

Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba

ACTIVITEITENVERSLAG 2006





Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen cvba



ACTIVITEITEN- VERSLAG

DIENSTJAAR 2006

Voorgelegd aan de gewone
Algemene Vergadering van 16 mei 2007.



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

P. ENNAERT

G. NAGELS

T. ONGENA

I. PONJAERT-KRISTOFFERSEN

J. SEGERS

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 16598

Afkorting

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

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

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

FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen). Met dit Fonds, gespijsd door jaarlijkse dotaties vanwege de verzekeringsmaatschappij op basis van de omvang van de levensverzekeringscontracten, worden leningen gefinancierd in uitzonderlijke gevallen.

FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond). Doel: voor toekomstige bouwers de aankoop van bouwgrond vergemakkelijken, door leningen toe te kennen tegen verminderde en degressieve rentevoet. Dit Fonds wordt gespijsd door verschillende dotaties, voortkomend van afnamen op de statutaire reserves van Fonds B.



Mevrouwen, Mijne heren

Wij hebben de eer u het activiteitenverslag over het dienstjaar 2006 voor te stellen.

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

Het Woningfonds-gedachtegoed vertrekt van 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.

Het mosterdzaadje van bijna 80 jaar geleden - het nationaal Woningfonds, de voorloper van het Vlaams Woningfonds, werd namelijk in 1929 opgericht - is gegroeid tot een volwassen boom. Het Woningfonds-gedachtegoed groeide vanuit de schoot van de gezinsbeweging tot een boom die na de regionalisering als Vlaams Woningfonds autonoom verder groeide en sterke wortels heeft in het Vlaamse huisvestingslandschap.

Steeds genoot het Vlaams Woningfonds een groot vertrouwen bij de realisatie van zijn sociale opdracht 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.

Bij het Vlaams Woningfonds gaat het altijd om huisgezinnen en dat zal zo blijven, want wie ophoudt zichzelf te zijn, houdt op belangrijk te zijn.

In de geschiedenis over het Vlaams Woningfonds zal aan het dienstjaar 2006 ongetwijfeld bijzondere aandacht besteed worden.

De vennootschap kon zijn activiteiten tijdens het voorbije dienstjaar immers ontplooiën op basis van een nieuwe reglementering waardoor het verwerven van een eigen huis door middel van een Woningfonds-lening realiteit zou moeten kunnen worden voor alle gezinnen met kinderen (met uitzondering van de hoge inkomensgroepen).

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 stap 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 tenslotte 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.

De betaalbaarheid van de pensioenen op (middel)lange termijn stond het voorbije jaar opnieuw hoog op de politieke agenda en vormde één van de uitgangspunten bij het uittekenen van het generatiepact door de federale overheid. De vergrijzing van de samenleving en het dikwijls op vrij jonge leeftijd op pensioen stellen van vele werknemers bedreigen de fundamenten van de sociale zekerheid in het algemeen en het pensioenstelsel in het bijzonder.

Er bestaat eensgezindheid omtrent de stelling dat het bezitten van een eigen huis de beste garantie vormt voor een betaalbare “oude dag”. Wanneer bij de pensionering geen huur of niet langer een hypothecaire lening dient te worden (af)betaald, ontstaat meer budgettaire ruimte voor de onvermijdelijke uitgaven die het ouder worden met zich meebrengt. Vandaar tevens het belang dat jongere gezinnen met één kind reeds bij het Vlaams Woningfonds terecht kunnen en aldus op jongere leeftijd een hypothecair krediet aangaan zodat de leningsduur geen obstakel vormt bij het bereiken van de pensioenleeftijd.

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.

Op basis van gegevens van de “Centrale voor Kredieten aan Particulieren” (NBB) kan het (weliswaar federaal) marktaandeel van het Vlaams Woningfonds berekend worden op 1,43 %. Eind 2006 bevatte voormelde Centrale namelijk 30 731 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 2 142 470 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

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

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

Ervaring, inzet en loyaal uitvoeren van het Vlaams beleid maken van het Vlaams Woningfonds een belangrijke partner van de Vlaamse regering in het bevorderen van de eigendomsverwerving. Dit is essentieel want de Vlaamse regering weet “het is niet omdat je een stok in het water gooit dat het een vis wordt”.

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 activiteitsjaar 2006 werd gekenmerkt door volgende belangrijke feiten.

De nieuwe reglementering zorgde voor een “boom” aan informatievragen en terzelfdertijd voor een belangrijke stijging van zowel het aantal leningsaanvragen als het aantal vereffende leningen.

Na de wijziging van de definitie “groot gezin” in de Vlaamse Wooncode waardoor een gezin met minstens één kind sinds 1 januari 2005 beschouwd wordt als een groot gezin en de

afschaffing van het absoluut maximum leningsbedrag (bij ministerieel besluit van 31 januari 2005) volgde de laatste maar cruciale stap, namelijk een grondige wijziging van de reglementering door het besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005. Dankzij dit besluit is onze doelgroep verruimd tot gezinnen met minstens één kind en is de maximum toegelaten waarde van de door middel van een Woningfonds-lening te financieren woningen realistisch verhoogd.

Het van toepassing worden van de nieuwe reglementering is 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 bewijzen dat de slagkracht van de vennootschap sterk is verhoogd – zonder haar specificiteit te verliezen – daar ze nu over een reglement beschikt dat aangepast is aan de demografische realiteit met een fel doorgedreven gezinsverdunding en in een realistische maximum toegelaten waarde van de woningen voorziet.

Niet minder dan 23 680 gezinnen contacteerden in 2006 het Vlaams Woningfonds voor een hypothecaire lening.

Het totaal aantal toegekende (vereffende) leningen bij het Vlaams Woningfonds bedroeg 2 018 in 2006 ten opzichte van 1 429 in 2005.

De vastleggingen in 2006 bedroegen in totaal 253 211 402,96 EUR. Dit recordbedrag kon enkel gerealiseerd worden dankzij het verhoogd investeringsvermogen 2006.

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. Zij wordt ingeschreven in de orderrekeningen en bij het verlijden van de leenakte of bij het werkelijk uitgeven van de kapitalen voor onze sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten, overgeschreven naar de rekeningen van de hypothecaire schuldenaars of naar de rekeningen van de vaste activa voor de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Het percentage van de leningen dat in 2005 en 2006, 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 20 mei 2005 bepaald op 40 % voor beide jaren samen. Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2006 ruimschoots aan deze verplichting.

De rentevoeten van de hypothecaire leningen

wijzigden driemaal. In 2006 bedroeg de gemiddelde rentevoet van een Woningfonds-lening 1,98 %.

Naast de nieuwe reglementering waren ook volgende gegevens van financiële aard bepalend voor de werking van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2006.

In het begrotingsdecreet 2006 van de Vlaamse gemeenschap werd een investerings- en ontleenvermogen van 243 846 000 EUR ingeschreven voor het Vlaams Woningfonds.

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

Het ontleenvermogen werd opnieuw pas vrijgegeven op het einde van het activiteitsjaar, namelijk op 7 december 2006.

De prefinanciering van de activiteiten gedurende het volledige activiteitsjaar was bijgevolg opnieuw realiteit. Dit kostte de vennootschap in 2006 veel geld, namelijk 1 910 678,40 EUR en bemoeilijkte daarenboven een gezond intern financieel beleid naar prijszetting toe.

Voor de opname van het ontleenvermogen werd de hiertoe voorziene procedure met o.a. een Europese aanbesteding gevolgd. Het sinds 2001 toegepaste financieringsmechanisme bleef behouden: de duur van de obligatieleningen wordt afgestemd op de duur van de hypothecaire leningen, er wordt onmiddellijk gestart met kapitaalaflossingen en de terugbetalingen gebeuren op basis van annuïteiten.

De tussenkomst in de rentelast van het Vlaams gewest bleef ongewijzigd op 50 % van de interestvoeten van de drie obligatieleningen 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 leidt zonder twijfel tot een daling van de liquide middelen.

De vroegere ontlenvorm met uitstel van kapitaalaflossingen genereerde namelijk liquide middelen die resulteren in beleggingen om de toekomstige kapitaalaflossingen te kunnen honoreren. Deze middelen creëren een noodzakelijke financiële buffer die het Vlaams Woningfonds moet toelaten de aangegane verbintenissen op korte en middellange termijn na te komen. Deze middelen laten 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 totaalbedrag van 243 846 000 EUR.

De gelden werden door het Vlaams Woningfonds op 8 januari 2007 opgenomen.

Voor de toekenning van de gewestwaarborg aan deze obligatieleningen diende een vergoeding van 2 309 211,23 EUR te worden betaald.

Na een (gedeeltelijke) derving van de rentesubsidies 2004 en 2005 werden de in 2006 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 2006 op het passief van de balans een overgedragen verlies van 27 863 884,64 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 belemmert het 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 nieuwe 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 R. Browning zei: "Een mens moet verder streven dan hij reiken kan. Waar dient een hemel anders toe?".

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.

Ook de politieke beleidsverantwoordelijken willen de eigendomsverwerving door de gezinnen alle kansen geven.

In het regeerakkoord van de huidige Vlaamse

regering wordt daarom gepleit om meer gezinnen eigenaar te laten worden door het kopen of bouwen van een woning te stimuleren.

In de algemene beleidsverklaring van de Vlaamse regering van 26 september 2005 herhaalde de Vlaamse minister-president dat iedereen recht heeft op een betaalbare, kwalitatieve woning omdat wonen een grondrecht is; tegelijkertijd pleit hij voor ondersteunende maatregelen voor het gezin als basis van de samenleving.

De Woningfonds-lening biedt een antwoord op beide bekommernissen van de Vlaamse regering omdat het de gezinnen in belangrijke mate financieel ondersteunt bij de realisatie van het beoogde grondrecht, namelijk het verwerven van een eigen woning.

Bovendien hechten de beleidsverantwoordelijken in het debat over de betaalbaarheid van de pensioenen in een vergrijzende samenleving steeds meer belang aan het verwerven van een eigen woning als essentieel onderdeel van de zogenaamde derde (individuele) pijler van het pensioenstelsel (naast de wettelijke pensioenen en de collectieve aanvullende regelingen).

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".

Doorheen al zijn activiteiten weeft het Vlaams Woningfonds bijgevolg 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 duidelijk de totale inzet van het Vlaams Woningfonds en al zijn personeelsleden blijken. Zoals Albert Schweitzer zei: "De grote verwezenlijkingen ontstaan uit de som van dagelijkse inspanningen" en Johan Daisne: "We zijn slechts door elkander", dient benadrukt te worden dat elke schakel van de Woningfonds-ketting belangrijk is én essentieel

voor het verwezenlijken van onze doelstellingen. In het Daensjaar 2007 wil het Vlaams Woningfonds zijn sociale opdracht verder ter harte nemen ten bate van alle gezinnen met kinderen.

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. Het kan niet genoeg herhaald worden dat eigendomsverwerving voor onze doelgroep (gezinnen met kinderen en een reglementair begrensd inkomen) meestal de enige financieel haalbare vorm van pensioensparen is.

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.

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 getuigt het jaarverslag over het financieel beleid 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 2006 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

In de geschiedenis over het Vlaams Woningfonds zal aan het dienstjaar 2006 ongetwijfeld bijzondere aandacht besteed worden.

De vennootschap kon zijn activiteiten tijdens het voorbije dienstjaar immers ontplooiën op basis van een nieuwe reglementering waardoor het verwerven van een eigen huis door middel van een Woningfonds-lening realiteit zou moeten kunnen worden voor alle gezinnen met kinderen (met uitzondering van de hoge inkomensgroepen).

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 stap naar een gelukkig "huis-gezin". De nauwe band tussen huisvesting en welzijn blijkt ook duidelijk uit de inspanningen van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Welzijn en Gezin om tot een hechtere samenwerking te komen. Beide ministers sloten in dit verband reeds op 2 september 2005 een protocol om een geïntegreerde aanpak van de woon- en welzijnsproblematiek te bevorderen.

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 en proberen daarom hun job te behouden of hun situatie op de arbeidsmarkt te verbeteren.

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

De betaalbaarheid van de pensioenen op (middel)lange termijn stond het voorbije jaar opnieuw hoog op de politieke agenda en vormde één van de uitgangspunten bij het uittekenen van het generatiepact door de federale overheid. De vergrijzing van de samenleving en het dikwijls op vrij jonge leeftijd op pensioen stellen van vele werknemers bedreigen de fundamenteën van de sociale zekerheid in het algemeen en het pensioenstelsel in het bijzonder. Het veilig stellen ervan is een aarts-moeilijke en complexe opdracht waarvan de goede afloop nog onzeker is.

Waarover wel zekerheid en eensgezindheid bestaat is de stelling dat het bezitten van een eigen huis de beste garantie vormt voor een betaalbare "oude dag". Wanneer bij de pensionering geen huur of niet langer een hypothecaire lening dient te worden (af)betaald, ontstaat meer budgettaire ruimte voor de onvermijdelijke uitgaven die het ouder worden met zich meebrengt. Vandaar tevens het belang dat jongere gezinnen met één kind reeds bij het Vlaams Woningfonds terecht kunnen en aldus op jongere leeftijd een hypothecair krediet aangaan zodat de leningsduur geen obstakel vormt bij het bereiken van de pensioenleeftijd.

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 inspraak-model 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.

Uit een debat in het Vlaams parlement over een voorstel tot wijziging van de Vlaamse Wooncode blijkt dat ook alle meerderheidspartijen en de bevoegde minister het er over eens zijn dat eigendomsverwerving het algemeen belang dient. (1)

Voor gezinnen met kinderen en een begrensd inkomen is eigendomsverwerving slechts mogelijk door hen een sociale lening aan te bieden. Aan de efficiëntie van dit instrument om deze doelstelling te bereiken wordt niet getwijfeld.

Het is evident dat het stelsel van de sociale leningen goed gereguleerd is daar de regionale overheid hiervoor belangrijke financiële middelen vrijmaakt. De voorbije jaren was echter duidelijk gebleken dat de reglementering met betrekking tot de leningsactiviteiten van het Vlaams Woningfonds grondig diende te worden aangepast gezien de demografische ontwikkelingen en de fel gewijzigde situatie op de vastgoedmarkt.

Tijdens het dienstjaar 2004 was reeds een politiek akkoord bereikt met de Vlaamse regering waarbij een wijziging van de reglementering in het vooruitzicht was gesteld. De speerpunten van de nieuwe reglementering vormden de uitbreiding van de doelgroep tot alle gezinnen met kinderen, de afschaffing van de absolute leningsmaxima en het

verhogen van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woningen.

De verdere verruiming van de doelgroep sluit naadloos aan bij de demografische evolutie met een toenemende gezinsverduunning en het streven van de Vlaamse regering naar meer doorzichtige en eenvoudige structuren en werkinstrumenten voor het bereiken van de in de respectievelijke beleidsplannen vooropgestelde doelstellingen. Het Vlaams Woningfonds heeft ook op dit vlak steeds alert gereageerd en in samenspraak met de bevoegde overheden gezocht naar een concrete vertaling van deze ontwikkelingen in de reglementering.

Aanvankelijk konden uitsluitend gezinnen met 4 kinderen aankloppen bij de instelling. De wet van 24 januari 1975 zorgde ervoor dat ook gezinnen met 3 kinderen in aanmerking kwamen. De doelgroep werd vervolgens uitgebreid tot alle gezinnen met 2 kinderen in het Vlaams Gewest door het besluit van de Vlaamse regering van 19 januari 1999. Door het decreet van 24 december 2004 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2005 werd ten slotte het begrip "groot gezin" in de Vlaamse Wooncode gewijzigd waardoor een gezin met minstens één kind voortaan als een groot gezin wordt beschouwd.

Ook de afschaffing van de absolute leningsmaxima en de verhoging van de maximum toegelaten waarde van het pand was een noodzaak geworden door de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De prijzen voor het kopen en (ver)bouwen van een woning zijn de voorbije 10 jaar pijlsnel gestegen waardoor tijdens de voorbije dienstjaren 2004 en 2005 talloze gezinnen niet meer konden geholpen worden door het Vlaams Woningfonds.

Het ministerieel besluit van 31 januari 2005 en het besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005 brachten hiervoor soelaas. Deze besluiten zorgden ervoor dat de toegelaten waarde van de woning realistisch werd verhoogd en dat het leningsbedrag voortaan in principe enkel nog wordt bepaald op basis van de verkoopwaarde van de woning of in geval van een aankoopverrichting op basis van de aankoopprijs van de woning indien deze lager is.

Gewapend met een eigentijdse reglementering en een verhoogd investerings- en ontleenvermogen ten bedrage van 243 846 000 EUR vatte het Vlaams Woningfonds het dienstjaar 2006 met optimisme aan.

De hierna volgende bespreking van de resultaten zal bewijzen dat dit optimisme gewettigd was.

(1) Vlaams Parlement, stuk 150 (2004-2005, 17 juni 2005) - Nr. 3.

1.1. Leningsaanvragen.

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

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

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

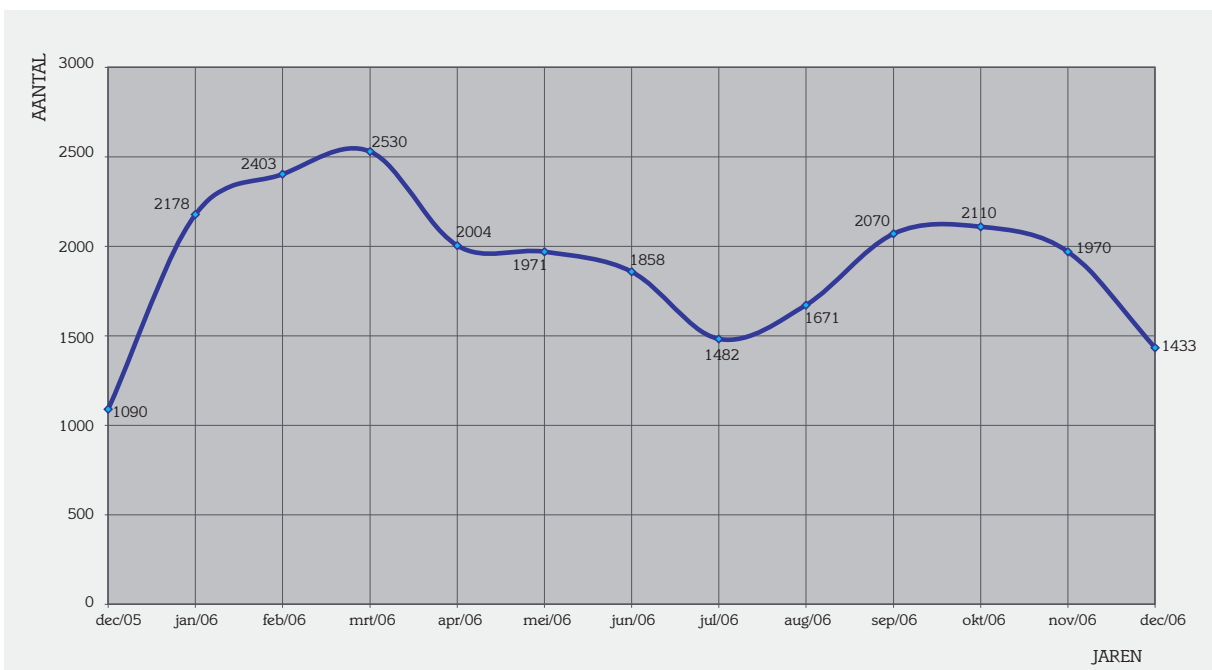
In 2006 informeerden niet minder dan 23 680 gezinnen (tegenover 14 172 gezinnen in 2005) zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. Deze sterke toename is hoofdzakelijk te danken aan de op 9 december 2005 nieuw goedgekeurde reglementering die de doelgroep uitbreidde naar gezinnen met 1 kind en de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning fors verhoogde.

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 tijdens het eerste kwartaal “explodeerde” en zich daarna – met uitzondering van de vakantie- en eindejaarsperiode – stabiliseerde op een niveau van zowat 2000 contacten per maand.

Ondanks vermelde reglementswijziging met een vloedgolf aan informatievragen tot gevolg wezen interne statistieken er op dat toch nog een niet gering aantal gezinnen na een eerste contactname op de Woningfondskantoren, zittingen of bouwbeurzen, noodgedwongen diende te worden geweigerd. De belangrijkste redenen hiervan zijn: een te hoge waarde van het pand en een onvoldoende hoog percentage aan huisvestingslasten om een herfinanciering te bekomen. Ook vele gezinnen die (nog) geen kinderen ten laste hadden contacteerden onze diensten teneinde zich te informeren.

Grafiek 1 -

Eerste contact - aantallen per maand, alle provincies samen (december 2005 tot en met december 2006)



Tijdens het dienstjaar 2006 dienden 3 163 kandidaat-ontlenersgezinnen afgewezen te worden bij hun eerste contactopneming met het Vlaams Woningfonds:

- 746 omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te verbouwen) pand;
- 418 omdat onze reglementering geen herfinanciering toeliet;
- 685 omwille van diverse andere redenen;
- 1 314 omdat het kandidaat-ontlenersgezin (nog) geen kinderen ten laste had.

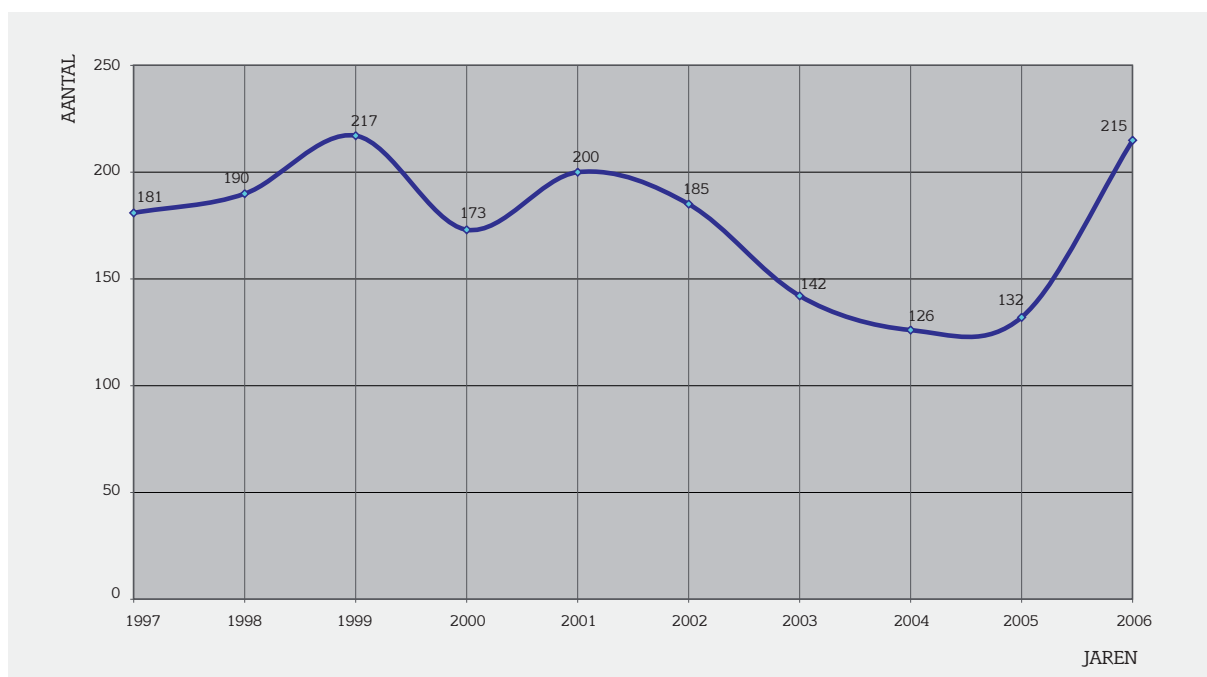
Niettegenstaande deze voorafgaande bemerking beperken wij ons in de verdere analyse tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel die quasi voor 100 % tot een hypothecaire lening leiden.

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

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2002-2006

| Jaar | Antwerpen | Limburg | Oost-Vlaanderen | West-Vlaanderen | Maatschappelijke zetel/ Vlaams-Brabant | Vlaams Gewest |
|-------------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|---|---------------|
| 2002 | 56 | 25 | 41 | 35 | 28 | 185 |
| 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 |

Grafiek 2 - Evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal ingediende leningsaanvragen



De samenstelling van de leningsdossiers vindt plaats op de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds waarna ze ter voorlegging aan de Raad van Bestuur en voor verdere afhandeling worden ingediend: dit wil zeggen overgemaakt aan de dienst leningen (dossieropbouw) van de maatschappelijke zetel. Dit betekent dat alle aanvragen die worden geannuleerd op de provinciale diensten niet verrekend worden in de statistieken met betrekking tot de leningsaanvragen.

Tijdens het voorbije dienstjaar werden in totaal 2 578 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel tegenover 1 583 in 2005, zijnde een stijging met maar liefst 995 leningsaanvragen of 62,86 %.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste bedroeg 20,64 %; hun aantal bedroeg 532.

Wat het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 2 kinderen ten laste betreft, noteren we een procentuele daling tot 34,56 % van het totaal tegenover 40,62 % in 2005; in aantal wordt weliswaar een stijging vastgesteld van 643 naar 891 dergelijke leningsaanvragen.

De forse stijging van het totale aantal ingediende leningsaanvragen bewijst duidelijk dat de uitbreiding van de doelgroep tot gezinnen met 1 kind en de forse verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woning een adequaat antwoord biedt op de problematiek van de toenemende gezinsverdunding enerzijds en de aanhoudende stijging van de vastgoedprijzen anderzijds.

Niettegenstaande de nieuwe reglementering de slagkracht van de vennootschap sterk verhoogde, kon een aantal gezinnen toch nog niet geholpen worden.

De ook in het nieuwe reglement voorziene strikte voorwaarden inzake overname van een bestaande hypothecaire schuld (al dan niet gecombineerd met werken) blijven een rem zetten op de dikwijls gerechtvaardigde vraag van gezinnen om via dergelijke overname te worden bevrijd van te zware terugbetalingslasten.

De vrees bestaat dat de rigiditeit van deze voorwaarden in de toekomst duidelijker tot uiting zal komen als gezinnen worden geconfronteerd met hogere maandgelden na herziening van de (soms jaarlijks) aanpasbare rentevoet van toepassing op een bij een bank aangegane hypothecaire lening.

De maximaal toegelaten waarde van de te financieren woningen zijn fors opgetrokken tot een

realistisch niveau. Toch mag niet uit het oog worden verloren dat zelfs deze maxima nog een probleem kunnen vormen in een aantal regio's in Vlaanderen waar de vastgoedprijzen blijven pieken. Voorbeelden zijn onder meer het noorden van de provincie Antwerpen, de kustgemeenten en grote delen van de provincie Vlaams-Brabant. De beslissing van de provincie Vlaams-Brabant om de maximum toegelaten waarde van de woning om in aanmerking te komen voor een provincielening te verhogen tot 230 000 EUR in de gemeenten van de Vlaamse Rand en tot 185 000 EUR in de andere gemeenten in Vlaams-Brabant, illustreert de problematiek van het dure vastgoed in deze regio treffend.

Ook de opgelegde administratieve formaliteiten zorgen ervoor dat een aantal kandidaat-ontleners nog steeds – weliswaar ten onrechte – afhaakt. Sommigen hiervan wenden zich – onbewust van de belangrijke financiële gevolgen op lange termijn van een zelfs relatief beperkt verschil inzake rentevoet – tot de commerciële instellingen.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt overal een stijging vastgesteld. De sterkste toename wordt genoteerd in de provincie West-Vlaanderen (+ 82,61 %).

In het licht van het voorafgaande is een aanzienlijke stijging van het aantal door het Vlaams Woningfonds verstrekte leningen in 2006 volkomen logisch: er werden 2 018 leningen verveend in 2006 tegenover 1 429 in 2005. Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd een stijging genoteerd van 129 695 324,07 EUR in 2005 tot 234 825 588,24 EUR in 2006.

De commerciële instellingen verkochten in 2006 minder hypotheekleningen dan in 2005, maar het gemiddelde leningsbedrag lag wel hoger dan in 2005. Tevens stelde men vast dat opnieuw meer klanten voor een vaste rentevoet kozen omwille van de aanhoudende lage intresten. De gemiddelde looptijd van de afgesloten hypothecaire leningen is eveneens gestegen.⁽¹⁾ (cfr. infra)

Op 31 december 2006 was de toestand van de dossiers in afhandeling op de maatschappelijke zetel als volgt:

- leningsaanvragen in onderzoek:
175 voor een bedrag van 20 401 625,38 EUR
- leningsaanvragen in vooronderzoek:
474 voor een bedrag van 53 290 962,99 EUR

(1) Woonleningen met vaste rente en lange looptijd populairst in 2006 – De Tijd, 9 januari 2007 en Beroepsvereniging van het Krediet - Jaarverslag 2006.

Dit betekent dat 649 dossiers in onderzoek eind december 2006 voor een bedrag van 73 692 588,37 EUR, overgeheveld werden naar het dienstjaar 2007.

Daarenboven bevonden 231 dossiers, voor een bedrag van 26 660 535,84 EUR, zich in het stadium "klaar voor vereffening". Dit betekent dat deze dossiers overgemaakt werden aan de respectievelijke notarissen voor het opmaken van de leenakte.

Zoals reeds vermeld werden tijdens het dienstjaar 2006 in totaal 2 018 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een bedrag van 234 825 588,24 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.

Tabel 2 - Leningen verwezenlijkt in 2006 - Alle fondsen samen

| Fonds | Aantal | BEDRAG | | | Gemiddelde |
|---------------|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| | | Hoofdbedrag | Levensverzekering | Totaal | |
| B2 | 2 016 | 224 918 566,04 | 9 854 740,05 | 234 773 306,09 | 116 455,01 |
| FAB | 2 | 51 630,00 | 652,15 | 52 282,15 | 26 141,08 |
| Totaal | 2 018 | 224 970 196,04 | 9 855 392,20 | 234 825 588,24 | 116 365,50 |

In 2006 werden 2016 leningen toegekend in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 234 773 306,09 EUR.

In het Fonds voor Aankoop van Bouwgrond (FAB) werden 2 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 52 282,15 EUR.

