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2007		2006		2007	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	117 706	36,90	1 700 570	27,80	<b>238</b>	<b>38,70</b>	186	42,18	865	31,20
Vlaams-Brabant	67 046	21,02	1 052 467	17,20	<b>79</b>	<b>12,84</b>	44	9,98	294	10,61
West-Vlaanderen	23 885	7,49	1 145 878	18,73	<b>62</b>	<b>10,08</b>	39	8,84	522	18,83
Oost-Vlaanderen	42 348	13,28	1 398 253	22,86	<b>164</b>	<b>26,67</b>	121	27,44	678	24,46
Limburg	68 007	21,31	820 272	13,41	<b>72</b>	<b>11,71</b>	51	11,56	413	14,90
<b>Totaal</b>	<b>318 992</b>	<b>100,00</b>	<b>6 117 440</b>	<b>100,00</b>	<b>615</b>	<b>100</b>	441	100,00	2 772	100

(1) Cijfers FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie - Bevolking op 1 januari 2007.

In de provincie Vlaams-Brabant werden er op een totaal van 294 leningen 79 of 26,87 % aan allochtone gezinnen toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 62 op 522 of 11,88 %.

In 2007 werd het hoogst aantal leningen aan allochtone gezinnen toegekend in de steden Antwerpen, Gent, Genk, Ronse 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 4,59 tegenover 4,13 in het algemeen.

De 615 allochtone ontlenersgezinnen tellen 1 607 kinderen ten laste of gemiddeld 2,61. Dit betekent een daling tegenover 2006 toen dit gemiddelde 2,78 bedroeg.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 52 allochtone éénoudergezinnen (8,46 %) zijn en 563 (91,54 %) allochtone tweoudergezinnen. Het verschil met de autochtone ontlenersgezinnen blijft in dit verband opvallend waar deze cijfers respectievelijk 37,04 % en 62,96 % bedragen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 42,32 % heeft een arbeidersstatuut; 26,92 % van de allochtone alleenstaande ouders is bediende, 1,92 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 28,84 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij allochtone tweoudergezinnen wordt vastgesteld dat 50 % van het totaal arbeider is; 11,10 % is bediende; 3,02 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 35,88 % heeft geen beroepsinkomen.

De spreiding van de 615 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 10 leningen (1,63 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 550 leningen (89,43 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken; 33 leningen (5,36 %) financieren het uitvoeren van werken, 7 leningen (1,14 %) zijn bestemd voor de terugbetaling van schuld met weinig belangrijke werken en 15 leningen (2,44 %) beogen een zuivere terugbetaling van bezwarende schuld(en).

Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan allochtone gezinnen bevestigt nogmaals dat het meestal 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.

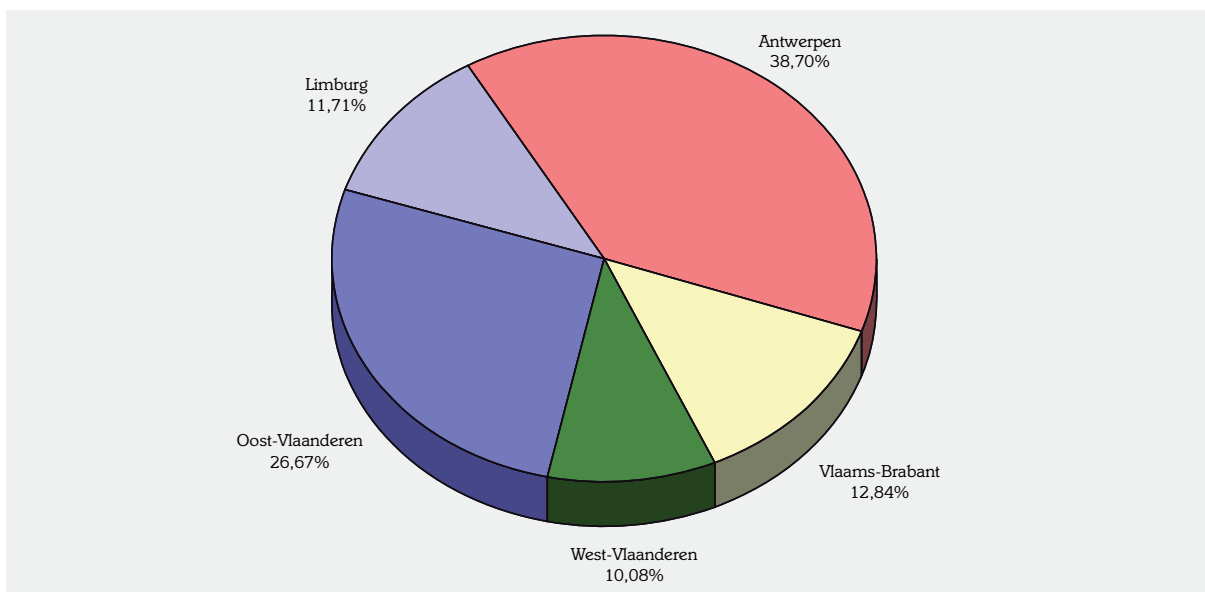
Deze visie sluit naadloos aan bij het beleid dat de Vlaamse Regering hieromtrent voert. Bij het aantreden van de huidige Vlaamse Regering verwoordde de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen het in zijn beleidsnota (2004-2009) "INBURGERING – Samenleven en diversiteit: een verantwoordelijkheid van éénieder" als volgt: "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”.

Het concreet en loyaal uitvoeren van het overheidsbeleid enerzijds leidt samen met de inspanningen en het respect van de allochtone gezinnen voor de taal en de culturele eigenheid van

Vlaanderen anderzijds, nu al tot resultaten. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds.

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



## 3. De woning



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

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

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

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

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

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid kreeg van de huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen in 2005 de opdracht tot het uitvoeren van een grootschalig onderzoek naar de woon-situatie in Vlaanderen.

In dit onderzoek “Woonsurvey 2005 en de uitwendige Woningschouwing 2005” werden twee elkaar aanvullende methoden gebruikt: enerzijds werden zowat 8 250 woningen door de Vlaamse Wooninspectie aan een “technisch onderzoek” onderworpen en anderzijds peilde men naar de appreciatie van ruim 5 200 bewoners over de woonkwaliteit, de uitrusting en het comfort van hun woning.

De definitieve resultaten van vermeld onderzoek werden op 9 maart 2007 gepresenteerd.

De objectieve uitwendige technische schouwing leidt tot de vaststelling dat 93,4 % van de domiciliewoningen (dit zijn woningen waar de bewoners hun domicilie hebben) van goede kwaliteit zijn.

Voor 5,7 % van de woningen is een lichte renovatie vereist. Slechts 1 % van de woningen vraagt om een zeer zware renovatie of is te vervangen. De omvang van deze laatste groep wordt voor gans Vlaanderen uiteindelijk geraamd op 24 031 woningen.

Wel blijkt een deel van de woningen die uitwendig in relatief goede staat zijn, naar het oordeel van de bewoners zelf, niet te voldoen aan de criteria voor “geschiktheid” zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode. Op basis hiervan wordt het aantal “ongeschikte” woningen waarbij ook inwendige gebreken werden bevraagd, geraamd op 230 934.

Niettegenstaande het sterk verschillende resultaat van beide methoden waarvoor de onderzoekers meerdere verklaringen geven, concludeert men toch dat er sprake is van een positieve evolutie in vergelijking met de resultaten van vroegere onderzoeken die het aantal woningen van slechte kwaliteit steevast op zowat 300 000 raamden. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat leegstaande woningen – waarvan de kwaliteit meestal minder goed is – niet in vermeld onderzoek werden opgenomen.

De Vlaamse overheid zette ook in 2007 haar inspanningen om de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren, onverminderd verder.

In de periode van juni 2006 tot juni 2007 werden in het Vlaams Gewest 1 455 woongelegenheden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard door de bevoegde overheidsdiensten. Eind juni 2007 stonden in het Vlaams Gewest 3 938 woongelegenheden geregistreerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar. Na de opname op de inventarislijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, wordt 19 % binnen het jaar hersteld en bijgevolg geschrapt uit de inventarislijst.<sup>(1)</sup>

(1) Beleidsbrief Wonen – Beleidsprioriteiten 2007-2008, Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

Sinds 1 februari 2008 zijn de Vlaamse kwaliteitsnormen opnieuw verstrengd. Zo worden brandveiligheid en basisvoorzieningen (bijvoorbeeld het beschikken over een keuken en modern sanitair) nu ook meegenomen in de kwaliteitsbeoordeling. Vocht wordt voortaan zelfs beschouwd als een zwaar gebrek. Hierdoor zullen woningen sneller ongeschikt verklaard kunnen worden.

Een andere belangrijke maatregel in 2007 was het opnieuw invoeren van een renovatiepremie. Op 2 maart 2007 keurde de Vlaamse Regering het besluit tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning definitief goed. Hierdoor kunnen particulieren onder bepaalde voorwaarden een premie ontvangen tot maximum 10 000 EUR voor de renovatie van hun woning.

Deze maatregel blijkt erg succesvol te zijn: op 30 september 2007 waren reeds 9 370 aanvragen voor de renovatiepremie ingediend en waren er al 4 000 toegekend voor een bedrag van 25 miljoen EUR.

Ook op het gebied van de "kwaliteitsbewaking" van de woningen is 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 leef- en slaapruijnte, sanitaire

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

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

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

Gezonde huisvesting en gezond wonen vormen een belangrijke bekommernis van het Vlaams Woningfonds. Zowat 92,50 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2007 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 321 514 639,81 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 ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.



**Tabel 22 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2003-2007**

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	%
2003	1 755	185 592 539,83	105 750,73	127 237 779,68	72 500,16	68,56	46 025 313,23	26 225,25	24,80	12 329 446,92	7 025,33	6,64
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
<b>2007</b>	<b>2 772</b>	<b>454 348 541,10</b>	<b>163 906,40</b>	<b>333 490 321,28</b>	<b>120 306,75</b>	<b>73,40</b>	<b>102 958 224,37</b>	<b>37 142,22</b>	<b>22,66</b>	<b>17 899 995,45</b>	<b>6 457,43</b>	<b>3,94</b>
Totaal	9 438	1 288 956 261,52	-	919 023 921,08	-	71,30	303 458 079,62	-	23,54	66 474 260,82	-	5,16
Gemiddelde	-	-	136 570,91	-	97 374,86	-	-	32 152,79	-	-	7 043,26	-

## Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2003-2007 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 9 438 gezinnen 1 288 956 261,52 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 919 023 921,08 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenergezinnen investeerden zelf 303 458 079,62 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 66 474 260,82 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt van 150 274,70 EUR in 2006 tot 163 906,40 EUR in 2007, hetzij met 13 631,70 EUR of 9,07 %.

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 166 158 EUR.<sup>(1)</sup>

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedroeg 120 306,75 EUR in 2007 tegenover

111 566,75 EUR in 2006; dit betekent een toename met 8 740 EUR of 7,83 %. Deze stijging houdt eveneens verband met de jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde maar ook met de eerdere afschaffing van het absolute leningsmaximum.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering is nagenoeg ongewijzigd gebleven en bedraagt 73,40 % in 2007 tegenover 74,24 % in 2006.

Het gemiddelde van de "eigen spaargelden" is fors gestegen en bedroeg 37 142,22 EUR in 2007 tegenover 32 993,17 EUR in 2006, zijnde een toename met 12,58 %. 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 22,66 % in 2007 tegenover 21,96 % in 2006.

Het gemiddelde bedrag aan "andere tussenkomsten" - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is gestegen van 5 714,78 EUR in 2006 tot 6 457,43 EUR in 2007 hetzij met 13 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 3,94 % in 2007 tegenover 3,80 % in 2006.

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.

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – persbericht van 22 augustus 2007 "Stijging vastgoedprijzen gehalveerd".

### 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 - 2003-2007

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	%
2003	1 292	129 620 386,43	100 325,38	101 995 003,35	78 943,50	78,69	25 183 872,54	19 492,16	19,43	2 441 510,54	1 889,71	1,88
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
<b>2007</b>	<b>2 238</b>	<b>360 229 370,60</b>	<b>160 960,40</b>	<b>292 069 716,07</b>	<b>130 504,79</b>	<b>81,08</b>	<b>65 579 185,77</b>	<b>29 302,59</b>	<b>18,20</b>	<b>2 580 468,76</b>	<b>1 153,02</b>	<b>0,72</b>
Totaal	7 126	953 292 561,83	-	764 346 434,08	-	80,18	177 729 012,99	-	18,64	11 217 114,76	-	1,18
Gemid-delde	-	-	133 776,67	-	107 261,64	-	-	24 940,92	-	-	1 574,11	-

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 2007 had 80,73 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 78,73 % in 2006. Nominaal is het aantal dergelijke leningen heel fors gestegen, namelijk van 1 587 in 2006 tot 2 238 in 2007.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 7 126 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 953 292 561,83 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken is gestegen van 147 975,62 EUR in 2006 tot 160 960,40 EUR in 2007, hetzij met 12 984,78 EUR of 8,77 %. In vergelijking met het dienstjaar 2003 is deze gemiddelde kostprijs reeds gestegen met 60,44 %: namelijk van 100 325,38 EUR naar 160 960,40 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 2003-2007 bedraagt 80,18 % of 764 346 434,08 EUR op 953 292 561,83 EUR. In 2007 omvat dit aandeel 81,08 % van het totaal, hetgeen vrij stabiel is in vergelijking met 2006 toen het aandeel 81,44 % bedroeg.

In 2007 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 130 504,79 EUR (in 2006: 120 506,68 EUR); in vergelijking met 2006 betekent dit een stijging met 9 998,11 EUR of 8,30 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is opnieuw gestegen en bedraagt 29 302,59 EUR in 2007 tegenover 26 233,35 EUR in 2006. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 18,20 % in 2007 tegenover 17,73 % in 2006.

Het aandeel van de financieringsbron "andere tussenkomsten" bedraagt amper 0,72 % in 2007 tegenover 0,83 % in 2006. 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 - 2003-2007

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	%	
2003	73	11 305 422,58	31 646,50	123 222,30	154 868,80	6 203 626,30	84 981,18	54,87	4 597 738,16	62 982,71	40,67	504 058,12	6 904,91	4,46	
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	
<b>2007</b>	<b>107</b>	<b>22 757 222,70</b>	<b>50 911,92</b>	<b>161 772,40</b>	<b>212 684,32</b>	<b>13 410 194,71</b>	<b>125 328,92</b>	<b>58,93</b>	<b>8 880 701,30</b>	<b>82 997,21</b>	<b>39,02</b>	<b>466 326,69</b>	<b>4 358,19</b>	<b>2,05</b>	
Totaal	369	68 535 622,20	-	-	-	39 126 404,05	-	57,09	27 516 797,97	-	40,15	1 892 420,18	-	2,76	
Gemiddelde	-	-	40 676,20	145 057,20	185 733,40	-	106 033,62	-	-	74 571,27	-	-	5 128,51	-	

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2003-2007 wordt weergegeven in tabel 24.

#### 3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2003-2007 financierden 369 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Woningfonds-lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 68 535 622,20 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen in het Fonds B2 blijft erg beperkt, namelijk 3,86 % in 2007; dit betekent een status-quo in vergelijking met het dienstjaar 2006 toen de privé-nieuwbouwverrichting 4,17 % van het totaal vertegenwoordigde.

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

Op basis van voorlopige cijfers over het totale aantal nieuw gebouwde eengezinswoningen in Vlaanderen tijdens het voorbije jaar blijkt dat zich in 2007 een niet onbelangrijke afkoeling van de (nieuw)bouwmakkt heeft voorgedaan.

Nominaal doet zich een stijging voor van 84 leningen in 2006 tot 107 leningen in 2007.

De totale investeringen in deze verrichting bedragen 22 757 222,70 EUR in 2007 hetgeen een stijging betekent met 6 198 324,96 EUR of 37,43 % ten opzichte van 2006.

De gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is het voorbije jaar opnieuw gestegen en bedraagt

50 911,92 EUR in 2007 tegenover 42 126,87 EUR in 2006, zijnde een toename met 20,85 %.

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen nam eveneens toe, namelijk van 155 002,86 EUR in 2006 tot 161 772,40 EUR in 2007, zijnde een stijging met 4,37 %.

Bijgevolg stijgt de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting, namelijk van 197 129,73 EUR in 2006 tot 212 684,32 EUR in 2007, hetzij met 15 554,59 EUR of 7,89 %.

#### 3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2003-2007) van 68 535 622,20 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 39 126 404,05 EUR of 57,09 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening is gestegen met 5 779,26 EUR of 4,83 % en bedraagt 125 328,92 EUR in 2007. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is daarentegen licht gedaald en bedraagt 58,93 % in 2007 tegenover 60,64 % in 2006.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is vrij fors toegenomen en bedroeg 82 997,21 EUR tegenover 75 261,74 EUR in 2006. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 39,02 % in 2007 tegenover 38,18 % in 2006. 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 procentuele aandeel van de financieringsbron "andere tussenkomsten" is gestegen tot 2,05 % maar blijft erg beperkt. Het gemiddelde bedrag is toegenomen tot 4 358,19 EUR.

### 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 2003-2006 is weinig zinvol daar in 2007 slechts 9 gezinnen (0,32 % 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 - 2003-2007

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	%
2003	671	71 713 200,68	85 458,70	21 416,42	106 875,12	12 547 699,25	18 700,00	87,32	1 822 718,57	2 716,42	12,68
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
<b>2007</b>	<b>758</b>	<b>125 240 555,91</b>	<b>135 778,65</b>	<b>29 446,36</b>	<b>165 225,01</b>	<b>19 925 348,00</b>	<b>26 286,74</b>	<b>89,27</b>	<b>2 394 992,88</b>	<b>3 159,62</b>	<b>10,73</b>
Totaal	3 079	414 693 416,10	-	-	-	70 714 168,65	-	88,51	9 179 955,51	-	11,49
Gemiddelde	-	-	108 736,37	25 948,08	134 684,45	-	22 966,60	-	-	2 981,48	-

De balans van de saneringswerken (tabel 25) omvat 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, 6, 8 en 9 van tabel 4).

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

#### 3.2.4.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2003-2007 financierden 3 079 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de over-

name van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfonds-lening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 414 693 416,10 EUR (cfr. tabel 25).

In 2007 werden 758 leningen voor deze verrichtingen (met uitzondering van categorie 8) toegekend (tegenover 576 in 2006).

De gemiddelde kostprijs van de werken is gestegen, namelijk van 27 830,59 EUR in 2006 tot 29 446,36 EUR in 2007 of met 5,81 %. Tijdens de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gestegen met 37,49 %.

De stijging van zowel de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (+ 10,86 %) 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 165 225,01 EUR in 2007. In vergelijking met het dienstjaar 2003 is deze kostprijs reeds met 54,60 % toegenomen !

### 3.2.4.2. Financieringsbronnen

Zoals hierboven aangegeven handelt het tweede deel van de tabel over de mate waarin het gedeelte "werken" van bovenvermelde leningsverrichtingen gefinancierd werd met een Woningfonds-lening, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten. Het is niet mogelijk om een uitsplitsing tussen "eigen spaargelden" en "andere tussenkomsten" te maken zoals in voorgaande tabellen (cfr. tabellen 22, 23 en 24) aangezien voor de categorieën 5,6,8 en 9 niet eenduidig kan worden vastgesteld welk bedrag van de spaargelden en/of andere tussenkomsten kan worden toegewezen aan de werken enerzijds en de aankoop of de terugbetaling van de hypothecaire schuld anderzijds.

In 2007 werd in totaal 19 925 348 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 26 286,74 EUR in 2007 tegenover

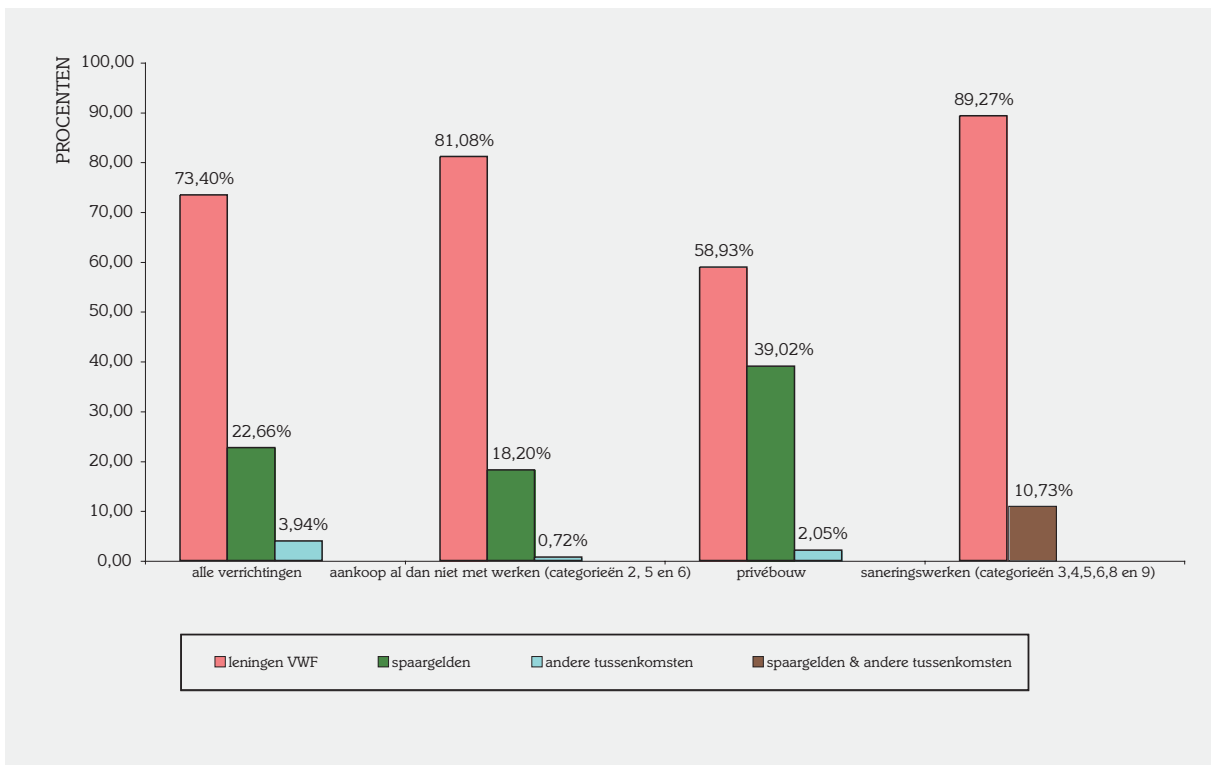
24 664,18 EUR in 2006. Met dit bedrag wordt 89,27 % van de kostprijs van de werken gefinancierd. Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 15,91 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning nà de werken.

Het saldo, namelijk 10,73 %, wordt betaald met "eigen spaargelden" en/of met "andere tussenkomsten". Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 3 159,62 EUR in 2007.

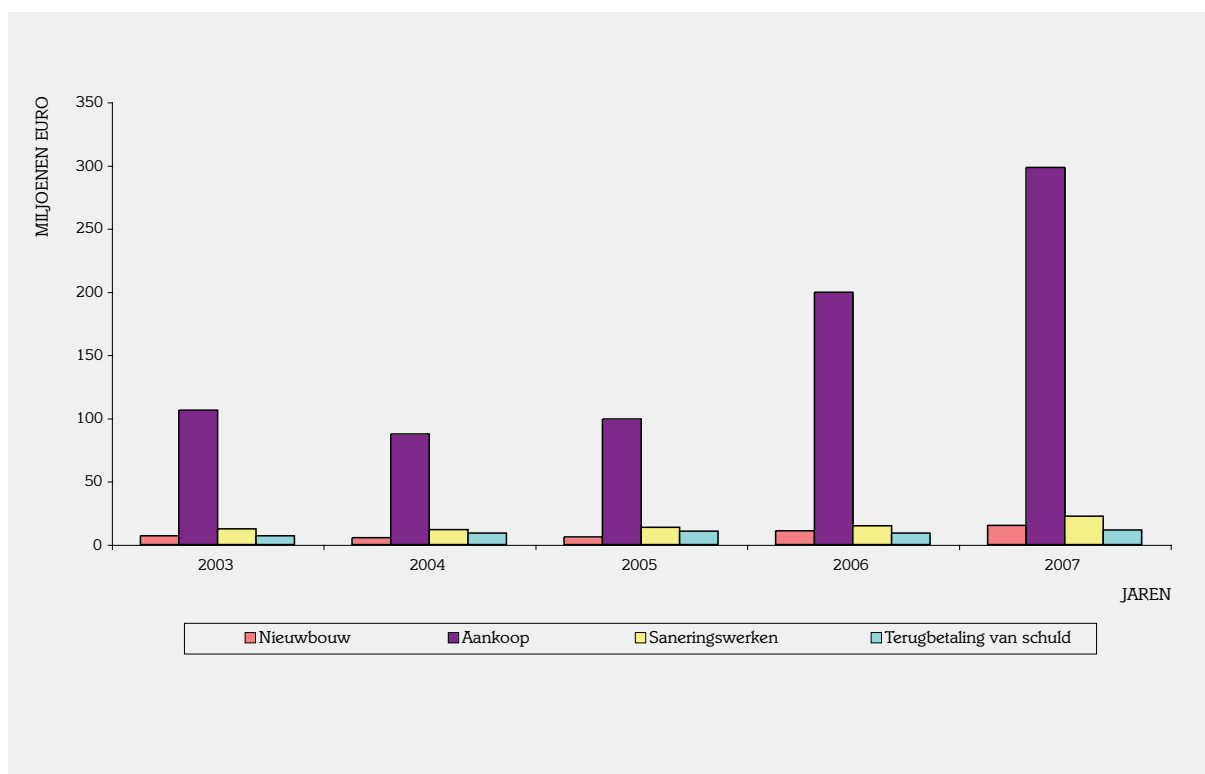
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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» - 2003-2007

Jaar	VOORWERP DER LENING									
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2003	78	6 911 471,67	1 292	106 278 652,50	296	12 379 517,90	89	6 911 830,44	1 755	132 481 472,49
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
<b>2007</b>	<b>116</b>	<b>15 212 916,04</b>	<b>2 238</b>	<b>304 253 266,44</b>	<b>320</b>	<b>16 447 614,02</b>	<b>98</b>	<b>11 452 326,56</b>	<b>2 772</b>	<b>347 366 123,06</b>



## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE		VOORWERP DER LENING (2003-2007)									
		Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		42	4 563 072,32	2 376	269 456 803,22	329	15 609 257,62	157	14 438 116,74	2 904	304 067 250,00
Vlaams-Brabant		43	4 542 312,79	751	92 214 321,26	153	8 592 230,03	61	5 558 358,86	1 008	110 907 222,94
West-Vlaanderen		144	15 559 657,05	1 224	127 213 072,63	369	18 846 282,11	55	5 169 187,99	1 792	166 788 199,78
Oost-Vlaanderen		101	11 510 893,56	1 837	201 748 077,59	290	13 990 032,31	108	9 780 031,64	2 336	237 029 035,10
Limburg		74	8 352 541,53	938	106 422 081,47	256	12 140 333,45	130	12 366 831,54	1 398	139 281 787,99
Gewest	Absolute cijfers	404	44 528 477,25	7 126	797 054 356,27	1 397	69 178 135,52	511	47 312 526,77	9 438	958 073 495,81
	%	4,28	4,65	75,5	83,19	14,80	7,22	5,42	4,94	100	100

PROVINCIE		VOORWERP DER LENING (2007)									
		Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		13	1 718 307,70	742	102 359 819,89	74	4 121 953,86	36	4 145 031,13	865	112 345 112,58
Vlaams-Brabant		12	1 540 470,35	237	36 631 750,67	36	1 951 473,50	9	968 244,32	294	41 091 938,84
West-Vlaanderen		36	4 710 617,73	398	48 931 183,98	77	4 275 606,98	11	1 290 393,65	522	59 207 802,34
Oost-Vlaanderen		30	4 001 995,07	564	75 841 447,06	64	3 226 455,51	20	2 398 200,26	678	85 468 097,90
Limburg		25	3 241 525,19	297	40 489 064,84	69	2 872 124,17	22	2 650 457,20	413	49 253 171,40
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	4,18	4,38	80,74	87,59	11,54	4,73	3,54	3,30	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2003-2007)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	24	2 630 495,44	1 818	208 540 250,46	228	10 911 206,36	118	10 700 464,50	2 188	232 782 416,76	
Mechelen	11	1 155 514,83	406	44 518 822,47	66	2 850 939,71	23	2 250 390,25	506	50 775 667,26	
Turnhout	7	777 062,05	152	16 397 730,39	35	1 847 111,55	16	1 487 261,99	210	20 509 165,98	
Halle-Vilvoorde	19	2 022 601,92	460	58 367 842,17	82	4 634 397,73	39	3 568 298,31	600	68 593 140,13	
Leuven	24	2 519 710,87	291	33 846 479,09	71	3 957 832,30	22	1 990 060,55	408	42 314 082,81	
Brugge	21	2 311 917,70	202	22 494 638,48	78	3 802 468,56	17	1 699 729,07	318	30 308 753,81	
Diksmuide	9	983 602,42	49	4 927 981,31	19	1 209 166,43	1	94 199,08	78	7 214 949,24	
Ieper	17	1 756 720,66	107	10 532 277,64	38	2 203 884,13	1	89 258,83	163	14 582 141,26	
Kortrijk	36	3 909 731,93	400	40 556 098,65	111	5 297 993,15	9	922 906,02	556	50 686 729,75	
Oostende	12	1 285 620,02	189	20 322 633,43	50	2 622 519,65	12	1 051 294,71	263	25 282 067,81	
Roeselare	24	2 557 425,41	169	17 438 766,35	39	1 734 577,32	12	1 105 321,88	244	22 836 090,96	
Tielt	13	1 347 711,90	77	7 907 915,79	16	1 050 977,94	2	141 006,88	108	10 447 612,51	
Veurne	12	1 406 927,01	31	3 032 760,98	18	924 694,93	1	65 471,52	62	5 429 854,44	
Aalst	22	2 746 025,92	487	55 305 126,35	63	2 876 121,97	14	1 254 592,97	586	62 181 867,21	
Dendermonde	13	1 361 824,94	203	23 179 068,42	48	2 489 995,67	20	1 593 670,96	284	28 624 559,99	
Eeklo	8	1 022 750,46	56	6 029 943,69	9	431 303,96	2	204 026,43	75	7 688 024,54	
Gent	26	2 568 475,36	555	60 295 157,76	85	4 036 274,28	50	4 481 300,63	716	71 381 208,03	
Oudenaarde	15	1 903 581,51	243	23 885 507,51	29	1 418 957,70	6	575 157,29	293	27 783 204,01	
Sint-Niklaas	17	1 908 235,37	293	33 053 273,86	56	2 737 378,73	16	1 671 283,36	382	39 370 171,32	
Hasselt	50	5 744 323,19	585	67 852 229,53	142	6 820 227,23	90	8 632 560,86	867	89 049 340,81	
Maaseik	15	1 506 559,93	185	20 463 535,07	68	3 039 008,49	25	2 446 130,13	293	27 455 233,62	
Tongeren	9	1 101 658,41	168	18 106 316,87	46	2 281 097,73	15	1 288 140,55	238	22 777 213,56	
Gewest	Absolute cijfers	404	44 528 477,25	7 126	797 054 356,27	1 397	69 178 135,52	511	47 312 526,77	9 438	958 073 495,81
	%	4,28	4,65	75,50	83,19	14,80	7,22	5,42	4,94	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2007)										
	Nieuwbouw		Aankoop		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	6	799 019,19	578	80 510 012,28	55	3 162 217,15	28	3 187 941,33	667	87 659 189,95	
Mechelen	2	328 357,46	112	15 291 294,11	10	407 084,26	5	537 447,15	129	16 564 182,98	
Turnhout	5	590 931,05	52	6 558 513,50	9	552 652,45	3	419 642,65	69	8 121 739,65	
Halle-Vilvoorde	6	767 466,70	142	22 748 686,53	15	793 625,47	6	741 370,99	169	25 051 149,69	
Leuven	6	773 003,65	95	13 883 064,14	21	1 157 848,03	3	226 873,33	125	16 040 789,15	
Brugge	6	838 331,19	75	9 629 169,73	17	1 068 336,90	3	409 624,73	101	11 945 462,55	
Diksmuide	2	320 293,31	12	1 595 111,75	2	239 074,56	0	0,00	16	2 154 479,62	
Ieper	2	263 760,72	35	3 847 043,03	10	529 060,24	0	0,00	47	4 639 863,99	
Kortrijk	13	1 585 730,70	137	16 589 424,46	20	938 971,68	2	246 745,34	172	19 360 872,18	
Oostende	1	163 502,04	59	7 827 340,88	13	865 960,65	2	229 886,44	75	9 086 690,01	
Roeselare	4	538 657,77	49	5 822 645,64	12	416 754,96	3	338 665,62	68	7 116 723,99	
Tielt	4	439 625,41	23	2 776 807,39	2	205 036,12	0	0,00	29	3 421 468,92	
Veurne	4	560 716,59	8	843 641,10	1	12 411,87	1	65 471,52	14	1 482 241,08	
Aalst	13	1 628 004,73	148	20 381 126,45	16	920 916,40	2	316 744,61	179	23 246 792,19	
Dendermonde	2	264 102,26	61	8 564 744,70	9	493 101,60	3	322 652,89	75	9 644 601,45	
Eeklo	2	324 670,57	13	1 716 506,74	4	78 969,42	1	82 880,00	20	2 203 026,73	
Gent	6	790 006,96	174	23 691 852,42	16	718 591,58	9	989 472,20	205	26 189 923,16	
Oudenaarde	3	446 140,80	76	8 960 241,56	8	436 542,58	1	142 678,96	88	9 985 603,90	
Sint-Niklaas	4	549 069,75	92	12 526 975,19	11	578 333,93	4	543 771,60	111	14 198 150,47	
Hasselt	18	2 257 000,94	189	25 899 287,48	37	1 327 543,47	16	1 938 253,39	260	31 422 085,28	
Maaseik	3	421 113,53	60	8 185 114,26	19	712 180,00	6	712 203,81	88	10 030 611,60	
Tongeren	4	563 410,72	48	6 404 663,10	13	832 400,70	0	0,00	65	7 800 474,52	
Gewest	Absolute cijfers	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
	%	4,18	4,38	80,74	87,59	11,54	4,73	3,54	3,30	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 gezinstoestand op 1 januari van een volgend jaar tijdens de leningsduur, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering op het niet-vervallen saldo van de lening. Een rentevoetvermindering toegekend in 2007 heeft dus betrekking op een toename van het aantal elementen ten laste op 1 januari 2007.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30 : in 2007 ging het om 487 gezinnen, namelijk 321 gezinnen waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 166 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 het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de

**Tabel 30 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2003-2007**

Jaar waarin de gezinslast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							Totaal
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	
2003	0	189	157	70	37	8	16	477
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
<b>2007</b>	<b>34</b>	<b>207</b>	<b>141</b>	<b>52</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>487</b>
Totaal	34	1 034	827	358	180	69	66	2 568

**Tabel 31 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2007 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2**

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1994	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1995	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
1996	-	1	2	2	-	-	-	-	-	5
1997	-	2	1	1	1	-	-	-	-	5
1998	-	-	10	3	1	-	-	-	-	14
1999	-	5	5	-	-	-	-	-	-	10
2000	-	10	1	-	-	-	-	-	-	11
2001	-	17	5	-	1	-	-	-	-	23
2002	-	21	14	1	1	-	-	-	-	37
2003	-	35	13	2	2	-	-	-	-	52
2004	-	39	6	2	2	1	1	-	-	51
2005	-	42	12	1	1	1	-	-	-	57
2006	30	21	2	1	-	-	-	-	-	54
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>193</b>	<b>72</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>321</b>

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 (13), dan stelt men vast dat bij 519 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 570 in 2006). Dit betekent een daling met 8,95 % t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande de uitbreiding van de Vlaams Woningfondsdoelgroep naar gezinnen met één kind ten laste.

Tijdens de periode 2003-2007 werd bij 2 568 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2002-2006, namelijk 8 802, blijkt dat bij ruim een vierde (29,18 %) van onze ontlenersgezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2007 werd bij 207 gezinnen met 2 kinderen ten laste ( 42,51 %) de geboorte van een derde kind geregistreerd.

Bij 141 gezinnen, zijnde 28,95 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 52 gezinnen (10,68 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 37 gezinnen (7,60 %) betreft het een

zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 1,23 % van deze gezinnen (6) en ten slotte zijn er 10 van de 487 gezinnen (2,05 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

De belangrijke 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 2007, na een terugval in 2006, terug duidelijk zichtbaar. Zo blijkt dat van de geboorten die op 1 januari 2007 recht gaven op een mogelijke intrestvermindering, er 207 (hetzij 42,51 %) een derde kind betroffen, terwijl er maar 141 (hetzij 28,95 %) 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 2007 werd in 34 gezinnen (6,98 %) de bijkomende geboorte van een tweede kind geregistreerd d.w.z. in 1,68 % van de 2 018 gezinnen die in 2006 conform dit nieuwe besluit een lening bij het Vlaams Woningfonds aangingen.