Het blijft ontegensprekelijk zo dat 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 9 maanden van 2006 gemiddeld 10 % meer betaald voor een perceel bouwgrond dan in 2005; de gemiddelde kostprijs bedroeg 121,2 EUR per m² in 2006 tegenover 110,7 EUR per m² in 2005 en 94,4 EUR in 2004.⁽¹⁾ (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 + 41,22 % inzake het totale aantal vereffende leningen en van + 81,06 % inzake het ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is (opnieuw) fors gestegen, namelijk van 90 759,50 EUR in 2005 tot 116 365,50 EUR in 2006, zijnde een vermeerdering met 25 606 EUR of 28,21 %. De reden voor deze forse stijging wordt hieronder toegelicht.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2006 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de gewone leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,98 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

Tabel 3 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen - 2002-2006 - Alle fondsen samen

| Jaar | Aantal | | Bedragen | | Gemiddelde | |
|-------------|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | Eenheden | Jaarlijkse groeivoet | EUR | Jaarlijkse groeivoet | Bedrag | Jaarlijkse groeivoet |
| 2002 | 2 124 | - 3,85 | 159 770 009,92 | - 1,15 | 75 221,29 | + 2,81 |
| 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 |

(1) Eerste officiële cijfers prijzevolutie onroerend goed voor 2006, Nieuwsflits nr. 78 van 9 november 2006, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.

1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming.

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

De resultaten vermeld in deze tabel bevestigen de impact van het huisvestingsbeleid van de Vlaamse regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder. Daarnaast bepalen ook de sociaal-economische toestand van het voorbije dienstjaar en de evolutie van de vastgoedprijzen

mede welke verrichtingen de doelgroep van het Vlaams Woningfonds aankan en/of aandurft. Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat de spreiding van de leningen volgens hun bestemming ook werd beïnvloed doordat de diensten bij de verwerking van de vloedgolf aan leningsaanvragen in principe voorrang gaven aan de verrichting "aankoop al dan niet gecombineerd met werken".

Tabel 4 - Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2006-2005 - Fonds B2

| Categorieën | Bestemming van de geleende bedragen | 2006 | | | | | 2005 | | | | |
|-------------|---|--------------|------------|-----------------------|------------|-------------------|--------------|------------|-----------------------|------------|------------------|
| | | Aantal | % | Bedragen | % | Gemiddelde | Aantal | % | Bedragen | % | Gemiddelde |
| 1 | Nieuwbouw | 89 | 4,41 | 11 037 991,57 | 4,70 | 124 022,38 | 60 | 4,20 | 6 038 713,56 | 4,66 | 100 645,23 |
| 2 | Aankoop | 1 261 | 62,55 | 158 195 468,94 | 67,38 | 125 452,39 | 729 | 51,01 | 73 239 414,60 | 56,47 | 100 465,59 |
| 3 | Belangrijke werken | 41 | 2,03 | 2 668 322,42 | 1,14 | 65 081,03 | 56 | 3,92 | 3 429 093,98 | 2,64 | 61 233,82 |
| 4 | Weinig belangrijke werken | 127 | 6,30 | 3 634 146,18 | 1,55 | 28 615,32 | 150 | 10,50 | 3 930 060,98 | 3,03 | 26 200,41 |
| 5 | Aankoop en belangrijke werken | 37 | 1,84 | 4 621 084,02 | 1,97 | 124 894,16 | 23 | 1,61 | 2 315 842,07 | 1,79 | 100 688,79 |
| 6 | Aankoop en weinig belangrijke werken | 289 | 14,34 | 36 831 475,08 | 15,69 | 127 444,55 | 229 | 16,02 | 23 850 324,76 | 18,39 | 104 149,89 |
| 7 | Terugbetaling van schulden | 90 | 4,46 | 9 220 302,54 | 3,93 | 102 447,81 | 118 | 8,26 | 10 507 959,80 | 8,10 | 89 050,51 |
| 8 | Belangrijke werken en terugbetaling van schulden | 4 | 0,20 | 481 225,99 | 0,20 | 120 306,50 | 5 | 0,35 | 559 825,50 | 0,43 | 111 965,10 |
| 9 | Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden | 78 | 3,87 | 8 083 289,35 | 3,44 | 103 631,91 | 59 | 4,13 | 5 824 088,82 | 4,49 | 98 713,37 |
| | Totaal | 2 016 | 100 | 234 773 306,09 | 100 | 116 455,01 | 1 429 | 100 | 129 695 324,07 | 100 | 90 759,50 |

De Vlaamse overheid stelde het investeringsvermogen 2007 vast op 247 510 000 EUR. Indien het volume aan leningsaanvragen in 2007 op eenzelfde niveau blijft als tijdens het dienstjaar 2006, zal voormeld investeringsvermogen onvoldoende zijn. In dit geval zal de Raad van Bestuur er toe genoodzaakt worden naar oplossingen te zoeken. Een tekort aan investeringsvermogen zou echter uitermate schadelijk zijn voor het vertrouwen van de gezinnen, de notarissen en vastgoedmakelaars in het Vlaams Woningfonds en in de Vlaamse regering. Vandaar dat desgevallend samen met de Vlaamse regering naar een oplossing zal dienen te worden gezocht.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste evoluties die uit tabel 4 blijken; daarna worden de 4 basisverrichtingen, namelijk nieuwbouw, aankoop al dan niet gecombineerd met werken, saneringswerken, en ten slotte terug-

betaling van schulden, verder toegelicht.

Wanneer gefocust wordt op de bestemming van de tijdens het dienstjaar toegekende leningen blijkt onmiddellijk dat het aandeel van de verrichting "aankoop van een woning" fors stijgt, namelijk van 51,01 % in 2005 tot 62,55 % in 2006.

Gezien het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met werken" slechts licht daalt (16,18 % in 2006 tegenover 17,63 % in 2005) 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 2006 werd maar liefst 78,73 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken; deze leningen vertegenwoordigen inzake bedragen 85,04 % van het totaal.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van “weinig belangrijke werken” en “terugbetaling van schulden” daalt vrij fors, namelijk van respectievelijk 10,50 % en 8,26 % naar 6,30 % en 4,46 % in 2006. Zoals reeds vermeld houdt deze daling ook verband met het in principe prioritair behandelen van de verrichtingen “aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken” door onze diensten.

Het gemiddeld leningsbedrag is in alle categorieën matig tot fors gestegen.

De grootste stijging doet zich voor bij de verrichting “aankoop”, namelijk met 24 986,80 EUR of 24,87 % tot 125 452,39 EUR. Ook bij de verrichtingen nieuwbouw en aankoop gecombineerd met werken is de stijging erg uitgesproken.

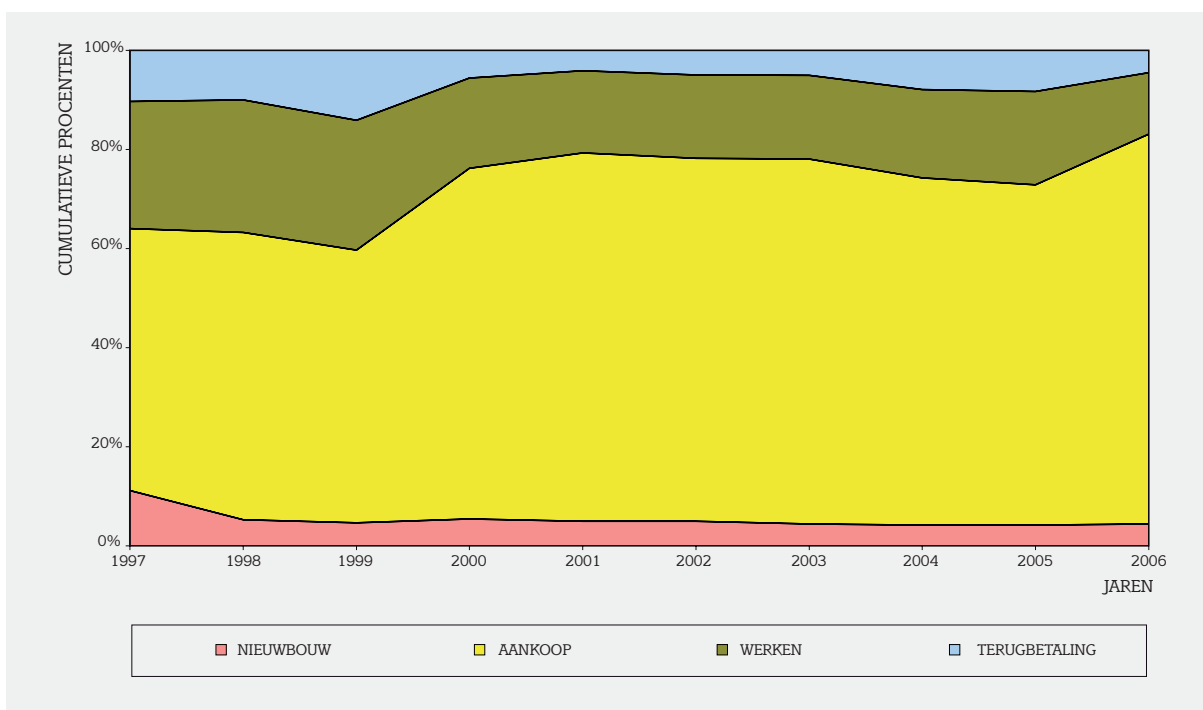
Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 90 759,50 EUR in 2005 tot 116 455,01 EUR in 2006.

Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De 9 categorieën van tabel 4 worden in deze grafiek eveneens herleid tot de 4 basiscategorieën, namelijk: nieuwbouw = categorie 1; aankoop = categorie 2, 5 en 6; werken = categorieën 3, 4, 8 en 9; terugbetaling van schulden = categorie 7. De evolutie over de jongste 10 jaren wordt aldus duidelijk weergegeven.

Ook de tabellen die op het einde van onderhavig hoofdstuk gepubliceerd worden, werden opgesteld op basis van deze 4 categorieën.

De 4 basisverrichtingen worden hierna uitgebreid toegelicht.

Grafiek 3 - Evolutie spreiding der leningen volgens hun bestemming



1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken

Zoals hierboven reeds vermeld bestaat de voornaamste activiteit van het Vlaams Woningfonds erin het bestaande patrimonium te laten bewonen en te saneren: in 2006 werd 78,73 % van alle leningen toegekend voor een aankoop al dan niet gecombineerd met het financieren van werken en deze groep leningen vertegenwoordigt 85,04 % van het totaal ontleend bedrag.

Het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop van een woning stijgt van 51,01 % in 2005 tot 62,55 % in 2006. De verhoging van de maximum verkoopwaarde leidde ertoe dat meer op de markt beschikbare woningen konden worden gefinancierd met een Woningfonds-lening en tot een forse stijging van het gemiddelde leningsbedrag met 24 986,80 EUR of 24,87 % tot 125 452,39 EUR.

Het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken" is in 2006 gedaald van 16,02 % in 2005 naar 14,34 % in 2006; het aandeel van de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken" blijft nagenoeg ongewijzigd en bedraagt slechts 1,84 % van het totaal.

1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen

Het aantal nieuwbouwverrichtingen is nominaal weliswaar gestegen van 60 in 2005 tot 89 in 2006 maar het procentuele aandeel van deze verrichting blijft nagenoeg status-quo, namelijk 4,41 % in 2006 tegenover 4,20 % in 2005.

Dit procentuele beperkte aantal is echter niet verwonderlijk rekening houdende met de steeds verder stijgende kostprijs van een bouwgrond. De gemiddelde kostprijs van een perceel bouwgrond bedroeg in het Vlaams Gewest tijdens de eerste 9 maanden van 2006 121,20 EUR per m².

Uit onderzoek blijkt dat de recente forse stijging van de bouwgrondprijzen deels kan verklaard worden door het groeiend aandeel van "projectgebonden bouwgronden", dit zijn vooral bouwgronden voor appartementen en voor sleutel-op-de-deurprojecten waarbij de grondprijs bezwaard wordt door tal van kosten met betrekking tot de bouw zelf.

In het kader van deze problematiek woedde het

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, 8 en 9 van tabel 4).

Het totale aandeel van deze leningen bedroeg 12,40 % in 2006 tegenover 18,90 % in 2005. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen bedraagt 59 467,94 EUR.

Het aandeel van het aantal leningen voor het uitvoeren van "weinig belangrijke werken" daalt van

1.2.4. Terugbetaling van schulden

In schuldoverlast verkeren is voor de betrokkenen altijd een schrijnend probleem. Verschillende redenen kunnen overmatige schuldenlast veroorzaken. Sommigen weerstaan niet aan de drang om zich te conformeren aan de heersende levensstandaard en het dominante consumptiepatroon ondanks hun beperkte(r) inkomen. In andere gevallen geven tegenslagen zoals ziekte, het verlies van een job en

Ook de gemiddelde leningsbedragen van deze verrichtingen stijgen fors met respectievelijk 23 294,66 EUR of 22,37 % tot 127 444,55 EUR en 24 205,37 EUR of 24,04 % tot 124 894,16 EUR.

voorbijge jaar ook een debat over het grote aantal slapende bouwgronden en over de verantwoordelijkheid terzake van gemeenten die dikwijls eigenaar zijn van dergelijke percelen; ten slotte werden onder andere voorstellen geformuleerd voor het invoeren van een heffing op onbebouwde percelen om speculatie tegen te gaan.

Deze 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. Gezinsvriendelijke overheidsinitiatieven om de prijs van de bouwgrond te drukken zijn voor het Vlaams Woningfonds bijgevolg welkom.

Het gemiddeld ontleend bedrag voor de realisatie van een nieuwbouw bedroeg 124 022,38 EUR in 2006, dit is een stijging met 23,23 % in vergelijking met 2005.

10,50 % in 2005 naar 6,30 % in 2006. Het gemiddeld ontleend bedrag stijgt licht tot 28 615,32 EUR in 2006.

Het aandeel van de leningen bestemd voor het uitvoeren van belangrijke werken bedraagt slechts 2,03 % (tegenover 3,92 % in 2005). Gemiddeld wordt een bedrag van 65 081,03 EUR ontleend voor deze verrichting.

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

echtscheiding aanleiding tot schuldoverlast.

Een aantal gezinnen wordt uiteindelijk zelfs geconfronteerd met "overlevingsschulden" die ze maken omdat het beschikbare inkomen onvoldoende is om in de dagelijkse uitgaven zoals de huur, water- en elektriciteitsrekening, gezondheidszorgkosten of belastingen, te voorzien en bijgevolg gekozen moet worden welke uitgaven eerst zullen worden betaald.

Uit de recentste cijfers van de Nationale Bank over de Centrale voor Kredieten aan Particulieren blijkt dat er zich in 2006 een verdere daling voordeed van het aantal wanbetalers (consumptie- en hypothecaire kredieten en kredietopeningen) ondanks de aanhoudende stijging van het aantal contracten en kredietnemers met respectievelijk 5,1 % en 2,7 %.

Het aantal kredietnemers dat eind 2006 geregistreerd was met een betalingsachterstand daalde met 5 265 eenheden of 1,5 % tot 337 755 personen.⁽¹⁾

Ook bij het Vlaams Woningfonds daalde het aantal wanbetalers in 2006 (cfr. tabel 37).

Het Vlaams Woningfonds ervaart dat ze omwille van reglementaire beperkingen de gezinnen die geconfronteerd worden met een overmatige schuldenlast, soms onvoldoende kan helpen door de overname van een bestaande hypothecaire lening. De uiterst voordelige rentevoet van de Vlaams Woningfonds-lening zou er immers voor kunnen zorgen dat de terugbetalingslasten opnieuw in verhouding komen te staan met het beschikbaar gezinsbudget; of dat met eenzelfde terugbetalingslast terzelfdertijd een aantal noodzakelijke verbeterings- of instandhoudingswerken kunnen worden uitgevoerd.

Het Vlaams Woningfonds blijft de herfinanciering als een uniek instrument beschouwen om dreigende sociale drama's – waarbij vooral kinderen het slachtoffer zijn – af te wenden.

Het investeringsvermogen zou steeds moeten toelaten dat de instelling dit instrument kan blijven hanteren minstens voor sociale reddingsoperaties.

Het aantal kredieten voor "zuivere terugbetaling van schulden" daalde van 118 in 2005 naar 90 in 2006. In het totaal aantal leningen vertegenwoordigt het aandeel van deze verrichting nog slechts 4,46 %, zijnde quasi een halvering in vergelijking met het dienstjaar 2005.

Het gemiddeld leningsbedrag bedroeg 102 447,81 EUR in 2006, zijnde een toename met 13 397,30 EUR of 15,04 % ten opzichte van 2005.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 90 gezinnen gemiddeld 511,62 EUR, zijnde 24,05 % van het beschikbare inkomen terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 1 109,35 EUR bedroeg, zijnde 52,14 % van hun beschikbare inkomen.

Het belang van de verrichtingen "werken gecombineerd met een herfinanciering" mag evenmin onderschat worden: niet alleen krijgen de betrokken ontlenersgezinnen opnieuw meer financiële ademruimte, terzelfdertijd dragen deze verrichtingen bij tot enerzijds betere huisvesting van de gezinnen en anderzijds de sanering en renovatie van het woningbestand in het Vlaams Gewest.

Slechts 4 leningen of 0,20 % van het totale aantal werden toegekend ter financiering van de verrichting "belangrijke werken en terugbetaling van schulden". Het leningsgemiddelde bedraagt 120 306,50 EUR in 2006 tegenover 111 965,10 EUR in 2005.

Vóór de herfinanciering betaalden deze ontleners maandelijks gemiddeld 1 045,25 EUR. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze voor de financiering van de overname van de bestaande schuld, verhoogd met de financiering van belangrijke renovatiewerken, maandelijks gemiddeld 571,92 EUR.

Het aandeel van het aantal verrichtingen "weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden" bedraagt 3,87 % in 2006 tegenover 4,13 % in 2005. Het leningsgemiddelde bedraagt 103 631,91 EUR. Vóór de herfinanciering betaalden deze ontleners gemiddeld 1 009,98 EUR per maand. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze maandelijks gemiddeld 494,23 EUR ter financiering van de overname van de bestaande schuld én ter financiering van het uitvoeren van kleine werken.

Bovenstaande cijfers leveren het beste bewijs van de sociale meerwaarde van voornoemde verrichting: dankzij de overname van de leningen kunnen de gezinnen hun vroegere schuld makkelijker afbetalen én terzelfdertijd eventueel bijlenen voor werken.

(1) NBB, De Centrale voor Kredieten aan Particulieren – de belangrijkste evoluties in 2006 – 17 januari 2007.

1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang.

Tabel 5 - Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2002-2006

| Jaar | Aantal | Gemiddelde lening | Voorwerp van de lening | | | | | |
|-------------|------------|-------------------|---------------------------|--------------|--------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | | | Weinig belangrijke werken | | Belangrijke werken | | Andere verrichtingen | |
| | | | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| 2002 | 281 | 30 994,97 | 164 | 58,36 | 77 | 27,40 | 40 | 14,24 |
| 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 |

Het aantal tweederangsleningen is in 2006 opnieuw gedaald: er werden 205 dergelijke leningen toegekend tegenover 229 in 2005.

Relevanter is echter de vaststelling dat het aandeel van alle tweederangsleningen 10,17 % vormt van het totaal aantal toegekende leningen in 2006. In 2005 vertegenwoordigden ze 16,03 %.

Het gemiddeld ontleend bedrag stijgt verder van 35 692,68 EUR in 2005 tot 40 143,65 EUR in 2006; dit is het hoogste gemiddelde ooit genoteerd.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 121 tweederangsleningen (59,02 %) dienden voor de financiering van "weinig belangrijke werken" (categorie 4 van tabel 4) en 30 (14,63 %) voor "belangrijke werken" (de categorie 3 van tabel 4).

De "andere verrichtingen" 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. Het zijn vooral deze leningen die aan de grondslag liggen van de stijging van het gemiddeld ontleend bedrag.

Er werden 156 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds.

Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 39 006,51 EUR.

In 49 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfonds-lening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 43 763,92 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 | 2006 | | 2005 | | 2004 | |
|-------------|-----------------------------|-----------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| | | Aantal leningen | % | Aantal leningen | % | Aantal leningen | % |
| 1 | < 10 | 1 | 0,05 | 3 | 0,21 | 1 | 0,07 |
| 2 | = 10 | 0 | 0,00 | 8 | 0,56 | 48 | 3,27 |
| 3 | 11-14 | 72 | 3,57 | 54 | 3,78 | 10 | 0,68 |
| 4 | = 15 | 92 | 4,56 | 135 | 9,45 | 152 | 10,37 |
| 5 | 16-19 | 106 | 5,26 | 63 | 4,41 | 80 | 5,46 |
| 6 | = 20 | 412 | 20,44 | 455 | 31,84 | 546 | 37,24 |
| 7 | 21-24 | 116 | 5,75 | 75 | 5,25 | 64 | 4,37 |
| 8 | = 25 | 1 217 | 60,37 | 636 | 44,50 | 565 | 38,54 |
| 9 | > 25 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Totaal | | 2 016 | 100 | 1 429 | 100 | 1 466 | 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 – zeker in periodes van uiterst lage rentevoeten – 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 als het een stijging van de rentevoet is (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.

De banken verkochten in 2006 opnieuw meer leningen met een vaste rentevoet. Bij één van de belangrijkste banken van ons land bleef een lening

met een vaste rentevoet gedurende 20 jaar nog altijd de populairste formule maar werden ook gevoelig meer leningen verkocht met een vaste rentevoet van 25 tot zelfs 30 jaar.⁽¹⁾

De duur van de lening wordt vastgesteld door de Raad van Bestuur rekening houdend met het inkomen en met de leeftijd van de aanvragers. De twee overige elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het (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 huisvestingslasten en de eventuele andere terugbetalingslasten van kredieten allerhande, worden onder de loep genomen om een definitieve en sociaal

(1) Woonleningen met vaste rente en lange looptijd populairst in 2006 – De Tijd, 9 januari 2007
Jaarverslag 2006 – Beroepsvereniging van het Krediet.

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 is nog toegenomen naar aanleiding van het operationeel worden in 2003 van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). Hierdoor wordt de kredietverstrekker verplicht een overzicht te verwerven van alle lopende kredieten en eventuele wanbetalingen vooraleer een lening toe te staan. 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. Het uiterst lage percentage aan wanbetalers (zelfs in de categorie ontlenersgezinnen met de hoogste terugbetalingslasten) bewijst de deugdzzaamheid van deze formule en de sociale aanpak van het Vlaams Woningfonds. Niettemin legde de Raad van Bestuur in 2006 een verhoogde waakzaamheid terzake aan de dag omwille van de toename van het gemiddeld ontleend bedrag. Door de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand en de afschaffing van de absolute leningsmaxima worden de dure vastgoedprijzen immers meer dan vroeger weerspiegeld in de ontleende bedragen.

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter of gelijk aan 20 jaar is gestegen tot 86,56 % in 2006 (tegenover 81,59 % in 2005). Bijna twee derden van de leningen (60,37 %) heeft een looptijd gelijk aan 25 jaar, hoofdzakelijk een gevolg van de fors verhoogde ontleende bedragen. Deze evolutie sluit aan bij de reeds vermelde trend terzake bij de commerciële instellingen.

In onderdeel 2 "Het ontlenersgezin" wordt vastgesteld dat, ondanks de stijging van de gemiddelde leningsduur en de verdere daling van de gemiddelde rentevoet, de mensualiteit toch stijgt omwille van de hogere leningsbedragen.

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

In 2001 werd een nieuw financieringsmechanisme voor de activiteiten van het Vlaams Woningfonds met de Vlaamse regering overeengekomen. De duur van

de obligatieleningen wordt sindsdien afgestemd op de duur van het hypothecair krediet en 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 nieuw financieringssysteem de looptijd van de obligatieleningen afstemt op deze van de hypothecaire leningen, blijft continue waakzaamheid bij het financieel beheer van primordiaal belang. Het vroegere financieringsmechanisme waarbij hypothecaire leningen met markt vaste rentevoeten gefinancierd werden door middel van obligatieleningen met herzienbare rentevoeten blijft daarenboven nog bijna tien jaar 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 2006 kon het Vlaams Woningfonds haar financiële verplichtingen 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 2006 bedraagt de algemeen gemiddelde leningsduur 22 jaar en 7 maanden tegenover 21 jaar en 5 maanden in 2005.

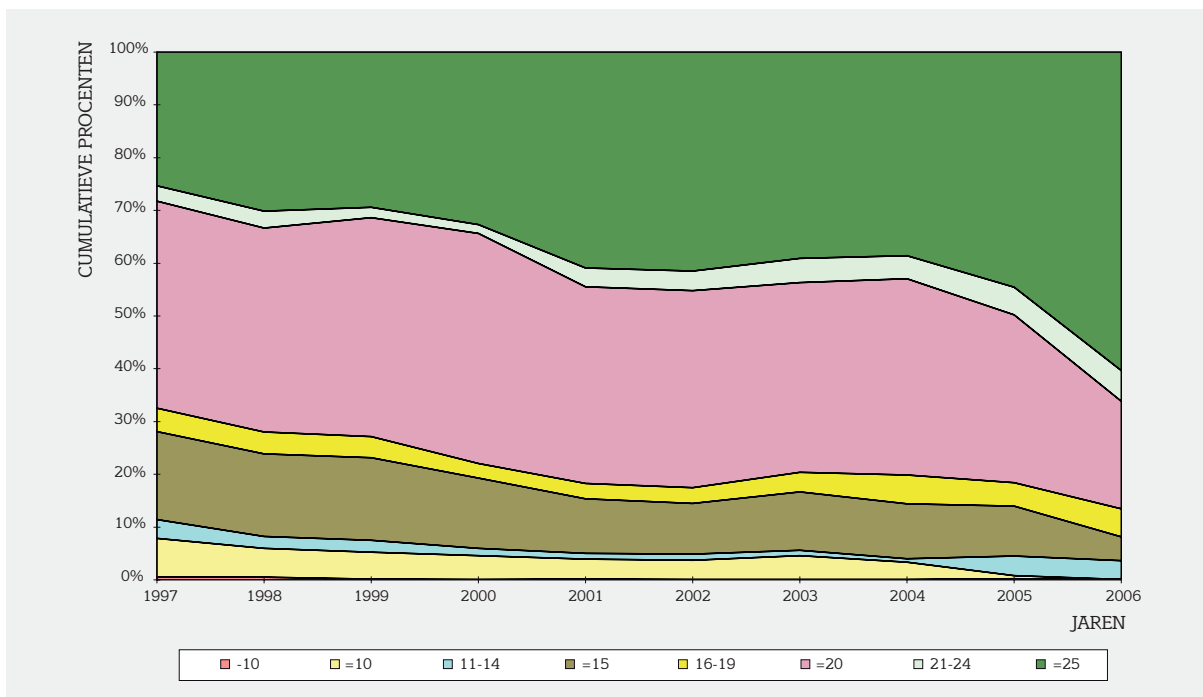
De hoogste gemiddelde leningsduur wordt vastgesteld bij de verrichting "aankoop gecombineerd met belangrijke werken", namelijk 23 jaar en 6 maanden.

De gemiddelde leningsduur van de duurste verrichting, namelijk "aankoop gecombineerd met weinig belangrijke werken", bedraagt 23 jaar en 2 maanden terwijl de leningsduur van de "goedkoopste" verrichting, zijnde "weinig belangrijke werken" gemiddeld 17 jaar en 11 maanden bedraagt.

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 126 919,38 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 92 185,10 EUR ontleend terwijl een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 63 538,47 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.

Het Vlaams parlement keurde op 21 december 2005 een motie van aanbeveling goed waarbij de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen werd gevraagd de steden aan te moedigen de uitbreiding van het woningaantal in de stedelijke kernen in hoofdzaak te realiseren via de renovatie van de bestaande panden en via vervangbouw.

Het Vlaams Woningfonds droeg het voorbije dienstjaar in niet onbelangrijke mate bij tot het daadwerkelijk realiseren van de in vermelde motie geformuleerde doelstelling.

In 2006 werden immers 921 of 45,68 % van het totaal aantal leningen toegekend aan gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 110 635 022,79 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 een lening toegekend aan in het totaal 463 gezinnen.

1.6. De Vlaamse Rand.

In de beleidsbrief 2006 -2007 betreffende het Vlaams Woonbeleid geeft de huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen 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.⁽¹⁾ Deze specifieke aanpak kreeg ondertussen concrete vorm door onder andere de uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest van 9 tot 39 gemeenten.

De verhoging van de maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen liet ook het Vlaams Woningfonds toe het voorbije jaar zijn slagkracht te verhogen in de Vlaamse Rand.

In vermelde 39 gemeenten werden het voorbije dienstjaar 137 leningen toegekend voor een totaal bedrag van 17 699 053,37 EUR tegenover 93 leningen voor een totaal ontleend bedrag van 8 995 317,85 EUR in 2005.

(1) Beleidsbrief 2006-2007 – 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 begrensde inkomens.

Enkele voorafgaandelijke beschouwingen zijn hier betekenisvol.

Traditiegetrouw publiceerde het Studiecentrum voor Perinatale Epidemiologie begin januari het geboortecijfer van het voorbije jaar. In 2006 werden 64 092 kinderen geboren in de Vlaamse materniteiten, dit betekent een stijging met 2,60 % in vergelijking met 2005. De stijging van het aantal geboorten die zich sinds 2003 voordoet lijkt zich dan toch voorzichtig door te zetten.

Uit deze heropleving mag echter (nog) niet geconcludeerd worden dat het gevoerde gezinsbeleid reeds voldoende vruchten heeft afgeworpen en dat gezinsversterkende maatregelen om onder andere het hoofd te bieden aan de problematiek van de toenemende vergrijzing, overbodig zijn geworden. Integendeel, recente bevolkingsprojecties van de studiedienst van de Vlaamse Regering gaan er immers vanuit dat de vruchtbaarheid tot minstens het jaar 2025 eerder laag zal blijven en zou uitkomen op 1,75 kinderen per vrouw. Dit is weliswaar een hoger peil dan het opgemeten vruchtbaarheidscijfer van het laatste decennium, namelijk 1,55 kinderen per vrouw maar het betekent geenszins dat er voldoende kinderen zullen worden geboren om tot een "vervangingsniveau" te komen dat met het huidige sterftepeil uitkomt op ongeveer 2,07 kinderen per vrouw.⁽¹⁾

Opteren voor kinderen blijft bijgevolg een "duwtje in de rug" verdienen. Een financiële bestraffing van deze keuze kan op geen enkele manier verantwoord worden.

Het berekenen van de kostprijs van deze keuze is vrij complex. Ouders gaan dit ook niet doen omdat zij hun kinderen terecht ervaren als van onschatbare waarde en dus onvervangbaar. Niettemin is dergelijke kostprijsberekening belangrijk om een gefundeerd gezinsvriendelijk beleid te kunnen uittekenen.

Uit geactualiseerde gegevens opgesteld door de studiedienst van de Gezinsbond blijkt dat de maandelijkse kosten voor een kleuter (0-5 jaar) anno 2006 gemiddeld 265,67 EUR bedragen en oplopen tot 505,20 EUR voor een 18-jarige.