Tabel 32 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2007 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 +	
1991	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
1992	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
1994	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2
1996	-	-	-	1	-	1	1	-	-	5
1997	-	1	1	2	1	-	-	-	-	5
1998	-	-	1	5	3	1	2	1	-	13
1999	-	-	5	4	4	-	-	-	-	13
2000	-	1	8	5	3	-	-	-	-	17
2001	-	1	14	6	4	-	1	-	-	26
2002	-	1	11	7	4	1	-	-	-	24
2003	-	-	6	2	1	-	1	-	-	10
2004	-	1	10	2	-	-	1	-	-	14
2005	-	-	7	2	3	1	-	-	-	13
2006	4	9	6	1	2	-	-	-	-	22
Totaal	4	14	69	39	27	4	6	1	2	166

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 ontlenergezin dat zijn lening bekwam in 1991 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2002-2006). Zij vertegenwoordigen 68,58 % van het totaal.

Buiten de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 321 ontlenergezinnen), werden er 19 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden t.o.v. 27 vorig jaar, hetzij een daling met 29,63 %. In 8 gevallen (42,11 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 3 gezinnen betrof het de vader, in 5 gezinnen de moeder); bij de andere 11 betrof het de kinderen (namelijk 8 jongens en 3 meisjes).

De hoegrootheid van de intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentvoet. Aldus werd aan 39 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt, aan 173 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt en aan 50 gezinnen een vermindering van 0,60 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen (78) 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 is in 2007 gedaald t.o.v. 2006 : 166 van de 487 bijkomende geboorten (hetzij 34,09 %) op 1 januari 2007, t.o.v. 210 van de 517 bijkomende geboorten (hetzij 40,62 %) op 1 januari 2006. De reden hiervoor is wellicht dat er in 2007 iets minder leningen aan de minimumintrest liepen dan in 2006. Wel is het zo dat vanaf geboorterang 5 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 13 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 6 gezinnen (46,15 %) betrof het de ouders (in 1 gezin ging het

om de mindervaliditeit van de vader, in 5 gezinnen om die van de moeder); in de 7 andere gevallen betrof het de kinderen (4 jongens en 3 meisjes).

## 2. Uitstaande leningen

Op 31 december 2007 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 1 462 667 905,74 EUR. Tegenover einde 2006 is er een stijging van 210 482 287,03 EUR of 16,81 %, te verklaren door het in 2007 sterk 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 2007 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2007. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 624 tot 28 013, wat te verklaren is door het feit dat er 2 156 leningen zijn terugbetaald in 2007 terwijl er in hetzelfde jaar 2 780 nieuwe werden in vereffening gesteld. De sinds 2001 permanente

daling van het aantal in omloop zijnde leningen is hiermee beëindigd. De vorige jaren daalde het aantal uitstaande leningen namelijk met 29 in 2001, 286 in 2002, 772 in 2003, 957 in 2004, 1237 in 2005 en 601 in 2006. Het bedrag van de leningen bleef in de periode 2002-2003 wel stijgen van 1 178 919 106,28 EUR op 31 december 2002 tot 1 186 354 095,72 EUR op 31 december 2003, terwijl het nadien daalde tot 1 156 730 765,27 EUR op 31 december 2005. In 2006 werd terug een stijging van het uitstaande bedrag van de leningen genoteerd nl. tot 1 252 185 618,71 EUR. Ook in 2007 is het uitstaande bedrag van de leningen gestegen, namelijk tot 1 462 667 905,74 EUR op 31 december 2007.

In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan voor alle leningen, inclusief de op 31 december 2007 afbetaalde.

Tabel 33 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2007

Bewegingen van het jaar	Fonds B		Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2006	1	817,13	38	321 127,36	22	309 950,90	27 328	1 251 553 723,32	27 389	1 252 185 618,71
Nieuwe leningen in 2007	-	-	-	-	8	282 367,49	2 772	347 366 123,06	2 780	347 648 490,55
subtotaal	1	817,13	38	321 127,36	30	592 318,39	30 100	1 598 919 846,38	30 169	1 599 834 109,26
In 2007 gedebiteerde intresten	-	38,91	-	13 109,42	-	7 280,20	-	34 235 010,58	-	34 255 439,11
In 2007 gedebiteerde onkosten	-	28,92	-	-	-	509,75	-	639 906,45	-	640 445,12
subtotaal	1	884,96	38	334 236,78	30	600 108,34	30 100	1 633 794 763,41	30 169	1 634 729 993,49
<b>Af te trekken</b>										
Terugbetalingen ontvangen in 2007	-	884,96	-	62 633,82	-	164 902,20	-	171 833 666,77	-	172 062 087,75
(in 2007 afbetaalde leningen)	1	-	9	-	5	-	2 141	-	2 156	-
<b>Over te dragen op 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>29</b>	<b>271 602,96</b>	<b>25</b>	<b>435 206,14</b>	<b>27 959</b>	<b>1 461 961 096,64</b>	<b>28 013</b>	<b>1 462 667 905,74</b>

**Tabel 34 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen sedert de oorsprong**

Sedert de oorsprong	Fonds B		Fonds FST		Fonds FAB		Fonds B2		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Vereffende leningen (1) (oorspronkelijk bedrag)	51	125 289,78	450	4 114 712,04	173	2 682 634,10	74 322	3 788 943 185,00 (2)	74 996	3 795 865 820,92
Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	51	125 289,78	421	3 424 468,93	148	2 017 152,13	46 363	1 678 498 265,05 (2)	46 983	1 684 065 175,89
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	0	0,00	29	690 243,11	25	665 481,97	27 959	2 110 444 919,95	28 013	2 111 800 645,03
Gedebiteerde intresten en kosten	-	0,00	-	333 262,92	-	37 783,21	-	403 517 052,63	-	403 888 098,76
subtotaal	-	0,00	-	1 023 506,03	-	703 265,18	-	2 513 961 972,58	-	2 515 688 743,79
Ontvangen terugbetalingen	-	0,00	-	751 903,07	-	268 059,04	-	1 052 000 875,94	-	1 053 020 838,05
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2007	0	0,00	29	271 602,96	25	435 206,14	27 959	1 461 961 096,64	28 013	1 462 667 905,74
<b>Verdeeld in:</b>										
Schuldenaars met waarborg	0	0,00	29	271 602,96	25	435 206,14	27 808	1 459 891 125,56	27 862	1 460 597 934,66
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	-	-	151	2 069 971,08	151	2 069 971,08
<b>Over te dragen op 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>29</b>	<b>271 602,96</b>	<b>25</b>	<b>435 206,14</b>	<b>27 959</b>	<b>1 461 961 096,64</b>	<b>28 013</b>	<b>1 462 667 905,74</b>

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

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

### 3. Het verloop van de terugbetalingen

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

Men kan er uit opmaken dat het aantal vervallen en niet-betaalde maandgelden 2,31 % bedraagt in 2007 wat lager is dan in 2006, toen het 2,41 % bedroeg. Men mag wel stellen dat het aantal niet betaalde maandgelden op een laag niveau blijft.

**Tabel 35 - Verloop van de maandelijkse terugbetalingen**

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKSE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
	2007	2006	Absolute cijfers		%	
			2007	2006	2007	2006
januari	25 679	26 198	625	705	2,43	2,69
februari	25 715	26 146	637	700	2,48	2,68
maart	25 726	26 006	446	489	1,73	1,88
april	25 805	25 935	597	819	2,31	3,16
mei	25 850	25 853	577	502	2,23	1,94
juni	25 911	25 821	480	454	1,85	1,76
juli	25 953	25 745	565	703	2,18	2,73
augustus	25 981	25 726	668	703	2,57	2,73
september	26 029	25 697	712	633	2,74	2,46
oktober	26 072	25 665	511	464	1,96	1,81
november	26 134	25 726	771	732	2,95	2,85
december	26 170	25 702	585	561	2,24	2,18
het jaar	311 025	310 220	7 174	7 465	2,31	2,41

Tabel 36 - Achterstand en voorsprong op vervaldagen

FONDS	Aantal in 2007 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 B	1	0,00	0	285,20	1	- 285,20	0
Fonds B2 1975	1	4 329,54	1	0,00	0	4 329,54	0
1976	3	0,00	0	286,83	2	- 286,83	1
1977	36	13 567,84	6	3 619,30	26	9 948,54	4
1978	52	9 744,08	6	4 784,77	20	4 959,31	26
1979	70	168 112,24	19	14 034,21	33	154 078,03	18
1980	54	38 017,46	11	2 953,51	15	35 063,95	28
1981	20	83 532,83	8	876,94	2	82 655,89	10
1982	182	95 952,91	26	33 077,56	134	62 875,35	22
1983	153	58 325,32	24	29 923,87	75	28 401,45	54
1984	176	65 031,29	23	66 081,33	77	- 1 050,04	76
1985	235	120 378,77	26	80 809,20	98	39 569,57	111
1986	325	41 831,95	40	162 018,65	143	- 120 186,70	142
1987	726	29 759,17	98	256 819,91	381	- 227 060,74	247
1988	893	36 134,43	103	375 717,27	310	- 339 582,84	480
1989	752	66 195,68	85	298 503,53	201	- 230 307,85	466
1990	556	42 499,47	69	254 809,26	149	- 212 309,79	338
1991	891	57 227,39	122	490 174,24	380	- 432 946,85	389
1992	994	281 391,61	155	900 205,72	508	- 618 814,11	331
1993	963	117 687,03	149	652 419,12	402	- 534 732,09	412
1994	974	233 526,31	163	1 000 745,67	408	- 767 219,36	403
1995	1 237	451 134,35	330	1 458 205,57	698	- 1 007 071,22	209
1996	1 315	318 700,13	377	1 628 350,85	686	- 1 309 650,72	252
1997	1 540	441 122,33	382	2 476 811,20	821	- 2 035 688,87	337
1998	1 618	332 375,75	398	2 728 189,98	824	- 2 395 814,23	396
1999	1 803	288 713,06	412	3 234 115,75	949	- 2 945 402,69	442
2000	1 641	168 731,67	345	3 004 930,55	876	- 2 836 198,88	420
2001	1 861	186 899,28	411	5 401 555,10	1 011	- 5 214 655,82	439
2002	1 842	248 431,80	436	5 350 203,14	893	- 5 101 771,34	513
2003	1 609	209 635,12	411	3 904 527,70	695	- 3 694 892,58	503
2004	1 391	140 549,24	307	3 297 310,65	625	- 3 156 761,41	459
2005	1 400	197 847,43	339	2 101 321,14	595	- 1 903 473,71	466
2006	2 015	225 304,53	425	2 014 708,92	821	- 1 789 404,39	769
2007	2 772	117 124,56	276	395 161,01	1 181	- 278 036,45	1 315
<b>TOTAAL FONDS B2</b>	<b>30 100</b>	<b>4 889 814,57</b>	<b>5 983</b>	<b>41 621 252,45</b>	<b>14 039</b>	<b>- 36 731 437,88</b>	<b>10 078</b>
Fonds FST	38	5 011,92	9	8 298,46	15	- 3 286,54	14
Fonds FAB	30	515,53	5	90 929,25	14	90 413,72	11
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>30 169</b>	<b>4 895 342,02</b>	<b>5 997</b>	<b>41 720 765,36</b>	<b>14 069</b>	<b>- 36 825 423,34</b>	<b>10 103</b>

(1) Inbegrepen 2 156 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2007.

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 2007 de totale betalingsachterstand 4 895 342,02 EUR bedraagt, hetzij een daling met 474 822,63 EUR of 8,84 % t.o.v. 2006 toen de totale betalingsachterstand 5 370 164,65 EUR bedroeg.

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (14 069), die vroegtijdig betalingen deden, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (5 997). De vroegtijdige betalingen in 2007 bereikten 41 720 765,36 EUR, wat wel een daling betekent t.o.v. 2006 en 2005 (toen het ging om een bedrag van respectievelijk 48 553 081,86 EUR en 53 534 093,63 EUR), maar wat toch nog hoger ligt dan in de periode 2003-2004. Toen ging het respectievelijk om bedragen van 34 222 135,07 EUR (in 2003) en 36 431 048,12 EUR (in 2004).

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 5 123 achterstallige leningen, hetzij 85,43 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen slechts 15,84 % 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 stabiel gebleven. Het achterstallig bedrag is in deze 2 groepen weliswaar gestegen, maar samen

vertegenwoordigen ze slechts 6,90 % 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 2007 dienden 202 ontleners (ten opzichte van 123 in 2006), d.w.z. 7,27 % van de in 2007 vereffende leningen in alle fondsen samen (ten opzichte van 6,10 % in 2006) een verzekeringsaanvraag in. Hiervan werden er 139 tot de verzekering gewaarborgd wonen toegelaten. De overige 63 ontleners zagen uiteindelijk af van hun aanvraag of ontvingen van de verzekeringsmaatschappij nog geen uitsluitsel over hun verzekeringsaanvraag. In 2007 deden zich 18 schadegevallen (t.o.v. 15 in 2006) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Naast de mogelijkheid om een verzekering gewaarborgd wonen af te sluiten, kan de ontleners (niet-handelaar) die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevindt en te goeder trouw is, bij een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998 (in werking sinds 1 januari 1999).

Deze procedure kadert in de maatschappelijke zorg voor het probleem van de overmatige schuldenlast en strekt ertoe de financiële toestand van de

**Tabel 37 - Achterstallige maandgelden**

Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten)	LENINGEN			
	Aantal		Bedragen	
	2007	2006	2007	2006
Achterstand van meer dan 3 maanden	287	369	1 681 701,49	1 972 729,21
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	89	89	137 368,98	117 345,20
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	217	213	200 257,73	184 214,89
Achterstand van maximum 1 maand	5 123	4 701	775 661,64	652 272,60
Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen	281	317	2 100 352,18	2 443 602,75
<b>TOTAAL</b>	<b>5 997</b>	<b>5 689</b>	<b>4 895 342,02</b>	<b>5 370 164,65</b>

debiteur te herstellen zodat hij met zijn gezin een menswaardig leven kan leiden. Op 1 september 2007 werd de bevoegdheid inzake collectieve schuldenregelingen van de rechtbanken van eerste aanleg (beslagrechter) overgeheveld naar de arbeidsrechtbanken. Met deze overdracht hoopt de wetgever beter tegemoet te komen aan de doeltreffendheid en het opzet van de wet: de arbeidsrechtbanken zijn meer vertrouwd met de sociale realiteit van de mensen die gebukt gaan onder een schuldenoverlast.

In 2007 werden 42 van onze ontlenersgezinnen (tegenover 40 in 2006 en 57 in 2005) toegelaten tot de procedure van schuldbemiddeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2007 zijn van het totale aantal in omloop zijnde leningen (nl. 28 013 ) 239 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 0,85 % van ons leningsbestand t.o.v. 0,83 % in 2006).

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 arbeidsrechter.

In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen waarbij dan essentieel het behoud van de woonzekerheid wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van schuld komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na verkoping van het onderpand het resterend saldo van de totale schuldenlast niet in een redelijke termijn kan worden afgelost in acht genomen de financiële mogelijkheden van de betrokken debiteuren.

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

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

achterstallige) kredietovereenkomsten aan particulieren. Met de invoering van de wettelijke verplichting tot 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 2007 in het bestand van de Centrale 31 858 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,44 % van de 2 210 350 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten – t.o.v. 1,43 % in 2006 en 1,52 % in 2005) voor een totaal van 55 861 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 54 378 in 2006 en 55 536 in 2005). Er is dus een lichte stijging te noteren in de evolutie van het aantal geregistreerde contracten en kredietnemers, wat in de lijn ligt van de algemene toename van de productie van kredieten.

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds positief gemelde contracten 903 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,83 % t.o.v. 3,45 % in 2006 en 3,96 % in 2005), voor een totale uitstaande som van 36 532 253,78 EUR (t.o.v. 38 789 333,78 EUR in 2006 en 43 698 882,75 EUR in 2005) wat zowel slaat op gewone achterstallige betalingen voor niet opeisbaar gestelde contracten als op de volledige onmiddellijk eisbare som van de opeisbaar gestelde contracten. Het aantal van en het bedrag aan geregistreerde betalingsachterstanden zet dus de dalende lijn verder, wat eveneens overeenstemt met de algemene neerwaartse lijn van de openstaande betalingsachterstanden geregistreerd bij de Nationale Bank van België.

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 2007 heeft onze vennootschap aldus voor 88 dossiers (tegenover 159 in 2006, hetzij een daling met 44,65 %) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd, waarbij in 50 gevallen (56,82 %) geen verzoening kon worden bereikt, voornamelijk omdat de ontleners helemaal niet opdaagden. In 2 gevallen werd de zaak uitgesteld. Bij de overige 36 werd ter gelegenheid van de verzoeningspoging een betalingsregeling uitgewerkt. In de mate waarin een afgesloten verzoeningsregeling effectief wordt gevolgd, alsmede in de gevallen waarin nog voor de datum van de verschijning voor de rechtbank 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 2007 werden aldus tegen 26 (t.o.v. 40 in 2006, hetzij een daling met 35,00 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 15 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 19 in 2006), de 11 andere op initiatief van derden (t.o.v. 21 in 2006).

Van de in 2007 ingezette vervolgingen zijn er:

- 12 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 18 in 2006);
- 6 procedures hangig (t.o.v. 7 in 2006);
- 8 procedures afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 15 in 2006).

#### 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 2 156, waarvan 19 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontleners.

De dossiers waarvoor in 2007 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 : 2 (t.o.v. 0 in 2006)  
 2005 : 2 (t.o.v. 1 in 2006)  
 2004 : 0 (t.o.v. 5 in 2006)  
 2003 : 1 (t.o.v. 2 in 2006)  
 2002 : 4 (t.o.v. 5 in 2006)  
 2001 : 4 (t.o.v. 5 in 2006)  
 2000 : 1 (t.o.v. 2 in 2006)  
 1999 : 2 (t.o.v. 1 in 2006)  
 1998 : 1 (t.o.v. 3 in 2006)  
 1997 : 0 (t.o.v. 2 in 2006)  
 1996 : 3 (t.o.v. 1 in 2006)  
 1995 : 5 (t.o.v. 1 in 2006)  
 1994 : 0 (t.o.v. 3 in 2006)  
 1993 : 0 (t.o.v. 2 in 2006)  
 1991 : 0 (t.o.v. 2 in 2006)  
 1990 : 1 (t.o.v. 0 in 2006)  
 1988 : 0 (t.o.v. 2 in 2006)  
 1987 : 0 (t.o.v. 1 in 2006)  
 1986 : 0 (t.o.v. 1 in 2006)  
 1981 : 0 (t.o.v. 1 in 2006)

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2007 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 156 volledig terugbetaalde leningen waren er 1 uit het fonds B, 9 uit het fonds FST (t.o.v. 14 in 2006), 5 uit het fonds FAB (t.o.v. 0 in 2006) en 2 141 uit het fonds B2 (t.o.v. 2 605 in 2006).

**Tabel 38 - Afgeloste leningen in 2007 – Fondsen B, B2, FST en FAB**

Aantal "afgeloste" leningen in 2007						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vóór de vervalddag	op de vervalddag	na de vervalddag	door vereffening L.V. (overlijden)	door delging	door gedwongen verkoop	
1 381	701	26	19	7	22	2 156

## 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 2007 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 2007 (Fonds B2)

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	1 163
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar	29 155 663,60
Overgedragen saldo (per 1/1) van de leenbedragen in rekening-courant	14 364 446,23
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar	25 724 600,35
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening	563 530,64
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12	17 231 978,84

## 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 2007 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 2007, 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 2007 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel: er blijkt uit dat de gemiddelde wijziging voor alle leningen samen heel miniem is, namelijk een stijging met 0,09 %. In 2006 ging het om een gemiddelde daling met 0,04 %.

**Tabel 40 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2007**

Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet ≤ 2,50 % per jaar		Minimum rentevoet		Rentevoet ≤ 2,50 % per jaar		Minimum rentevoet		Aantal gestegen rentevoeten		Aantal gedaalde rentevoeten		Aantal gelijkgebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		In cijfers	In %	In cijfers	In %	In cijfers	In %	In cijfers	In %	In cijfers	In %	In cijfers	In %	In cijfers	In %	Stijging	Daling
Besluit 1991	740	338	45,68	173	23,38	428	57,84	248	33,51	149	20,13	331	44,73	260	35,14	1,22	0,63
Besluit 1994	1 404	584	41,60	416	29,63	491	34,97	328	23,36	751	53,49	161	11,47	492	35,04	0,74	0,49
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	1 780	834	46,85	743	41,74	832	46,74	741	41,63	380	21,35	399	22,42	1 001	56,23	0,65	0,47
<b>Totaal</b>	<b>3 924</b>	<b>1 756</b>	<b>44,75</b>	<b>1 332</b>	<b>33,94</b>	<b>1 751</b>	<b>44,62</b>	<b>1 317</b>	<b>33,56</b>	<b>1 280</b>	<b>32,62</b>	<b>891</b>	<b>22,71</b>	<b>1 753</b>	<b>44,67</b>	<b>0,54</b>	<b>0,46</b>

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

In 2007 kwamen 740 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 331 leningen (44,73 % t.o.v. 43,96 % in 2006); bij 149 leningen (20,13 % t.o.v. 15,10 % in 2006) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 260 leningen (35,14 % t.o.v. 40,94 % in 2006) bleef de rentevoet gelijk.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 1,22 procentpunt (t.o.v. 0,81 procentpunt in 2006) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,63 procentpunt (t.o.v. 0,80 procentpunt in 2006). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,03 procentpunt (t.o.v. 0,23 procentpunt in 2006).

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

Wanneer bij 45,68 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 % per jaar, dan vallen na de herziening 57,84 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 23,38 % (t.o.v. 39,60 % in 2006) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,00 % per jaar. Na de herziening is dit bij 33,51 % (t.o.v. 62,75 % in 2006) 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 2007 diende voor 231 van de 740 leningen herzien op basis van het besluit van 1991 (d.w.z. 31,22 % t.o.v. 28,86 % in 2006) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2007 kwamen 1 404 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Bij toepassing van het systeem van 1994 (grafiek 15b) stelt men geheel verschillende rentevoetwijzigingen vast. Zo is bij 161 leningen (11,47 % ten opzichte van 16,03 % in 2006) de rentevoet na herberekening gedaald.

Bij 751 leningen (53,49 % ten opzichte van 50,71 % in 2006) is de rentevoet gestegen en bij 492 leningen (35,04 % ten opzichte van 33,26 % in 2006) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,74 procentpunt (t.o.v. 0,75 procentpunt in 2006) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,49 procentpunt (t.o.v. 0,52 procentpunt in 2006).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,34 procentpunt (t.o.v. 0,30 procentpunt in 2005).

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 41,60 % 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 34,97 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 29,63 % (t.o.v. 20,43 % in 2006) 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 23,36 % (t.o.v. 17,45 % in 2006) van de leningen het geval.

Na een rentevoetherziening volgens het besluit van 1994 dient bij 49 dossiers (nl. 3,49 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 9,32 % in 2006) de niet-degressieve referentierentievoet 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 2006 toepasselijke marktrentevoet omdat de herziening reglementair dient gebaseerd te worden op de (hoge) referentierentievoet van toepassing bij het aangaan van de lening. Deze rentevoet, die steeds in de leenakte is vermeld, bedraagt 7,40 %, 7,20 % of 6,80 % 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 2007 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 2007 een rentevoetherziening werd uitgevoerd, vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999. Het gaat om 1 780 leningen.

Bij 380 leningen (21,35 % t.o.v. 7,02 % in 2006) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 399 leningen (22,42 % t.o.v. 38,10 % in 2006) daalde de rentevoet en bij 1 001 leningen (56,23 % t.o.v. 54,88 % in 2006) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15d)

In geval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,65 procentpunt (t.o.v. 0,59 procentpunt in 2006). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,47 procentpunt (t.o.v. 0,75 procentpunt in 2006). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,03 procentpunt (t.o.v. een daling met 0,25 procentpunt in 2006).

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

Bij 834 leningen (46,85 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen 832 leningen (46,74 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 743 leningen (41,74 %) 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, 2,00 %, 2,10 %, 2,20 % of 2,30%. Na de herziening genieten 741 (41,63 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er in 2007 163 leningen (nl. 9,16 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 1,14 % in 2006) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentievoet diende toegepast te worden.

### **Vergelijking van de 3 gehanteerde herberekenings-systemen**

Het is interessant de resultaten van de 3 verschillende berekeningswijzen van de in 2007 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te vergelijken (grafieken 15a tot en met 15d, 17 en tabel 40).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningsystemen alsook in de basisformule van interestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2007 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede en deels al 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 de toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot het grootste aantal dalende rentevoeten (44,73 %), de toepassing van het besluit van 1994 aanleiding geeft tot het grootste aantal stijgende rentevoeten (53,49 %) en de toepassing van het besluit van mei 1999 voor het grootste aantal gelijkblijvende rentevoeten verantwoordelijk is (56,23 %).

Dat het grootste aantal stijgingen te vinden is bij de toepassing van het besluit van 1994 is logisch gezien de rentevoet, volgens dit besluit in aanmerking te nemen bij de herziening, de basisrentevoet is die gold bij het aangaan van de lening en die schommelde in 1997 tussen 6,80 % en 7,40 %.

Bij de leningen herzien volgens het besluit van 1991 vinden wij het meeste dalingen terug, wat te verklaren is door de in 2007 lagere in aanmerking te nemen referentierentevoet dan deze in 2002, zijnde de vorige herziening. Wij stellen wel vast dat bij de laagste inkomens de herziene rentevoeten eerder stijgen (wat enigszins logisch is ten gevolge van de stijging van het beroepsinkomen gezien de al langere beroepsloopbaan van de betrokken ontleners), maar dat bij de hoogste inkomens (namelijk deze die het maximuminkomen overschrijden en waar dan de referentierentevoet wordt toegepast die geldt op de datum van herziening) de normaliter te verwachten stijging wordt omgezet in een daling, juist omwille van de t.o.v. 2002 lagere referentierentevoet.

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 (1,22 procentpunt in geval van stijging en 0,63 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 (0,65 procentpunt in geval van stijging en 0,47 procentpunt in geval van daling). Dit is mogelijks 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 alsook de lagere in aanmerking te nemen referentierentevoet.

Ten slotte valt nog op dat bij toepassing van het besluit van 1991 het aantal dossiers waarop na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is aanzienlijk stijgt nl. van 23,38 % voor herziening naar 33,51 % na herziening. Bij toepassing van het besluit van 1994 doet zich daarentegen het tegenovergestelde voor. Het aantal dossiers waarbij na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is, daalt van 29,63 % voor de herziening naar 23,36 % na de herziening. Bij toepassing van het besluit van mei 1999 blijft het aantal dossiers waarop voor en na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is ongeveer gelijk nl. van 41,74 % voor de herziening naar 41,63 % na de herziening. Een verklaring hiervoor dient gezocht te worden in de berekeningswijzen van de rentevoet van de herziening : bij de besluiten van 1991 en mei 1999 wordt de minimumrentevoet bepaald als een percentage van de referentierentevoet, in casu deze van 2007. Voor de leningen toegestaan op basis van het besluit van 1991 liggen deze in 2007 lager dan de oorspronkelijke in 1992. Voor de leningen toegestaan op basis van het besluit van mei 1999 is het verschil tussen de oorspronkelijke rentevoet in 2002 en de referentierentevoet in 2007 minder groot. Bij het besluit van 1994 geldt een vaste minimumrentevoet van 2 %, wat, gecombineerd met het in aanmerking te nemen inkomen van latere jaren (wat normaliter stijgt) ertoe leidt dat er minder leningen genieten van de minimumrentevoet.



## 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

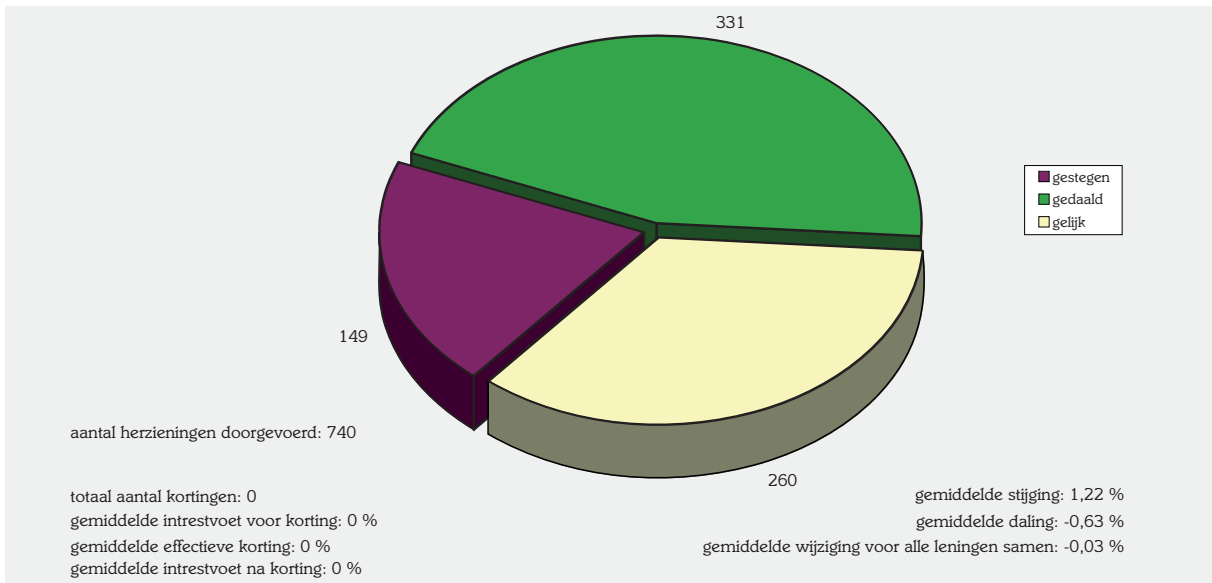
blijvend lage (hoewel licht stijgende) marktrentevoeten op woonkredieten (de door het Vlaams Woningfonds toe te passen referentierentevoet, zijnde een rekenkundig gemiddelde op basis van een 15-jarige OLO, evolueerde van 3,82 % in januari 2007 over 4,14 % en 4,41 % tot 4,71 % in december 2007), bleef voormelde beslissing van de Raad van Bestuur om tijdelijke kortingen ook toe te staan op de herziene rentevoeten zijn uitwerking behouden.

Zo werd in 2007 aan 94 ontlenersgezinnen (t.o.v. 173 in 2006) een tijdelijke (nl. voor 5 jaar) korting toegestaan vanaf de datum van de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van hun lening.

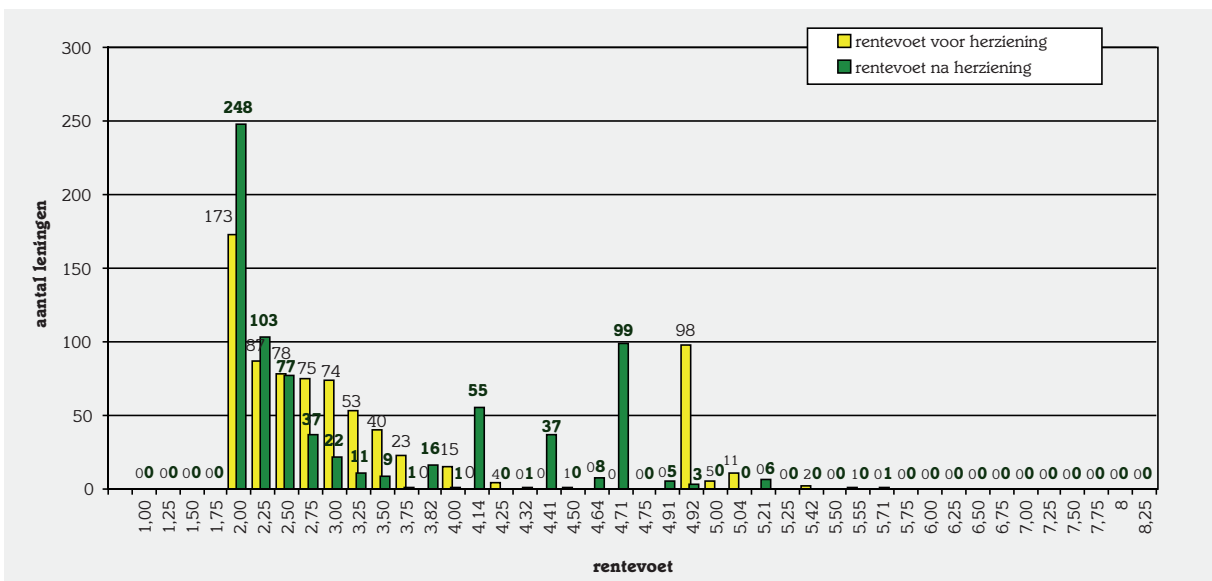
Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,33 % (t.o.v. 1,46 % in 2006), wat resulteerde in een gemiddelde nominale daling van het maandgeld met 21,85 EUR (t.o.v. 23,66 EUR in 2006).



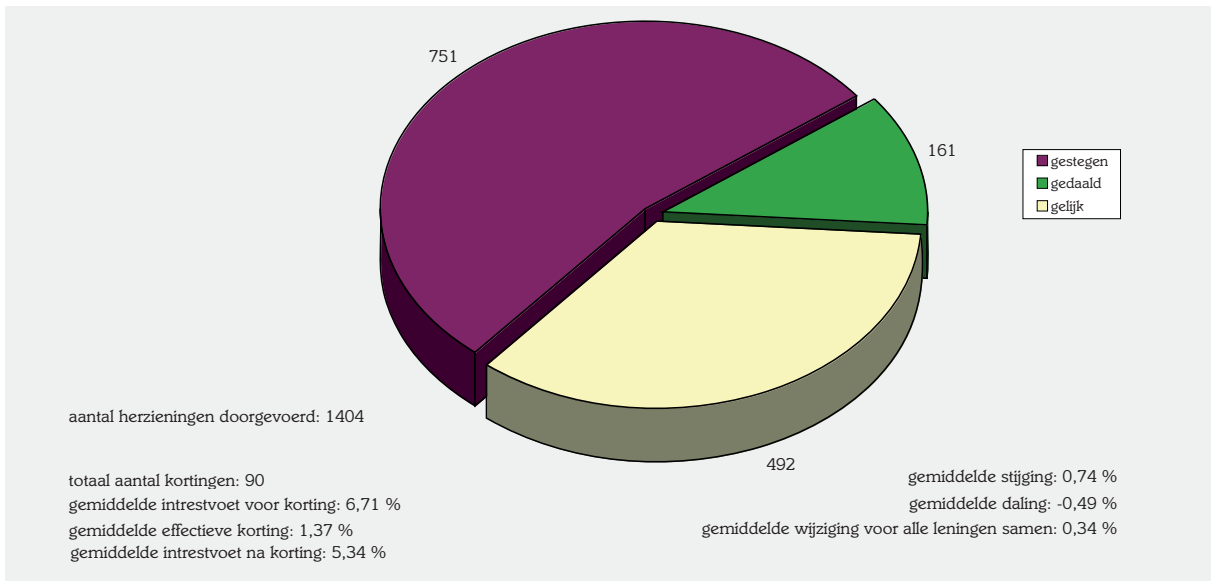
Grafiek 15a besluit 1991 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



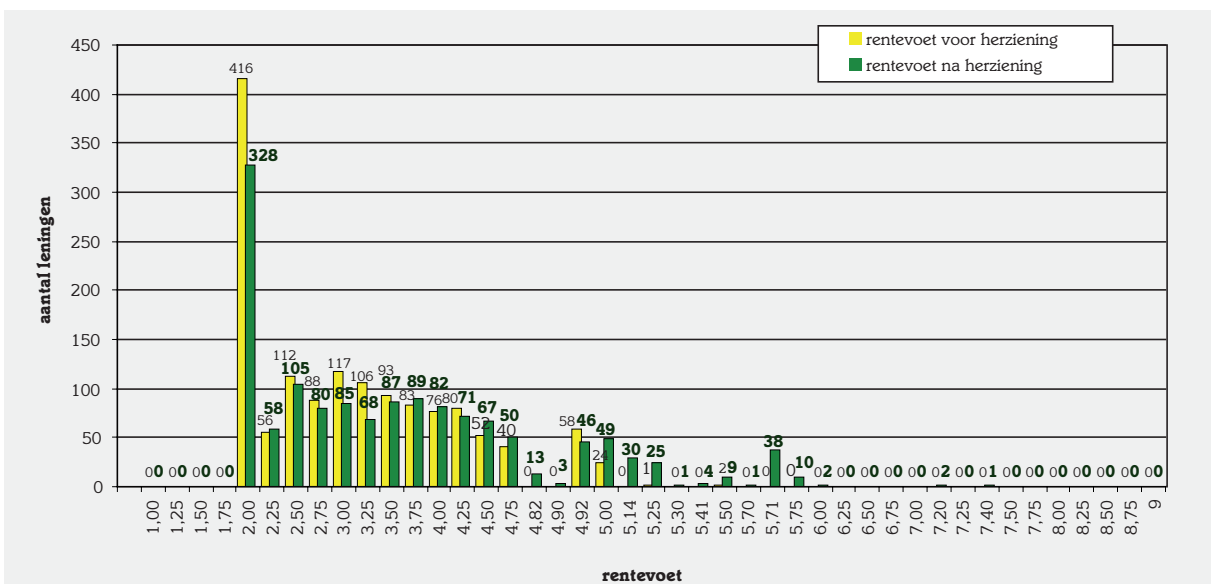
Grafiek 16a besluit 1991 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