Tegenover deze basiskosten staan gelukkig ook enkele niet onbelangrijke financiële tegemoetkomingen door de overheid waarvan de kinderbijlagen en het fiscaal voordeel voor kinderen ten laste in de personenbelasting de belangrijkste zijn. Niettemin blijft er een belangrijke kloof bestaan tussen de minimumkosten voor kinderen en het totaal van de overheidsondersteuning. Voor een gezin met 3 kinderen van 18, 15 en 11 jaar staat tegenover een totale minimumkost van 1 269,63 EUR slechts een tegemoetkoming (de som van de kinderbijlagen en het fiscaal voordeel) van zowat 740 EUR. De dekkingsgraad bedraagt bijgevolg slechts 58 %.

De (financiële) kwetsbaarheid van de gezinnen hangt ook in belangrijke mate af van het gezinstype en van het beroepsstatuut van de ouders.

Wat het gezinstype betreft wordt een sterk verhoogd armoederisico vastgesteld voor kinderen in éénoudergezinnen. In deze gezinnen kent 28,20 % van de kinderen een verhoogd armoederisico tegenover 5,70 % voor kinderen in tweeoudergezinnen.⁽²⁾

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aantal éénoudergezinnen nog altijd blijft toenemen. In 2005 bedroeg het aandeel van het aantal vaders

(1) Bevolkingsprojecties 2004-2025 voor de 308 gemeenten van het Vlaamse gewest, Studiedienst van de Vlaamse regering - 2006/2

(2) Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen - 2005

met ongehuwde kinderen 3,30 % van het totaal tegenover 1,60 % in 1991; het aandeel van de moeders met ongehuwde kinderen steeg van 6,1 % in 1991 tot 7,9 % in 2005.⁽¹⁾

De cijfers inzake kans op een verhoogd armoederisico zijn nog meer uitgesproken als de beroepsactiviteit van de ouders van naderbij wordt bekeken. 62,80 % van de kinderen in tweeloudergezinnen waarvan beide ouders niet werken kent een verhoogd armoederisico; bij kinderen in eenoudergezinnen met een niet-werkende ouder wordt dit risico op 59,10 % vastgesteld.⁽²⁾

Positief is dat uit cijfers van de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling blijkt dat de situatie op de arbeidsmarkt het afgelopen jaar vrij gunstig evolueerde. Vlaanderen telde in december 2006 nog 194 596 niet-werkende werkzoekenden; dit betekent een daling met 16,1 % in vergelijking met december 2005. De Vlaamse werkloosheidsgraad, zijnde de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking kwam eind 2006 uit op 6,97 %. De mannelijke en vrouwelijke werkloosheidsgraad bedroeg respectievelijk 5,80 % en 8,42 %.

Bovenstaande cijfers maken duidelijk dat het voeren van een integraal en efficiënt gezinsbeleid van primordiaal belang blijft. De beleidsverantwoordelijken zijn zich hier terdege van bewust.

De huidige Vlaamse minister bevoegd voor het Gezin engageert zich in haar recentste beleidsbrief duidelijk voor dergelijk integraal gezinsbeleid en formuleert het als volgt : "Het hedendaags gezin is echter moeilijk te definiëren. Aangezien ik kies voor een gezinsbeleid dat met name gezinnen met kinderen wil versterken en feliciteren om te kiezen voor kinderen, richt het instrument van de gezinsimpactanalyse zich in de eerste plaats op de gevolgen van de beleidsbeslissingen voor gezinnen met kinderen."

In het domein van de sociale huisvesting is het schoolvoorbeeld van een gezinsversterkende maatregel de nieuwe reglementering voor de activiteiten van het Vlaams Woningfonds (besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005).

De uitbreiding van de doelgroep, de verhoging van de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning en de forse vermeerdering van het investeringsvermogen 2006 verhoogde de slagkracht van het Vlaams Woningfonds in belangrijke mate en stelde de vennootschap in staat diegene woonzekerheid aan te bieden die de wissel op de toekomst vormen, namelijk gezinnen met kinderen.

Het toekennen van een investeringsvermogen 2007 ten bedrage van 247 510 000 EUR ervaart het Vlaams Woningfonds als een erkenning door de Vlaamse overheid van de instelling als de belangrijkste actor in de sociale leningssector in Vlaanderen.

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, moge uit onderstaand voorbeeld blijken.

Op een ontleend bedrag van 100 000 EUR in 25 jaar verwezenlijkt een gezin dat bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 2 % (in 2006 bedroeg de gemiddelde rentevoet bij het Vlaams Woningfonds 1,98 %) volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende marktrentevoet 4 % bedraagt: 100,85 EUR per maand, hetzij 30 154,15 EUR op 25 jaar !
- indien de aangerekende marktrentevoet 5 % bedraagt: 155,02 EUR per maand, hetzij 46 350,98 EUR op 25 jaar !

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

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

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin is gedaald van 4,73 in 2005 naar 4,31 in 2006. Deze daling is het logische gevolg van de uitbreiding van onze doelgroep naar gezinnen met 1 kind.

Het aantal éénoudergezinnen is nominaal gestegen van 434 in 2005 tot 635 in 2006; het procentuele aandeel van deze ontlenersgroep blijft nagenoeg ongewijzigd en bedraagt 31,50 % in 2006 tegenover 30,37 % in 2005. Een uitgebreidere analyse van deze ontlenersgroep gebeurt verder aan de hand van tabel 10.

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, statistieken Private huishoudens - België en Gewesten (1991 - 2005)

(2) Kind en Gezin, Het kind in Vlaanderen - 2005

Tabel 8 - Samenstelling van de ontlenersgezinnen - Fonds B2 - 2002-2006

| Jaar | Aantal leningen | Totaal aantal personen | Gemiddeld aantal personen | Aantal ouders | Andere familieleden | Kinderen | | | |
|---------------|-----------------|------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|
| | | | | | | Ten laste | Niet ten laste | Totaal thuis | Gemiddeld ten laste |
| 2002 | 2 122 | 9 762 | 4,60 | 3 627 | 59 | 6 008 | 68 | 6 076 | 2,83 |
| 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 |
| Totaal | 8 788 | 40 172 | 4,57 | 14 957 | 309 | 24 538 | 368 | 24 906 | 2,79 |

Ook het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin daalt als gevolg van de uitbreiding van de doelgroep, namelijk van 2,95 in 2005 naar 2,54 in 2006.

In de periode 2002-2006 werd aan 8 788 gezinnen een Woningfonds-lening toegekend. Deze gezinnen vertegenwoordigen samen 40 172 personen.

De groep "andere familieleden" van tabel 8 heeft betrekking op 62 ontlenersgezinnen die in totaal 74 personen in hun gezinnen hebben opgenomen. Het betreft 71 inwonende grootouders en 3 derden.

De analyse van de gezinsstructuur van de ontlenersgezinnen en hun kinderaantallen enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige dienstjaren

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

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

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 | 2006 | | | 2005 | | | 2004 | | |
|---------------------------|------------------|------------|-----------------------|------------------|------------|-----------------------|------------------|------------|-----------------------|
| | Absolute cijfers | % | Totaal bedrag | Absolute cijfers | % | Totaal bedrag | Absolute cijfers | % | Totaal bedrag |
| 1 | 347 | 17,21 | 40 523 794,85 | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 759 | 37,66 | 86 286 960,70 | 621 | 43,46 | 57 083 431,51 | 661 | 45,09 | 50 994 385,38 |
| 3 | 520 | 25,79 | 59 805 023,61 | 442 | 30,93 | 37 965 841,77 | 464 | 31,66 | 35 692 826,89 |
| 4 | 235 | 11,66 | 28 292 783,70 | 207 | 14,48 | 19 277 317,89 | 205 | 13,98 | 16 315 306,48 |
| 5 | 92 | 4,56 | 11 245 158,59 | 82 | 5,74 | 7 523 217,47 | 88 | 6,00 | 6 917 620,28 |
| 6 | 40 | 1,98 | 5 535 881,91 | 39 | 2,73 | 4 191 802,94 | 22 | 1,50 | 1 905 334,76 |
| 7 | 16 | 0,79 | 2 135 833,68 | 20 | 1,40 | 1 872 051,54 | 11 | 0,75 | 728 961,39 |
| 8 en + | 7 | 0,35 | 947 869,05 | 18 | 1,26 | 1 781 660,95 | 15 | 1,02 | 1 202 834,92 |
| Totaal | 2 016 | 100 | 234 773 306,09 | 1 429 | 100 | 129 695 324,07 | 1 466 | 100 | 113 757 270,10 |

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 overheid opteert voor een inclusief beleid ten behoeve van andersvaliden en dient er bijgevolg voor te zorgen dat een gehandicapt kind zijn (t)huis – de biotoop bij uitstek om de maatschappelijke integratie van een andersvalide te bevorderen – niet hoeft te verlaten omdat zijn ouders de meeruitgaven, veroorzaakt door de specifieke huisvestingsnoden, niet aankunnen.

Naar aanleiding van de uitbreiding van de doelgroep naar gezinnen met 1 kind is een vergelijking van de in tabel 9 vermelde cijfers met betrekking tot het dienstjaar 2006 met deze van de voorgaande dienstjaren weinig zinvol. Bijgevolg worden hieronder enkel de resultaten van 2006 besproken.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen met 1 kind ten laste bedroeg 17,21 % in 2006, terwijl 37,66 % van het totale aantal ontlengersgezinnen 2 kinderen ten laste telde. Bijgevolg bestond meer dan de helft van alle ontlengers (54,87 %) het voorbije jaar uit gezinnen met maximum 2 kinderen ten laste.

Een kwart van de ontlengersgezinnen (25,79 %) heeft 3 kinderen ten laste.

Het aandeel van de ontlengersgezinnen met minstens 4 kinderen ten laste bedroeg 19,34 %

185 ontlengersgezinnen of 9,18 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 215 andersvalide gezinsleden. Het betreft 112 kinderen, 47 vaders, 55 moeders, en 1 inwonende grootouder.

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

Tabel 10 - Spreiding van de leningen bij éénoudergezinnen volgens het aantal “kinderen ten laste”, rekening houdend met 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 | 9 | 16,98 | 863 521,61 | 120 | 20,62 | 11 686 407,37 |
| 2 | 21 | 39,62 | 1 678 463,61 | 256 | 43,99 | 25 657 808,75 |
| 3 | 14 | 26,42 | 1 253 193,30 | 138 | 23,71 | 13 431 239,41 |
| 4 | 5 | 9,43 | 441 449,41 | 43 | 7,39 | 4 604 886,52 |
| 5 | 3 | 5,66 | 229 028,16 | 18 | 3,09 | 1 920 747,73 |
| 6 | 0 | 0,00 | 0,00 | 5 | 0,86 | 620 916,29 |
| 7 | 1 | 1,89 | 127 963,50 | 1 | 0,17 | 128 957,95 |
| 8 en + | 0 | 0,00 | 0,00 | 1 | 0,17 | 169 163,87 |
| Totaal | 53 | 100 | 4 593 619,59 | 582 | 100 | 58 220 127,89 |

Hieruit blijkt dat in 2006 aan 635 éénoudergezinnen, zijnde 31,50 % van het totaal, een Woningfonds-lening werd toegekend voor een totaal bedrag van 62 813 747,48 EUR.

Tijdens het voorbije dienstjaar bestond deze meer kwetsbare ontlengersgroep uit 582 alleenstaande vrouwen en 53 alleenstaande mannen.

Eén op 6 alleenstaande mannen en 1 op 5 alleenstaande vrouwen had 1 kind ten laste.

Bijna 40 % 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 |
|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | % | % | % | % | % | % |
| 2002 | 20,03 | 27,47 | 28,42 | 16,11 | 5,80 | 2,17 |
| 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 |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen fors is gestegen. Deze toename is een logische evolutie rekening houdende met de uitbreiding van de doelgroep. Tegenover voormelde stijging staat onvermijdelijk een daling van het aandeel van alle overige groepen.

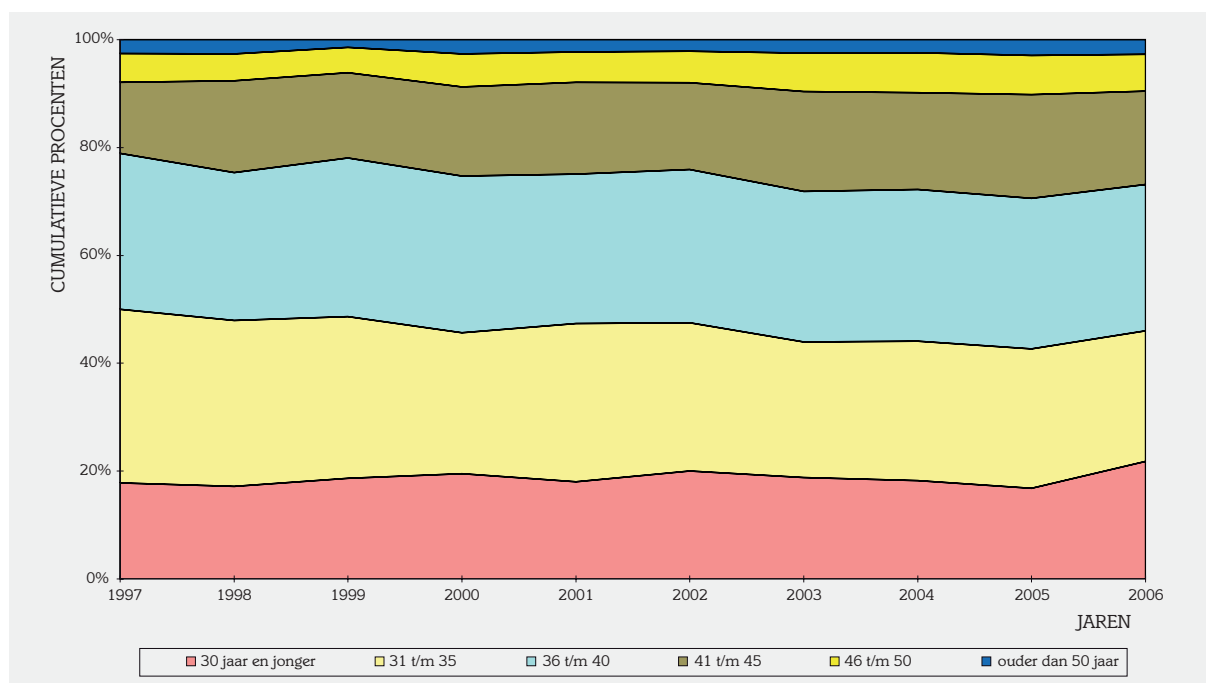
Het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen bedroeg 21,83 % in 2006 tegenover 16,80 % in 2005. Het meest recente cijfer omtrent de gemiddelde leeftijd van de Vlaamse moeders bij de geboorte van hun eerste kind dateert van 2004 en

bedroeg dan 27,9 jaar.⁽¹⁾ Sinds 9 december 2005 komen deze jonge gezinnen met 1 kind eveneens in aanmerking voor een Woningfonds-lening wat aanleiding geeft tot een vermeerdering van het aandeel van deze jongste ontlenersgroep.

Als gevolg van de stijging van het aandeel van de jongste ontlenersgezinnen daalt het aandeel van de oudere groepen.

De groep 36 tot 40-jarigen blijft het sterkst vertegenwoordigd en omvat een aandeel van 27,08 %.

Grafiek 5 - Evolutie spreiding der ontleners per leeftijdsgroep



(1) Vrind 2006 – Hoofdstuk 6: Gezinnen versterken, zorgen voor mekaar en samenleven in diversiteit

Het aandeel van de ontleners van meer dan 45 jaar bedroeg nog 9,58 %.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 35 jaar en 11 maanden en 33 jaar en 8 maanden tegenover respectievelijk 36 jaar en 10 maanden en 34 jaar en 5 maanden in 2005.

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 2006 werd een economische groei met 3 % genoteerd. Dit vertaalde zich in een daling van de werkloosheidsgraad in Vlaanderen tot 6,97 %.⁽¹⁾

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 9 maanden in 2006 (tegenover 8 jaar en 1 maand in 2005).

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.

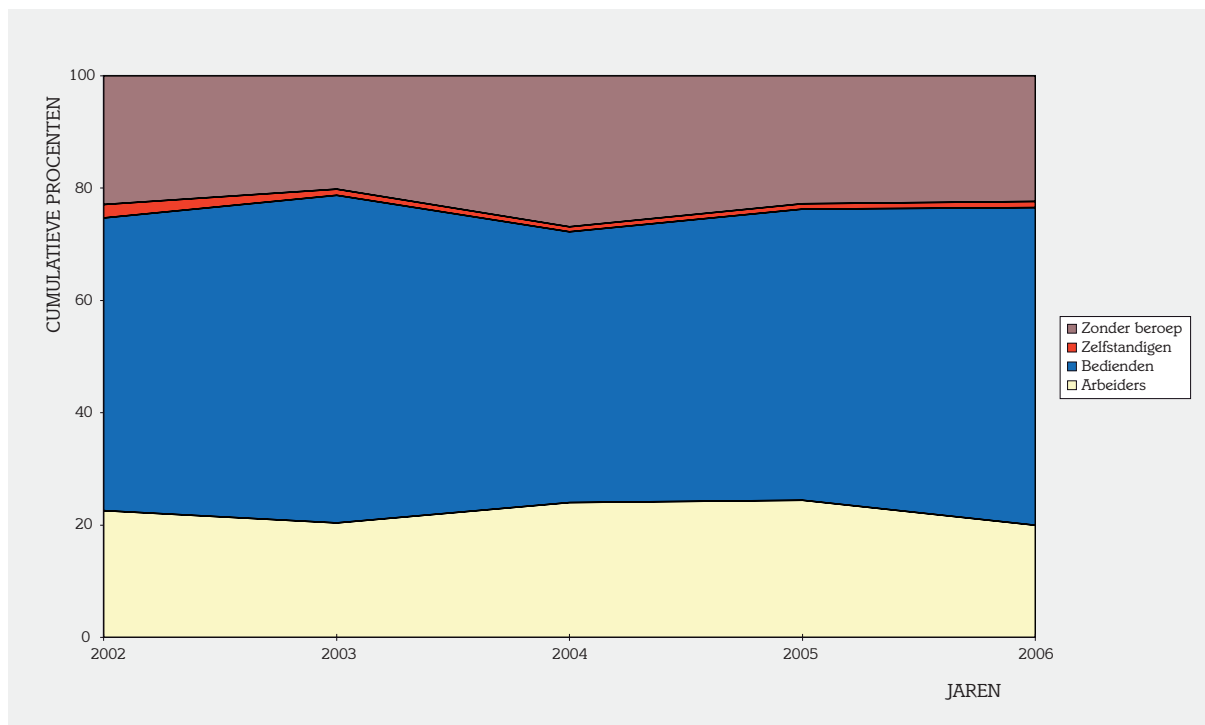
Niettegenstaande de sinds eind 2005 fors verhoogde maximum toegelaten waarde van de te financieren woningen voor vele gezinnen de deur opene naar een Woningfonds-lening, dienden in 2006

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

| Categorieën | Beroep | 2006 | | | | 2005 | | | | |
|---------------|---------------------------------|--------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-------|
| | | Man | Vrouw | Aantal | % | Man | Vrouw | Aantal | % | |
| 1 | Arbeiders: - privé | 24 | 84 | 108 | 17,01 | 12 | 79 | 91 | 20,97 | |
| | | 3 | 16 | 19 | 2,99 | 1 | 14 | 15 | 3,46 | |
| | | 27 | 100 | 127 | 20,00 | 13 | 93 | 106 | 24,43 | |
| 2 | Bedienden: - privé | 7 | 228 | 235 | 37,01 | 4 | 139 | 143 | 32,95 | |
| | | 10 | 114 | 124 | 19,53 | 7 | 75 | 82 | 18,89 | |
| | | 17 | 342 | 359 | 56,54 | 11 | 214 | 225 | 51,84 | |
| 3 | Zelfstandigen: - vrije beroepen | 0 | 2 | 2 | 0,32 | 0 | 0 | 0 | 0,00 | |
| | | 0 | 5 | 5 | 0,79 | 0 | 4 | 4 | 0,92 | |
| | | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0,00 | |
| | | 0 | 7 | 7 | 1,11 | 0 | 4 | 4 | 0,92 | |
| 4 | Geen beroepsinkomsten: | - werkloos | 6 | 94 | 100 | 15,75 | 2 | 68 | 70 | 16,13 |
| | | - OCMW-steun | 0 | 10 | 10 | 1,57 | 0 | 9 | 9 | 2,07 |
| | | - gepensioneerden | 0 | 6 | 6 | 0,94 | 1 | 4 | 5 | 1,15 |
| | | - invaliden | 3 | 15 | 18 | 2,83 | 3 | 8 | 11 | 2,54 |
| | | - huishouder/-ster | 0 | 8 | 8 | 1,26 | 0 | 4 | 4 | 0,92 |
| | | | 9 | 133 | 142 | 22,35 | 6 | 93 | 99 | 22,81 |
| Totaal | | 53 | 582 | 635 | 100 | 30 | 404 | 434 | 100 | |

(1) Cijfers Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling

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



nog 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 2002-2006 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 meer dan de helft van de 635 éénoudergezinnen aan wie een Woningfonds-lening werd toegekend, namelijk 56,54 %, bediende is (tegenover 51,84 % in 2005).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is gedaald en bedraagt 20 % van het totaal in 2006 tegenover 24,43 % in 2005.

Ruim 1 op 5 van de alleenstaande ouders, namelijk 22,35 % van het totaal beschikt niet over een

beroepsinkomen. In 2005 bedroeg hun aandeel 22,81 %. Niettegenstaande deze 142 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfonds-lening een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor 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.

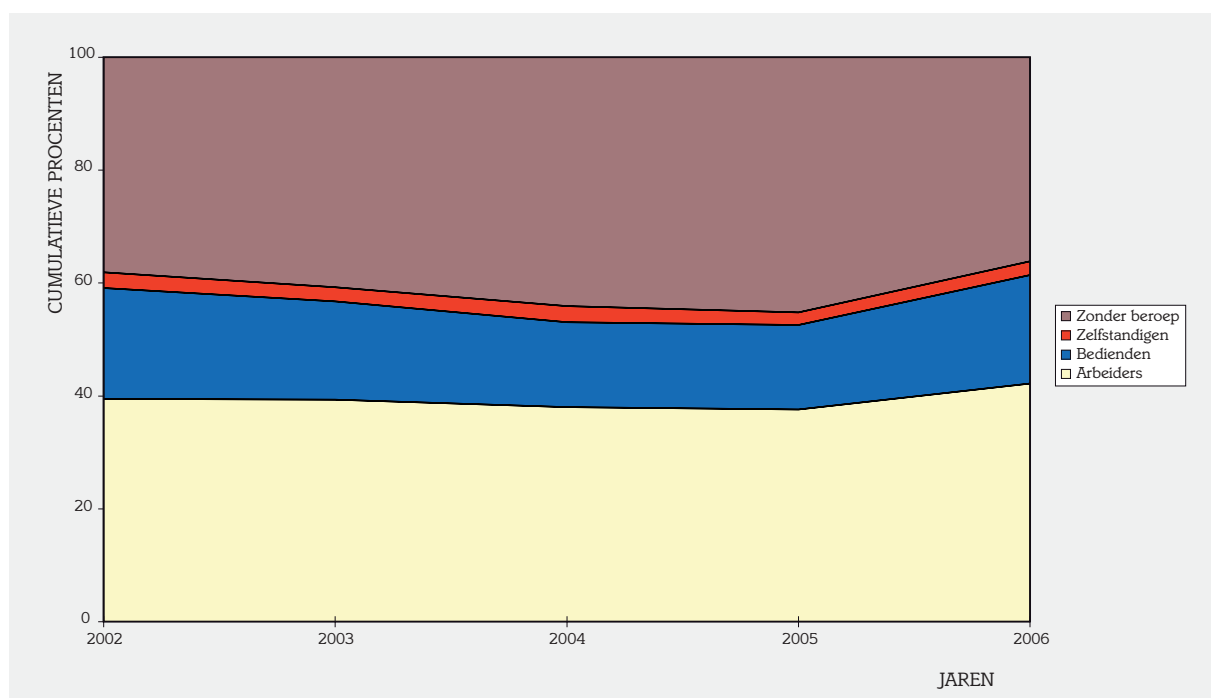
999 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 36,18 % van het totale aantal ouders. Deze forse daling tegenover 2005 toen hun aandeel 45,10 % bedroeg, houdt waarschijnlijk ook verband met het aantrekken van de arbeidsmarkt in 2006.

Wat betreft de overige beroeps categorieën worden volgende percentages genoteerd: 42,18 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 19,26 % is bediende en 2,38 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

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

| Categorieën | Beroep | 2006 | | | | 2005 | | | |
|---------------|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|
| | | Man | Vrouw | Aantal | % | Man | Vrouw | Aantal | % |
| 1 | Arbeiders: - privé | 774 | 286 | 1 060 | 38,38 | 519 | 157 | 676 | 33,97 |
| | - overheid | 76 | 29 | 105 | 3,80 | 49 | 23 | 72 | 3,62 |
| | | 850 | 315 | 1 165 | 42,18 | 568 | 180 | 748 | 37,59 |
| 2 | Bedienden: - privé | 168 | 178 | 346 | 12,53 | 94 | 114 | 208 | 10,45 |
| | - overheid | 101 | 85 | 186 | 6,73 | 52 | 38 | 90 | 4,52 |
| | | 269 | 263 | 532 | 19,26 | 146 | 152 | 298 | 14,97 |
| 3 | Zelfstandigen: - vrije beroepen | 5 | 4 | 9 | 0,32 | 3 | 2 | 5 | 0,25 |
| | - handelaars | 41 | 11 | 52 | 1,88 | 25 | 8 | 33 | 1,66 |
| | - landbouwers | 5 | 0 | 5 | 0,18 | 7 | 0 | 7 | 0,35 |
| | | 51 | 15 | 66 | 2,38 | 35 | 10 | 45 | 2,26 |
| 4 | Geen beroepsinkomsten: | | | | | | | | |
| | - werkloos | 106 | 257 | 363 | 13,14 | 128 | 190 | 318 | 15,98 |
| | - OCMW-steun | 19 | 3 | 22 | 0,80 | 29 | 22 | 51 | 2,56 |
| | - gepensioneerden | 5 | 1 | 6 | 0,22 | 9 | 0 | 9 | 0,45 |
| | - invaliden | 36 | 31 | 67 | 2,43 | 39 | 26 | 65 | 3,27 |
| | - huishouder/-ster | 45 | 496 | 541 | 19,59 | 41 | 415 | 456 | 22,92 |
| | 211 | 788 | 999 | 36,18 | 246 | 653 | 899 | 45,18 | |
| Totaal | | 1 381 | 1 381 | 2 762 | 100 | 995 | 995 | 1 990 | 100 |

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 877 gezinnen is de vader arbeider en in 415 gezinnen de moeder; in 222 gezinnen hebben beide ouders een arbeidersstatuut;

in 286 gezinnen is de vader bediende en in 605 de moeder; beide ouders zijn bediende in 108 gezinnen;

in 504 gezinnen is de vrouw huishoudster; in 45 gezinnen staat de man officieel in het huishouden;

in 112 gezinnen geniet de vader een werkloosheidsuitkering en in 351 gezinnen de moeder;

in 133 gezinnen beschikt noch de vader noch de moeder over een beroepsinkomen;

in 19 gezinnen ontvangt de vader een uitkering van het OCMW; in 13 gezinnen betreft het de moeder.

In 2006 werden 50 leningen (2,48 % 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 2005 betrof het 41 leningen, hetzij 2,87 % van het totaal.

2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten.

Het verwerven van een eigen woning betaalbaar maken/houden voor gezinnen met kinderen en 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-ontlenersgezin het beslissende element om al dan niet in aanmerking te komen voor een Woningfonds-lening én om de rentevoet te bepalen.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse

regering van 9 december 2005 dient momenteel de som van het op basis van het laatste gekende aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen netto-inkomen van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supranationale belastingakkoorden als het "inkomen" te worden beschouwd.

Conform de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die in de verplichting voorziet om bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de kredietnemers alle feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van betrokkenen tegen het licht te houden, houdt de directie en de Raad van Bestuur bij het bepalen van het "huidig gezinsinkomen" momenteel 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. Voorheen werden kinder- en wezentoelagen niet als een deel van het gezinsinkomen beschouwd.

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 1,79 % in 2006 werden de bedragen van de inkomensschijven vermeerderd met 1,79 %. 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 13,25 EUR of amper 0,6 % tot gemiddeld 2 215,07 EUR in 2006. Deze stijging ligt bijgevolg ruim onder vermelde inflatiegraad.

252 ontlenersgezinnen of 12,50 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 570 EUR; het bedraagt gemiddeld

slechts 1 379,80 EUR voor deze 252 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 | 2006 | | | |
|-------------|------------------------------|-----------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | | Aantal leningen | % | Gemiddeld aantal personen thuis | Algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen |
| 1 | tot 1 046 EUR | 3 | 0,15 | 2,67 | 1 033,00 |
| 2 | tussen 1 046,01 en 1 308 EUR | 66 | 3,27 | 2,97 | 1 217,98 |
| 3 | tussen 1 308,01 en 1 570 EUR | 183 | 9,08 | 3,06 | 1 443,85 |
| 4 | tussen 1 570,01 en 1 831 EUR | 355 | 17,61 | 3,68 | 1 708,49 |
| 5 | tussen 1 831,01 en 2 093 EUR | 357 | 17,71 | 4,13 | 1 969,24 |
| 6 | tussen 2 093,01 en 2 354 EUR | 298 | 14,78 | 4,50 | 2 222,47 |
| 7 | meer dan 2 354 EUR | 754 | 37,40 | 5,03 | 2 846,22 |
| | Algemeen gemiddelde | 2 016 | 100 | 4,31 | 2 215,07 |

Zoals reeds vermeld onder punt 2.1. "Samenstelling en grootte van het ontlenersgezin" is het gemiddeld aantal "personen thuis" in 2006 gedaald van 4,73 in 2005 tot 4,31 in 2006. Daar de kindertoelagen ook deel uitmaken van het netto-gezinsinkomen is het logisch dat het inkomen toeneemt naargelang het gemiddeld aantal personen thuis stijgt.

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

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

| Verrichting | Aantal leningen | Gemiddeld maandgeld | Gemiddeld nettogezinsinkomen | Aantal inkomens |
|---|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|
| Nieuwbouw | 89 | 575,69 | 2 199,67 | 124 |
| Aankoop | 1 261 | 565,75 | 2 164,77 | 1 792 |
| Belangrijke werken | 41 | 350,99 | 2 636,58 | 66 |
| Weinig belangrijke werken | 127 | 164,76 | 2 659,20 | 198 |
| Aankoop en belangrijke werken | 37 | 551,34 | 2 122,22 | 55 |
| Aankoop en weinig belangrijke werken | 289 | 573,45 | 2 202,19 | 396 |
| Terugbetaling van schulden | 90 | 511,62 | 2 127,75 | 144 |
| Belangrijke werken en terugbetaling van schulden | 4 | 571,92 | 2 189,00 | 7 |
| Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden | 78 | 494,23 | 2 295,04 | 129 |
| Gemiddelde | 2 016 | 532,23 | 2 215,07 | 2 911 |

De gezinnen die een lening aangaan voor de aankoop van een woning en terzelfdertijd belangrijke werken uitvoeren beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 122,22 EUR per maand. Deze gezinnen betalen gemiddeld een mensualiteit van 551,34 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van weinig belangrijke werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 659,20 EUR.