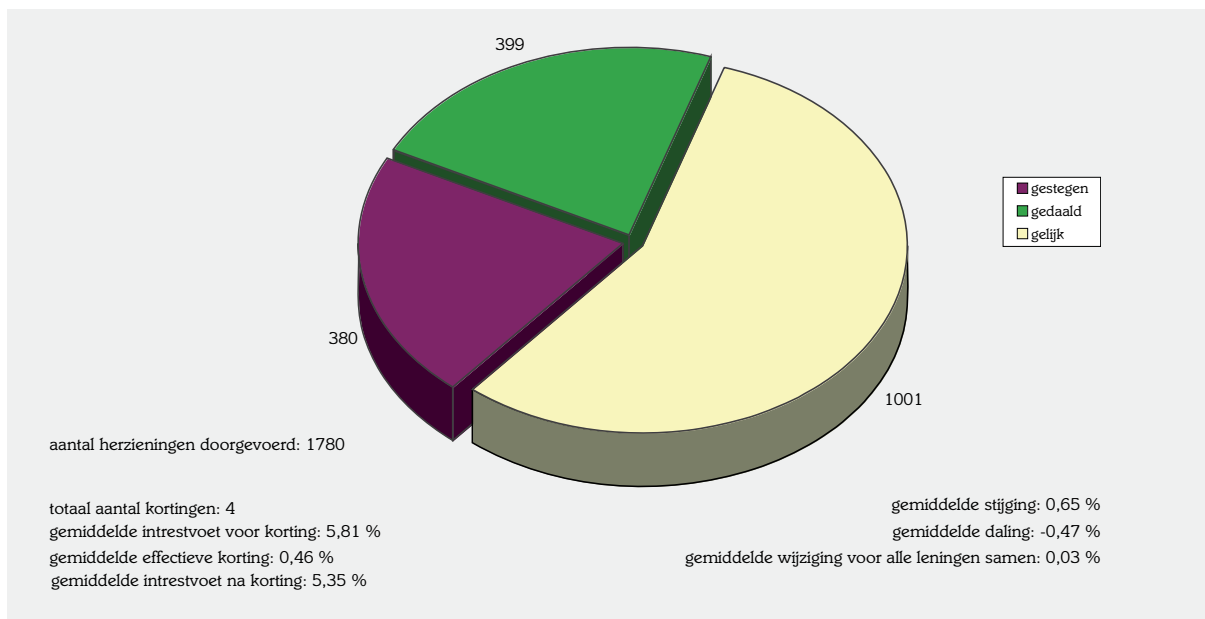
Grafiek 15b besluit 1994 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



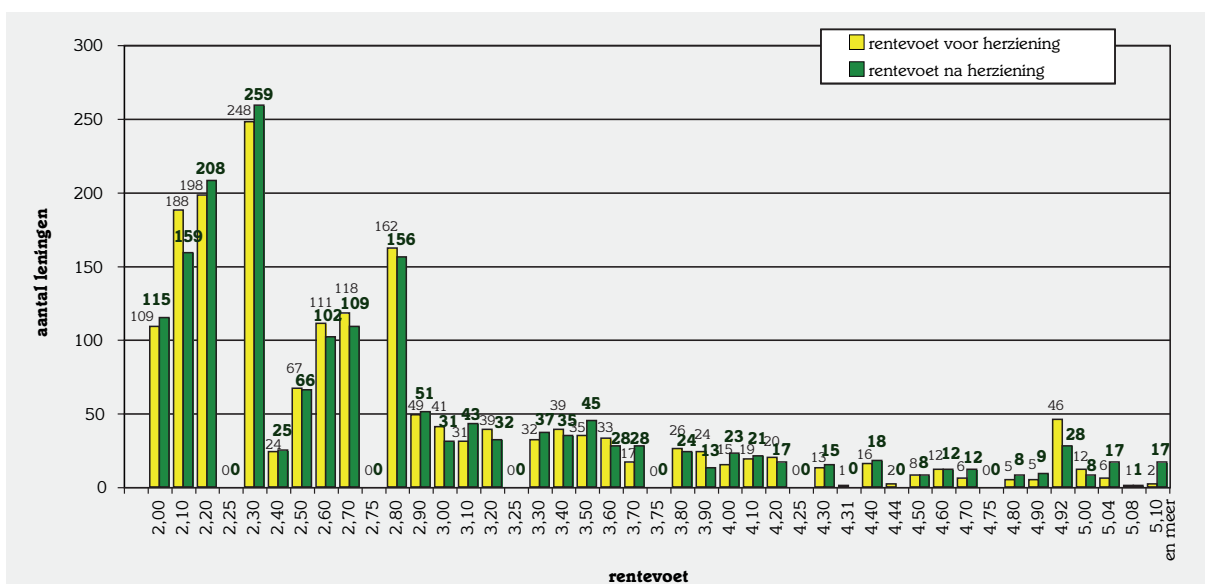
Grafiek 16b besluit 1994 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



Grafiek 15d besluit mei 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007

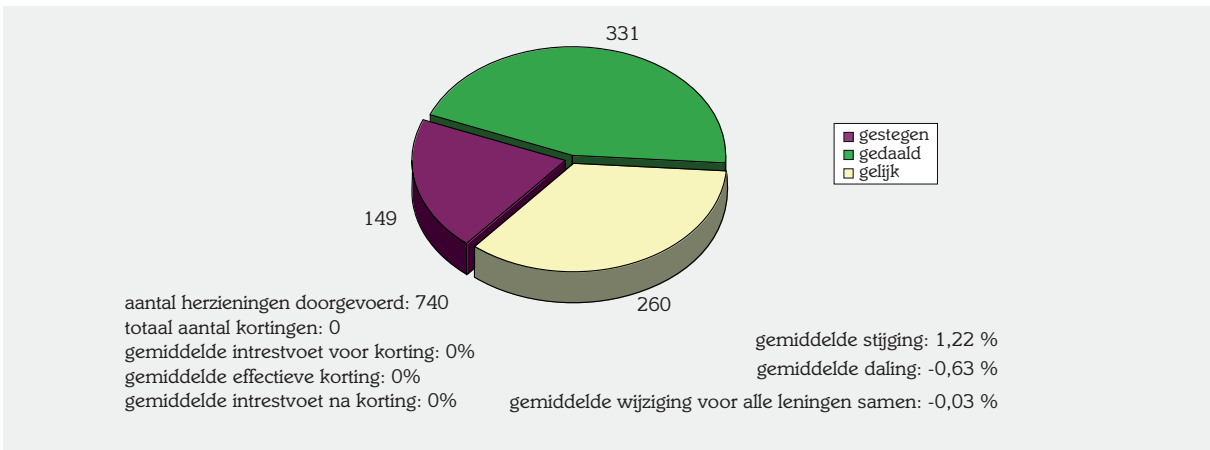


Grafiek 16d besluit mei 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007

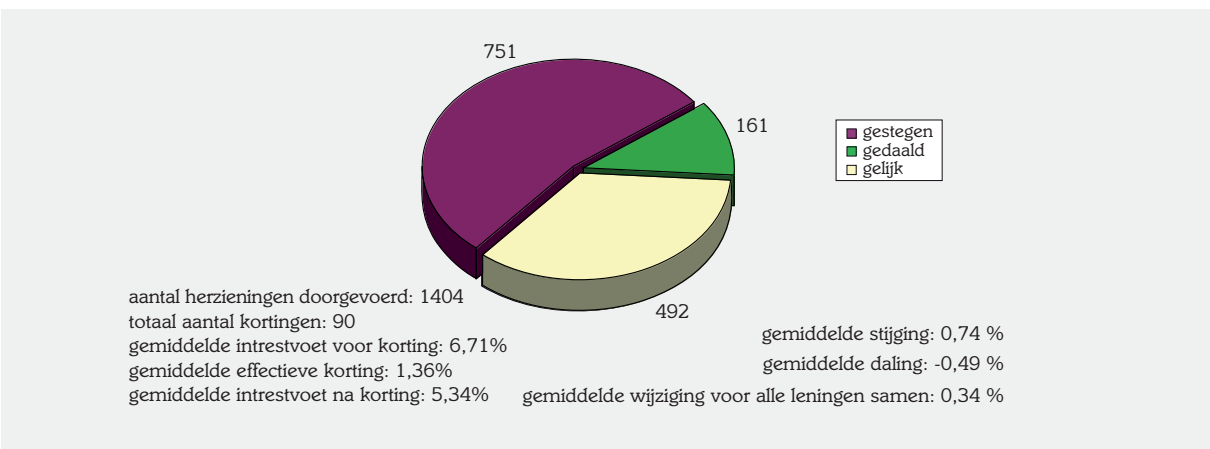


**Grafiek 17 - Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007 (per besluit)**

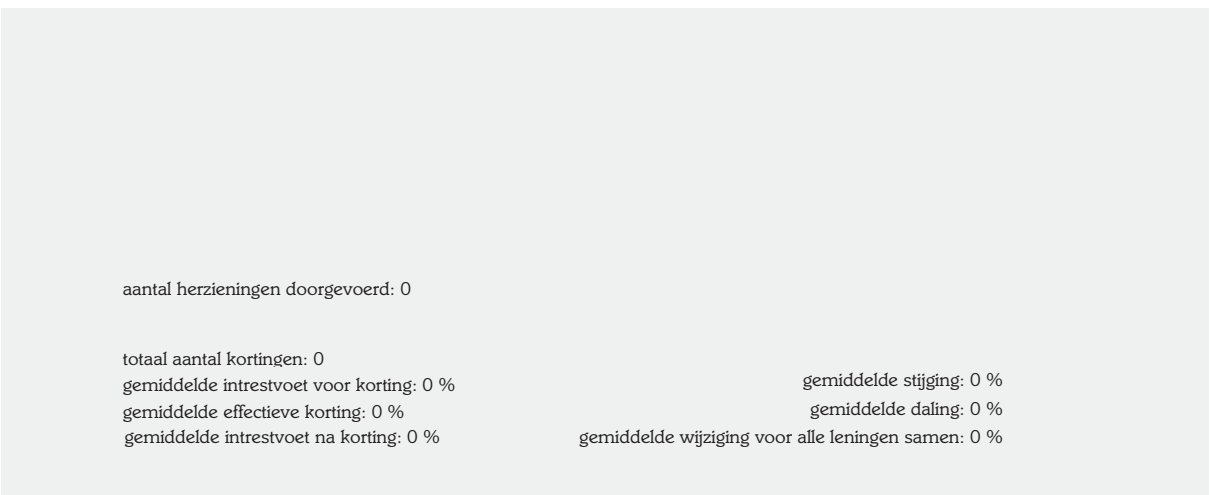
**Grafiek 15a besluit 1991** - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



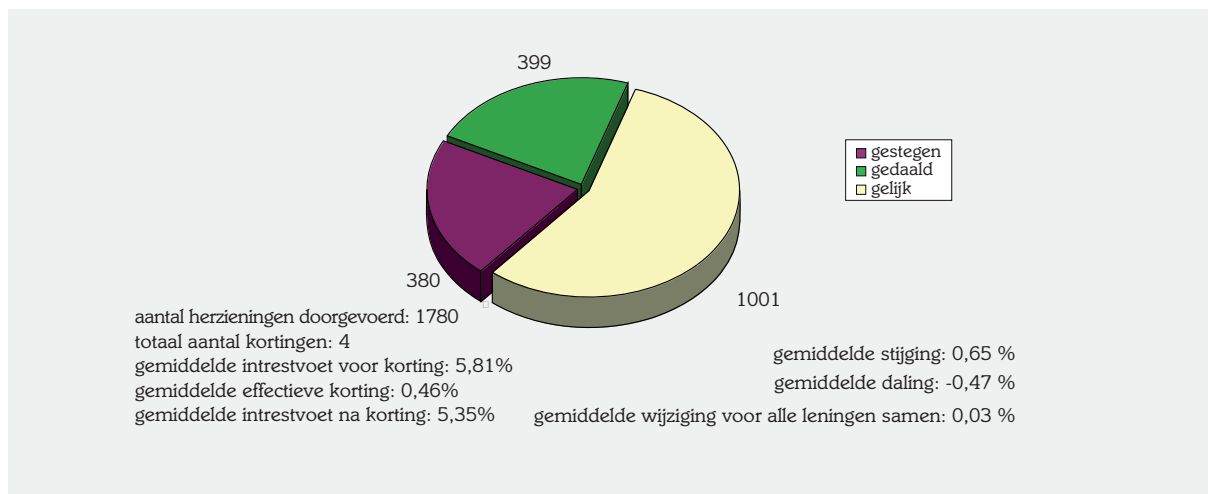
**Grafiek 15b besluit 1994** - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



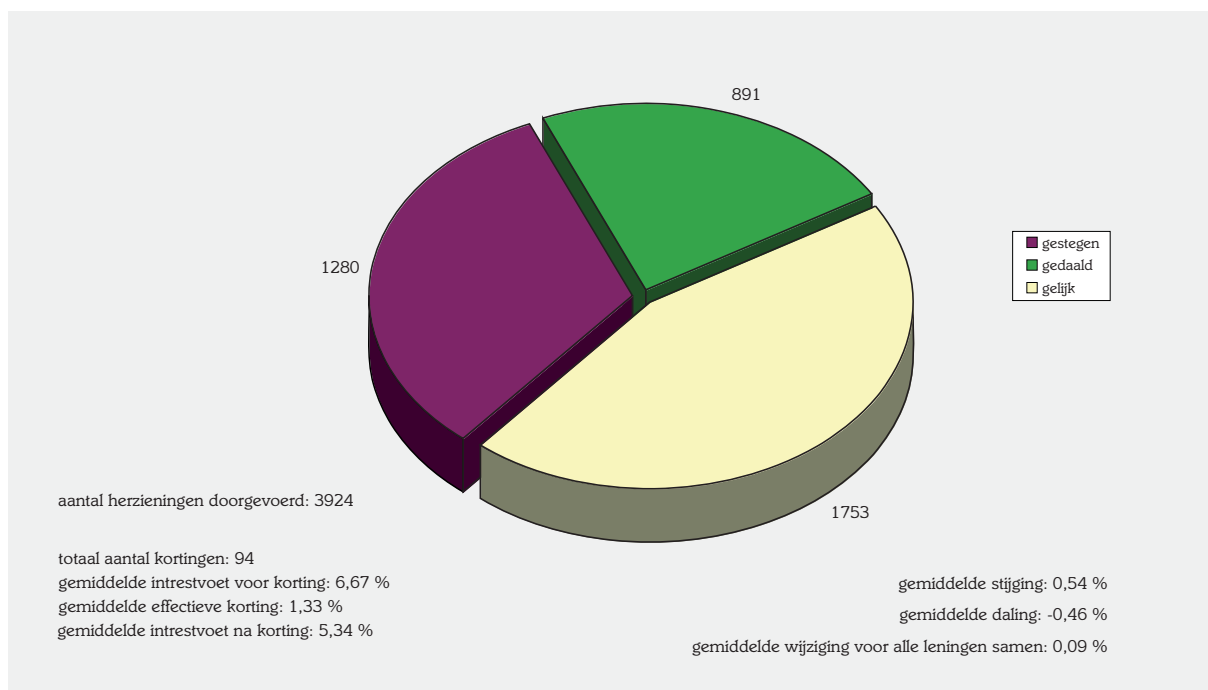
**Grafiek 15c besluit jan. 1999** - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



Grafiek 15d **besluit mei 1999** - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007



Grafiek 18 - Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2007 tot 31-12-2007 (op basis van de 3 besluiten samen)



Deel 2

**Sanerings-, verkoop-  
en huurhulpactiviteiten**





De activiteiten van de dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten gingen in 2007 gepaard met een investering van 2 994 024,01 EUR. We ontvingen een hoog aantal erkenningen in het kader van de sociale huisvestingsprojecten. Het aantal dossiers in onderzoek en in opmaak, alsook de hoeveelheid uitgevoerde werken lag hoger dan het jaar voordien. Wat de verhuringen en de huurachterstallen betreft waren de verschillen tussen 2007 en 2006 gering.

Eind 2007 waren er voor 41 woongelegenheden dossiers in onderzoek, voor 27 was het dossier in opmaak, 25 bevonden zich in de aanbestedingsfase en aan 19 waren de werken in uitvoering. Het totaal aantal woongelegenheden waarvoor er dossiers in behandeling waren bedroeg 112 tegenover 105 in 2006.

Er werden omtrent 15 eigendommen prijsakkoorden afgesloten en de aankopen waren goed voor 21 woongelegenheden.

In het kader van de sociale huisvestingsprojecten werden er voor 17 woongelegenheden aanvraagdossiers ingediend en werd er voor 31 de erkenning verleend. Voor 11 woongelegenheden werden er ontwerpdossiers ingediend en voor 13 ontvingen we de goedkeuring. De aanbestedingen en de goedgekeurde gunningsdossiers hadden betrekking op 17 woongelegenheden. We telden 20 woongelegenheden waarvan de werken werden voltooid.

De uitvoering van werken zonder subsidies beperkte zich tot één woning.

Het aantal afgesloten huurovereenkomsten bedroeg 46, een zelfde aantal als het jaar voordien. Het huurdersbestand bestond eind 2007 uit 722 gezinnen. De gemiddelde huurprijs bedroeg 242,38 EUR. Ruim 56% van onze gezinnen heeft een nettobelastbaar inkomen dat niet hoger ligt dan 11 640 EUR.

De huurachterstanden kenden een kleine daling in aantal, maar wel een toename wat het bedrag betreft. Het aantal achterstallen bedroeg 154, de gemiddelde achterstal per huurder 361,02 EUR. Van de 40 gezinnen die hun woning verlieten hadden er 13 een huurschuld, dit is 33%.

Voor de verzoeningsprocedures noteerden we een beperkte afname wat betreft het aantal en de gemiddelde achterstand. Bij de gerechtelijke procedures was het omgekeerde het geval. We noteerden 56 collectieve schuldenregelingen, tegenover 54 in 2006 en 58 in 2005.

Van 10 zittende huurders kregen we de vraag met betrekking tot de aankoop van hun woning. Het aantal verkochte woningen bedroeg 6.

Eind 2007 bestond het patrimonium uit 847 woongelegenheden, waarvan 784 in eigendom, 27 in huur en 36 met recht van opstal. Het aantal woongelegenheden waaraan de werken voltooid waren bedroeg 735.



## 1. Investerings : aankoop

### Prospectie

In 2007 werden er voor 15 eigendommen prijsakkoorden afgesloten. Deze eigendommen zullen na de uitvoering van de werken goed zijn voor 17 nieuwe woongelegenheden. Voor 2006 bedroegen deze aantallen respectievelijk 16 en 27. Daar waar het aantal verworven eigendommen ongeveer op het niveau ligt van het jaar 2006, stellen we vast dat het aantal woongelegenheden dat er uit voortvloeit beduidend lager is. In 2006 werden er namelijk meer prijsakkoorden afgesloten van panden die achteraf resulteren in meerdere woongelegenheden. In 2007 betrof het vooral individuele woningen.

In totaal werden er omtrent 33 eigendommen onderhandelingen gevoerd, waarvan er 16 zonder gevolg bleven. Deze situatie sluit nauw aan bij die van 2006 toen er op een totaal van 33 gevallen 17 zonder gevolg bleven.