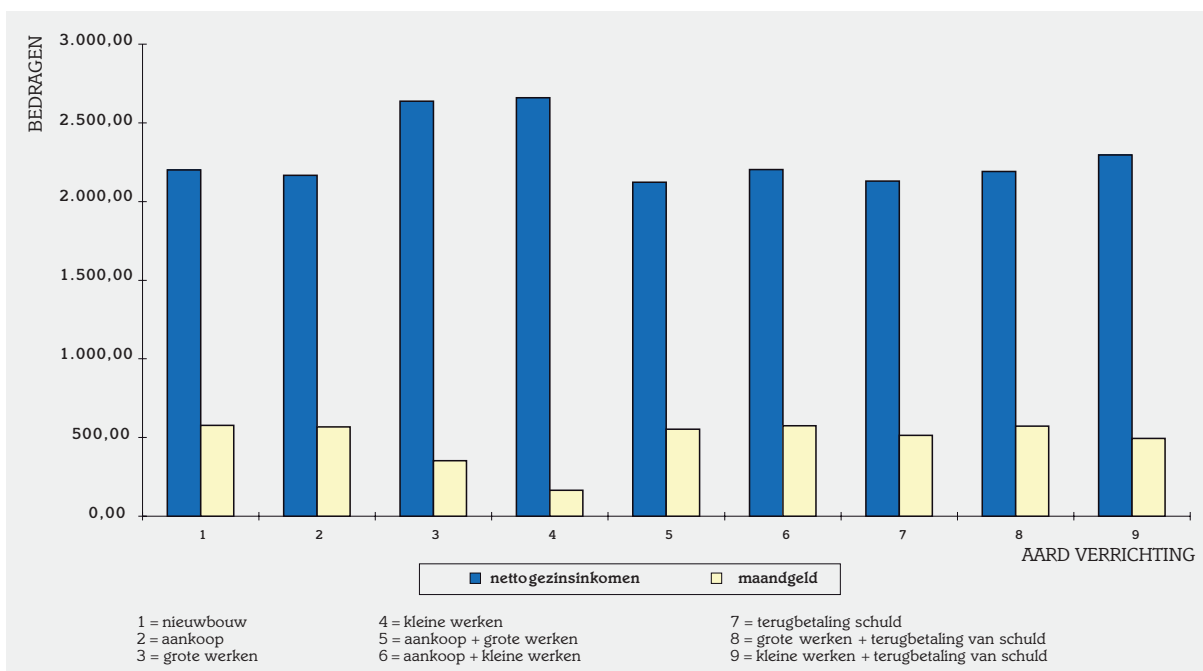
Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 215,07 EUR. Na betaling van

het gemiddelde maandgeld van 532,23 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 682,84 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 575,69 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 1,79 % 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 18 521,13 EUR in 2005 tot 18 746,98 EUR in 2006, dit betekent een

toename met 225,85 EUR of 1,22 %. Ter vergelijking: het algemeen gemiddelde nettobelastbaar inkomen 2003 (aanslagjaar 2004) per aangifte in het Vlaams gewest bedroeg 25 163 EUR⁽¹⁾ of 34,22 % meer dan het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 32,99 % van het totaal; in 2005 bedroeg het aandeel van de ontleners uit deze categorie 32,54 % van het totaal.

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

Deze 665 ontlenersgezinnen beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 9 006,40 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 29 376 EUR (categorie 8 tot en met 13) bedroeg het afgelopen jaar 13,19 %; in 2005 omvatte het aandeel van deze ontleners uit deze categorieën 14,49 % van het totaal.

De tijdens het dienstjaar 2006 toegepaste referentierentevoeten waren opnieuw erg laag: de referentierentevoet bedroeg 3,60 % tijdens het eerste kwartaal en steeg tot 3,82 % tijdens de maand april; tijdens de periode mei tot en met november bedroeg de referentierentevoet 4,08 % en daalde tijdens de maand december opnieuw tot 3,82 %. Dit betekent dat de rentevoet voor ontleners die het voorbije jaar een lening aangingen bij het Vlaams Woningfonds, maximaal 3,60 % tot 4,08 % kan bedragen en dit tijdens de volledige leningsduur, ongeacht de hypothecaire rang, het leningspercentage en de evolutie van het inkomen.

Deze lage referentierentevoeten leidden in combinatie met de aangepaste berekeningswijze van de rentevoeten in de nieuwe reglementering tot een

uiterst lage gemiddelde rentevoet van 1,98 % in 2006; dit betekent opnieuw een (weliswaar minime) daling in vergelijking met 2005 toen de gemiddelde rentevoet 2,01 % bedroeg.

Maar liefst 998 ontlenersgezinnen of 49,50 % van het totaal leenden aan de absolute minimum rentevoet van 1,50 % ! Daarnaast leenden 412 gezinnen of 20,44 % aan een rentevoet tussen 1,50 % en 2 % (2 % inbegrepen) en 402 gezinnen of 19,94 % 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 19,25 % twee inkomens. Van de op één na laagste naar de hoogste schijf bedragen deze percentages vervolgens 35,08 %, 35,82 %, 47,06 %, 56,42 %, 61,63 %, 69,83 %, 83,33 %, 85,51 %, 86,67 %, 96,15 %, 88,89 % en nogmaals 88,89 %.

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

| Categorieën | Nettobelastbaar inkomen | Aantal leningen | % | Aantal inkomens | Gemiddeld nettobelastbaar inkomen | Gemiddeld maandgeld |
|-------------|----------------------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 | 0 EUR - 13 353 EUR | 665 | 32,99 | 793 | 9 006,40 | 509,80 |
| 2 | 13 353,01 EUR - 16 023 EUR | 191 | 9,48 | 258 | 14 551,93 | 511,06 |
| 3 | 16 023,01 EUR - 18 694 EUR | 201 | 9,97 | 273 | 17 375,37 | 528,48 |
| 4 | 18 694,01 EUR - 21 364 EUR | 187 | 9,28 | 275 | 20 073,77 | 514,89 |
| 5 | 21 364,01 EUR - 24 035 EUR | 218 | 10,81 | 341 | 22 653,64 | 536,69 |
| 6 | 24 035,01 EUR - 26 705 EUR | 172 | 8,53 | 278 | 25 256,98 | 535,31 |
| 7 | 26 705,01 EUR - 29 376 EUR | 116 | 5,75 | 197 | 28 057,02 | 594,11 |
| 8 | 29 376,01 EUR - 32 046 EUR | 90 | 4,47 | 165 | 30 674,11 | 558,65 |
| 9 | 32 046,01 EUR - 34 715 EUR | 69 | 3,42 | 128 | 33 412,27 | 586,82 |
| 10 | 34 715,01 EUR - 37 385 EUR | 45 | 2,23 | 84 | 35 956,23 | 563,14 |
| 11 | 37 385,01 EUR - 40 056 EUR | 26 | 1,29 | 51 | 38 560,73 | 695,03 |
| 12 | 40 056,01 EUR - 42 726 EUR | 18 | 0,89 | 34 | 41 209,61 | 595,22 |
| 13 | 42 726,01 EUR en meer | 18 | 0,89 | 34 | 45 176,68 | 608,53 |
| | Gemiddelde | 2 016 | 100 | 2 911 | 18 746,98 | 532,23 |

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2006 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 2 016 ontlenersgezinnen bedraagt 18 746,98 EUR tegenover 18 521,13 EUR in 2005, zijnde een toename met 225,85 EUR of 1,22 %.

Ondanks de lagere gemiddelde rentevoet en de toename van de leningsduur stijgt het gemiddeld maandgeld, namelijk van 431,93 EUR in 2005 tot 532,23 EUR in 2006. De vrij forse stijging van het gemiddeld ontleend bedrag (als gevolg van de verhoging van de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning) ligt 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 meegegeeld 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 2006 wijzigden de rentevoeten driemaal, namelijk in april, mei en december.

De gemiddelde rentevoet van de Woningfondslening bedraagt 1,98 % in 2006 tegenover 2,01 % in 2005. De van toepassing zijnde referentierentevoeten in combinatie met de nieuwe berekeningswijze van de rentevoeten leidden tot deze uiterst lage rentevoeten.

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

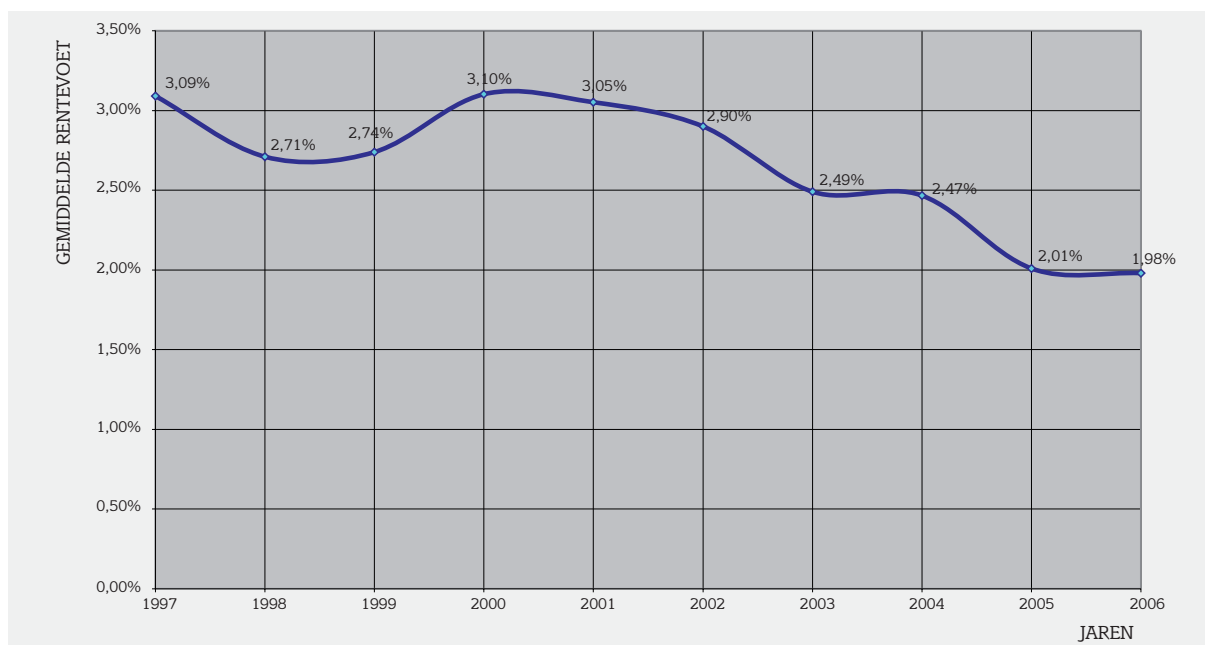
| | |
|-------|--------|
| 1997: | 3,09 % |
| 1998: | 2,71 % |
| 1999: | 2,74 % |
| 2000: | 3,10 % |
| 2001: | 3,05 % |
| 2002: | 2,90 % |
| 2003: | 2,49 % |
| 2004: | 2,47 % |
| 2005: | 2,01 % |
| 2006: | 1,98 % |

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 |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------|
| 2002 | 2 122 | 3 076 | 18 129,76 | 397,48 |
| 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 |

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 bevestigt 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 2006 vertegenwoordigen de 441 leningen aan allochtone gezinnen 21,88 % van het totaal tegenover 19,10 % van het totaal in 2005.

Tijdens de periode 2002-2006 werden in totaal 1 709 leningen toegekend aan allochtone gezinnen voor een totaal bedrag van 167 427 808,16 EUR.

Tabel 18 - Aantal leningen aan allochtone gezinnen - Fonds B2 - 2002-2006

| Jaar | Totaal aantal leningen | Leningen aan allochtone gezinnen | | |
|---------------|------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|
| | | Aantal | % | Bedragen |
| 2002 | 2 122 | 365 | 17,20 | 29 830 010,97 |
| 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 |
| Totaal | 8 788 | 1 709 | 19,45 | 167 427 808,16 |

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

De gezinnen uit de groep “Andere Europese landen” zijn het sterkst vertegenwoordigd in 2006. Hun aandeel bedroeg 22,90 % tegenover 21,98 % in 2005.

Tabel 19 - Spreiding van de leningen aan allochtone gezinnen volgens hun land/continent van herkomst - Fonds B2 - 2002-2006

| Land/continent van herkomst | Aantal leningen | | | | |
|--|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 |
| Nederland en Luxemburg | 35 | 11 | 12 | 21 | 20 |
| E.U.-landen zonder BENELUX-landen | 43 | 32 | 43 | 38 | 49 |
| Andere Europese landen (behalve Turkije) | 101 | 60 | 52 | 55 | 43 |
| Turkije | 57 | 44 | 72 | 64 | 90 |
| Noord-Afrika: Marokko, Algerië, Tunesië, Libië, Egypte | 92 | 73 | 79 | 85 | 98 |
| Overige deel van Afrika | 38 | 15 | 21 | 25 | 32 |
| Andere landen | 75 | 38 | 32 | 31 | 33 |
| Totaal | 441 | 273 | 311 | 319 | 365 |

Het aandeel van de gezinnen uit de Magreb-landen die de voorbije jaren steeds de grootste groep vormden, daalt fors van 26,74 % in 2005 naar 20,86 % in 2006.

Ook het aandeel van de Turkse gezinnen wordt opnieuw kleiner en daalt met 3,19 % tot 12,93 %.

Het aandeel van de groep “EU-landen zonder Benelux-landen” bedraagt 9,75 % van het totaal tegenover 11,72 % in 2005. Een vergelijking van het aandeel van deze groep en van de groep “Andere Europese landen” met hun aandeel tijdens de vorige dienstjaren is slechts mogelijk vanaf 2004 aangezien de EU op 1 mei 2004 werd uitgebreid met volgende 10 nieuwe lidstaten: Estland, Letland, Litouwen, Polen, Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Slovenië, Malta en Cyprus.

De cijfers over de dienstjaren 2004, 2005 en 2006 in tabel 19 houden hier rekening mee terwijl de cijfers van de dienstjaren 2002 en 2003 gebaseerd zijn op de vroegere EU.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen uit Luxemburg en Nederland is fors gestegen in 2006 tot 7,94 % tegenover 4,03 % in 2005.

De groep “overige landen” en “overige deel van Afrika” vertegenwoordigen samen 25,62 % van alle allochtone ontlenersgezinnen.

Tabel 20 geeft de spreiding weer van de allochtone ontlenersgezinnen 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 186 leningen toegekend of 42,18 % van het totaal; dit betekent een stijging van 4,45 % tegenover 2005.

In Oost-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 121 leningen of 27,44 % van het totaal aantal leningen bestemd voor allochtone gezinnen tegenover 95 leningen of 34,80 % van het totaal in 2005.

In de provincie West-Vlaanderen is het aantal leningen aan allochtone gezinnen licht gestegen, namelijk van 21 leningen of 7,69 % van het totaal in 2005 tot 39 leningen of 8,84 % in 2006.

Het aandeel van de allochtone ontlenersgezinnen in de provincie Vlaams-Brabant is eveneens toegenomen en bedroeg 9,98 % in 2006 tegenover 6,59 % in 2005.

In de provincie Limburg werden het voorbije dienstjaar 51 leningen of 11,56 % van het totaal toegekend aan allochtone ontlenersgezinnen.

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

| Provincie | Allochtone bevolking op 01.01.2006 ⁽¹⁾ | | Totale bevolking op 01.01.2006 ⁽¹⁾ | | Aantal leningen aan allochtone gezinnen | | | | Totaal aantal leningen | |
|-----------------|---|---------------|---|---------------|---|--------------|--------|--------|------------------------|-------|
| | Aantal | % | Aantal | % | 2006 | | 2005 | | 2006 | |
| | | | | | Aantal | % | Aantal | % | Aantal | % |
| Antwerpen | 115 869 | 36,88 | 1 688 493 | 27,78 | 186 | 42,18 | 103 | 37,73 | 610 | 30,26 |
| Vlaams-Brabant | 65 474 | 20,84 | 1 044 133 | 17,18 | 44 | 9,98 | 18 | 6,59 | 220 | 10,91 |
| West-Vlaanderen | 23 976 | 7,63 | 1 141 866 | 18,78 | 39 | 8,84 | 21 | 7,69 | 379 | 18,80 |
| Oost-Vlaanderen | 41 699 | 13,27 | 1 389 450 | 22,86 | 121 | 27,44 | 95 | 34,80 | 494 | 24,50 |
| Limburg | 67 184 | 21,38 | 814 658 | 13,40 | 51 | 11,56 | 36 | 13,19 | 313 | 15,53 |
| Totaal | 314 202 | 100,00 | 6 078 600 | 100,00 | 441 | 100 | 273 | 100,00 | 2 016 | 100 |

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie - Bevolking op 1 januari 2006

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weer-gegeven 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 186 op 610 (30,49 %), 51 op 313 (16,29 %) en 121 op 494 (24,49 %).

In de provincie Vlaams-Brabant werden er op een totaal van 220 leningen 44 of 20 % aan allochtone gezinnen toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 39 op 379 of 10,29 %.

In 2006 werd het hoogst aantal leningen aan allochtone gezinnen toegekend in de steden Antwerpen, Gent, Mechelen en Sint-Niklaas.

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

Het gemiddeld aantal personen per allochtoon ontlenersgezin bedraagt 4,77 tegenover 4,31 in het algemeen.

De 441 allochtone ontlenersgezinnen tellen 1 228 kinderen ten laste of gemiddeld 2,78. Dit betekent een daling tegenover 2005 toen dit gemiddelde 3,36 bedroeg. De voornaamste verklaring voor de daling van dit gemiddelde is ook hier de uitbreiding van de doelgroep sinds 9 december 2005.

Wat de opsplitsing tussen éénouder- en tweeoudergezinnen betreft, stellen we vast dat er 49 allochtone éénoudergezinnen (11,11 %) zijn en 392 (88,89 %) allochtone tweeoudergezinnen. Het verschil met de autochtone ontlenersgezinnen blijft in dit verband opvallend maar wordt toch geleidelijk kleiner.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de éénoudergezinnen het volgende: 38,77 % heeft een arbeidersstatuut; 26,53 % van de allochtone alleenstaande ouders is bediende en 34,70 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Bij allochtone tweeoudergezinnen wordt vastgesteld dat 44,77 % van het totaal arbeider is; 9,70 % is bediende; 1,91 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 43,62 % heeft geen beroepsinkomen.

De spreiding van de 441 leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 7 leningen (1,59 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 404 leningen (91,61 %) worden toegekend voor de aankoop van een woning al dan niet gepaard gaande met werken; 11 leningen (2,49 %) financieren het uitvoeren van werken, 6 leningen (1,36 %) zijn bestemd voor de terugbetaling van schuld met weinig belangrijke werken en 13 leningen (2,95 %) beogen een zuivere terugbetaling van bezwarende schuld(en).

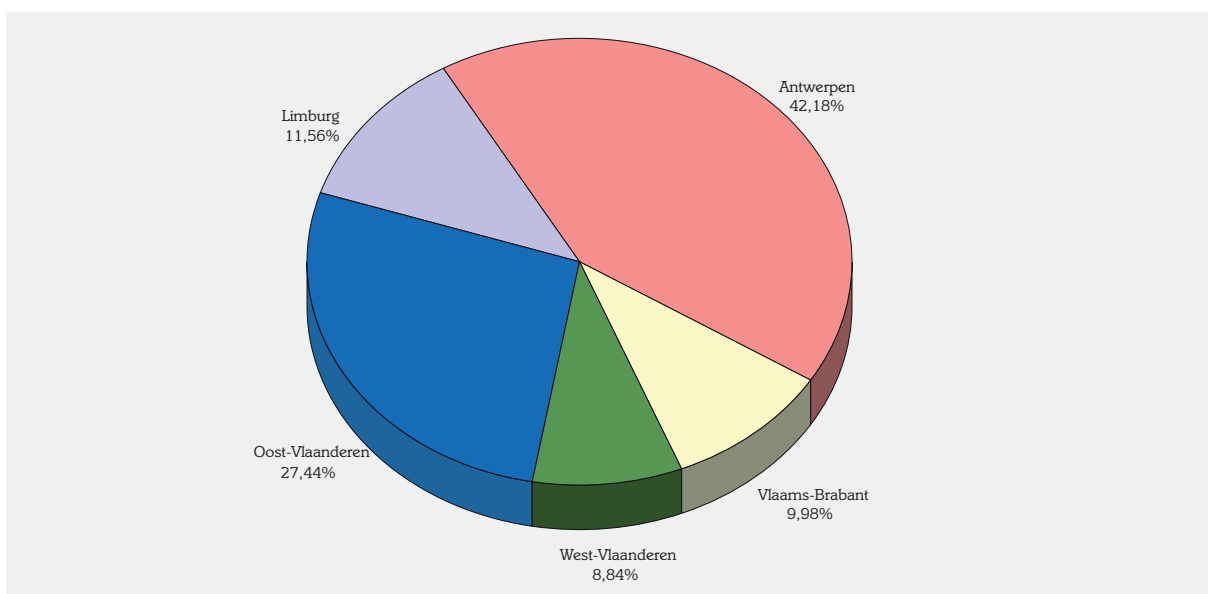
Bovenstaande analyse van de leningen toegekend aan allochtone gezinnen bevestigt nogmaals dat het meestal kansarme gezinnen betreft die hun woonsituatie vooral willen verbeteren via het aankopen en saneren van een woning. De instelling helpt hen graag daar zij zonder twijfel tot onze doelgroep behoren. 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 wil voeren. In zijn beleidsnota (2004-2009) "INBURGERING – Samenleven en diversiteit: een verantwoordelijkheid van éénieder" verwoordt de Vlaamse minister

bevoegd voor Wonen het 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 zal samen met de inspanningen en het respect van de allochtone gezinnen voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, ongetwijfeld leiden tot de gewenste resultaten. Voor de 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 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 woonsituatie in Vlaanderen.

In dit onderzoek werden twee elkaar aanvullende methodes 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 eerste resultaten van het technisch onderzoek werden in november 2006 bekendgemaakt en leidden tot de vaststelling dat 93,4 % van de domiciliewoningen (dit zijn woningen waar de bewoners hun domicilie hebben) van goede kwaliteit is, dit wil zeggen geen enkel zichtbaar gebrek vertoont of slechts een klein herstel vraagt. Voor 5,6 % van de woningen is een lichte renovatie vereist. Slechts 1 % van de woningen vraagt een zeer zware renovatie of wordt beoordeeld als te vervangen. De omvang van deze laatste groep wordt voor heel Vlaanderen geraamd op 22 555 woningen.

Op basis van vermelde bevraging bij de bewoners

werd eveneens een score voor woningkwaliteit berekend. Afgaand op het oordeel van de bewoners wordt het aandeel van de domiciliewoningen dat ernstige gebreken vertoont in Vlaanderen geraamd op 9,2 %; het betreft 216 018 woningen.

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 vroeger onderzoek. Het vorige grootschalige onderzoek naar de kwaliteit van het woningbestand in Vlaanderen werd uitgevoerd tijdens de jaren 1994 en 1995 en raamde het aantal woningen van slechte kwaliteit immers op 300 000. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat leegstaande woningen – waarvan de kwaliteit meestal minder goed is – niet in het recente onderzoek werden opgenomen.

De Vlaamse overheid is zich ervan bewust dat er nog een lange weg te gaan is en voert haar inspanningen terzake verder op.

De bevoegde Vlaamse minister kondigde daarom onlangs aan dat het personeelsbestand van de Vlaamse wooninspectie zal verhoogd worden.

Een andere belangrijke maatregel is het opnieuw invoeren van een algemene renovatiepremie. De Vlaamse regering keurde hiertoe op 19 januari 2007 reeds een ontwerpbesluit goed en maakte een budget van 50 miljoen EUR vrij voor de toekenning van deze nieuwe renovatiepremie die maximaal 10 000 EUR zal bedragen.

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 slaaprúimte, 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 clausule 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 91,17 % van het totaal aantal vereffende leningen in 2006 werd toegekend in de strijd tegen ongezonde woningen; het betreft een totaal bedrag van 214 668 151,81 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 20 mei 2005 dat het percentage van de leningen of kredieten aan te wenden in de strijd tegen verkrotting voor de dienstjaren 2005 en 2006 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 schuldsaldoverzekerings;
- eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

Globale verrichtingen

Tabel 22 geeft voor de periode 2002-2006 een globaal overzicht van de kostprijs van de woningen en van de elementen van financiering.

In een periode van 5 jaar investeerden 8 788 gezinnen 1 058 587 290,62 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 738 845 755,66 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontlenersgezinnen investeerden zelf 257 395 730,76 EUR met eigen spaargelden terwijl de "andere tussenkomsten" 62 345 804,20 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt van 127 785,92 EUR in 2005 tot 150 274,70 EUR in 2006, hetzij met 22 488,78 EUR of 17,60 %. Ter vergelijking: de gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens de eerste 9 maanden van het voorbije jaar 154 233 EUR.⁽¹⁾

Deze stijging van de gemiddelde kostprijs houdt hoofdzakelijk verband met de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde van de te financieren woningen en werd reeds toegelicht bij de bespreking van "De leningen".

(1) FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – Nieuwsflits nr. 78 van 9 november 2006

Tabel 22 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2002-2006

| 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 | % |
| 2002 | 2 122 | 223 979 570,20 | 105 551,16 | 153 312 155,86 | 72 248,90 | 68,45 | 56 895 875,51 | 26 812,38 | 25,40 | 13 771 538,83 | 6 489,89 | 6,15 |
| 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 |
| Totaal | 8 788 | 1 058 587 290,62 | - | 738 845 755,66 | - | 69,79 | 257 395 730,76 | - | 24,32 | 62 345 804,20 | - | 5,89 |
| Gemid-delde | - | - | 120 458,27 | - | 84 074,39 | - | - | 29 289,46 | - | - | 7 094,42 | - |

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening bedroeg 111 566,75 EUR in 2006 tegenover 87 007,85 EUR in 2005; dit betekent een toename met 24 558,90 EUR of 28,23 %. Deze stijging is eveneens het rechtstreekse gevolg van de verhoging van de maximum toegelaten verkoopwaarde maar ook van de eerdere afschaffing van het absolute leningsmaximum.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering is gestegen van 68,09 % in 2005 tot 74,24 % in 2006.

Het gemiddelde van de "eigen spaargelden" blijft nagenoeg status-quo en bedroeg 32 993,17 EUR in 2006 tegenover 32 266,30 EUR in 2005. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is vrij fors gedaald van 25,25 % in 2005 naar 21,96 % in 2006. Omdat een belangrijk aantal gezinnen bleef kampen met een tekort aan eigen middelen kende de Raad van Bestuur hen nog een bijkomende lening toe ter financiering van de aktekosten.

Het gemiddelde bedrag aan "andere tussenkomsten" - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is gedaald van 8 511,77 EUR in 2005 tot 5 714,78 EUR in 2006 hetzij met 32,86 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt nog slechts 3,80 % in 2006 tegenover 6,66 % in 2005. Dankzij de afschaffing van het maximum leningsbedrag dienden minder gezinnen een - dikwijls dure - bijkomende lening bij een andere maatschappij aan te gaan.

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

3.2.1. AANKOOP AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

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

3.2.1.1. Investerings en kostprijs

In 2006 had 78,73 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop al dan niet gecombineerd met werken tegenover 68,64 % in 2005. Nominaal is het aantal dergelijke leningen gestegen van 981 in 2005 tot 1 587 in 2006.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 6 441 gezinnen een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 749 276 141,03 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken is gestegen van 122 500,86 EUR in 2005 tot 147 975,62 EUR in 2006, hetzij met 25 474,76 EUR of 20,80 %. In vergelijking met het dienstjaar 2002 is deze gemiddelde kostprijs reeds gestegen met 47,11 %. In deze kostprijs zijn alle aktekosten, zowel deze van de aankoop als van de lening alsook de kostprijs van de eventuele werken, begrepen.

Tabel 23 - Balans van de verrichtingen aankoop al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2002-2006

| 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 | % |
| 2002 | 1 553 | 156 212 949,80 | 100 587,86 | 121 158 271,83 | 78 015,63 | 77,56 | 32 282 224,42 | 20 787,01 | 20,67 | 2 772 453,55 | 1 785,22 | 1,77 |
| 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 |
| Totaal | 6 441 | 749 276 141,03 | - | 593 434 989,84 | - | 79,20 | 144 432 051,64 | - | 19,28 | 11 409 099,55 | - | 1,52 |
| Gemid-delde | - | - | 116 329,16 | - | 92 133,98 | - | - | 22 423,86 | - | - | 1 771,32 | - |

3.2.1.2 Financieringsbronnen

Het aandeel van de leningen van het Vlaams Woningfonds in de totale financiering tijdens de periode 2002-2006 bedraagt 79,20 % of 593 434 989,84 EUR op 749 276 141,03 EUR. In 2006 bedraagt dit aandeel 81,44 %.

In 2006 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 120 506,68 EUR; in vergelijking met 2005 betekent dit een stijging met 23 392,33 EUR of 24,09 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is voor het derde jaar op rij gestegen en bedraagt 26 233,35 EUR in 2006 tegenover 23 611,98 EUR in 2005. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daarentegen daalt van 19,27 % in 2005 naar 17,73 % in 2006.

Het belang van de financieringsbron "andere tussenkomsten" wordt steeds beperkter. Het aandeel bedraagt nog amper 0,83 % in 2006 tegenover 1,45 % in 2005. Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

3.2.2. PRIVE-BOUWVERRICHTINGEN

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie 1 van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen) gedurende de periode 2002-2006 wordt weergegeven in tabel 24.

3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2002-2006 financierden 351 gezinnen het bouwen van een woning door middel van een Woningfonds-lening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 59 712 901,70 EUR.

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen in het Fonds B2 bedraagt amper 4,17 % in 2006; dit betekent slechts een lichte stijging tegenover het dienstjaar 2005 toen de privé-nieuwbouwverrichting 3,43 % van het totaal vertegenwoordigde.

De bouwsector in ons land kende tijdens het voorbije jaar een veel forsere groei, namelijk met 7,52 % in het algemeen en met 10 % voor wat betreft de nieuwbouwverrichtingen.⁽¹⁾ Voor onze specifieke doelgroep blijft het realiseren van een nieuwbouw duidelijk erg moeilijk.