De provincie Antwerpen neemt, met 76 % van de dossiers, duidelijk het voortouw met betrekking tot de prospectie. De prijsakkoorden in deze provincie situeren zich allen in de stad Antwerpen. Voor West-Vlaanderen gaat het om 2 akkoorden te Kortrijk, voor Oost-Vlaanderen om een akkoord in Gent en Aalst.

Tabel 45 - Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	2	0	1	3
OOST-VLAANDEREN	2	0	2	4
ANTWERPEN	11	2	12	25
LIMBURG	0	0	1	1
VLAAMS-BRABANT	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>33</b>

## Aankopen

De aankopen in 2007 waren goed voor 21 woongelegenheden, tegenover 22 in 2006 en 19 in 2005. De aankopen situeren zich zodoende op het niveau van de afgelopen jaren. Voor 9 woongelegenheden gaat het om prijsakkoorden die in 2007 werden afgesloten, de overige 12 prijsakkoorden werden afgesloten in 2006.

De gemiddelde aankoopprijs (zonder aankoopkosten) bedroeg 76 533,33 EUR per woongelegheden, tegenover 64 545,45 EUR in 2006. Het gaat om een verschil van 19 % dat te verklaren valt door het feit dat het meer om individuele woningen gaat dan het jaar voordien en uiteraard door de stijging van de vastgoedprijzen. Onze aankopen blijven zich niettemin in het goedkoopste segment van de woningmarkt situeren.

Tabel 46 - Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Aankoop-prijs	Aankoop-kosten	Totaal	Subsidie-stelsel	Woon-gelegen-heden
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
Moorseelsestraat 83, Kortrijk	80 000,00	6 879,66	86 879,66	SH	1
Gullegemsesteenweg 24, Kortrijk (Bissegem)	97 500,00	7 954,41	105 454,41	SH	1
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>177 500,00</b>	<b>14 834,07</b>	<b>192 334,07</b>		<b>2</b>
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
Loodsenstraat 33, Gent	102 000,00	10 235,55	112 235,55	SH	1
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>102 000,00</b>	<b>10 235,55</b>	<b>112 235,55</b>		<b>1</b>
<b>ANTWERPEN</b>					
Somersstraat 6, Antwerpen	95 000,00	7 850,16	102 850,16	SH	1
Willem Geetsstraat 34-40, Mechelen	155 000,00	12 892,79	167 892,79	SH	2
Bosselaerstraat 27, Antwerpen (Deurne)	80 000,00	6 829,66	86 829,66	SH	1
Maatsstraat 12, Antwerpen	81 000,00	6 930,36	87 930,36	SH	1
Selderstraat 51-53-55, Antwerpen	270 000,00	19 365,55	289 365,55	SH	4
Lage Weg 324-326, Antwerpen (Hoboken)	155 000,00	11 887,16	166 887,16	SH	2
Golfstraat 61-63, Antwerpen (Wilrijk)	170 000,00	12 717,58	182 717,58	SH	2
Pothoekstraat 14, Antwerpen	76 200,00	13 411,00	89 611,00	SH	1
Vlagstraat 8, Antwerpen	98 000,00	15 684,57	113 684,57	SH	1
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 180 200,00</b>	<b>107 568,83</b>	<b>1 287 768,83</b>		<b>15</b>
<b>LIMBURG</b>					
Houtstraat 8, Sint-Truiden	147 500,00	11 299,41	158 799,41	SH	3
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>147 500,00</b>	<b>11 299,41</b>	<b>158 799,41</b>		<b>3</b>
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 607 200,00</b>	<b>143 937,86</b>	<b>1 751 137,86</b>		<b>21</b>

SH: Sociaal huisvestingsproject

## 2. Investerings : werken

### 2.1. Sociale huisvestingsprojecten

#### 2.1.1. Erkenning

In 2007 werden er voor 17 woongelegenheden aanvraagdossiers ingediend. Voor 2 woongelegenheden hadden de aanvragen betrekking op een renovatie van een vroegere realisatie en voor 14 op de prijsakkoorden van 2007. Ten slotte is er een woongelegheden waarvan de openbare verkoop zijn beslag kent in 2008.

Voor 31 woongelegenheden ontvingen wij de erkenning, tegenover 11 in 2006 en 14 in 2005. Dit hoge aantal valt te verklaren door de grote hoeveelheid ingediende dossiers (49 woongelegenheden) in 2006.

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	2	0
OOST-VLAANDEREN	0	2	3
ANTWERPEN	0	12	15
LIMBURG	0	1	13
VLAAMS-BRABANT	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>31</b>

### 2.1.2. Ontwerpdossiers

In 2007 omvatten de ingediende ontwerpdossiers 11 woongelegenheden, tegenover 17 in 2006. Deze afname is te verklaren vanwege het beperkt aantal erkenningen (11) dat we in 2006 ontvingen. Dit is een gevolg van een kleiner aantal verwervingen in de afgelopen jaren en een aantal erkenningen die in het verleden langer op zich lieten wachten.

De goedgekeurde dossiers vertegenwoordigen 13 woongelegenheden, een logisch gevolg van de ingediende dossiers in 2006 en 2007 (17 en 11 woongelegenheden).

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

	Ontwerpdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	1	1
OOST-VLAANDEREN	2	0
ANTWERPEN	2	2
LIMBURG	6	10
VLAAMS-BRABANT	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

### 2.1.3. Aanbesteding

In 2007 hadden de aanbestedingen betrekking op 17 woongelegenheden, tegenover 33 in 2006. Ten opzichte van het jaar voordien stellen we dus een duidelijke afname vast. Hier dient onmiddellijk aan toegevoegd dat het aantal aanbestedingen in 2006 hoog lag. Zo telden we in 2004 en 2005 respectievelijk 18 en 8 woongelegenheden waarvoor aanbestedingen doorgingen. Het jaar 2007 kan zodoende als een gemiddeld jaar bestempeld worden.

Voor 9 woongelegenheden gaat het om een nieuwe renovatie, voor 3 betreft het een vervangbouw en voor 5 woongelegenheden in Limburg een renovatie van een vroegere realisatie.

Voor 4 van de 17 woongelegenheden werden de dossiers door de eigen diensten opgemaakt.

Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte bedroeg 140 572,00 EUR (BTW inbegrepen) per woongelegheden. Dit gemiddelde ligt 15 % hoger dan dat van 2006 (122 580,97 EUR – BTW inbegrepen). Het gemiddelde van het aantal offertes bedroeg 4 zoals in 2006. De aanzienlijke stijging van de prijzen is het gevolg van de hoogconjunctuur die de bouwsector in 2007 kende. De trend die we eind 2006 vaststelden heeft zich in 2007 sterk doorgezet.

Verder stellen we vast dat bij aanbesteding het aspect veiligheid op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen problematisch blijft: op een totaal van 59 offertes waren er niet minder dan 14 onregelmatig (24 %). Voor het dossier Wandelingstraat 20-22 te Kortrijk was dit in combinatie met de hoge overschrijding van de raming reden om tot heraanbesteding over te gaan.

De ramingen bedroegen gemiddeld 137 533,75 EUR (BTW inbegrepen) per woongelegheden. Dit is 2 % lager dan de voordeligste offertes, tegenover 7 % in 2006 en 5 % in 2005. Hieruit besluiten dat alle ramingen de voordeligste offerte dicht benaderen zou verkeerd zijn. We stellen integendeel vrij grote afwijkingen vast, met als uitschieters Wandelingstraat 20-22 te Kortrijk en De Marbaixstraat 18 te Antwerpen waar de voordeligste offertes respectievelijk 54 % boven en 16 % onder de raming lagen.

Tot slot vermelden we dat er voor het project Turnhoutsebaan 41-43 te Antwerpen ingevolge art. 56 van de programmawet I van 27 december 2006 en art. 132 van de programmawet van 27 april 2007 een BTW-tarief geldt van 6%. Het betreft namelijk de afbraak en heropbouw van woningen in een stad waar een verlaagd tarief (6% in plaats van 21%) van toepassing is.

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

	Raming BTW inb.	Prijzen BTW inb.	Woongelegen- heden	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>				
Wandelingstraat 20-22, Kortrijk	92 149,31	141 624,54	1	R
Iepensestraat 2, Kortrijk	105 890,30	107 047,75	1	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>198 039,61</b>	<b>248 672,29</b>	<b>2</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
Ninovestraat 75, Ronse	150 368,72	167 113,29	1	R
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>150 368,72</b>	<b>167 113,29</b>	<b>1</b>	
<b>ANTWERPEN</b>				
De Marbaixstraat 18, Antwerpen	273 726,24	229 530,49	2	R
Linnaeusstraat 26, Antwerpen (Borgerhout)	104 741,33	113 712,22	1	R
Turnhoutsebaan 41-43, Antwerpen (Deurne)	524 296,01	454 624,42	3	VB
Oude Steenweg 32, Antwerpen	127 381,24	131 769,52	1	R
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 030 144,82</b>	<b>929 636,65</b>	<b>7</b>	
<b>LIMBURG</b>				
Muggenstraat 29, Hasselt	130 785,23	159 525,35	1	RVR
Anjelierienstraat 15, Hasselt	128 266,56	149 605,28	1	RVR
Notelarenstraat 98, Hasselt	145 338,31	161 969,40	1	RVR
Bosstraat 89, Hasselt	141 111,07	134 934,64	1	RVR
Jasmijnstraat 48, Hasselt	125 658,95	148 623,88	1	RVR
Zoutstraat 17, Sint-Truiden	152 746,41	152 072,58	1	R
Spaansebrugstraat 27, Sint-Truiden	135 614,15	137 570,69	1	R
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>959 520,68</b>	<b>1 044 301,82</b>	<b>7</b>	
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	–	–	–	–
<b>TOTAAL</b>	<b>2 338 073,83</b>	<b>2 389 724,05</b>	<b>17</b>	

R : Renovatie

RVR : Renovatie vroegere realisatie

VB : Vervangbouw

#### 2.1.4. Gunningsdossiers

Het aantal woongelegenheden waarvoor in 2007 een gunningsdossier werd ingediend bedroeg 22. Het aantal waarvoor we een goedkeuring ontvingen beliep 17. In 2006 gingen er zoals reeds vermeld veel aanbestedingen door en bedroegen deze cijfers respectievelijk 29 en 19.

Niettegenstaande er in 2007 voor 17 woongelegenheden aanbestedingen doorgingen dienden we

voor 22 woongelegenheden gunningsdossiers in. Een deel aanbestedingen in 2006 situeerden zich tegen het einde van het jaar waardoor, na het vereiste nazicht, het gunningsdossier pas in 2007 kon ingediend worden.

Wat de goedgekeurde dossiers betreft stellen we vast dat dit aantal vooral in de provincie Limburg achterop hinkt tegenover het aantal ingediende.

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

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	1	0
OOST-VLAANDEREN	2	2
ANTWERPEN	12	11
LIMBURG	7	2
VLAAMS-BRABANT	0	2
<b>TOTAAL</b>	<b>22</b>	<b>17</b>



### 2.1.5. Uitgevoerde werken

Voor 20 woongelegenheden werden de werken voltooid in 2007, tegenover 15 in 2006 en 2005. Op 3 woongelegenheden na (Klamberstraat 41-43 te Antwerpen) betrof het allemaal eengezinswoningen. De huurhulpactiviteiten blijven zich richten op individuele woningen. Met deze kleinschalige aanpak streven we naar een sociale spreiding in de steden.

Het merendeel van de realisaties vinden we terug in Antwerpen (45 %) en Limburg (30 %). In die eerste provincie vinden we ook 2 renovaties van vroegere realisaties terug. De gemiddelde kostprijs

van de werken bedroeg 134 949,61 EUR (BTW inbegrepen). Ten opzichte van 2006 betekent dit een toename van 7 %. Het gemiddelde in 2006 bedroeg 125 964,78 EUR (BTW inb.).

Het gemiddelde van de laagste offertes van de aanbestedingen in 2007 (140 572,00 EUR), ligt op haar beurt 4 % hoger dan de gemiddelde kostprijs van 2007.

Wanneer we de kostprijzen per provincie beschouwen stellen we vast dat de prijzen van de uitgevoerde werken in Limburg merkelijk hoger waren dan die in de andere provincies.

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

	Kostprijs (BTW inb.)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
Herderstraat 1 te Kortrijk	133 292,27	1	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>133 292,27</b>	<b>1</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
Emanuel Hielstraat 90 te Gent	115 133,59	1	R
Hoveniersstraat 63, Gent	140 146,98	1	R
Doornakkerstraat 7 te Gent	123 438,47	1	R
Koningsdal 10 te Gent	123 755,36	1	R
<b>subtotaal Oost-Vlaanderen</b>	<b>502 474,40</b>	<b>4</b>	
<b>ANTWERPEN</b>			
Nachtegaalstraat 30 te Antwerpen	120 310,49	1	RVR
Korte Stuivenbergstraat 6 te Antwerpen	103 816,24	1	RVR
Turnhoutsebaan 55 te Antwerpen (Deurne)	158 439,67	1	R
Klamberstraat 41-43 te Antwerpen	385 646,16	3	R
Kwekerijstraat 110 te Antwerpen (Borgerhout)	152 082,96	1	R
Hogeweg 18 te Antwerpen (Berchem)	122 474,81	1	R
Meetingstraat 2 te Antwerpen	89 080,63	1	R
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>1 131 850,96</b>	<b>9</b>	
<b>LIMBURG</b>			
Caimolaan 31 te Leopoldsburg	161 280,12	1	R
Bilzersteenweg 192-194 te Tongeren	293 949,88	2	R
Tramstraat 47, Sint-Truiden	163 574,04	1	R
Beekstraat 50, Sint-Truiden	179 894,01	1	R
Dierstersteenweg 28 te Sint-Truiden	132 616,46	1	R
<b>subtotaal Limburg</b>	<b>931 314,51</b>	<b>6</b>	
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	-	-	
<b>TOTAAL</b>	<b>2 698 932,14</b>	<b>20</b>	

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

## 2.2. Overzicht investeringen en patrimonium

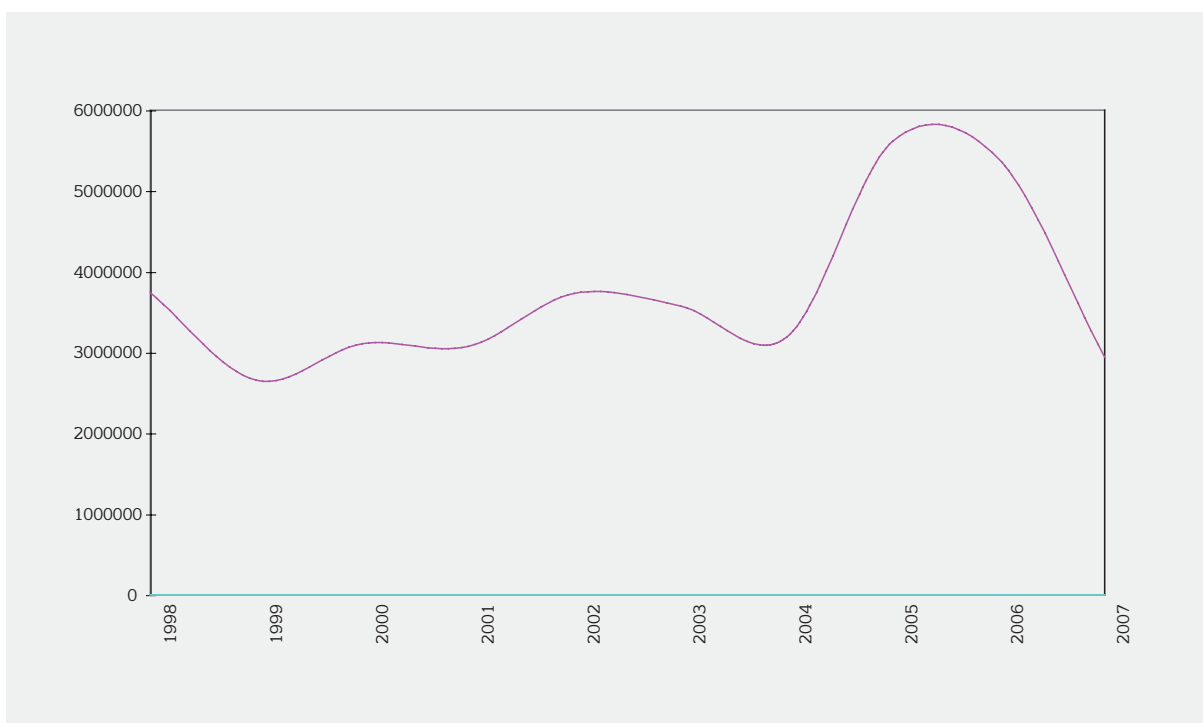
### Investerings

In 2007 werden er voor 2 994 024,01 EUR investeringen vastgelegd. Aan de hand van grafiek 19 stellen we vast dat in 2005 en 2006 de investeringen hoger lagen en we terug op het niveau van de periode 1999-2004 zitten. De verklaring voor dit laatste is het groter aantal vastgelegde werken tijdens de periode 2005-2006.

De vereffeningen op vastleggingen van 2007 bedroegen 1 429 060,75 EUR. De vereffeningen op vastleggingen van voorgaande jaren waren goed voor 2 687 388,85 EUR, het hoogste bedrag van de afgelopen 6 jaar.

In het kader van de sociale huisvestingsprojecten ontvingen we 2 215 597,61 EUR subsidies.

Grafiek 19 - Evolutie investeringen



## Patrimonium

Op 31 december 2007 bestond ons patrimonium uit 847 woongelegenheden. De toename van 15 eenheden is het resultaat van de verwervingen (21 woongelegenheden) en de 6 woningen die aan zittende huurders werden verkocht in 2007.

Voor 112 woongelegenheden waren eind 2007 de dossiers in behandeling, tegenover 105 eind 2006. Het grootste deel van de dossiers wordt voor rekening genomen door de provincies Antwerpen en Limburg. De dossiers in onderzoek en opmaak vertegenwoordigen de meerderheid (61 %).

Voor 41 woongelegenheden bevond het dossier zich eind 2007 in de onderzoeksfase. Het betreft panden die in eigendom zijn, maar waarvoor de opmaak van het dossier nog niet aangevat werd

vanwege de administratieve procedure die doorlopen moet worden (samenstelling van subsidiedossier, verkrijgen van akkoord diverse overheden, schatting ontvanger registratie, ...). Dit aantal bedraagt in de provincie Antwerpen 30.

De dossiers in opmaak vertegenwoordigen 27 woongelegenheden. De provincie Limburg neemt hiervan 17 voor haar rekening.

De goedkeuring van het ontwerp-dossier door de administratie wordt gevolgd door de aanbesteding en een voorstel tot gunning: 25 woongelegenheden bevonden zich in dat geval (waarvan 13 in de provincie Limburg).

Tot slot tellen we 19 woongelegenheden waarvoor de werken in uitvoering waren (waarvan 11 in de provincie Antwerpen).

**Tabel 52 - Patrimonium dienst huurhulp - 2007 (aantal woongelegenheden na de werken)**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in onderzoek	4	4	30	3	0	41
Dossiers in opmaak	1	5	4	17	0	27
Aanbestedingsprocedure	2	3	7	13	0	25
Werken in uitvoering	1	2	11	3	2	19
<b>Werken uitgevoerd-totaal:</b>	<b>110</b>	<b>144</b>	<b>239</b>	<b>240</b>	<b>2</b>	<b>735</b>
- in eigendom	82	138	223	227	2	672
- in huur	0	0	16	11	0	27
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36
<b>Woongelegenheden - totaal:</b>	<b>118</b>	<b>158</b>	<b>291</b>	<b>276</b>	<b>4</b>	<b>847</b>
- in eigendom	90	152	275	263	4	784
- in huur	0	0	16	11	0	27
- recht van opstal	28	6	0	2	0	36

### 3. Huurdersgezinnen

#### 3.1. Verhuringen

In 2007 werden in totaal 46 huurovereenkomsten afgesloten; hetzelfde aantal als in 2006.

Tabel 53 - Verhuringen in 2007

Ligging van de woningen	Eerste verhuring		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	1	234,50	5	234,05
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	5	210,40	5	222,35
<b>ANTWERPEN</b>	4	247,63	11	196,48
<b>LIMBURG</b>	4	294,88	11	254,15
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	0	0,00	0	0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>14</b>	<b>246,89</b>	<b>32</b>	<b>226,21</b>

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 14, één meer dan vorig jaar. Er werden net zoals de voorgaande jaren enkel kleinschalige projecten gerealiseerd. In Oost-Vlaanderen vonden de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 5. Antwerpen en Limburg volgen met elk 4 nieuwe realisaties. West-Vlaanderen beperkt zich tot 1 nieuwe verhuring.

Het aantal herverhuringen kent een lichte daling met 1 dossier ten opzichte van 2006. In de provincies Antwerpen en Limburg steeg het aantal herverhuringen tot telkens 11. De provincies Oost- en West-Vlaanderen kenden een daling. In beide provincies werden telkens 5 woonegelegenheden herverhuurd. Het beperkt aantal herverhuringen duidt er op dat weinig van onze huurders hun huurcontract opzeggen. Ook dienen enkele woningen na het beëindigen van het huurcontract een nieuwe renovatie of vervangingsnieuwbouw te ondergaan.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt 246,89 EUR, zijnde een stijging ten opzichte van vorig jaar (+ 3 %). De provincie Limburg heeft net als de voorgaande jaren de hoogste gemiddelde huurprijs. Alle provincies kenden een groei van de gemiddelde huurprijs voor nieuwe realisaties.

Bij een herverhuring betalen de huurders gemiddeld een huurprijs van 226,21 EUR. Ten opzichte van 2006 kende de globale gemiddelde huurprijs bij herverhuringen een lichte stijging, wat het gevolg is van de indexaanpassingen van de huurprijs. Limburg heeft opnieuw de hoogste huurprijs. Alleen in Oost-Vlaanderen is de huurprijs 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 2007 huurden 722 gezinnen een gerenoveerde of nieuwbouwwoning, dit betekent een aangroei met 7 gezinnen ten opzichte van vorig jaar. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 54 - Huurdersbestand per 31 december 2007 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	108	143	232	237	2	722
Autochtone gezinnen :	84	78	134	154	2	452
- echtparen of samenwonenden	55	53	79	116	2	305
- alleenstaand gezinshoofd	29	25	55	38	0	147
Allochtone gezinnen :	24	65	98	83	0	270
- echtparen of samenwonenden	17	55	82	64	0	218
- alleenstaand gezinshoofd	7	10	16	19	0	52
Gemiddelde leeftijd ouders	42,6 jaar	45,6 jaar	46,2 jaar	44,1 jaar	36,4 jaar	44,8 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	14,3 jaar	15,2 jaar	15,2 jaar	15,6 jaar	7,1 jaar	15,2 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,3	3,5	3,0	2,5	3,2
Nettobelastbaar gezinsinkomen :						
- 0 -11 640,00 EUR	51	84	144	129	0	408
- 11 640,01 - 17 460,00 EUR	36	36	47	64	0	183
- + 17 460,01 EUR	21	23	41	44	2	131
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	<b>250,34</b>	<b>236,42</b>	<b>225,23</b>	<b>259,00</b>	<b>260,68</b>	<b>242,38</b>

In de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen kent het Vlaams Woningfonds een aangroei van de huurderspopulatie met respectievelijk 7 en 2 gezinnen. In Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen blijft het huurdersbestand stabiel. Limburg daarentegen ziet het aantal huurdersgezinnen dalen met 2. De daling is te wijten aan de verkoop van 5 woningen aan zittende huurders, namelijk 4 in Beringen en 1 in Genk. Bovendien werden 2 woningen niet verhuurd omdat er een vervangingsnieuwbouw zal plaatsvinden met telkens 2 appartementen. In de provincie Oost-Vlaanderen werd 1 woning verkocht aan zittende huurders.

#### Gezinsprofiel

De autochtone huurders vertegenwoordigen 63 % van het totaal en vormen in alle provincies de meerderheid van de huurders. Het aantal autochtone gezinnen daalde met 2 ten opzichte van vorig jaar. Het aantal allochtone gezinnen daarentegen kende een groei met 9. De provincie Oost-Vlaanderen heeft het grootste aandeel allochtone huurders, namelijk 45 %. De meeste huurders met de Belgische nationaliteit wonen

in West-Vlaanderen, namelijk 78%. In Vlaams-Brabant hebben beide huurdersgezinnen de Belgische nationaliteit.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, kan worden vastgesteld dat globaal genomen gehuwden of samenwonenden met 72 % nog altijd ruimschoots in de meerderheid zijn. Bij de autochtone gezinnen blijft dit aandeel lager, namelijk 67 % tegenover 81 % bij de allochtone huurders.

#### Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders – thans 44,8 jaar – blijft toenemen 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, waar het Vlaams Woningfonds zijn eerste huurhulpactiviteiten ontplooiden en waar bijgevolg de langstlopende huurcontracten worden opgetekend, bevestigen dit; de gemiddelde leeftijd van de contractanten aldaar bedraagt 46,2 jaar.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen (15,2 jaar) neemt opnieuw toe. Het beperkt aantal nieuwe verhuringen in 2007 en het feit dat vele gezinnen reeds jarenlang een woning betrekken bij het Vlaams Woningfonds verklaart deze stijging.

#### **Gemiddeld aantal kinderen**

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) blijft stabiel. De provincie Antwerpen heeft de meeste kinderen per huurdersgezin. De algemene uitbreiding van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds naar gezinnen met 1 kind ten laste in 2006 brengt 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 2 of meer kinderen prioritair in aanmerking 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 (57 %) van onze huurders heeft een inkomen beneden de

11 640,00 EUR. Dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen, zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding. Slechts 18 % van de huurdersgezinnen heeft een inkomen dat 17 460,00 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 onbetaalbaar blijft. 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 (242,38 EUR) steeg met 3,61 EUR ten opzichte van vorig jaar (238,77 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 en Limburg noteren we de hoogste gemiddelde huurprijs; Antwerpen daarentegen kent net zoals voorgaande jaren de laagste gemiddelde huurprijs.

### 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 weer toe. Het aantal huurders met een schuld kende een lichte daling met 4 dossiers. De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 361,02 EUR, tegenover 329,43 EUR in 2006.

##### Aantallen en bedragen

Tabel 55 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2007 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2007. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 55 597,06 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een stijging met 7 %. De gemiddelde schuld per huurder nam toe met 10 %.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 21 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. In 2006 was dit 22 %. Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 66 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 124,45 EUR. Daar deze achterstanden doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit eerder een vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld.

De tweede grootste groep, zijnde 12 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 370,02 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 3 maanden volgt op de derde plaats. Het totaalbedrag van de achterstallige huurgelden van meer dan 3 maanden huur bedraagt 25 944,76 EUR, zijnde 47 % van de totaalschuld.

##### Spreiding per provincie

Net zoals de voorgaande jaren kent de provincie Limburg met 55 huurders het grootste aantal huurdersgezinnen met 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. In de overige provincies zijn dit er gemiddeld 2.

Met 36 % 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 16 % van de huurders een schuld. De provincie Oost-Vlaanderen kent met 15 % het laagste aandeel wanbetalers onder haar huurders. Limburg telt 23 % wanbetalers in verhouding tot de huurderspopulatie.

##### Opvolging van de achterstallige huurgelden

De opvolging van de huurachterstanden blijft veel aandacht opeisen. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte gebracht van de betalingsproblemen. Uit ervaring blijkt immers dat best zo spoedig mogelijk wordt opgetreden eens de achterstand 2 maanden huur overtreft.

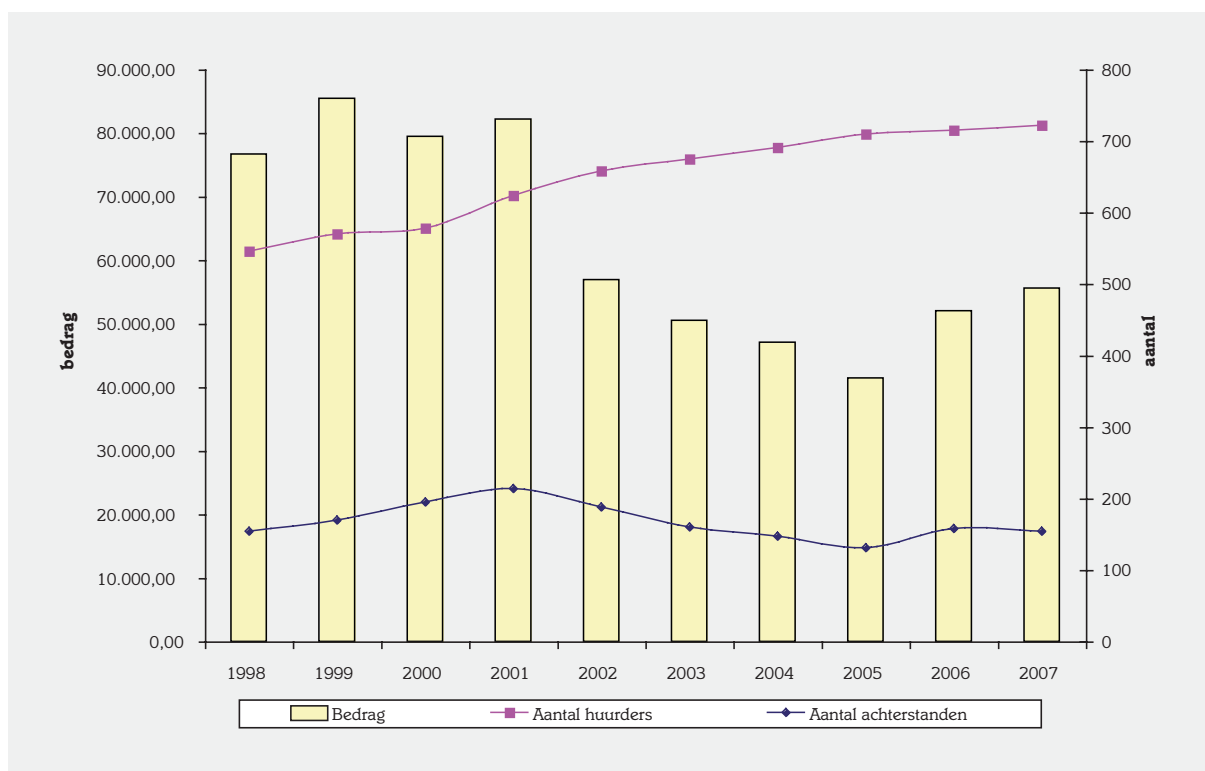
Zo de bemiddelingspogingen van het Vlaams Woningfonds of de begeleidende diensten niet de verhoopde resultaten opleveren, zal alsnog naar een minnelijke regeling worden gestreefd via een (verplichte) oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Leidt ook deze 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 55 - Achterstallige huurgelden in 2007

Periode van achterstand	West-Vlaanderen		Oost-Vlaanderen		Antwerpen		Limburg		Vlaams-Brabant		Totaal	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
meer dan 3 maanden	4	6 528,28	1	631,91	3	3 552,15	9	14 371,93	1	860,49	18	25 944,76
meer dan 2 tot en met 3 maanden	3	1 822,39	2	1 505,42	4	1 996,88	7	4 727,94	0	0,00	16	10 052,63
meer dan 1 tot en met 2 maanden	3	848,14	2	719,91	8	3 259,04	6	2 203,35	0	0,00	19	7 030,44
maximum 1 maand	29	2 479,31	16	2 269,10	23	2 322,50	33	5 498,32	0	0,00	101	12 569,23
<b>TOTAAL</b>	<b>39</b>	<b>11 678,12</b>	<b>21</b>	<b>5 126,34</b>	<b>38</b>	<b>11 130,57</b>	<b>55</b>	<b>26 801,54</b>	<b>1</b>	<b>860,49</b>	<b>154</b>	<b>55 597,06</b>

Grafiek 20 - Evolutie huurachterstallen 1998 - 2007



### 3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 56 geeft een overzicht van de procedures die in 2007 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 1998–2007.

Tabel 56 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Verzoeningsprocedures :</u>	5	1	7	1	0	14
Bedragen	5 450,17	201,50	4 019,69	1 073,00	0,00	10 744,36
<u>Gerechtelijke procedures :</u>	4	0	2	2	0	8
Bedragen	6 304,93	0,00	4 002,22	3 925,76	0,00	14 232,91
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>11 755,10</b>	<b>201,50</b>	<b>8 021,91</b>	<b>4 998,76</b>	<b>0,00</b>	<b>24 977,27</b>

In 2007 werden in totaal 22 procedures ingeleid. Dit aantal ligt in het verlengde van de cijfers van vorig jaar, toen er 23 procedures werden opgestart. Grafiek 21 toont sinds 2006 een stijgende lijn inzake het aantal gerechtelijke procedures. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2006 een toename, namelijk 1 135,33 EUR tegenover 988,77 EUR.

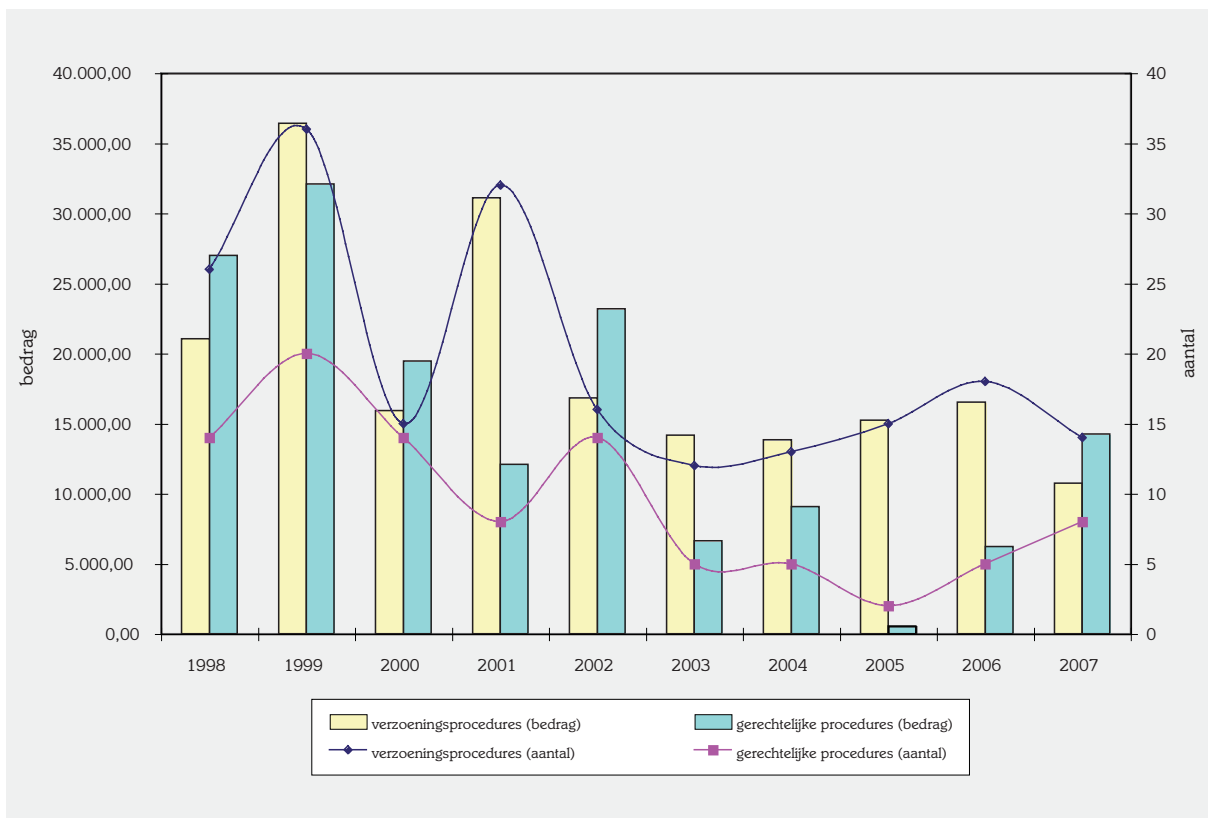
Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2007 werd ingeleid bedraagt 14. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 4 procedures. In vergelijking met de periode 1997-2002 ligt het totaal aantal verzoeningen nog steeds laag: gedurende deze periode werden er immers gemiddeld 41 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar een daling met 150,70 EUR en bedraagt 767,45 EUR. De provincie Antwerpen kent het hoogste aantal procedures (7) gevolgd door West-Vlaanderen met 5 procedures. De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt wel hoger in West-Vlaanderen. Oost-Vlaanderen en Limburg tellen beiden 1 dossier. In Vlaams-Brabant werden geen verzoeningsprocedures ingeleid.

In 4 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Zes gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. In 3 dossiers werden de huurders opgeroepen wegens het gebrekkige onderhoud van de woning en werden zij op de zitting op

hun verplichtingen gewezen. Eén zaak wordt pas in 2008 behandeld. Eind 2007 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2007 een verzoeningsprocedure werd opgestart 11 892,43 EUR, ten opzichte van 10 744,36 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Verklaring voor deze toename kan worden gevonden in het feit dat 6 gezinnen niet aanwezig waren op de verzoeningszitting. Drie van de in 2007 opgestarte verzoeningsprocedures resulteerden in 2007 in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2007 werd ingeleid bedraagt 8. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een stijging met 3 procedures. Gedurende de periode 1997-2002 werden er gemiddeld nog 14 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld bij het opstarten van een procedure bedraagt 1 779,11 EUR, tegenover 1 243,04 EUR vorig jaar. West-Vlaanderen is koploper met 4 procedures. In Antwerpen en Limburg werden 2 procedures ingeleid. Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant kenden geen gerechtelijke procedures. Twee gerechtelijke procedures werden stopgezet daar de schuld alsnog volledig werd aangezuiverd. In 2 dossiers werd de zitting uitgesteld naar volgend jaar voor verdere evaluatie van de betalingen. Drie zaken resulteerden in een verbreekingsvonnis: de gezinnen ontruimden de woning. Eén dossier wordt pas volgend jaar behandeld.