Nominaal doet zich een stijging voor van 49 leningen in 2005 naar 84 leningen in 2006.

De totale investeringen in deze verrichting bedragen 16 558 897,74 EUR in 2006 hetgeen een stijging betekent met 7 744 921,62 EUR of 87,87 % ten opzichte van 2005.

De gemiddelde kostprijs van een bouwgrond is het voorbije jaar opnieuw gestegen en bedraagt 42 126,87 EUR in 2006 tegenover 36 113,24 EUR in 2005, zijnde een toename met 16,65 %.

(1) Cijfers Confederatie Bouw de dato 8 februari 2007

Tabel 24 - Balans van de privé-bouwverrichtingen - Fonds B2 - 2002-2006

| 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 | % |
| 2002 | 89 | 13 934 502,20 | 33 155,94 | 123 411,50 | 156 567,44 | 7 602 773,16 | 85 424,42 | 54,56 | 6 046 529,58 | 67 938,53 | 43,39 | 285 199,46 | 3 204,49 | 2,05 |
| 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 |
| Totaal | 351 | 59 712 901,70 | - | - | - | 33 318 982,50 | - | 55,80 | 24 682 626,25 | - | 41,33 | 1 711 292,95 | - | 2,87 |
| Gemiddelde | - | - | 35 649,06 | 134 473,17 | 170 122,23 | - | 94 925,88 | - | - | 70 320,87 | - | - | 4 875,48 | - |

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen nam eveneens toe, namelijk van 143 763,82 EUR in 2005 tot 155 002,86 EUR in 2006, zijnde een stijging met 7,82 %.

Bijgevolg stijgt de totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting, namelijk van 179 877,06 EUR in 2005 tot 197 129,73 EUR in 2006, hetzij met 17 252,67 EUR of 9,59 %.

3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2002-2006) van 59 712 901,70 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 33 318 982,50 EUR of 55,80 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfonds-lening is fors gestegen en bedraagt 119 549,66 EUR in 2006. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron nam eveneens toe en bedraagt 60,64 % in 2006 tegenover 54,57 % in 2005.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden bleef nagenoeg status-quo en bedroeg 75 261,74 EUR tegenover 74 697,93 EUR in 2005. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is opnieuw gedaald, namelijk van 41,53 % in 2005 naar 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" daalde fors tot nog slechts 1,18 %. Het gemiddelde bedrag is eveneens gedaald tot 2 318,33 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 2002-2006 is weinig zinvol daar in 2006 slechts 5 gezinnen (0,25 % van het totale aantal ontlengersgezinnen) eigenaar werden van dergelijke in groepsverband nieuw opgerichte woning door middel van een lening bij het Vlaams Woningfonds.

3.2.4. SANERINGSWERKEN

De balans van de saneringswerken (tabel 25) omvat alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop van een woning of 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

Tabel 25 - Balans van de saneringswerken - Fonds B2 - 2002-2006

| 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 | % |
| 2002 | 877 | 92 016 239,70 | 82 423,20 | 22 498,40 | 104 921,60 | 16 764 651,52 | 19 115,91 | 84,97 | 2 966 445,28 | 3 382,49 | 15,03 |
| 2003 | 671 | 71 713 200,68 | 85 458,70 | 21 416,42 | 106 875,11 | 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 |
| Totaal | 3 198 | 381 469 099,89 | - | - | - | 67 553 472,17 | - | 87,39 | 9 751 407,91 | - | 12,61 |
| Gemiddelde | - | - | 95 110,76 | 24 172,88 | 119 283,65 | - | 21 123,66 | - | - | 3 049,22 | - |

“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 2002-2006 financierden 3 198 gezinnen werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfonds-lening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 381 469 099,89 EUR (cfr. tabel 25).

In 2006 werden 576 leningen voor deze verrichtingen toegekend (tegenover 522 in 2005).

De gemiddelde kostprijs van de werken is gestegen, namelijk van 26 995,73 EUR in 2005 tot 27 830,59 EUR in 2006 of met 3,09 %. Tijdens de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde kostprijs van de werken gestegen met 23,70 %.

De stijging van zowel de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken (+ 16,71 %) 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 150 307,93 EUR in 2006. In vergelijking met het dienstjaar 2002 is deze kostprijs reeds met 43,26 % 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 lenings-

verrichtingen 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.

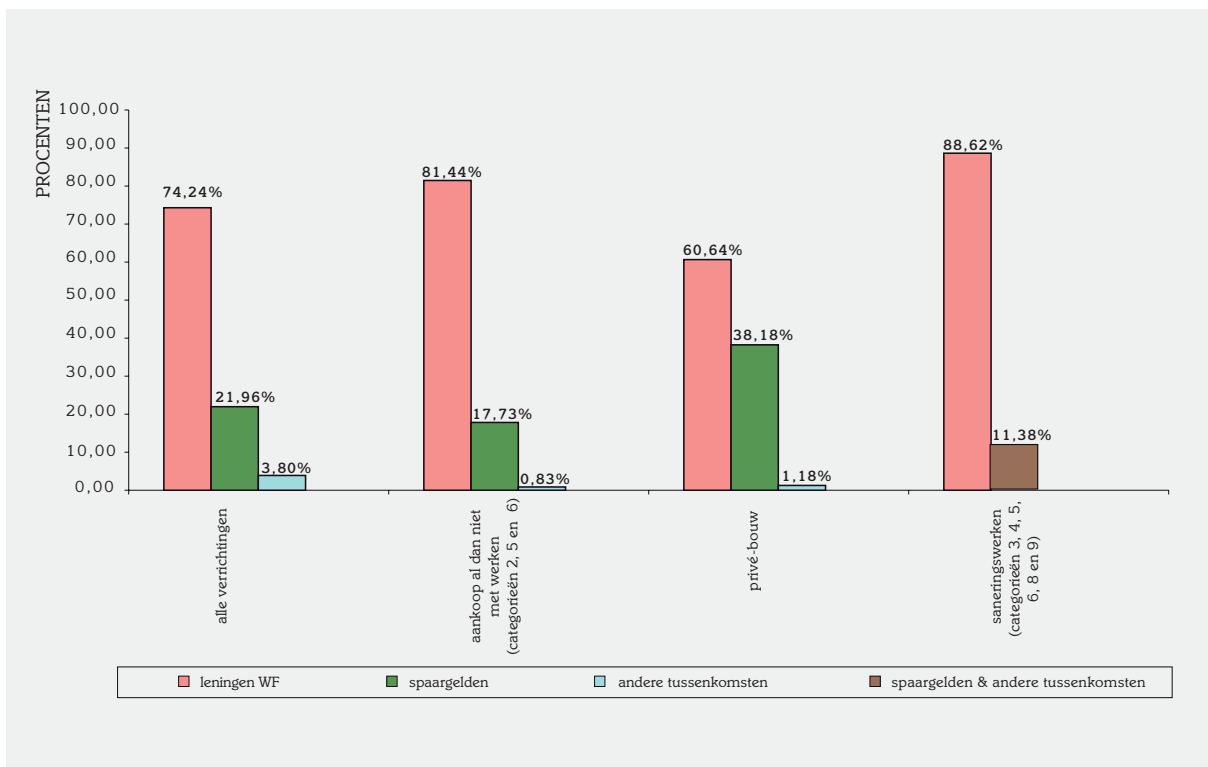
In 2006 werd in totaal 14 206 569,70 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 24 664,18 EUR in 2006 tegenover 23 825,51 EUR in 2005. Met dit bedrag wordt 88,62 % van de kostprijs van de werken gefinancierd. Het aandeel van de lening voor de werken bedraagt 16,41 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

Het saldo, namelijk 11,38 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 3 166,41 EUR in 2006.

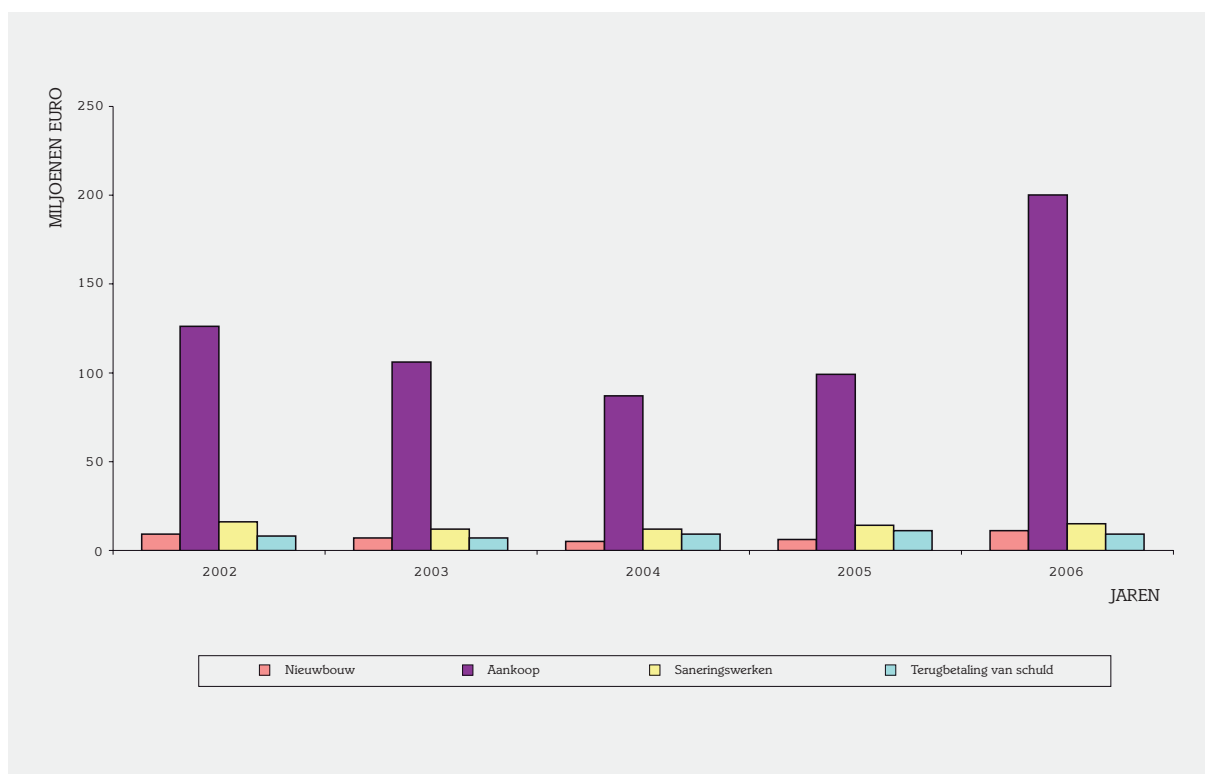
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen.

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» - 2002-2006

| Jaar | VOORWERP DER LENING | | | | | | | | | |
|-------------|---------------------|----------------------|--------------|-----------------------|------------|----------------------|----------------------------|---------------------|--------------|-----------------------|
| | Nieuwbouw | | Aankoop | | Werken | | Terugbetaling van schulden | | Totalen | |
| | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen |
| 2002 | 106 | 9 447 283,51 | 1 481 | 120 217 781,44 | 429 | 22 039 856,51 | 106 | 7 998 630,11 | 2 122 | 159 703 551,57 |
| 2003 | 78 | 6 911 471,67 | 1 249 | 102 679 049,44 | 339 | 15 979 120,94 | 89 | 6 911 830,44 | 1 755 | 132 481 472,49 |
| 2004 | 61 | 5 327 384,41 | 997 | 84 765 204,90 | 292 | 14 444 573,36 | 116 | 9 220 107,43 | 1 466 | 113 757 270,10 |
| 2005 | 60 | 6 038 713,56 | 958 | 97 089 739,36 | 293 | 16 058 911,35 | 118 | 10 507 959,80 | 1 429 | 129 695 324,07 |
| 2006 | 89 | 11 037 991,57 | 1 550 | 195 026 944,02 | 287 | 19 488 067,96 | 90 | 9 220 302,54 | 2 016 | 234 773 306,09 |

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

| PROVINCIE | VOORWERP DER LENING (2002-2006) | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | Nieuwbouw | | Aankoop | | Werken | | Terugbetaling van schulden | | Totalen | | |
| | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | |
| Antwerpen | 40 | 3 809 621,21 | 2 149 | 208 760 904,66 | 334 | 15 334 644,38 | 158 | 12 892 628,34 | 2 681 | 240 797 798,59 | |
| Vlaams-Brabant | 55 | 5 135 192,85 | 717 | 73 728 529,17 | 168 | 9 197 733,08 | 63 | 5 493 976,85 | 1 003 | 93 555 431,95 | |
| West-Vlaanderen | 139 | 13 645 524,38 | 1 080 | 97 808 005,88 | 387 | 18 335 534,77 | 65 | 5 525 901,80 | 1 671 | 135 314 966,83 | |
| Oost-Vlaanderen | 98 | 9 876 982,99 | 1 632 | 154 242 145,33 | 314 | 14 128 526,15 | 99 | 8 189 833,97 | 2 143 | 186 437 488,44 | |
| Limburg | 62 | 6 295 523,29 | 863 | 84 560 557,57 | 231 | 11 692 668,29 | 134 | 11 756 489,36 | 1 290 | 114 305 238,51 | |
| Gewest | Absolute cijfers | 394 | 38 762 844,72 | 6 441 | 619 100 142,61 | 1 434 | 68 689 106,67 | 519 | 43 858 830,32 | 8 788 | 770 410 924,32 |
| | % | 4,48 | 5,03 | 73,29 | 80,36 | 16,32 | 8,92 | 5,91 | 5,69 | 100 | 100 |

| PROVINCIE | VOORWERP DER LENING (2006) | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| | Nieuwbouw | | Aankoop | | Werken | | Terugbetaling van schulden | | Totalen | | |
| | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | |
| Antwerpen | 8 | 1 006 728,50 | 531 | 68 934 059,96 | 48 | 2 366 697,91 | 23 | 2 059 578,10 | 610 | 74 367 064,47 | |
| Vlaams-Brabant | 6 | 897 648,31 | 171 | 23 337 024,74 | 30 | 2 139 285,18 | 13 | 1 331 242,66 | 220 | 27 705 200,89 | |
| West-Vlaanderen | 32 | 3 856 836,54 | 273 | 31 349 494,97 | 65 | 4 120 166,84 | 9 | 1 031 000,68 | 379 | 40 357 499,03 | |
| Oost-Vlaanderen | 22 | 2 792 578,85 | 401 | 48 943 765,48 | 53 | 3 034 096,67 | 18 | 1 964 913,52 | 494 | 56 735 354,52 | |
| Limburg | 21 | 2 484 199,37 | 211 | 27 083 682,89 | 54 | 3 206 737,34 | 27 | 2 833 567,58 | 313 | 35 608 187,18 | |
| Gewest | Absolute cijfers | 89 | 11 037 991,57 | 1 587 | 199 648 028,04 | 250 | 14 866 983,94 | 90 | 9 220 302,54 | 2 016 | 234 773 306,09 |
| | % | 4,42 | 4,70 | 78,72 | 85,04 | 12,40 | 6,33 | 4,46 | 3,93 | 100 | 100 |

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

| ARRONDIS- SEMENTEN | VOORWERP DER LENINGEN (2002-2006) | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| | Nieuwbouw | | Aankoop | | Werken | | Terugbetaling van schulden | | Totalen | | |
| | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | |
| Antwerpen | 21 | 2 063 184,32 | 1 630 | 159 920 226,07 | 230 | 10 307 019,18 | 119 | 9 554 667,19 | 2 000 | 181 845 096,76 | |
| Mechelen | 13 | 1 195 731,18 | 374 | 35 519 033,54 | 69 | 3 161 587,29 | 21 | 1 921 561,11 | 477 | 41 797 913,12 | |
| Turnhout | 6 | 550 705,71 | 145 | 13 321 645,05 | 35 | 1 866 037,91 | 18 | 1 416 400,04 | 204 | 17 154 788,71 | |
| Halle-Vilvoorde | 27 | 2 517 428,46 | 438 | 46 712 346,46 | 89 | 4 891 549,97 | 36 | 3 071 842,42 | 590 | 57 193 167,31 | |
| Leuven | 28 | 2 617 764,39 | 279 | 27 016 182,71 | 79 | 4 306 183,11 | 27 | 2 422 134,43 | 413 | 36 362 264,64 | |
| Brugge | 23 | 2 166 258,26 | 182 | 17 033 329,22 | 73 | 3 098 223,71 | 17 | 1 549 983,12 | 295 | 23 847 794,31 | |
| Diksmuide | 7 | 663 309,11 | 47 | 4 084 985,10 | 20 | 1 105 190,75 | 1 | 94 199,08 | 75 | 5 947 684,04 | |
| Ieper | 20 | 1 913 630,84 | 101 | 8 832 237,95 | 34 | 2 069 091,90 | 4 | 335 208,18 | 159 | 13 150 168,87 | |
| Kortrijk | 31 | 3 088 091,67 | 345 | 30 403 351,02 | 126 | 5 749 088,21 | 15 | 1 268 392,44 | 517 | 40 508 923,34 | |
| Oostende | 14 | 1 380 826,06 | 164 | 15 197 502,67 | 52 | 2 218 856,88 | 13 | 1 096 327,63 | 243 | 19 893 513,24 | |
| Roeselare | 26 | 2 572 048,34 | 149 | 13 791 337,63 | 39 | 1 863 394,88 | 11 | 907 150,66 | 225 | 19 133 931,51 | |
| Tielt | 10 | 1 015 149,68 | 63 | 5 865 822,40 | 17 | 992 716,46 | 4 | 274 640,69 | 94 | 8 148 329,23 | |
| Veurne | 8 | 846 210,42 | 29 | 2 599 439,89 | 26 | 1 238 971,98 | 0 | 0,00 | 63 | 4 684 622,29 | |
| Aalst | 11 | 1 308 062,13 | 429 | 42 338 483,34 | 79 | 3 031 676,73 | 14 | 1 120 013,55 | 533 | 47 798 235,75 | |
| Dendermonde | 14 | 1 404 765,29 | 171 | 17 064 783,28 | 50 | 2 473 952,01 | 18 | 1 368 692,42 | 253 | 22 312 193,00 | |
| Eeklo | 10 | 1 069 003,85 | 61 | 5 721 079,37 | 7 | 403 030,60 | 3 | 252 152,62 | 81 | 7 445 266,44 | |
| Gent | 29 | 2 537 540,12 | 512 | 46 719 224,01 | 89 | 3 992 118,44 | 46 | 3 812 047,28 | 676 | 57 060 929,85 | |
| Oudenaarde | 15 | 1 710 881,80 | 198 | 17 034 934,49 | 31 | 1 337 929,94 | 5 | 432 478,33 | 249 | 20 516 224,56 | |
| Sint-Niklaas | 19 | 1 846 729,80 | 261 | 25 363 640,84 | 58 | 2 889 818,43 | 13 | 1 204 449,77 | 351 | 31 304 638,84 | |
| Hasselt | 42 | 4 405 295,40 | 553 | 55 025 531,37 | 133 | 7 126 108,47 | 95 | 8 363 089,44 | 823 | 74 920 024,68 | |
| Maaseik | 13 | 1 180 750,02 | 158 | 15 204 042,07 | 56 | 2 667 134,94 | 24 | 2 105 259,37 | 251 | 21 157 186,40 | |
| Tongeren | 7 | 709 477,87 | 152 | 14 330 984,13 | 42 | 1 899 424,88 | 15 | 1 288 140,55 | 216 | 18 228 027,43 | |
| Gewest | Absolute cijfers | 394 | 38 762 844,72 | 6 441 | 619 100 142,61 | 1 434 | 68 689 106,67 | 519 | 43 858 830,32 | 8 788 | 770 410 924,32 |
| | % | 4,48 | 5,03 | 73,29 | 80,36 | 16,32 | 8,92 | 5,91 | 5,69 | 100 | 100 |

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

| ARRONDIS- SEMENTEN | VOORWERP DER LENINGEN (2006) | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| | Nieuwbouw | | Aankoop | | Werken | | Terugbetaling van schulden | | Totalen | | |
| | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | Aantal | Bedragen | |
| Antwerpen | 7 | 900 338,72 | 408 | 53 750 128,86 | 36 | 1 885 642,84 | 21 | 1 885 255,99 | 472 | 58 421 366,41 | |
| Mechelen | 1 | 106 389,78 | 85 | 10 453 139,51 | 10 | 419 099,37 | 1 | 83 312,79 | 97 | 11 061 941,45 | |
| Turnhout | 0 | 0,00 | 38 | 4 730 791,59 | 2 | 61 955,70 | 1 | 91 009,32 | 41 | 4 883 756,61 | |
| Halle-Vilvoorde | 3 | 427 603,11 | 110 | 15 454 454,11 | 15 | 968 726,42 | 8 | 711 527,73 | 136 | 17 562 311,37 | |
| Leuven | 3 | 470 045,20 | 61 | 7 882 570,63 | 15 | 1 170 558,76 | 5 | 619 714,93 | 84 | 10 142 889,52 | |
| Brugge | 3 | 363 751,69 | 45 | 5 855 496,90 | 11 | 595 342,62 | 4 | 459 158,45 | 63 | 7 273 749,66 | |
| Diksmuide | 3 | 344 302,88 | 13 | 1 317 223,00 | 4 | 256 923,02 | 0 | 0,00 | 20 | 1 918 448,90 | |
| Ieper | 1 | 118 974,26 | 24 | 2 746 681,67 | 5 | 427 344,68 | 0 | 0,00 | 30 | 3 293 000,61 | |
| Kortrijk | 5 | 676 262,36 | 88 | 9 680 550,88 | 21 | 1 196 862,82 | 2 | 231 861,02 | 116 | 11 785 537,08 | |
| Oostende | 5 | 550 195,58 | 40 | 4 776 240,59 | 8 | 607 440,26 | 2 | 240 190,94 | 55 | 6 174 067,37 | |
| Roeselare | 9 | 989 055,06 | 38 | 4 297 850,28 | 9 | 561 229,32 | 1 | 99 790,27 | 57 | 5 947 924,93 | |
| Tielt | 3 | 410 556,28 | 19 | 2 028 929,04 | 3 | 173 906,77 | 0 | 0,00 | 25 | 2 613 392,09 | |
| Veurne | 3 | 403 738,43 | 6 | 646 522,61 | 4 | 301 117,35 | 0 | 0,00 | 13 | 1 351 378,39 | |
| Aalst | 3 | 503 673,37 | 108 | 13 737 024,71 | 9 | 503 940,20 | 2 | 205 621,67 | 122 | 14 950 259,95 | |
| Dendermonde | 2 | 251 215,66 | 49 | 6 082 799,27 | 13 | 666 015,31 | 2 | 173 368,95 | 66 | 7 173 399,19 | |
| Eeklo | 2 | 285 485,20 | 14 | 1 658 689,25 | 0 | 0,00 | 1 | 121 146,43 | 17 | 2 065 320,88 | |
| Gent | 4 | 412 489,08 | 116 | 13 643 208,82 | 14 | 970 849,35 | 8 | 942 700,11 | 142 | 15 969 247,36 | |
| Oudenaarde | 7 | 945 160,88 | 54 | 5 999 712,40 | 6 | 368 206,23 | 0 | 0,00 | 67 | 7 313 079,51 | |
| Sint-Niklaas | 4 | 394 554,66 | 60 | 7 822 331,03 | 11 | 525 085,58 | 5 | 522 076,36 | 80 | 9 264 047,63 | |
| Hasselt | 14 | 1 750 135,00 | 133 | 17 361 042,77 | 35 | 2 041 621,43 | 18 | 1 953 469,47 | 200 | 23 106 268,67 | |
| Maaseik | 3 | 283 153,27 | 38 | 4 759 363,41 | 12 | 834 674,60 | 7 | 685 276,93 | 60 | 6 562 468,21 | |
| Tongeren | 4 | 450 911,10 | 40 | 4 963 276,71 | 7 | 330 441,31 | 2 | 194 821,18 | 53 | 5 939 450,30 | |
| Gewest | Absolute cijfers | 89 | 11 037 991,57 | 1 587 | 199 648 028,04 | 250 | 14 866 983,94 | 90 | 9 220 302,54 | 2 016 | 234 773 306,09 |
| | % | 4,42 | 4,70 | 78,72 | 85,04 | 12,40 | 6,33 | 4,46 | 3,93 | 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. Krachtens 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. In 2006 werd er nog geen enkele rentevoetvermindering toegestaan op basis van dit nieuwe besluit.

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 2006 heeft dus betrekking op een toename van het aantal elementen ten laste op 1 januari 2006.

Het aantal gezinnen waarbij tijdens de leningsduur het aantal kinderen ten laste is vermeerderd, wordt weergegeven in tabel 30 : in 2006 ging het om 517 gezinnen, namelijk 307 gezinnen waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 210 gezinnen waarbij er weliswaar een bijkomende geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmiddellijke daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentievoet wegens inkomstenoverschrijding (zie tabel 32). Deze bijkomende kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de

Tabel 30 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2002-2006

| Jaar waarin de gezinslast is gestegen | Geboorterang van de kinderen | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 3de | 4de | 5de | 6de | 7de | 8ste en + | Totaal |
| 2002 | 147 | 154 | 83 | 44 | 16 | 20 | 464 |
| 2003 | 189 | 157 | 70 | 37 | 8 | 16 | 477 |
| 2004 | 217 | 189 | 85 | 43 | 18 | 9 | 561 |
| 2005 | 237 | 163 | 64 | 30 | 19 | 13 | 526 |
| 2006 | 184 | 177 | 87 | 33 | 18 | 18 | 517 |
| Totaal | 974 | 840 | 389 | 187 | 79 | 76 | 2 545 |

Tabel 31 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2006 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2

| Jaar waarin de leningsakte werd verleden | Geboorterang van de kinderen | | | | | | | | |
|--|------------------------------|------|------|-----|-------|------|-------|--------|--------|
| | drie | vier | vijf | zes | zeven | acht | negen | tien + | Totaal |
| 1988 | - | - | - | 1 | - | - | - | - | 1 |
| 1994 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| 1995 | - | 2 | 4 | 2 | - | - | - | - | 8 |
| 1996 | - | 1 | 2 | 2 | - | - | - | - | 5 |
| 1997 | - | 7 | 9 | 1 | 1 | - | - | - | 18 |
| 1998 | 1 | 9 | 3 | 1 | - | - | - | - | 14 |
| 1999 | 5 | 9 | 3 | - | - | - | - | - | 17 |
| 2000 | 13 | 2 | - | - | - | - | - | - | 15 |
| 2001 | 27 | 8 | 3 | - | 1 | - | - | - | 39 |
| 2002 | 31 | 10 | 2 | - | - | - | - | - | 43 |
| 2003 | 40 | 18 | 3 | - | - | - | - | - | 61 |
| 2004 | 33 | 15 | 3 | - | - | - | - | - | 51 |
| 2005 | 27 | 5 | 2 | - | - | - | - | - | 34 |
| Totaal | 177 | 87 | 34 | 7 | 2 | - | - | - | 307 |

vijfjaarlijkse rentevoetherziening. Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (27) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden slechts bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (26), dan stelt men vast dat bij 570 gezinnen de gezinslast gestegen is (t.o.v. 596 in 2005). Dit betekent een daling met 4,36 % t.o.v. het vorige jaar.

Tijdens de periode 2002-2006 werd bij 2 545 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2001-2005, namelijk 8 977, blijkt dat bij ruim een vierde (28,35 %) van onze ontlenersgezinnen in de loop van de leningsduur het aantal kinderen ten laste verhoogt.

In 2006 werd bij 184 gezinnen met 2 kinderen ten laste (35,59 %) de geboorte van een derde kind geregistreerd.

Bij 177 gezinnen, zijnde 34,24 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 87 gezinnen (16,83 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 33 gezinnen (6,38 %) betreft het een

zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 3,48 % van deze gezinnen (18) en ten slotte zijn er 18 van de 517 gezinnen (3,48 %) 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 intrestvoetverminderingen blijkt in 2006 te stabiliseren. Zo blijkt dat van de geboorten die op 1 januari 2006 recht gaven op een mogelijke intrestvermindering, er 184 (hetzij 35,59 %) een derde kind betroffen, terwijl er ook 177 (hetzij 34,24 %) waren die een vierde kind betroffen. Het valt ook op dat het aantal gezinnen waar een derde kind werd geboren, na jaren van stijging, thans voor het eerst gedaald is. 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. Verwacht wordt dat deze uitbreiding van de doelgroep op zijn beurt een belangrijke invloed zal uitoefenen op het aantal intrestvoetverminderingen in de komende jaren. In 2006 werden er logischerwijze evenwel

Tabel 32 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2006 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 |
|--|------------------------------|------|------|-----|-------|------|-------|--------|--------|
| | drie | vier | vijf | zes | zeven | acht | negen | tien + | |
| 1991 | - | - | 1 | 1 | - | - | - | - | 2 |
| 1992 | - | - | - | - | 1 | 1 | 1 | - | 3 |
| 1993 | - | - | - | - | - | 1 | 1 | 2 | 4 |
| 1994 | - | - | - | 1 | - | 1 | - | - | 2 |
| 1995 | - | 2 | - | - | 2 | - | 1 | - | 5 |
| 1996 | - | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | - | - | 8 |
| 1997 | - | - | 2 | 2 | 1 | - | - | - | 5 |
| 1998 | - | 4 | 3 | - | - | - | - | 1 | 8 |
| 1999 | - | 7 | 3 | 2 | 4 | 1 | - | - | 17 |
| 2000 | - | 13 | 7 | 5 | 1 | 1 | - | - | 27 |
| 2001 | 3 | 25 | 8 | 2 | 2 | - | - | 3 | 43 |
| 2002 | - | 16 | 7 | 3 | 1 | - | - | - | 27 |
| 2003 | - | 6 | 5 | 2 | - | - | - | - | 13 |
| 2004 | 1 | 8 | 12 | 4 | 1 | 1 | - | - | 27 |
| 2005 | 3 | 8 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | 19 |
| Totaal | 7 | 90 | 53 | 26 | 16 | 8 | 4 | 6 | 210 |

nog geen intrestverminderingen op basis van de geboorte van een tweede kind uitgevoerd gezien er in 2005 geen enkele lening werd toegekend aan een gezin met 1 kind ten laste.

Tabel 31 spreidt de leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een bijkomende geboorte, op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden. Eveneens op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden, toont tabel 32 de leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 1 ontlenersgezin dat zijn lening bekwam in 1988 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2001-2005). Zij vertegenwoordigen 69,05 % van het totaal.

Buiten de renteverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 307 ontlenersgezinnen), werden er 27 intrestverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van

één van de gezinsleden t.o.v. 41 vorig jaar, hetzij een daling met 34,15 %. In 13 gevallen (48,15 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders (in 3 gezinnen betrof het de vader, in 10 gezinnen de moeder); bij de andere 14 betrof het de kinderen (namelijk 7 jongens en 7 meisjes).

De hoegrootheid van de intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse regering alsook van de referentierentevoet. Aldus werd aan 24 gezinnen een vermindering van 0,4 procentpunt, aan 163 gezinnen een vermindering van 0,5 procentpunt en aan 60 gezinnen een vermindering van 0,6 procentpunt toegekend. Voor de overige gezinnen bedroeg de toegestane rentevoetvermindering minder dan 0,4 procentpunt aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt door de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Daarnaast valt het op dat het aantal geboorten die geen onmiddellijke intrestdaling meebrengen blijft stijgen: van 134 op 1 januari 2002, via 146 op 1 januari 2003, 166 op 1 januari 2004 en 178 op 1 januari 2005 naar 210 op 1 januari 2006.

De klaarblijkelijke reden hiervoor is dat er meer en meer leningen aan de minimumintrest lopen; het is zelfs zo dat vanaf geboorterang 4 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

2. Uitstaande leningen.

Op 31 december 2006 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 1 252 185 618,71 EUR. Tegenover einde 2005 is er een stijging van 95 454 853,44 EUR of 8,25 %, te verklaren door het in 2006 sterk verhoogde investeringsvermogen na uitbreiding van de doelgroep.

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 2006 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2006. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen vermindert is met 601, wat te verklaren is door het feit

Ten slotte werd bij 26 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 8 gezinnen (30,77 %) betrof het de ouders (in 4 gezinnen ging het om de mindervaliditeit van de vader, in 4 gezinnen om die van de moeder); in de 18 andere gevallen betrof het de kinderen (14 jongens en 4 meisjes).

dat er 2 619 leningen zijn terugbetaald in 2006 (de blijvend lage rentestand speelt hierbij een grote rol) terwijl er in hetzelfde jaar 2 018 nieuwe werden in vereffening gesteld. Ook de vorige jaren daalde het aantal uitstaande leningen namelijk met 286 in 2002, 772 in 2003, 957 in 2004 en 1237 in 2005. 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 tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan voor alle leningen, inclusief de op 31 december 2006 afbetaalde.

Tabel 33 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2006

| 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 31.12.2005 | 1 | 1 315,61 | 52 | 495 852,26 | 20 | 301 066,45 | 27 917 | 1 155 932 530,95 | 27 990 | 1 156 730 765,27 |
| Nieuwe leningen in 2006 | - | - | - | - | 2 | 52 282,15 | 2 016 | 234 773 306,09 | 2 018 | 234 825 588,24 |
| subtotaal | 1 | 1 315,61 | 52 | 495 852,26 | 22 | 353 348,60 | 29 933 | 1 390 705 837,04 | 30 008 | 1 391 556 353,51 |
| In 2006 gedebiteerde intresten | - | 72,36 | - | 17 300,06 | - | 6 879,31 | - | 32 376 584,81 | - | 32 400 836,54 |
| In 2006 gedebiteerde onkosten | - | - | - | 1 004,05 | - | 9 323,28 | - | 630 737,33 | - | 641 064,66 |
| subtotaal | 1 | 1 387,97 | 52 | 514 156,37 | 22 | 369 551,19 | 29 933 | 1 423 713 159,18 | 30 008 | 1 424 598 254,71 |
| Af te trekken | | | | | | | | | | |
| Terugbetalingen ontvangen in 2006 | - | 570,84 | - | 193 029,01 | - | 59 600,29 | - | 172 159 435,86 | - | 172 412 636,00 |
| (in 2006 afbetaalde leningen) | - | - | 14 | - | - | - | 2 605 | - | 2 619 | - |
| Over te dragen 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 |

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 | 165 | 2 400 266,61 | 71 550 | 3 441 577 061,94 (2) | 72 216 | 3 448 217 330,37 |
| Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag) | 50 | 117 005,43 | 412 | 3 352 660,66 | 143 | 1 883 100,42 | 44 222 | 1 555 638 884,88 (2) | 44 827 | 1 560 991 651,39 |
| Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag) | 1 | 8 284,35 | 38 | 762 051,38 | 22 | 517 166,19 | 27 328 | 1 885 938 177,06 | 27 389 | 1 887 225 678,98 |
| Gedebiteerde intresten en kosten | - | 8 749,01 | - | 366 649,62 | - | 47 429,07 | - | 413 034 852,34 | - | 413 457 680,04 |
| subtotaal | - | 17 033,36 | - | 1 128 701,00 | - | 564 595,26 | - | 2 298 973 029,40 | - | 2 300 683 359,02 |
| Ontvangen terugbetalingen | - | 16 216,23 | - | 807 573,64 | - | 254 644,36 | - | 1 047 419 306,08 | - | 1 048 497 740,31 |
| 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 |
| Verdeeld in: | | | | | | | | | | |
| Schuldenaars met waarborg | 1 | 817,13 | 38 | 321 127,36 | 22 | 309 950,90 | 27 162 | 1 249 203 954,01 | 27 223 | 1 249 835 849,40 |
| Dubieuze schuldenaars | - | - | - | - | - | - | 166 | 2 349 769,31 | 166 | 2 349 769,31 |
| Over te dragen 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 |

(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 2,41 % bedraagt in 2006, wat lager is dan in 2005, toen het 2,60 % 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 | | | |
| | 2006 | 2005 | Absolute cijfers | | % | |
| | | | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| januari | 26 198 | 27 370 | 705 | 890 | 2,69 | 3,25 |
| februari | 26 146 | 27 360 | 700 | 767 | 2,68 | 2,80 |
| maart | 26 006 | 27 240 | 489 | 569 | 1,88 | 2,09 |
| april | 25 935 | 27 111 | 819 | 744 | 3,16 | 2,74 |
| mei | 25 853 | 27 021 | 502 | 677 | 1,94 | 2,51 |
| juni | 25 821 | 26 910 | 454 | 543 | 1,76 | 2,02 |
| juli | 25 745 | 26 794 | 703 | 729 | 2,73 | 2,72 |
| augustus | 25 726 | 26 704 | 703 | 752 | 2,73 | 2,82 |
| september | 25 697 | 26 610 | 633 | 676 | 2,46 | 2,54 |
| oktober | 25 665 | 26 542 | 464 | 703 | 1,81 | 2,65 |
| november | 25 726 | 26 439 | 732 | 742 | 2,85 | 2,81 |
| december | 25 702 | 26 349 | 561 | 578 | 2,18 | 2,19 |
| het jaar | 310 220 | 322 450 | 7 465 | 8 370 | 2,41 | 2,60 |

Tabel 36 - Achterstand en voorsprong op vervaldagen

| FONDS | Aantal in 2006 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 | 0,00 | 0 | 0,00 | 1 |
| Fonds B2 1972 | 1 | 0,00 | 0 | 119,40 | 1 | - 119,40 | 0 |
| 1975 | 2 | 4 700,39 | 1 | 0,10 | 1 | 4 700,29 | 0 |
| 1976 | 22 | 12 336,48 | 2 | 3 474,59 | 15 | 8 861,89 | 5 |
| 1977 | 70 | 14 994,77 | 4 | 12 134,87 | 45 | 2 859,90 | 21 |
| 1978 | 64 | 10 262,35 | 7 | 9 384,97 | 24 | 877,38 | 33 |
| 1979 | 75 | 198 062,25 | 22 | 23 717,08 | 29 | 174 345,17 | 24 |
| 1980 | 66 | 75 551,96 | 17 | 25 946,85 | 25 | 49 605,11 | 24 |
| 1981 | 147 | 86 390,31 | 25 | 21 130,29 | 101 | 65 260,02 | 21 |
| 1982 | 254 | 157 906,71 | 34 | 41 655,91 | 103 | 116 250,80 | 117 |
| 1983 | 168 | 99 001,66 | 32 | 19 048,35 | 63 | 79 953,31 | 73 |
| 1984 | 187 | 72 261,58 | 21 | 84 592,46 | 69 | - 12 330,88 | 97 |
| 1985 | 277 | 180 012,25 | 40 | 203 980,50 | 117 | - 23 968,25 | 120 |
| 1986 | 666 | 58 220,55 | 77 | 254 726,60 | 396 | - 196 506,05 | 193 |
| 1987 | 864 | 35 568,01 | 89 | 341 963,53 | 348 | - 306 395,52 | 427 |
| 1988 | 965 | 48 495,29 | 115 | 597 296,85 | 306 | - 548 801,56 | 544 |
| 1989 | 803 | 81 840,48 | 90 | 569 540,13 | 220 | - 487 699,65 | 493 |
| 1990 | 596 | 64 718,53 | 72 | 474 505,76 | 171 | - 409 787,23 | 353 |
| 1991 | 1 222 | 82 893,62 | 161 | 971 604,86 | 636 | - 888 711,24 | 425 |
| 1992 | 1 123 | 299 427,28 | 152 | 1 124 475,24 | 489 | - 825 047,96 | 482 |
| 1993 | 1 026 | 123 053,30 | 161 | 859 861,55 | 407 | - 736 808,25 | 458 |
| 1994 | 1 033 | 262 099,27 | 187 | 1 381 013,61 | 420 | - 1 118 914,34 | 426 |
| 1995 | 1 316 | 482 365,31 | 349 | 2 395 825,13 | 766 | - 1 913 459,82 | 201 |
| 1996 | 1 507 | 307 208,31 | 374 | 2 831 889,48 | 830 | - 2 461 681,17 | 303 |
| 1997 | 1 664 | 507 609,73 | 377 | 3 484 781,27 | 885 | - 2 977 171,54 | 402 |
| 1998 | 1 714 | 404 021,95 | 414 | 3 594 613,03 | 890 | - 3 190 591,08 | 410 |
| 1999 | 1 892 | 315 250,27 | 414 | 3 725 466,97 | 1 011 | - 3 410 216,70 | 467 |
| 2000 | 1 745 | 194 229,87 | 368 | 4 905 861,29 | 948 | - 4 711 631,42 | 429 |
| 2001 | 1 969 | 268 132,80 | 437 | 5 665 324,79 | 1 046 | - 5 397 191,99 | 486 |
| 2002 | 1 939 | 279 424,52 | 492 | 5 677 973,44 | 868 | - 5 398 548,92 | 579 |
| 2003 | 1 680 | 200 982,84 | 396 | 4 414 099,59 | 739 | - 4 213 116,75 | 545 |
| 2004 | 1 433 | 140 007,58 | 295 | 2 924 476,89 | 635 | - 2 784 469,31 | 503 |
| 2005 | 1 427 | 116 106,54 | 250 | 1 626 338,07 | 618 | - 1 510 231,53 | 559 |
| 2006 | 2 016 | 106 839,83 | 193 | 158 944,59 | 881 | - 52 104,76 | 942 |
| TOTAAL FONDS B2 | 29 933 | 5 352 976,59 | 5 668 | 48 425 768,04 | 14 103 | - 43 072 791,45 | 10 162 |
| Fonds FST | 52 | 7 268,94 | 14 | 104 933,22 | 19 | - 97 664,28 | 19 |
| Fonds FAB | 22 | 9 919,12 | 7 | 380,60 | 8 | 9 538,52 | 7 |
| ALGEMEEN TOTAAL | 30 008 | 5 370 164,65 | 5 689 | 48 553 081,86 | 14 130 | - 43 160 917,21 | 10 189 |

(1) Inbegrepen 2 619 afbetaalde leningen door terugbetaling in de loop van het jaar 2006.

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 2006 de totale betalingsachterstand 5 370 164,65 EUR bedraagt, hetzij een daling met 603 204,26 EUR of 10,10 % t.o.v. 2005 toen de totale betalingsachterstand 5 973 368,91 EUR bedroeg.

De gegevens in tabel 36 tonen ook aan dat het aantal ontleners (14 130), die vroegtijdig betalingen deden, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (5 689). De vroegtijdige betalingen in 2006 bereikten 48 553 081,86 EUR, wat een daling betekent t.o.v. 2005 (toen het ging om een bedrag van 53 534 093,63 EUR), maar wat toch aanzienlijk hoger ligt dan in de periode 2002 - 2004. Toen ging het respectievelijk om bedragen van 28 342 754,68 EUR (in 2002), 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 zowel het aantal leningen in achterstand als het bedrag aan achterstand gedaald is. Het merendeel van de leningen met achterstand betreft dan nog leningen met een beperkte achterstand van maximum 1 maand: er zijn zo 4 701 achterstallige leningen, hetzij 82,63 % van het totaal aan leningen met achterstand; zij vertegenwoordigen echter slechts 12,15 % van het bedrag aan achterstand. De daling van het achterstallige bedrag doet zich zowel voor bij de leningen met meer dan 3 maanden achterstand als bij de leningen met een achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden, meer dan 1 tot 2 maanden en maximum 1 maand. Ook het bedrag van de achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen is gedaald.

Indien men zich mag ongerust maken over rekeningen die meer dan drie maanden achterstand boeken, dan is dit overdreven wanneer het reke-

ningen 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 2006 dienden 123 ontleners (ten opzichte van 89 in 2005), d.w.z. 6,10 % van de in 2006 vereffende leningen in alle fondsen samen (ten opzichte van 6,23 % in 2005) een verzekeringsaanvraag in. Hiervan werden er 80 tot de verzekering gewaarborgd wonen toegelaten. De overige 43 ontleners zagen uiteindelijk af van hun aanvraag of ontvingen van de verzekeringsmaatschappij nog geen uitsluitsel over hun verzekeringsaanvraag. In 2006 deden zich 15 schadegevallen (t.o.v. 9 in 2005) 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 de beslagrechter een verzoek indienen om toegelaten te 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 debiteur te herstellen zodat hij met zijn gezin een menswaardig leven kan leiden.

In 2006 werden 40 van onze ontlenersgezinnen (tegenover 57 in 2005 en 49 in 2004) toegelaten

Tabel 37 - Achterstallige maandgelden

| Achterstallige maandgelden (met inbegrip van de achterstallige intresten) | LENINGEN | | | |
|--|--------------|--------------|---------------------|---------------------|
| | Aantal | | Bedragen | |
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| Achterstand van meer dan 3 maanden | 369 | 408 | 1 972 729,21 | 2 061 679,87 |
| Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden | 89 | 108 | 117 345,20 | 136 778,80 |
| Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden | 213 | 233 | 184 214,89 | 209 704,40 |
| Achterstand van maximum 1 maand | 4 701 | 4 649 | 652 272,60 | 665 780,88 |
| Achterstand met betrekking tot vervallen rekeningen | 317 | 315 | 2 443 602,75 | 2 899 424,96 |
| TOTAAL | 5 689 | 5 713 | 5 370 164,65 | 5 973 368,91 |

tot de procedure van schuldbemiddeling en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld: in 4 gevallen een OCMW en bij de overige 36 gevallen een advocaat.

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

Per eind december 2006 zijn van het totale aantal in omloop zijnde leningen (nl. 27 389) 228 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (d.i. 0,83 % van ons leningsbestand).

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

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

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

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

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

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft waren er eind 2006 in het bestand van de Centrale

30 731 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,43 % van de 2 142 470 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten – t.o.v. 1,52 % in 2005 en 1,68 % in 2004) voor een totaal van 54 378 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 55 536 in 2005 en 58 065 in 2004).

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft (al operationeel sinds 1987) waren er van de voor het Vlaams Woningfonds positief gemelde contracten 1 059 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 3,45 % t.o.v. 3,96 % in 2005 en 4,29 % in 2004), voor een totale uitstaande som van 38 789 333,78 EUR (t.o.v. 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.

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 2006 heeft onze vennootschap aldus voor 159 dossiers (tegenover 123 in 2005, hetzij een stijging met 29,27 %) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd, waarbij in 90 gevallen (56,60 %) geen verzoening kon worden bereikt. In 2 gevallen werd de zaak uitgesteld en kon buiten rechterlijke tussenkomst een vergelijk worden getroffen. Bij de overige 67 werd er tot een minnelijke schikking gekomen op de zitting. De overgrote meerderheid van die afgesloten verzoeningsregelingen (namelijk 63 op 67 hetzij 94,03 %) werden in 2006 correct nagekomen zodat aldus verdere uitvoeringsmaatregelen konden vermeden worden. In die mate, alsmede in de gevallen waarin nog vóór de datum van verschijning of eventueel erna een minnelijke regeling kon worden bereikt, 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 2006 werden aldus tegen 40 (t.o.v. 29 in 2005, hetzij een stijging met 37,93 %) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 19 vervolgingen op ons initiatief (t.o.v. 14 in 2005), de 21 andere op initiatief van derden (t.o.v. 15 in 2005).

Van de in 2006 ingezette vervolgingen zijn er:

- 18 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (t.o.v. 16 in 2005);
- 7 procedures hangig (t.o.v. 6 in 2005);
- 15 procedures afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (t.o.v. 7 in 2005).

De dossiers waarvoor in 2006 een beslissing tot gedwongen verkoop van de woning werd genomen kunnen onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte.

2005 : 1 (t.o.v. 0 in 2005)
 2004 : 5 (t.o.v. 1 in 2005)
 2003 : 2 (t.o.v. 1 in 2005)
 2002 : 5 (t.o.v. 2 in 2005)
 2001 : 5 (t.o.v. 2 in 2005)
 2000 : 2 (t.o.v. 3 in 2005)
 1999 : 1 (t.o.v. 4 in 2005)
 1998 : 3 (t.o.v. 1 in 2005)
 1997 : 2 (t.o.v. 5 in 2005)
 1996 : 1 (t.o.v. 2 in 2005)
 1995 : 1 (t.o.v. 0 in 2005)
 1994 : 3 (t.o.v. 3 in 2005)
 1993 : 2 (t.o.v. 0 in 2005)
 1991 : 2 (t.o.v. 2 in 2005)
 1990 : 0 (t.o.v. 1 in 2005)
 1989 : 0 (t.o.v. 1 in 2005)
 1988 : 2 (t.o.v. 2 in 2005)
 1987 : 1 (t.o.v. 1 in 2005)
 1986 : 1 (t.o.v. 1 in 2005)
 1981 : 1 (t.o.v. 0 in 2005)

4. Afgeloste leningen.

Er is nog een andere sector van het beheer van de rekeningen die speciale aandacht verdient. Het betreft de aflossing van de leningen, die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 2 619, waarvan 31 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontlenaar.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2006 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 2 619 volledig terugbetaalde leningen waren er 14 uit het fonds FST (t.o.v. 14 in 2005), 0 uit het fonds FAB (t.o.v. 4 in 2005) en 2 605 uit het fonds B2 (t.o.v. 2 648 in 2005).

Tabel 38 - Afgeloste leningen in 2006

| Aantal "afgeloste" leningen in 2006 | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|--------------|------------------------|--------|
| Betaling | | | Kwijting | | | TOTAAL |
| vóór de vervalddag | op de vervalddag | na de vervalddag | door vereffening L.V. (overlijden) | door delging | door gedwongen verkoop | |
| 1 641 | 886 | 35 | 31 | 10 | 16 | 2 619 |

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 2006 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 2006 (Fonds B2)

| | |
|--|---------------|
| Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst | 962 |
| Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar | 22 307 785,23 |
| Overgedragen saldo (per 1/1) van de leenbedragen in rekening-courant | 10 399 643,96 |
| Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar | 18 095 179,56 |
| Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening | 247 803,40 |
| Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12 | 14 364 446,23 |

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 2006 werden deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen, naargelang van de bepalingen in de leenakte, uitgevoerd op basis van 4 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 1991, deze voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994, deze van het besluit van de Vlaamse regering van 19 januari 1999 of deze van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999.

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

herziening en voor deze op basis van de besluiten van 1999 betrof het de eerste vijfjaarlijkse herziening.

De systemen van 1991, 1994 en 19 januari 1999 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens het besluit van 20 maart 1991 steunt op de kleinste basisrentevoet die van toepassing is ofwel bij het aangaan van de lening ofwel op datum van de herberekening terwijl de herziening volgens het besluit van 23 november 1994 en het besluit van 19 januari 1999 gebaseerd is op de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet. Deze basisrentevoet staat in elke leenakte afzonderlijk numeriek vermeld.

Bij het besluit van 11 mei 1999 gebeurt de herberekening op basis van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het

oorspronkelijke percentage (minimum 70 % - maximum 95 %) op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening.

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

Tabel 40 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening

uitgevoerd in 2006, 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 2006 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningssysteem: er blijkt uit dat de gemiddelde wijziging voor alle leningen samen heel miniem is, namelijk een daling met 0,04 % (wat wel iets minder is dan in 2005 toen er een daling was met 0,08 %).

Tabel 40 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2006

| 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 | 298 | 139 | 46,64 | 118 | 39,60 | 198 | 66,44 | 187 | 62,75 | 45 | 15,10 | 131 | 43,96 | 122 | 40,94 | 0,81 | 0,80 |
| Besluit 1994 | 1 341 | 411 | 30,65 | 274 | 20,43 | 348 | 25,95 | 234 | 17,45 | 680 | 50,71 | 215 | 16,03 | 446 | 33,26 | 0,75 | 0,52 |
| Besluit januari 1999 | 7 | 3 | 42,86 | 1 | 14,29 | 1 | 14,29 | 1 | 14,29 | 4 | 57,14 | 2 | 28,57 | 1 | 14,29 | 0,72 | 0,41 |
| Besluit mei 1999 | 1 937 | 778 | 40,17 | 728 | 37,58 | 988 | 51,01 | 927 | 47,86 | 136 | 7,02 | 738 | 38,10 | 1 063 | 54,88 | 0,59 | 0,75 |
| Totaal | 3 583 | 1 331 | 37,15 | 1 121 | 31,29 | 1 535 | 42,84 | 1 349 | 37,65 | 865 | 24,14 | 1 086 | 30,31 | 1 632 | 45,55 | 0,61 | 0,59 |

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

In 2006 kwamen 298 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 131 leningen (43,96 % t.o.v. 37,50 % in 2005); bij 45 leningen (15,10 % t.o.v. 25,00 % in 2005) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 122 leningen (40,94 % t.o.v. 37,50 % in 2005) bleef de rentevoet gelijk.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,81 procentpunt (t.o.v. 0,45 procentpunt in 2005) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,80 procentpunt (t.o.v. 0,62 procentpunt in 2005). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,23 procentpunt (t.o.v. 0,14 procentpunt in 2005).

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

Wanneer bij 46,64 % 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 66,44 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 39,60 % (t.o.v. 12,50 % in 2005) van de leningen van de minimumrentevoet van 2,25 % per jaar. Na de herziening is dit bij 62,75 % (t.o.v. 37,50 % in 2004) 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 2006 diende voor 86 van de 298 leningen herzien op basis van het besluit van 1991 (d.w.z. 28,86 %) de referentierentevoet toegepast te worden.

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

In 2006 kwamen 1 341 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 215 leningen (16,03 % ten opzichte van 22,35 % in 2005) de rentevoet na herberekening gedaald.

Bij 680 leningen (50,71 % ten opzichte van 42,96 % in 2005) is de rentevoet gestegen en bij 446 leningen (33,26 % ten opzichte van 34,69 % in 2005) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,75 procentpunt (t.o.v. 0,82 procentpunt in 2005) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,52 procentpunt (t.o.v. 0,59 procentpunt in 2005).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,30 procentpunt (t.o.v. 0,22 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 30,65 % 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 25,95 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 20,43 % (t.o.v. 18,36 % in 2005) 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 17,45 % (t.o.v. 16,40 % in 2005) van de leningen het geval.

Na een rentevoetherziening volgens het besluit van 1994 dient bij 125 dossiers (nl. 9,32 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 7,15 % in 2005) 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 8,70 %, 8,55 %, 8,50 %, 8,35 %, 8,25 %, 8,00 %, 7,75 %, 7,50 % of 7,40 % 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 2006 werd bij 7 leningen een rentevoetherziening uitgevoerd conform het besluit van de Vlaamse regering van 19 januari 1999.

Zoals uit grafiek 15c blijkt daalde de rentevoet bij 2 leningen (28,57 % t.o.v. 21,81 % in 2005); bij 4 leningen (57,14 % t.o.v. 39,19 % in 2005) steeg de rentevoet en bij 1 lening (14,29 % t.o.v. 40,00 % in 2005) bleef de rentevoet na herziening behouden.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,72 (t.o.v. 0,68 in 2005) procentpunt en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,41 (t.o.v. 0,70 in 2005) procentpunt. Gezamenlijk vertoonden de herziene leningen een gemiddelde stijging van 0,35 (t.o.v. 0,10 in 2005) procentpunt.

In grafiek 16c maakt men een vergelijking tussen de op de lening toepasselijke rentevoeten voor en na herziening.

Bij 3 leningen (42,86 %) wordt voor de herziening een rentevoet toegepast die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening is dit nog bij 1 lening (14,29 %) het geval.

Vóór de herziening wordt op 1 lening (14,29 % t.o.v. 35,45 % in 2005) de minimumrentevoet van 2 % (voor gezinnen met minimum 3 kinderen ten laste) toegepast. Na de herziening verkeert nog steeds 1 lening (14,29 % t.o.v. 30,00 % in 2005) in deze situatie.

Wat de toepassing van de referentierentievoet betreft ingeval het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair voorziene maximum overschrijdt, was dit voor de herzieningen op basis van het besluit van januari 1999 in 2006 voor 2 leningen het geval (28,57 % van de herziene leningen t.o.v. 0,91 % in 2005).

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

Het merendeel van de leningen waarbij in 2006 een rentevoetherziening werd uitgevoerd, vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999. Het gaat om 1 937 leningen.

Bij 136 leningen (7,02 % t.o.v. 2,90 % in 2005) werd een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 738 leningen (38,10 % t.o.v. 41,11 % in 2005)

daalde de rentevoet en bij 1 063 leningen (54,88 % t.o.v. 55,99 % in 2005) bleef de rentevoet gelijk. (grafiek 15d)

In geval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,59 procentpunt (t.o.v. 0,53 procentpunt in 2005). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,75 procentpunt (t.o.v. 0,92 procentpunt in 2005). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,25 procentpunt (t.o.v. 0,36 procentpunt in 2005).

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

Bij 778 leningen (40,17 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 % per jaar. Na de herziening vallen 988 leningen (51,01 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 728 leningen (37,58 %) 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 % of 2,30 %. Na de herziening genieten 927 (47,86 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningssysteem van mei 1999 werden er in 2006 22 leningen (1,14 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen t.o.v. 1,01 % in 2005) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet diende toegepast te worden.

Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekenings-systemen.

Het is interessant de resultaten van de 4 verschillende berekeningswijzen van de in 2006 toegepaste besluiten van de Vlaamse regering met elkaar te vergelijken (grafieken 15a tot en met 15d, 17 en tabel 40).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningssystemen alsook in de basisformule van interestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2006 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede en deels al derde herzieningen zijn (waarbij de herziene rentevoeten vergeleken worden niet met de oorspronkelijke rentevoet maar wel met de vorige herziene rentevoet).

Een eerste opvallende vaststelling is dat meer dan 50 % van de herzieningen volgens de systemen 1994 en januari 1999 aanleiding geeft tot een rentevoetverhoging, terwijl bij toepassing van het

systeem van mei 1999 slechts 7,02 % van de herziene leningen stijgt. Dit is mogelijks te verklaren door de lage rentestand in 2006: bij de herberekening wordt namelijk de laagste basisrentevoet genomen tussen de op de lening toepasselijke en deze van kracht bij de herziening.

Hoewel een gelijkaardige berekeningswijze geldt bij het systeem van 1991 kent men daar toch bij 15,10 % van de herziene leningen een verhoging van de rentevoet. De reden hiervoor zou te vinden kunnen zijn in een combinatie van de hogere in aanmerking te nemen inkomens en de, in vergelijking met de andere berekeningswijzen, lagere maximale inkomensgrenzen. Dat er hogere inkomens in aanmerking dienen genomen te worden is een logisch gevolg van het feit dat het hier om een derde vijfjaarlijkse herziening gaat (namelijk leningen aangegaan in 1991) zodat deze ontleners normaliter ouder zijn en een langere beroepsloopbaan hebben dan ontleners waarvan de leenakte getekend werd in 2001.

Opvallend is eveneens dat de stijging van de rentevoet gemiddeld het laagst is bij de toepassing van het besluit van mei 1999 (0,59 procentpunt) en het hoogst bij toepassing van het besluit van 1991 (0,81 procentpunt). Dit is eveneens te verklaren door het hierboven vermelde hogere in aanmerking te nemen inkomen bij toepassing van het besluit van 1991.

Ten slotte valt nog op dat bij toepassing van de besluiten van 1991 en mei 1999 het aantal dossiers waarop na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is aanzienlijk stijgt nl. van 39,60 % voor herziening naar 66,44 % na herziening bij toepassing van het besluit van 1991 en van 37,58 % voor herziening naar 47,86 % na herziening bij toepassing van het besluit van mei 1999. 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 20,43 % voor de herziening naar 17,45 %. Bij toepassing van het besluit van januari 1999 blijft het aantal dossiers waarop voor en na de herziening de minimumrentevoet van toepassing is gelijk, doch hier dient men er rekening mee te houden dat in 2006 slechts 7 dossiers in aanmerking kwamen voor herziening. Een verklaring voor het feit dat de toepassing van de besluiten van 1991 en mei 1999 enerzijds en van de besluiten van 1994 en januari 1999 anderzijds tot vergelijkbare resultaten aanleiding geeft, dient gezocht te worden in de berekeningswijzen van de rentevoet van de herziening: bij de besluiten van 1991 en mei 1999 wordt, zoals eerder gemeld, uitgegaan van de laagste basisrentevoet (dus deze gebaseerd op de referentie-

rentevoeten van 2006 die lager liggen dan de oorspronkelijke in 1991 en 2001); bij de besluiten van 1994 en januari 1999 blijven de oorspronkelijke referentierentevoeten (die in 1996 en 2001 hoog lagen) als uitgangspunt genomen bij de herbereke-

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

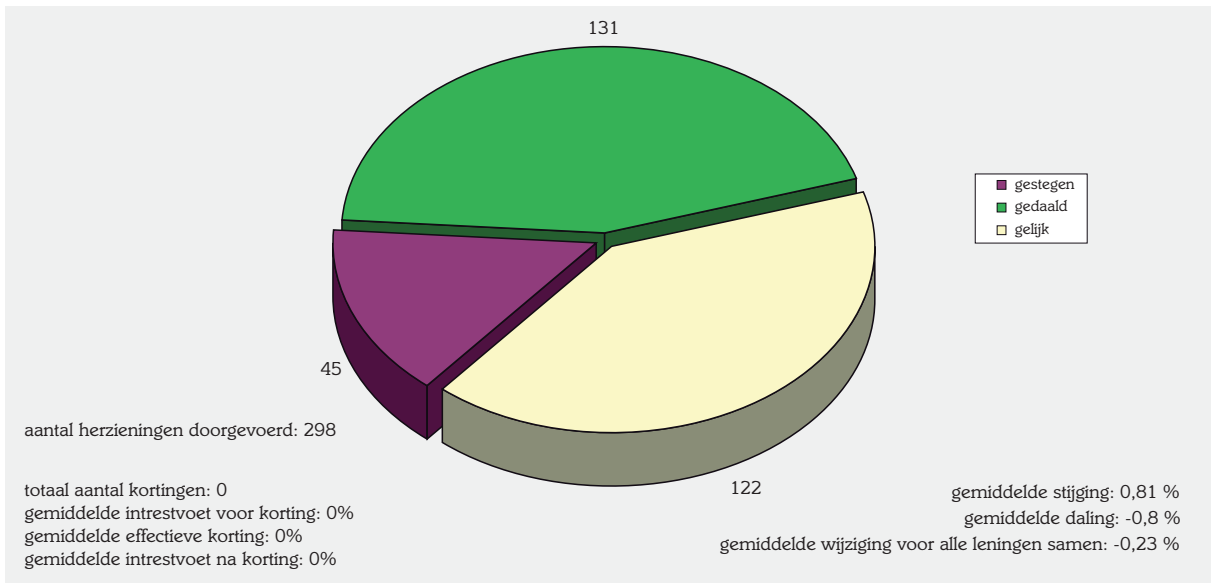
ning, wat, gecombineerd met het in aanmerking te nemen inkomen van latere jaren (wat normaliter stijgt) ertoe leidt dat er minder leningen genieten van de minimumrentevoet.

van een latere 5-jaarlijkse herziening. Gezien de blijvend lage marktrentevoeten op woonkredieten (de door het Vlaams Woningfonds toe te passen referentierentevoet, zijnde een rekenkundig gemiddelde op basis van een 15-jarige OLO, varieerde van 3,60 % in januari 2006 over 3,82 % en 4,08 % tot 3,82 % in december 2006), bleef voormelde beslissing van de Raad van Bestuur om tijdelijke kortingen ook toe te staan op de herziene rentevoeten zijn uitwerking behouden.