Grafiek 21 - Evolutie procedures huurachterstallen (1998 - 2007)



### 3.3.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 57 geeft een overzicht van de in 2007 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 57 - Collectieve schuldenregelingen in 2007

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Huurders:</u>	8	12	5	12	-	37
Bedragen	2 523,61	3 750,86	2 336,53	10 938,49	-	19 549,49
<u>Gewezen huurders:</u>	3	2	4	10	-	19
Bedragen	19 457,94	2 134,93	2 571,76	49 717,96	-	73 882,59
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	-	<b>56</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>21 981,55</b>	<b>5 885,79</b>	<b>4 908,29</b>	<b>60 656,45</b>	-	<b>93 432,08</b>

In 2007 traden 13 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 2007 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd of werd door de rechter een deel van de schuld kwijtgescholden.

Eind 2007 zijn er 56 gezinnen onderworpen aan deze procedure, waarvan 37 zittende huurders en 19 gewezen huurders. Ten opzichte van 2006 betekent dit een toename met 2 procedures: 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

11 en 14 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 528,36 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard door het feit dat er zich onder de 37 procedures 15 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 3 888,56 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 58 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2005–2007 met een huurschuld beëindigden.

Tabel 58 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2005-2007

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	Aantal			Bedragen		
	2007	2006	2005	2007	2006	2005
meer dan 3 maanden	7	3	8	14 115,52	3 902,23	11 050,62
2 tot 3 maanden	1	2	2	478,49	1 441,07	1 228,63
1 tot 2 maanden	1	3	1	247,65	1 100,76	331,67
maximum 1 maand	4	3	3	713,95	480,03	96,51
<b>TOTAAL</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>15 555,61</b>	<b>6 924,09</b>	<b>12 707,43</b>

In de loop van 2007 werden in totaal 40 huurcontracten beëindigd. Van deze huurovereenkomsten kenden er 23 een afsluiting ingevolge een opzeg van de huurder. Zes huurovereenkomsten namen een einde ingevolge aankoop van het pand door de huurder. Eén huurdersgezin werd binnen het Vlaams Woningfondspatrimonium geherhuisvest naar een woning waarvan de rationele bezetting beter aangepast is aan de huidige gezinssamenstelling. Vier panden werden ontruimd daar er door het Vlaams Woningfonds nieuwe renovatiewerken dienden te worden uitgevoerd. Vier overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract. Ten slotte kenden 2 contracten een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 40 gezinnen hadden er 13 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Met 33 % ligt dit cijfer hoger dan vorige jaar, toen dit 28 % bedroeg. Verklaring kan worden gevonden bij het hogere aantal gerechtelijke verbrekingen van het huurcontract. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 1 196,59 EUR, zijnde een beduidende toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 629,46 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 meer dan de helft (7) een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. De gemiddelde schuld bedraagt hier 2 016,50 EUR.

Vier huurdersgezinnen hebben een schuld van maximum 1 maand. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

De provincie Antwerpen telt met 4 dossiers de meeste gezinnen met een schuld bij verhuis. De provincies West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Limburg tellen allen 3 dossiers.

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

In 2007 werd 1 verzoeningsprocedure tegen een gewezen huurdersgezin met een huurschuld ingeleid. Het betreft een gezin uit Limburg met een schuld van 1 962,33 EUR. Het gewezen huurdersgezin kwam niet opdagen op de verzoeningszitting. Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 19 gewezen huurdersgezinnen eind 2007 onderworpen aan deze procedure.

Gedurende de periode 1982-2007 beëindigden 931 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Eind 2007 hebben 164 van deze gewezen huurdersgezinnen een openstaande schuld, dit is 17,6 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 487 215,26 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 2 970,82 EUR per huurder, een lichte stijging t.o.v. vorig jaar. Meer dan de helft van de schuld, namelijk 53 %, tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen volgen met 18 % en 17 %. In West-Vlaanderen bedraagt dit aandeel 13 %.

## 4. Verkoop

Eind 2007 telde het Vlaams Woningfonds 672 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

In 2007 werden 6 gerenoveerde woningen verkocht aan zittende huurders, één in Oost-Vlaanderen en vijf in Limburg.

### 4.1. De woningen

In Lokeren werd een woning met 4 slaapkamers verkocht voor de prijs van 145 250,00 EUR. Het betreft een gesloten bebouwing en omvat 1a 38ca grond. Het pand werd in 1998 aangekocht.

In het herwaarderingsgebied Tuinwijk-Waterschei te Genk werd een woning, aangekocht in 1988, verkocht voor de prijs van 85 250,00 EUR. Het betreft een gesloten bebouwing met 4 slaapkamers op 3a 68ca grond.

Vier verkochte panden situeren zich in Beringen. Het betreft tot ééngezinswoningen omgevormde duplexwoningen met thans 4 slaapkamers. Deze woningen werden verkocht voor elk 120 250,00 EUR.

### 4.2. De kopersgezinnen

De woningen werden aangekocht door 2 autochtone twee-oudergezinnen en 4 allochtone gezinnen, waarvan 1 met een alleenstaand gezinshoofd. Vier gezinnen genieten een beroepsinkomen; twee gezinnen leven van een vervangingsinkomen. Vijf aankopen werden gefinancierd door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

De gemiddelde leeftijd van de ouders van de kopersgezinnen bedraagt 45 jaar 11 maanden en deze van hun kinderen 14 jaar 3 maanden. Het betreft gezinnen met gemiddeld 3 kinderen.

### **4.3. De kandidaat-kopers**

In 2007 werd door 10 huurders een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk 2 in Oost-Vlaanderen, 3 in Antwerpen en 5 in Limburg.

Deze aankoopdossiers zijn in samenstelling.



Deel 3

# Algemeen Beheer en Dienstverlening





Raad van Bestuur

Algemeen Beheer





## 1. Ontslag en benoeming van een bestuurder

Op 31 mei 2007 nam de heer Jozef Segers ontslag als bestuurder, zoals bij de jongste bestuursvorming was overeengekomen.

De heer Segers was sinds 17 december 1976 commissaris en sinds 25 november 1978 bestuurder van het nationaal Woningfonds.

Sinds de regionalisering van het Woningfonds en de oprichting op 17 oktober 1980 van het Vlaams Woningfonds was hij hiervan bestuurder.

Hij was een gewaardeerd en enthousiast bestuurder en verdediger van het Woningfonds-gedachtegoed.

Zijn juridische kennis en ervaring dwongen respect af.

Op 20 juni 2007 kende de Raad van Bestuur hem unaniem de titel toe van erebestuurder van het Vlaams Woningfonds.

Conform de artikels 22 en 28 van de gecoördineerde statuten verkoos de Raad van Bestuur op 20 juni 2007 mevrouw Ann De Roeck-Isebaert tot bestuurder van het Vlaams Woningfonds ter beëindiging van het mandaat van de heer Segers. Mevrouw De Roeck-Isebaert was voorheen reeds bestuurder tijdens de periode 13 mei 1998 tot 19 mei 2004.

## 2. Overlijdens

### 2.1. Overlijden van een erebestuurder

Op 7 oktober 2007 overleed de heer **Arthur Colaert** in Zuid-Afrika in de leeftijd van 80 jaar.

De heer Colaert was erevoorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Brugge.

Hij was commissaris van het nationaal Woningfonds van 22 december 1978 tot april 1983. Vanaf 9 april 1983 werd hij bestuurder van het nationaal Woningfonds en vervolgens van het Vlaams Woningfonds tot mei 1986.

Tijdens de periode november 1986 tot mei 1992 was hij adviseur van de Raad van Bestuur.

Sinds juni 1992 was hij erebestuurder van het Vlaams Woningfonds.

Hij was een overtuigd Woningfondser en werd ten zeerste gewaardeerd als jurist. Hij was een oprecht, vriendelijk en sociaal man.

### 2.2. Overlijden van een personeelslid

Na een langdurige ziekte overleed mevrouw **Francine Bosmans** op zaterdag 10 november 2007 in de leeftijd van 56 jaar.

Mevrouw Bosmans was in dienst bij het Woningfonds sinds 1 februari 1972.

Zij was het gelaat van het Vlaams Woningfonds aan het onthaal waar zij moed en werklust bleef uitstralen, zelfs nadat zij reeds hard beproefd werd door haar ziekte.

Mogen zij rusten in vrede.

Wij zullen hen nog dikwijls ontmoeten in onze herinneringen.

## 3. Eervolle onderscheidingen

Verschillende personeelsleden werden verermerkt met een eervolle onderscheiding:

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):  
de heer Johan Van Den Steen

Ereteken van de arbeid eerste klasse (30 jaar arbeid):  
de heer René Paredis  
mevrouw Greet Schoemaker

Ereteken van de arbeid tweede klasse (25 jaar arbeid):  
mevrouw Martine Boëne  
de heer Rony De Keyser  
de heer Luc Frederic  
de heer Ruud Van Den Bergh  
de heer Hans van Mechelen

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 11 januari 2008 werd hen op een passende wijze hulde gebracht.

## 4. Oppensioenstelling

### Christiane Delforche

Eind december 2007 ging mevrouw Christiane Delforche met pensioen.

Zij trad in dienst bij het Woningfonds op 1 juli 1970. Meer dan 37 jaar zette zij zich in voor de gezinnen op het provinciaal kantoor Oost-Vlaanderen te Gent.

Zij werd gewaardeerd zowel door de kandidaat-ontlenersgezinnen als door haar collega's.

Wij danken deze collega voor haar inzet en wensen haar nog vele jaren van geluk en goede gezondheid.

## 5. Bevorderingen

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 19 december 2007 tot volgende bevorderingen:

- mevrouw Ann Wouters, directeur dienst leningen-dossieropbouw
- mevrouw Sandra Klaassen, adjunct-adviseur
- mevrouw Elke Meynendonckx, adjunct-adviseur

## 6. Website

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

Met ingang vanaf 19 november 2007 werd de Vlaams Woningfonds-website grondig vernieuwd. Het concept werd vernieuwd en inhoudelijk is de site uitgebreid: zo is er ondermeer de invoering van pop-ups en interne links om begrippen te verduidelijken; de mogelijkheid tot het maken van een volledige of beperkte raming van het maandgeld; het "online" plaatsen van het aanvraagformulier voor een lening; de mogelijkheid voor de gezinnen een routebeschrijving naar de provinciale kantoren op te vragen.

## 7. Provinciaal kantoor te Antwerpen

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

Met de uitvoering van de werken wordt een meer eigentijdse en functionele kantoorinrichting beoogd.

De voltooiing is voorzien voor begin 2008.

## 8. Verspreiding van de Woningfonds-gedachte

### 8.1. Infoverspreiding

Het Vlaams Woningfonds trad ook in 2007 naar buiten met een originele **affichereeks** 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 bekendgemaakt 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](http://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**.

### 8.2. Beurzen 2007 waaraan het Vlaams Woningfonds actief meewerkte

Bouw- en Renobeurs te Antwerpen van 13 januari tot en met 21 januari 2007.

Batibouw te Brussel van 22 februari tot en met 4 maart 2007.

Bouw- en Immobiliensalon (BIS-beurs) in Flanders Expo te Gent van 6 oktober tot en met 14 oktober 2007.

## 9. 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, 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 voorgedijministers en de ondersteunende medewerking van de voormelde bevoegde administraties en van andere overheidsdiensten, worden ten zeerste gewaardeerd.

DEXIA BANK danken wij voor de intekening op onze obligatieleningen die het ons mogelijk maken onze activiteiten verder te ontplooien.

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 activiteitsjaar 2007 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, twee keer per maand in Mechelen, Herentals, 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: drie keer per maand 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.

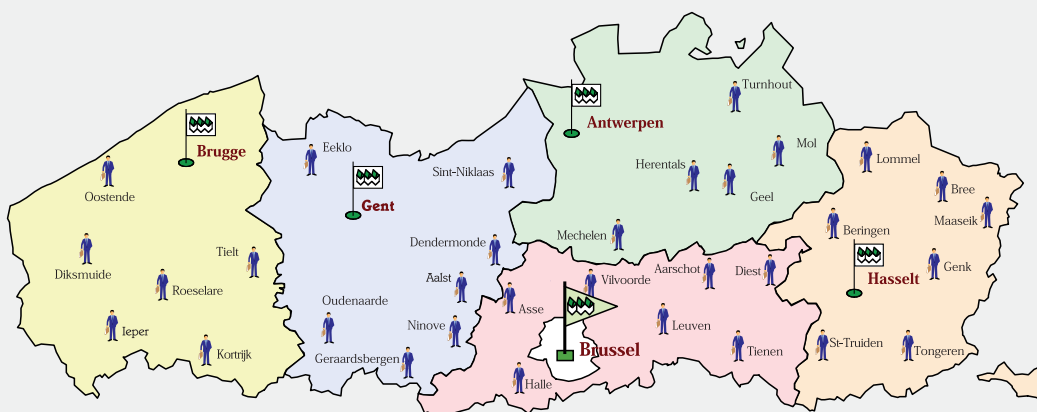
### **Maatschappelijke zetel**

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

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



maatschappelijke zetel



provinciale dienst



ontvangdag

een woonlening vanaf

1,5%\*

heerlijk toch !



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

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

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

een woonlening vanaf

1,5%\*

daar sta je  
van te kijken !



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

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

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



een woonlening vanaf

1,5%\*

luister daar  
eens naar !



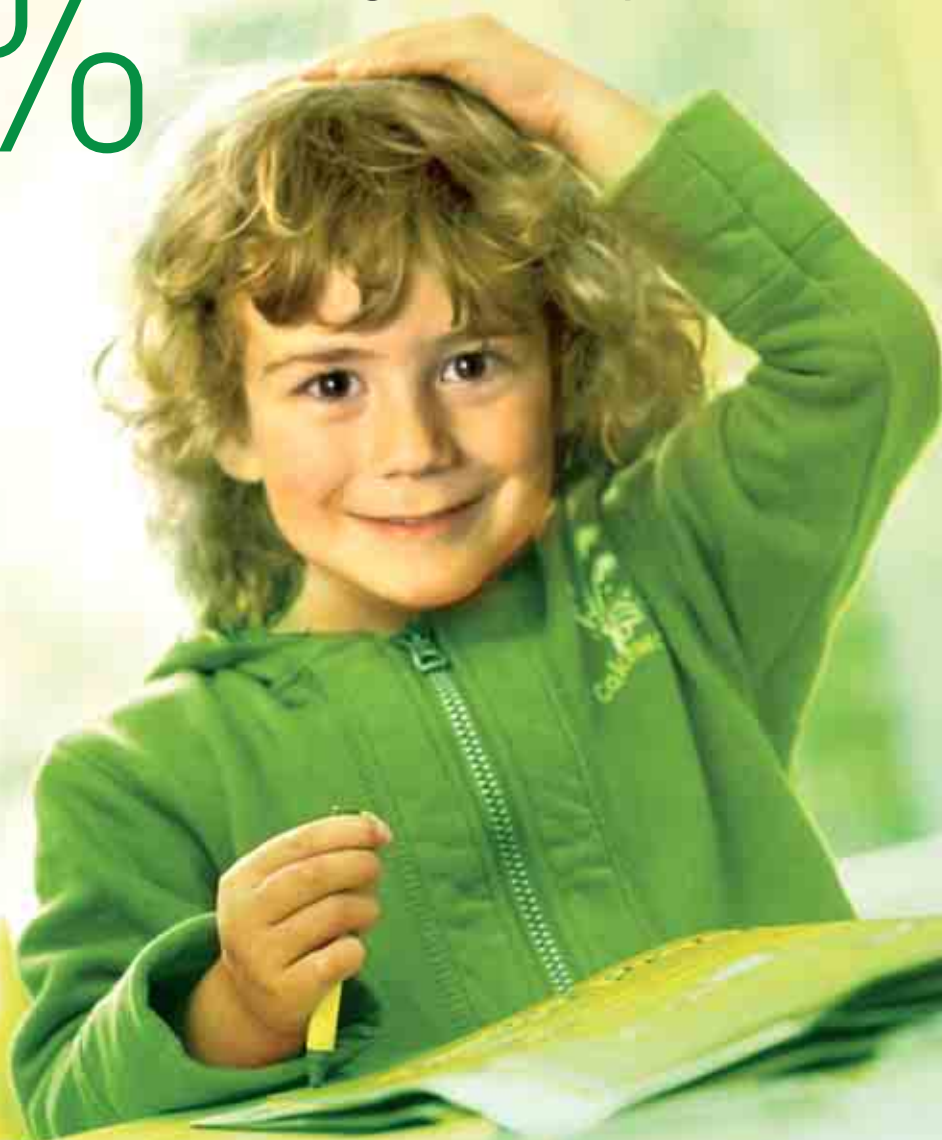
[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

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

# een woonlening vanaf

# 1,5%\* ongelofelijk !



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

voor adressen en telefoonnummers bel gratis 0800 16287

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



## 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 der 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

<b>Krachtlijnen</b> . . . . .	85
<b>1. Investeringsactiviteiten : aankoop</b> . . . . .	86
<b>2. Investeringsactiviteiten : werken</b> . . . . .	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
<b>3. Huurdersgezinnen.</b> . . . . .	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
<b>4. Verkoop</b> . . . . .	104
4.1. De woningen . . . . .	104
4.2. De kopersgezinnen . . . . .	104
4.3. De kandidaat-kopers . . . . .	105

## **DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING**

### **Hoofdstuk I - Algemeen Beheer**

1. Ontslag en benoeming van een bestuurder. . . . .	111
2. Overlijdens . . . . .	111
2.1. Overlijden van een erebestuurder . . . . .	111
2.2. Overlijden van een personeelslid . . . . .	111
3. Eervolle onderscheidingen . . . . .	111
4. Oppensioenstelling . . . . .	112
5. Bevorderingen . . . . .	112
6. Website <a href="http://www.vlaamswoningfonds.be">www.vlaamswoningfonds.be</a> . . . . .	112
7. Provinciaal kantoor te Antwerpen . . . . .	112
8. Verspreiding van de Woningfondsgedachte. . . . .	112
8.1. Infoverspreiding . . . . .	112
8.2. Beurzen 2007 waaraan het Vlaams Woningfonds actief meewerkte . . . . .	112
9. Dankwoord . . . . .	112

### **Hoofdstuk II - Dienstverlening**

Dienstverlening Vlaams Woningfonds . . . . .	116
--	-----