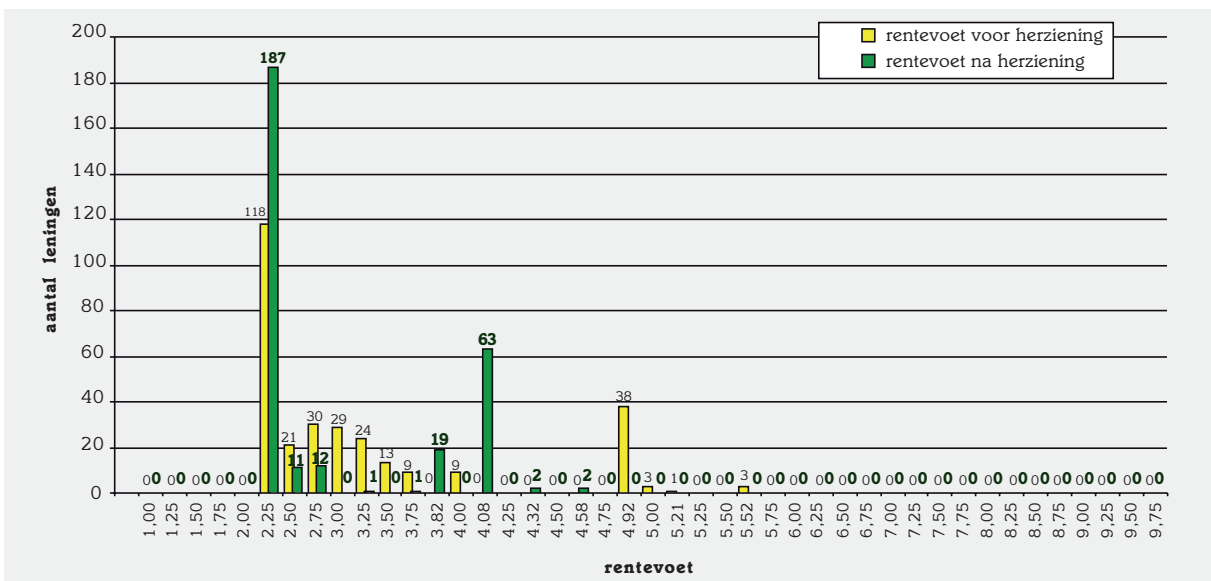
Zo werd in 2006 aan 173 ontlenersgezinnen een tijdelijke (nl. voor 5 jaar) korting toegestaan vanaf de datum van de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van hun lening.

Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,46 %, wat resulteerde in een gemiddelde nominale daling van het maandgeld met 23,66 EUR.

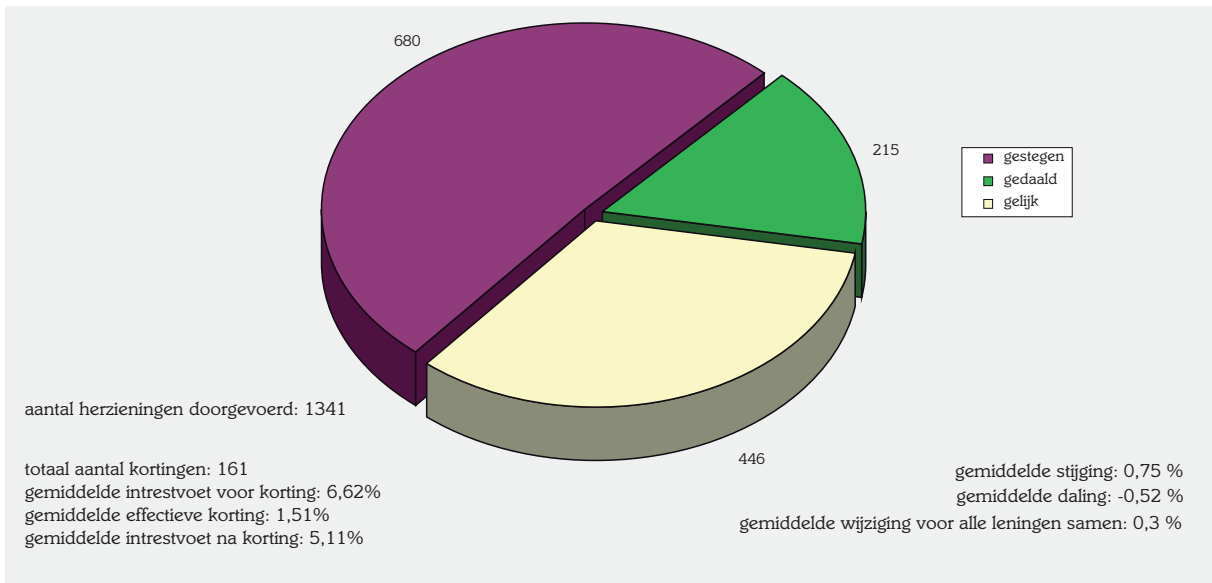
Grafiek 15a besluit 1991 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



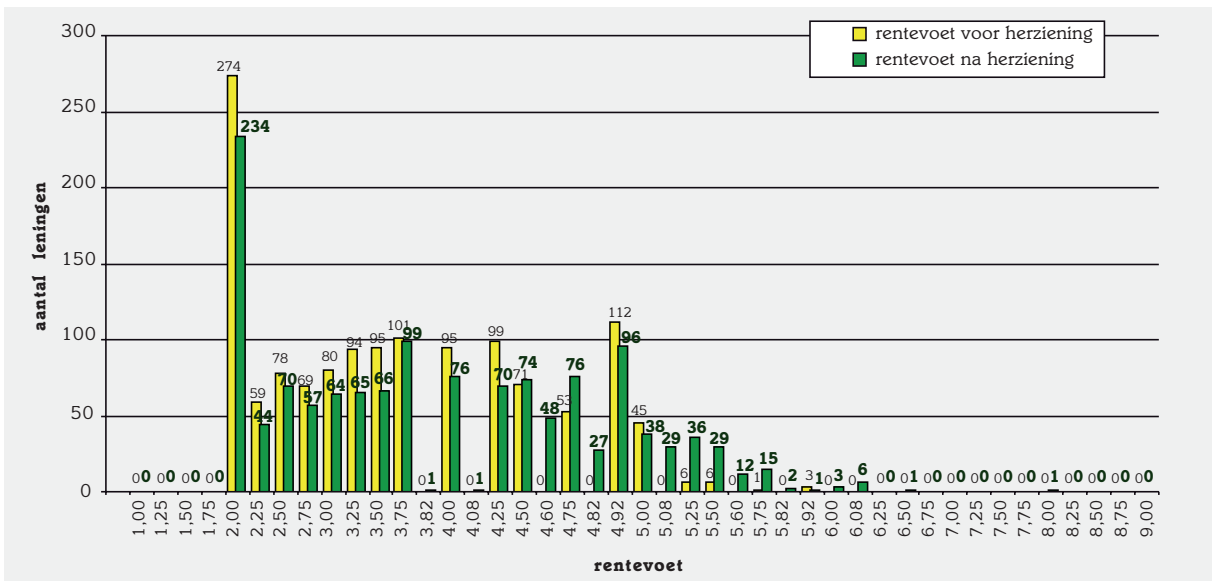
Grafiek 16a besluit 1991 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



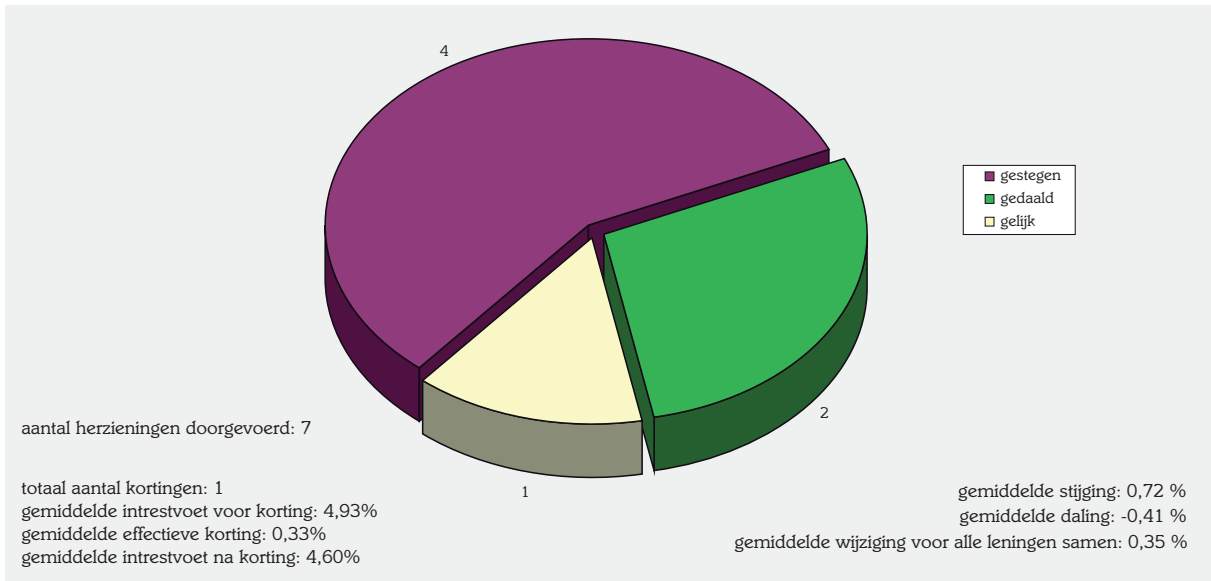
Grafiek 15b besluit 1994 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



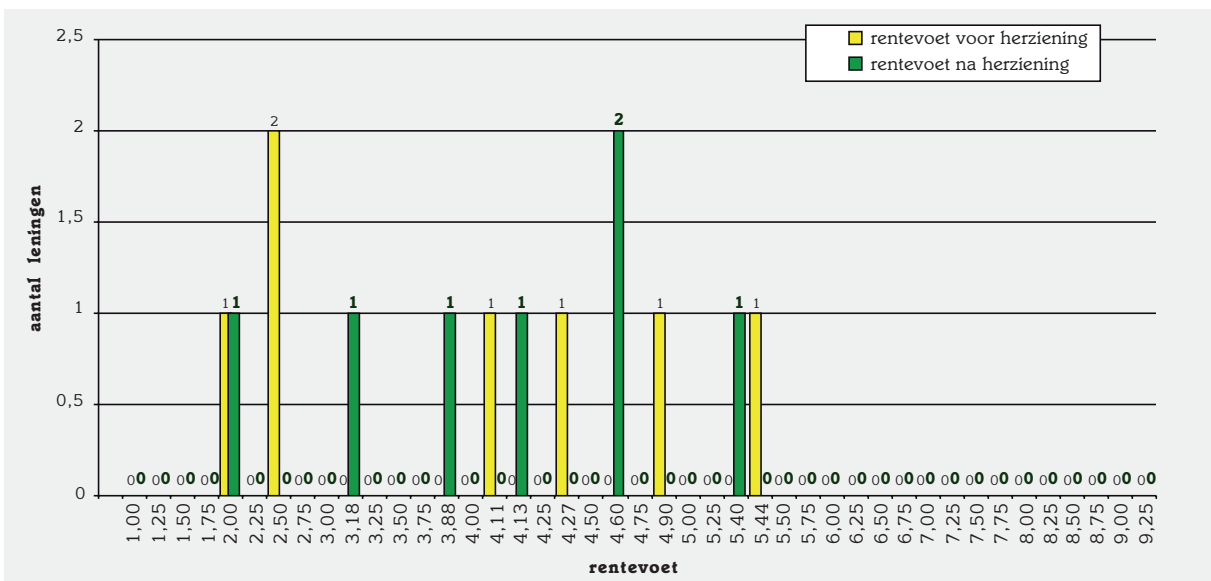
Grafiek 16b besluit 1994 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



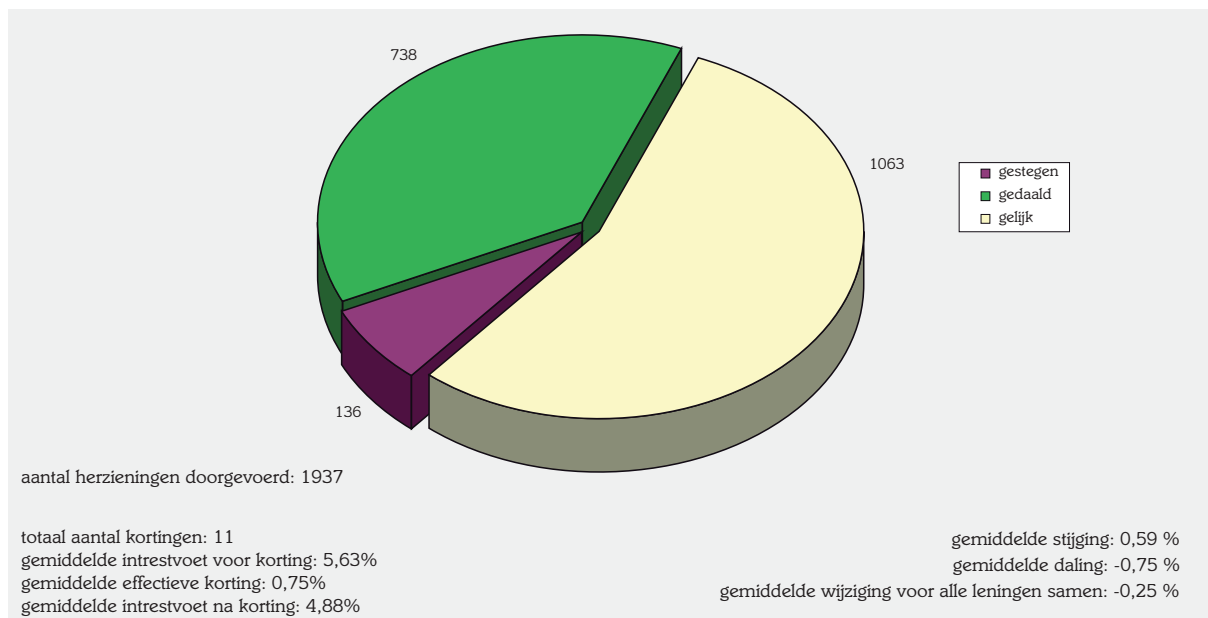
Grafiek 15c besluit januari 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



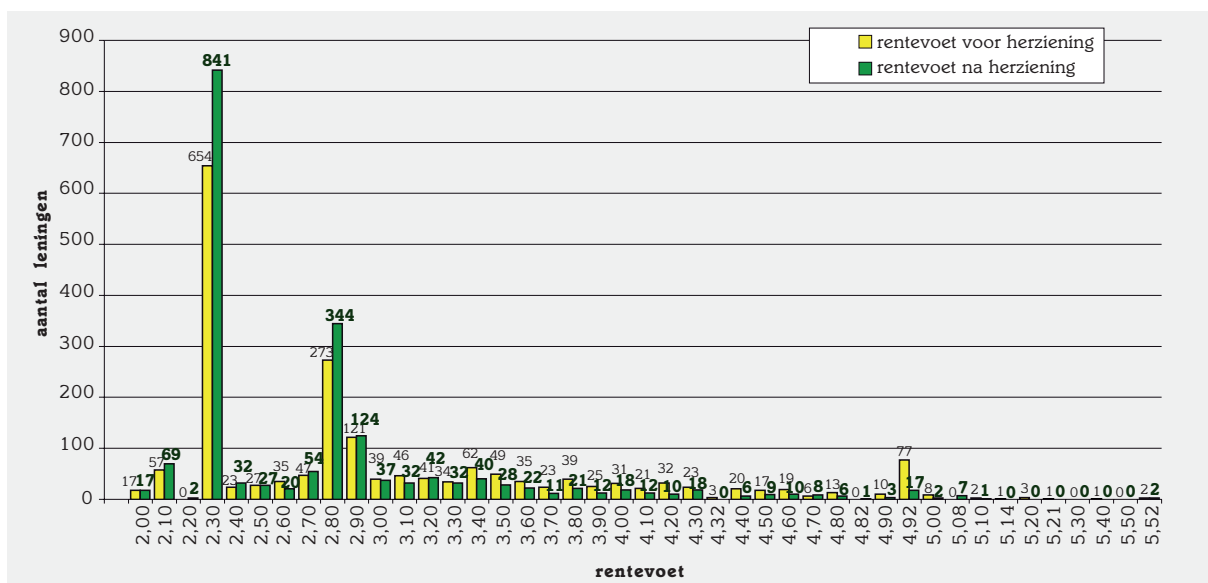
Grafiek 16c besluit januari 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



Grafiek 15d besluit mei 1999 - Wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006

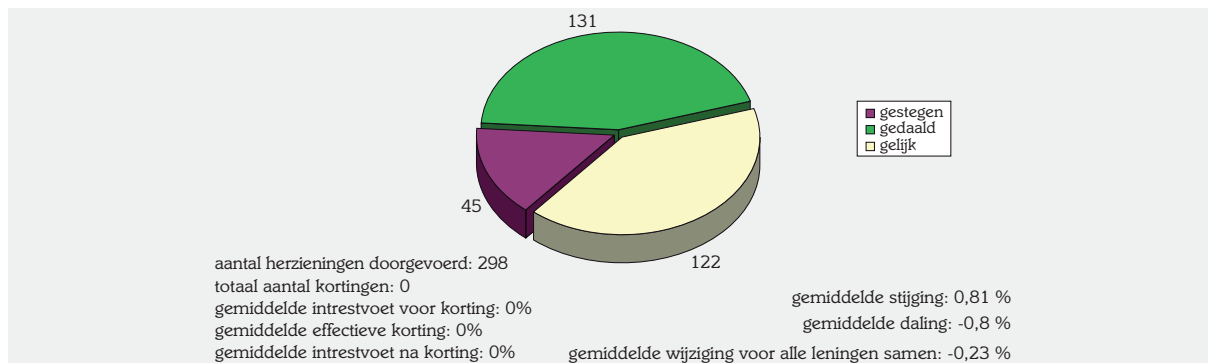


Grafiek 16d besluit mei 1999 - Verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006

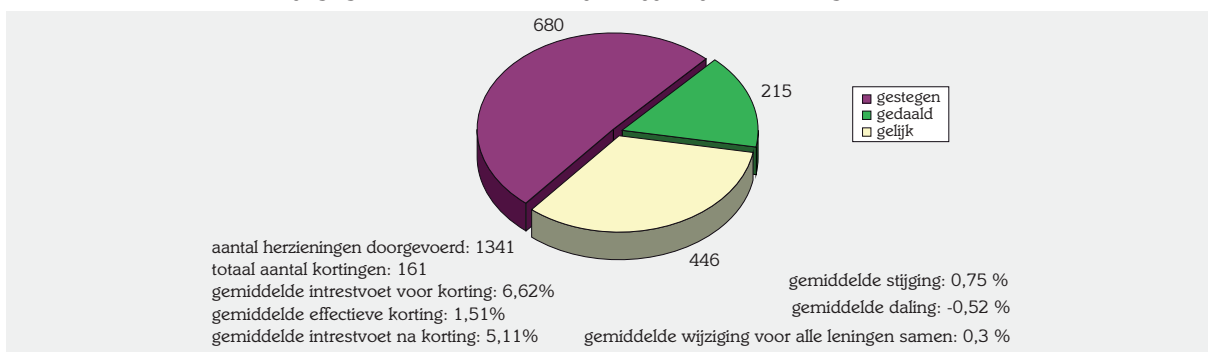


Grafiek 17 - Samenvattend overzicht van de wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006 (per besluit)

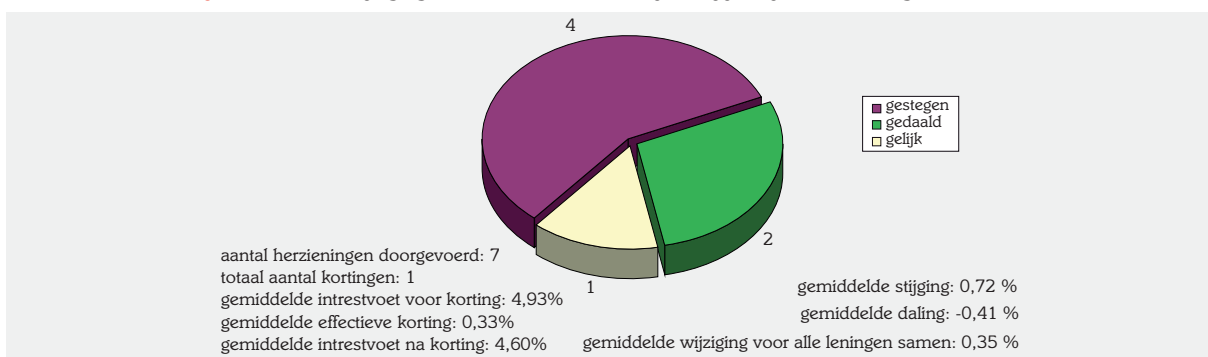
Grafiek 15 besluit 1991 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



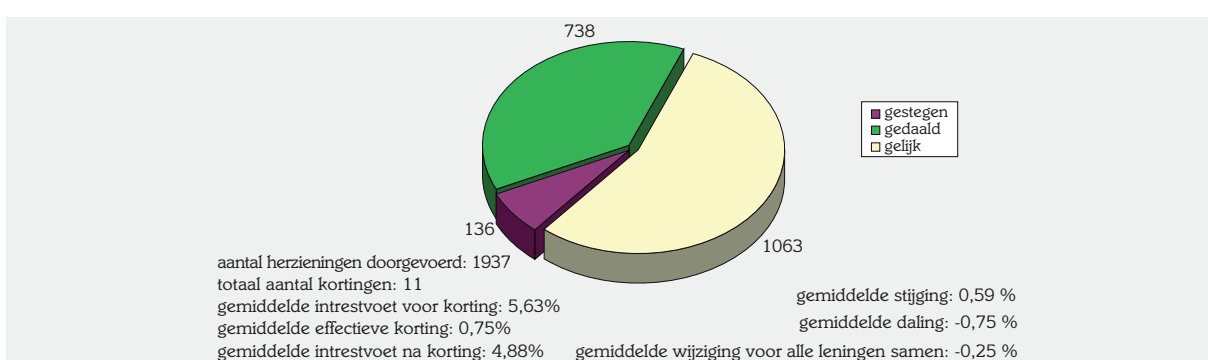
Grafiek 15 besluit 1994 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



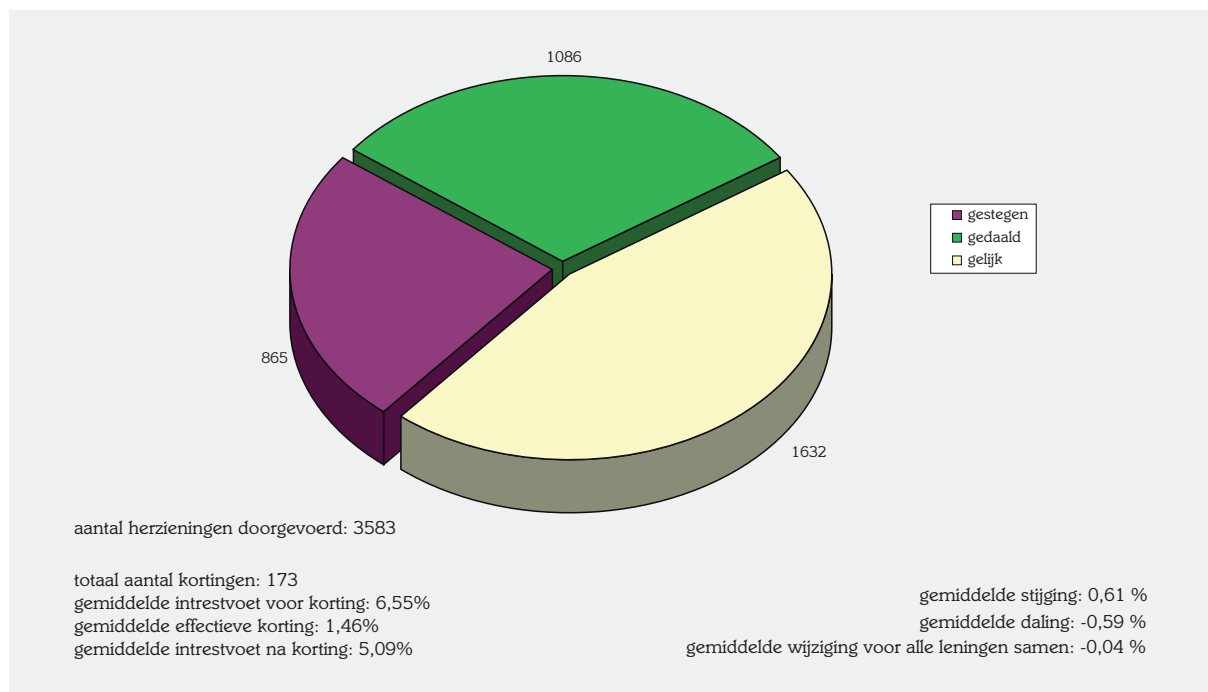
Grafiek 15 besluit januari 1999 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



Grafiek 15 besluit mei 1999 - wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006



Grafiek 18 - Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herziening vanaf 1-01-2006 tot 31-12-2006 (op basis van de 4 besluiten samen)



Deel 2

**Sanerings-, verkoop-
en huurhulpactiviteiten**





De werking in 2006 ging gepaard met een investering van 5 397 916,11 EUR. Kenmerkend was dat het aantal woonegelegenheden waarvoor er een subsidieaanvraag werd ingediend en het aantal aanbestedingen hoger lag dan de voorgaande jaren. De huurachterstallen kenden een toename waarmee een einde komt aan de dalende trend van de afgelopen jaren.

Eind 2006 waren er voor 105 woonegelegenheden dossiers in behandeling, tegenover 92 in 2005. Voor 34 daarvan was het dossier in onderzoek, 31 bevonden zich in het stadium van de aanbestedingsprocedure en aan 26 waren de werken in uitvoering. Voor de overige 14 was de opmaak van het dossier lopende.

Er werden omtrent 16 eigendommen prijsakkoorden afgesloten. Er werden 13 panden aangekocht die zullen leiden tot 22 woonegelegenheden na de werken.

In het kader van de sociale huisvestingsprojecten werd er voor 49 woonegelegenheden de erkenning aangevraagd, een bijzonder hoge hoeveelheid. Het aantal erkenningen lag weliswaar lager dan de jaren voordien.

De omvang van de ingediende en goedgekeurde ontwerpdocsiers was beperkter dan het jaar voordien.

De aanbestedingen hadden betrekking op 33 woonegelegenheden, hetgeen een aanzienlijke hoeveelheid ingediende gunningsdossiers tot gevolg had.

Het aantal woonegelegenheden waarvan – binnen dit subsidiestelsel – de werken voltooid werden bedroeg 15, eenzelfde aantal als het jaar voordien.

We telden 46 verhuringen, voor het grootste deel betreft het herverhuringen. Het totaal aantal huurdersgezinnen bedroeg 715 en zij betaalden een gemiddelde maandhuur van 238,77 EUR.

In verhouding tot het totale huurdersbestand had 22 % van de huurders een achterstand, tegenover 18 % het jaar voordien. De totale achterstand steeg met 25 %, de stijging van de gemiddelde achterstand per huurder beperkte zich weliswaar tot 4 % en bedroeg 329,43 EUR. Het aantal huurders met een achterstand bij het beëindigen van het contract was beperkt en bedroeg 11. Ook in verhouding tot het aantal beëindigde contracten gaat het om een laag cijfer. Dit is te verklaren door het hoge aandeel van verkochte woningen en enkele herhuisvestingen, waarbij er geen huurachterstal mag zijn.

De juridische procedures kenden, zoals de huurachterstallen, een stijging. Er werden 18 verzoenings- en 5 gerechtelijke procedures ingeleid, een toename van telkens 3 procedures.

Het aantal verkochte woningen bedroeg 8. Eenzelfde aantal huurders diende een aanvraag in met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning.

Het patrimonium bestond eind 2006 uit 832 woonegelegenheden waarvan 769 in eigendom, 27 in huur en 36 met recht van opstal.

1. Investerings : aankoop

Prospectie

In 2006 werden er voor 16 eigendommen prijsakkoorden afgesloten, tegenover 19 in 2005 en 12 in 2004. Na de uitvoering van de werken zullen deze eigendommen resulteren in 27 woongelegenheden.

Het aantal expertises zonder gevolg beliep 17, hetgeen 52 % van het totaal vertegenwoordigt. Dit percentage ligt lager dan in 2005 (56 %) en 2004 (77 %).

Zoals de afgelopen jaren lag het zwaartepunt van de prospecties in de provincie Antwerpen. De 12 prijsakkoorden in deze provincie situeerden zich allen in de stad Antwerpen. Voor Limburg gaat het om één eigendom gelegen in Sint-Truiden en één in Tongeren. Voor Oost- en West-Vlaanderen hadden de prijsakkoorden betrekking op panden te Gent en Kortrijk.

Tabel 45 - Prospectie (aantal eigendommen)

| | Prijsakkoord | In onderhandeling | Zonder gevolg | Totaal |
|------------------------|--------------|-------------------|---------------|-----------|
| WEST-VLAANDEREN | 1 | 0 | 0 | 1 |
| OOST-VLAANDEREN | 1 | 0 | 3 | 4 |
| ANTWERPEN | 12 | 0 | 13 | 25 |
| LIMBURG | 2 | 0 | 1 | 3 |
| VLAAMS-BRABANT | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAAL | 16 | 0 | 17 | 33 |

Aankopen

De 13 aangekochte panden in 2006 (zie tabel 46) zullen na uitvoering van de werken goed zijn voor 22 woongelegenheden. Voor de jaren 2005 en 2004 bedroegen deze aantallen respectievelijk 19 en 9.

Opmerkelijk is dat de gemiddelde aankoopprijs per woongelegenheden (64 545,45 EUR) in 2006 iets lager lag dan in 2005 (65 684,21 EUR), dit terwijl de vastgoedprijzen in 2006 in het algemeen fors

toenamen. De verklaring hiervoor is te vinden in het gegeven dat een aantal woningen zeer goedkoop werden aangekocht en dat enkele panden omgevormd zullen worden tot meerdere woongelegenheden.

Er werd in 2006 geen enkele woning verworven via een openbare verkoop. De woning gelegen in de Schapenstraat 18 te Antwerpen werd ingekocht van een ontlener.

Tabel 46 - Aankopen (aantal woongelegenheden na de werken)

| | Aankoop- prijs | Aankoop- kosten | Totaal | Subsidie- stelsel | Woon- gelegen- heden |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| WEST-VLAANDEREN | | | | | |
| Moorseelsestraat 126 te Kortrijk | 85 000,00 | 7 183,16 | 92 183,16 | SH | 1 |
| subtotaal West-Vlaanderen | 85 000,00 | 7 183,16 | 92 183,16 | | 1 |
| OOST-VLAANDEREN | | | | | |
| Hoveniersstraat 65 te Gent | 140 000,00 | 10 807,66 | 150 807,66 | SH | 3 |
| subtotaal Oost-Vlaanderen | 140 000,00 | 10 807,66 | 150 807,66 | | 3 |
| ANTWERPEN | | | | | |
| Lamorinièrestraat 11 te Antwerpen | 95 000,00 | 8 065,16 | 103 065,16 | SH | 1 |
| Van Helmontstraat 22 te Antwerpen | 94 000,00 | 7 784,46 | 101 784,46 | SH | 1 |
| Sint-Janstraat 29 te Antwerpen | 41 000,00 | 4 145,10 | 45 145,10 | SH | 1 |
| Klamberstraat 16-18 te Antwerpen | 130 000,00 | 10 149,66 | 140 149,66 | SH | 2 |
| Merksemsestraat 60 te Antwerpen | 235 000,00 | 17 048,16 | 252 048,16 | SH | 3 |
| Schapenstraat 18 te Antwerpen | 50 000,00 | 4 239,16 | 54 239,16 | SH | 1 |
| Helderstraat 1 te Antwerpen | 165 000,00 | 12 449,16 | 177 449,16 | SH | 3 |
| Lage Weg 284 te Antwerpen | 115 000,00 | 16 932,63 | 131 932,63 | SH | 1 |
| subtotaal Antwerpen | 925 000,00 | 80 813,49 | 1 005 813,49 | | 13 |
| LIMBURG | | | | | |
| Luikersteenweg 564 te Sint-Truiden | 135 000,00 | 10 418,16 | 145 418,16 | SH | 3 |
| Hasseltsesteenweg 446 te Tongeren | 135 000,00 | 10 577,16 | 145 577,16 | SH | 2 |
| subtotaal Limburg | 270 000,00 | 20 995,32 | 290 995,32 | | 5 |
| VLAAMS-BRABANT | | | | | |
| | - | - | - | - | - |
| TOTAAL | 1 420 000,00 | 119 799,63 | 1 539 799,63 | | 22 |

SH: Sociaal huisvestingsproject

2. Investerings : werken

2.1. Sociale huisvestingsprojecten

2.1.1. Erkenning

Er werden in 2006 voor 49 woongelegenheden dossiers ingediend, het hoogste aantal van de afgelopen 9 jaar. Voor 11 woongelegenheden gaat het om vroegere realisaties die opnieuw zullen gerenoveerd worden of vervangen worden door een nieuwbouw.

Voor 11 woongelegenheden ontvingen we de erkenning, tegenover 15 in 2005 en 25 in 2004. Voor 3 woongelegenheden gaat het om dossiers

die in 2006 ingediend waren, voor 7 was dat het geval in 2005 en ten slotte was voor één woongelegheden de erkenning aangevraagd in 2004.

Het aanzienlijke verschil tussen het aantal ingediende en erkende woongelegenheden is te verklaren door het groot aantal woongelegenheden (23) waarvoor het dossier in het laatste kwartaal werd ingediend.

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

| | Meldingsdossier (werken zonder subsidies) | Aanvraagdossier (werken met subsidies) | |
|-----------------|---|---|-----------|
| | | Ingediend | Erkend |
| WEST-VLAANDEREN | 0 | 1 | 1 |
| OOST-VLAANDEREN | 0 | 10 | 4 |
| ANTWERPEN | 0 | 21 | 2 |
| LIMBURG | 0 | 17 | 4 |
| VLAAMS-BRABANT | 0 | 0 | 0 |
| TOTAAL | 0 | 49 | 11 |

2.1.2. Ontwerpdossiers

Het aantal ingediende ontwerpdossiers in 2006 was goed voor 17 woongelegenheden, tegenover 31 in 2005. Het kleiner aantal ingediende dossiers heeft te maken met het beperkter aantal erkenningen van de afgelopen 2 jaar.

Het aantal goedgekeurde dossiers was goed voor 21 woongelegenheden, tegenover 24 in 2005. De goedkeuringen hadden voor 12 gevallen betrekking op dossiers die in 2006 waren ingediend, voor de overige ging het om dossiers ingediend in 2005.

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

| | Ontwerpdossier | |
|-----------------|----------------|-------------|
| | Ingediend | Goedgekeurd |
| WEST-VLAANDEREN | 1 | 1 |
| OOST-VLAANDEREN | 2 | 2 |
| ANTWERPEN | 8 | 9 |
| LIMBURG | 6 | 7 |
| VLAAMS-BRABANT | 0 | 2 |
| TOTAAL | 17 | 21 |

2.1.3. Aanbesteding

De aanbestedingen in 2006 hadden betrekking op 33 woongelegenheden, het hoogste aantal van de afgelopen 6 jaar. De verklaring hiervoor is het feit dat er in 2006 en 2005 een hoog aantal ontwerpdossiers werden goedgekeurd die in 2006 werden aanbesteed.

De renovaties van vroegere realisaties vertegenwoordigen 15 % van de aanbestedingen.

Het algemeen gemiddelde van de laagste offerte bedroeg 122 580,97 EUR (BTW inb.) per woongelegheden, tegenover 112 573,61 EUR in 2005. Dit vertegenwoordigt een stijging van 9 %. Deze stijging ligt lager dan die van de bouwindexen, die voor dezelfde periode 12 % bedroeg. Dat de bouw

een periode van hoogconjunctuur kende in 2006 mochten we vooral in de tweede jaarhelft onder vinden, voor de 6 woongelegenheden die in die periode werden aanbesteed noteerden we als gemiddelde van de laagste offerte 150 136,17 EUR (BTW inb.).

Het algemeen gemiddelde wordt door alle provincies vrij dicht benaderd. Vlaams-Brabant vormt hierop een uitzondering, de aanbesteding in die provincie kende één van de hoogste prijzen.

De ramingen lagen gemiddeld 7 % onder de voordeligste offertes, tegenover 5 % in 2005 en 8 % in 2004.

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

| | Raming BTW inb. | Prijzen BTW inb. | Woongelegen- heden | Aard der werken |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| WEST-VLAANDEREN | | | | |
| Herderstraat 1 te Kortrijk | 127 544,66 | 120 801,08 | 1 | R |
| subtotaal West-Vlaanderen | 127 544,66 | 120 801,08 | 1 | |
| OOST-VLAANDEREN | | | | |
| Keppestraat 48 te Aalst | 112 427,60 | 120 255,43 | 1 | RVR |
| Koningsdal 10 te Gent | 104 993,98 | 108 256,75 | 1 | R |
| Ninovestraat 75 te Ronse | 148 505,97 | 144 491,99 | 1 | R |
| subtotaal Oost-Vlaanderen | 365 927,55 | 373 004,17 | 3 | |
| ANTWERPEN | | | | |
| Sergeyselsstraat 34 te Antwerpen | 138 255,63 | 190 276,55 | 1 | RVR |
| Nachtegaalstraat 30 te Antwerpen | 98 814,06 | 114 724,37 | 1 | RVR |
| Korte Stuivenbergstraat 6 te Antwerpen | 87 677,11 | 83 555,41 | 1 | RVR |
| Maatsstraat 36 te Antwerpen | 86 875,68 | 83 796,23 | 1 | RVR |
| Turnhoutsebaan 55 te Antwerpen | 101 475,71 | 145 470,77 | 1 | R |
| Klamperstraat 41-43 te Antwerpen | 354 899,76 | 360 647,43 | 3 | R |
| Kwekerijstraat 110 te Antwerpen | 120 338,45 | 137 023,13 | 1 | R |
| Florastraat 23/Rechtestraat 12 te Antwerpen | 217 372,41 | 245 082,14 | 2 | R |
| Van De Wervestr. 67-69/Cassiersstr. 25-27 te Ant. | 610 017,52 | 624 657,20 | 5 | R |
| Meetingstraat 2 te Antwerpen | 82 319,47 | 76 708,10 | 1 | R |
| Vlagstraat 1 te Antwerpen | 244 229,02 | 209 739,17 | 2 | R |
| subtotaal Antwerpen | 2 142 274,82 | 2 271 680,50 | 19 | |
| LIMBURG | | | | |
| Putstraat 27 te Tongeren | 302 217,81 | 322 399,73 | 3 | R |
| Regulierenplein 1/Jekerstraat 29 te Tongeren | 329 811,48 | 374 412,45 | 3 | R |
| Houtstraat 22 te Sint-Truiden | 125 190,31 | 137 080,94 | 1 | R |
| Schurhoven 51 te Sint-Truiden | 126 832,54 | 141 957,61 | 1 | R |
| subtotaal Limburg | 884 052,14 | 975 850,73 | 8 | |
| VLAAMS-BRABANT | | | | |
| Blijde Inkomststraat 91 te Leuven | 252 659,57 | 303 835,45 | 2 | R |
| subtotaal Vlaams-Brabant | 252 659,57 | 303 835,45 | 2 | |
| TOTAAL | 3 772 458,74 | 4 045 171,93 | 33 | |

R : Renovatie

RVR : Renovatie vroegere realisatie

2.1.4. Gunningsdossiers

De ingediende gunningsdossiers waren goed voor 29 woongelegenheden, tegenover 6 in 2005 en 9 in 2004. Het hoge aantal is het logische gevolg van het groot aantal aanbestedingen.

Voor 19 woongelegenheden werd het gunningsdossier goedgekeurd. Dit aantal ligt hoger dan dat

van 2005, toen het om 14 woongelegenheden ging. Voor één woongelegenheden gaat het om een gunningsdossier dat in 2005 was ingediend, voor de overige 18 betrof het dossiers in 2006 ingediend.

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

| | Gunningsdossier | |
|-----------------|-----------------|-------------|
| | Ingediend | Goedgekeurd |
| WEST-VLAANDEREN | 1 | 1 |
| OOST-VLAANDEREN | 3 | 3 |
| ANTWERPEN | 18 | 13 |
| LIMBURG | 5 | 2 |
| VLAAMS-BRABANT | 2 | 0 |
| TOTAAL | 29 | 19 |

2.1.5. Uitgevoerde werken

Aan 15 woonegelegenheden werden de werken voltooid, eenzelfde aantal als in 2005. Voor 12 woonegelegenheden gaat het om eengezinswoningen, de overige 3 zijn appartementen. Meer dan de helft van de realisaties situeert zich in de provincie Antwerpen.

De gemiddelde kostprijs van de werken bedroeg 125 964,78 EUR (BTW inb.), tegenover 115 541,83 EUR (BTW inb.) in 2005. Dit komt neer op een stijging van 9 %, dezelfde als die in 2005. We stellen vast dat de stijging in de periode 2006-2005 (9% op jaarbasis) beduidend hoger

was dan de periode 2004-2003 (6 % en 5 %). Er dient wel opgemerkt dat de hogere BTW-voet van de vervangbouw te Kapellen een extra verhoging van de gemiddelde kostprijs tot gevolg heeft.

De realisaties van vroegere projecten vertegenwoordigen 20 % van de uitgevoerde werken en zijn beduidend goedkoper dan de overige realisaties. Dit resulteert tot een laag gemiddelde voor Oost-Vlaanderen. De hoogste kostprijzen vinden we terug in Limburg en Antwerpen.

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

| | Kostprijs (BTW inb.) | Woon- gelegenheden | Aard der werken |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| WEST-VLAANDEREN | | | |
| Meensesteenweg 34 te Kortrijk | 121 367,05 | 1 | R |
| subtotaal West-Vlaanderen | 121 367,05 | 1 | |
| OOST-VLAANDEREN | | | |
| Landbouwerstraat 45 te Gent | 109 935,45 | 1 | RVR |
| Francisco Ferrerlaan 433 te Gent | 95 078,70 | 1 | RVR |
| subtotaal Oost-Vlaanderen | 205 014,15 | 2 | |
| ANTWERPEN | | | |
| Pesthofstraat 9 te Antwerpen | 101 418,68 | 1 | RVR |
| Waarlooshofstraat 52 te Antwerpen | 139 604,31 | 1 | R |
| Sint-Willibrordusstraat 9 te Antwerpen | 101 022,36 | 1 | R |
| Fakkelsestraat 2 te Antwerpen | 411 685,48 | 3 | R |
| Christiaan Pallemansstraat 62-64-66 te Kapellen | 431 066,74 | 3 | VB |
| subtotaal Antwerpen | 1 184 797,57 | 9 | |
| LIMBURG | | | |
| Bilzersteenweg 104 te Tongeren | 122 488,42 | 1 | R |
| Boomkensstraat 96 te Hasselt | 132 130,75 | 1 | R |
| Spaansebrugstraat 21 te Sint-Truiden | 123 673,81 | 1 | R |
| subtotaal Limburg | 378 292,98 | 3 | |
| VLAAMS-BRABANT | - | - | |
| TOTAAL | 1 889 471,75 | 15 | |

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

VB: Vervangbouw - 21 % BTW

2.2. Overzicht investeringen en patrimonium

Investerings

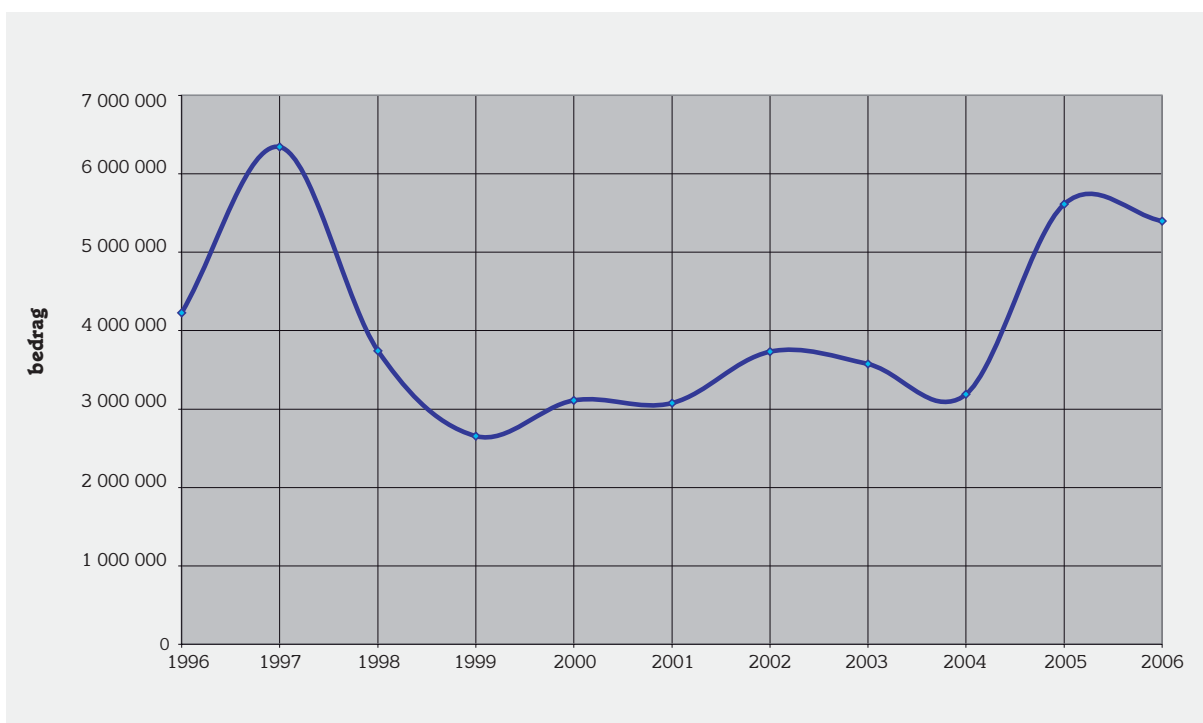
In 2006 werden er voor 5 397 916,11 EUR investeringen vastgelegd. Dit bedrag ligt iets lager dan dat van 2005, maar wel beduidend hoger dan de investeringen van de jaren daarvoor.

De vereffeningen op vastleggingen van 2006 waren goed voor 2 016 095,78 EUR. De vereffeningen op vastleggingen van voorgaande jaren bedroegen 2 170 021,84 EUR.

Het totaalbedrag van de ontvangen subsidies bedroeg 1 758 570,85 EUR, waarvan 1 749 249,88 EUR in het kader van de sociale huisvestingsprojecten en 9 320,97 EUR in het kader van artikel 94.

Grafiek 19 geeft een klaar overzicht van de evolutie sinds 1996.

Grafiek 19 - Evolutie investeringen dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten



Patrimonium

Eind 2006 omvatte het patrimonium 832 woongelegenheden, tegenover 817 in 2005. Er werden 8 woningen verkocht aan zittende huurders, de verwervingen in 2006 waren goed voor 22 eenheden.

Daarnaast is er één pand, dat reeds in eigendom was, dat omgevormd wordt tot 2 woongelegenheden.

Er waren voor niet minder dan 105 woongelegenheden dossiers in behandeling. Een groot aantal daarvan (34) betreft dossiers die in onderzoek zijn. Het gaat om panden die in eigendom zijn, maar waarvoor nog geen dossier opgestart werd omdat in functie van de betoelaging tal van administratieve stappen dienen doorlopen te worden (akkoord gemeente, schatting ontvanger van registratie, samenstelling van aanvraagdossier, ...).

Als er definitieve of voldoende zekerheid is omtrent betoelaging wordt de opmaak van het dossier aangevat. Voor 14 woongelegenheden was dit het geval.

De opmaak van een dossier wordt gevolgd door een aanbestedingsprocedure. Deze vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerp-dossier is goedgekeurd (en overgegaan kan worden tot aanbesteding) en eindigt met de aanvang van de werken. Dossiers die zich in dit stadium bevinden namen een ruim aandeel in (31 woongelegenheden).

De provincies Antwerpen en Limburg nemen het grootste deel van de dossiers voor hun rekening.

Tabel 52 - Patrimonium dienst huurhulp - 2006 (aantal woongelegenheden na de werken)

| | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Totaal |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|----------------|------------|
| Dossiers in onderzoek | 1 | 3 | 16 | 14 | 0 | 34 |
| Dossiers in opmaak | 2 | 4 | 5 | 3 | 0 | 14 |
| Aanbestedingsprocedure | 1 | 2 | 14 | 12 | 2 | 31 |
| Werken in uitvoering | 2 | 6 | 11 | 7 | 0 | 26 |
| Werken uitgevoerd-totaal: | 110 | 143 | 230 | 242 | 2 | 727 |
| - in eigendom | 82 | 137 | 214 | 229 | 2 | 664 |
| - in huur | 0 | 0 | 16 | 11 | 0 | 27 |
| - recht van opstal | 28 | 6 | 0 | 2 | 0 | 36 |
| Woongelegenheden - totaal: | 116 | 158 | 276 | 278 | 4 | 832 |
| - in eigendom | 88 | 152 | 260 | 265 | 4 | 769 |
| - in huur | 0 | 0 | 16 | 11 | 0 | 27 |
| - recht van opstal | 28 | 6 | 0 | 2 | 0 | 36 |

3. Huurdersgezinnen

3.1. Verhuringen

Er werden in 2006 in totaal 46 huurovereenkomsten afgesloten, een vermindering van 8 verhuringen ten opzichte van 2005. Zowel het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden als herverhuringen nam af.

Tabel 53 - Verhuringen in 2006

| Ligging van de woningen | Eerste verhuring | | Herverhuring | |
|-------------------------|------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | Aantal | Gemiddelde huurprijs | Aantal | Gemiddelde huurprijs |
| WEST-VLAANDEREN | 2 | 231,38 | 10 | 233,50 |
| OOST-VLAANDEREN | 2 | 179,63 | 6 | 226,75 |
| ANTWERPEN | 7 | 244,11 | 9 | 186,20 |
| LIMBURG | 2 | 297,13 | 8 | 240,88 |
| VLAAMS-BRABANT | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| TOTAAL | 13 | 240,38 | 33 | 221,16 |

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 13, in aantal 3 minder dan het jaar voordien. De daling valt te verklaren door het kleinere aantal werken die dit jaar werden voltooid. Net zoals de 3 voorgaande jaren werden er ook geen grote projecten gerealiseerd. De provincie Antwerpen telt zoals de voorbije jaren het grootste aantal nieuwe verhuringen, zijnde 7 waaronder een vervangbouw van 3 woningen. In Limburg, Oost- en West-Vlaanderen vonden telkens 2 nieuwe verhuringen plaats.

Ook het aantal herverhuringen kent een daling met 5 dossiers ten opzichte van 2005. De provincie West-Vlaanderen kent de grootste verhuisbeweging (10), gevolgd door Antwerpen met 9 herverhuringen. Limburg en Oost-Vlaanderen kennen respectievelijk 8 en 6 herverhuringen. De daling van het aantal herverhuringen heeft verschillende redenen. De alternatieven voor een huurder die zijn woning opzegt zijn beperkt, zowel in de privé als in de sociale sector. Daarnaast waren verschillende woningen na de beëindiging van het huurcontract aan een nieuwe renovatie toe.

De gemiddelde huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt 240,38 EUR, zijnde een stijging ten opzichte van vorig jaar (+ 5 %). De provincie Limburg heeft net als in 2005 de hoogste gemiddelde huurprijs. In de provincie Oost-Vlaanderen, is de gemiddelde huurprijs met 19 % gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit valt te verklaren door de lage basishuur enerzijds en de aan de huurders toegekende huurprijsverminderingen op basis van inkomen en gezinslast anderzijds.

Voor het eerst sinds jaren is de gemiddelde huurprijs bij herverhuringen gedaald (- 3 %), een gevolg van een grotere vermindering voor gezinslast en inkomen dan in 2005.

3.2. Profiel van de huurdersgezinnen

Eind 2006 huurden 715 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, dit betekent een aangroei met 5 gezinnen. Tabel 54 schetst het profiel van de huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 54 - Huurdersbestand per 31 december 2006 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen

| Huurdersbestand | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Vlaams Gewest |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Aantal huurdersgezinnen | 108 | 141 | 225 | 239 | 2 | 715 |
| Autochtone gezinnen : | 85 | 82 | 130 | 155 | 2 | 454 |
| - echtparen of samenwonenden | 55 | 54 | 74 | 114 | 2 | 299 |
| - alleenstaand gezinshoofd | 30 | 28 | 56 | 41 | 0 | 155 |
| Allochtone gezinnen : | 23 | 59 | 95 | 84 | 0 | 261 |
| - echtparen of samenwonenden | 15 | 51 | 81 | 64 | 0 | 211 |
| - alleenstaand gezinshoofd | 8 | 8 | 14 | 20 | 0 | 50 |
| Gemiddelde leeftijd ouders | 42,0 jaar | 44,8 jaar | 45,8 jaar | 43,7 jaar | 35,4 jaar | 44,3 jaar |
| Gemiddelde leeftijd kinderen | 13,9 jaar | 14,7 jaar | 14,8 jaar | 15,2 jaar | 6,1 jaar | 14,8 jaar |
| Gemiddeld aantal kinderen | 3,3 | 3,3 | 3,5 | 3,0 | 2,5 | 3,2 |
| Nettobelastbaar gezinsinkomen : | | | | | | |
| - 0 -10 000 EUR | 49 | 71 | 115 | 112 | 1 | 348 |
| - 10 000,01 - 15 000 EUR | 30 | 35 | 69 | 65 | 0 | 199 |
| - + 15 000 EUR | 29 | 35 | 41 | 62 | 1 | 168 |
| Gemiddelde huurprijs | 245,77 | 234,30 | 221,46 | 254,70 | 220,13 | 238,77 |

In de provincies Antwerpen, Oost- en West-Vlaanderen heeft het Vlaams Woningfonds een aangroei van huurders. In de provincie Antwerpen werden ook de meeste verhuringen van nieuwe panden opgetekend. Limburg daarentegen ziet het aantal huurdersgezinnen dalen met 6. In de provincie Limburg werden ook het meeste woningen verkocht aan zittende huurders, namelijk 3 in Beringen en 1 in Genk. Daarnaast werden 3 woningen niet meer verhuurd omdat ze opnieuw worden gerenoveerd. In de provincie Antwerpen werden 2 woningen verkocht aan zittende huurders en in Oost- en West-Vlaanderen telkens 1 woning.

In Vlaams-Brabant is het huurdersbestand van het Vlaams Woningfonds nog steeds beperkt tot 2 gezinnen.

Gezinsprofiel

De autochtone huurders vertegenwoordigen 64 % van het totaal en vormen in alle provincies de meerderheid van de huurders. Het aantal autochtone gezinnen steeg met 8 ten opzichte van vorig

jaar. Het aantal allochtone gezinnen daarentegen daalde met 3. De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen hebben het grootste aandeel allochtone huurders, namelijk allebei 42 %. West-Vlaanderen heeft 79 % huurders met de Belgische nationaliteit. In Vlaams-Brabant hebben beide huurdersgezinnen de Belgische nationaliteit.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, kan worden vastgesteld dat gehuwden of samenwonenden met 71 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurders uitmaken. Bij de autochtone gezinnen ligt dit aandeel lager, namelijk 66 %. Bij allochtone huurders kent 81 % het traditionele gezinspatroon.

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd van de ouders – thans 44,3 jaar – neemt verder toe. Deze stijging valt in alle provincies waar te nemen en is hoofdzakelijk te verklaren door het feit dat een belangrijk deel van de huurdersgezinnen reeds geruime tijd huren bij

het Vlaams Woningfonds, met als logisch gevolg een stijging van 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 45,8 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen (14,8 jaar) nam opnieuw toe, behalve in de provincie Vlaams-Brabant waar een lichte daling waar te nemen was. Het beperkt aantal nieuwe verhueringen in 2006 kan deze stijging mee verklaren.

Gemiddeld aantal kinderen

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) is de jongste 5 jaren constant gebleven. In de provincie Antwerpen tellen de huurdersgezinnen de meeste kinderen. De algemene uitbreiding van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds naar gezinnen met 1 kind ten laste brengt in 2006 geen opmerkelijke wijzigingen teweeg in onze huursector. Dit kan verklaard worden door het feit dat ons bestaand woningpatrimonium in de eerste plaats aangepast is aan gezinnen met meerdere kinderen ten laste. Gezien bij toewijzing van een woning steeds gestreefd wordt naar een maximale bezetting komen gezinnen met 2 of meer kinderen prioritair in aanmerking.

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. Voor bijna de helft van onze huurders ligt het inkomen beneden de 10 000,00 EUR. Dit zijn overwegend gezinnen die

leven van een vervangingsinkomen, zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding. De huurdersgroep met een inkomen dat 15 000,00 EUR overschrijdt is met 24 % het minst vertegenwoordigd. Uit deze cijfers blijkt dat het Vlaams Woningfonds op de eerste plaats nog steeds de minst begoede gezinnen bereikt, voor wie het huren van een woning in de privé-sector onbetaalbaar blijft. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun nettobelastbaar inkomen. Gezinnen met een bescheiden inkomen betalen dus een lagere huurprijs.

Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs (238,77 EUR) steeg met 3,68 EUR ten opzichte van vorig jaar (235,09 EUR). In alle provincies was een stijging van de gemiddelde huurprijs waar te nemen. De gemiddelde huurprijs is het laagst in Antwerpen. Zoals eerder vermeld, wordt bij het berekenen van de huurprijs rekening gehouden met het nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Jaarlijks worden de huurprijzen geïndexeerd.

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 kent 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. In 2005 werden er 131 gezinnen met een huurschuld opgetekend, tegenover 158 in 2006, een stijging met 21 %. Ook de gemiddelde schuld per huurder nam toe: gedurende de periode 2002-2005 was dit gemiddeld 313,06 EUR, in 2006 is dit 329,43 EUR.

Aantallen en bedragen

Tabel 55 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2005 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2006. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 52 050,23 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een stijging met 26 %. Ook de gemiddelde schuld per huurder nam toe: ten opzichte van 2005 kende de gemiddelde achterstand een stijging met 13,02 EUR (+ 4 %).

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 22 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. In 2005 was dit 18 %. 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 96,28 EUR. Daar deze achterstellen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit eerder een vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld.

De tweede grootste groep, zijnde 14 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 357,88 EUR.

13 % van de huurders heeft een schuld van meer dan 3 maanden. Voor het eerst sinds 2001 nam het aandeel huurders met een schuld in deze categorie weer toe. Ook de gemiddelde schuld per huurder kende met 1 356,76 EUR een stijging ten opzichte van 2005. Het totaalbedrag van de achterstellen van meer dan 3 maanden huur bedraagt 27 135,24 EUR, zijnde 52 % 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 10 gezinnen een achterstal van meer dan 3 maanden. In de overige provincies zijn dit er gemiddeld 3.

Met 35 % 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 Oost-Vlaanderen heeft 18 % van de huurders een schuld. De provincie Antwerpen kent met 17 % het laagste aandeel wanbetalers onder haar huurders. Limburg telt 23 % wanbetalers in verhouding tot de huurderspopulatie.

Opvolging van de achterstallige huurgelden

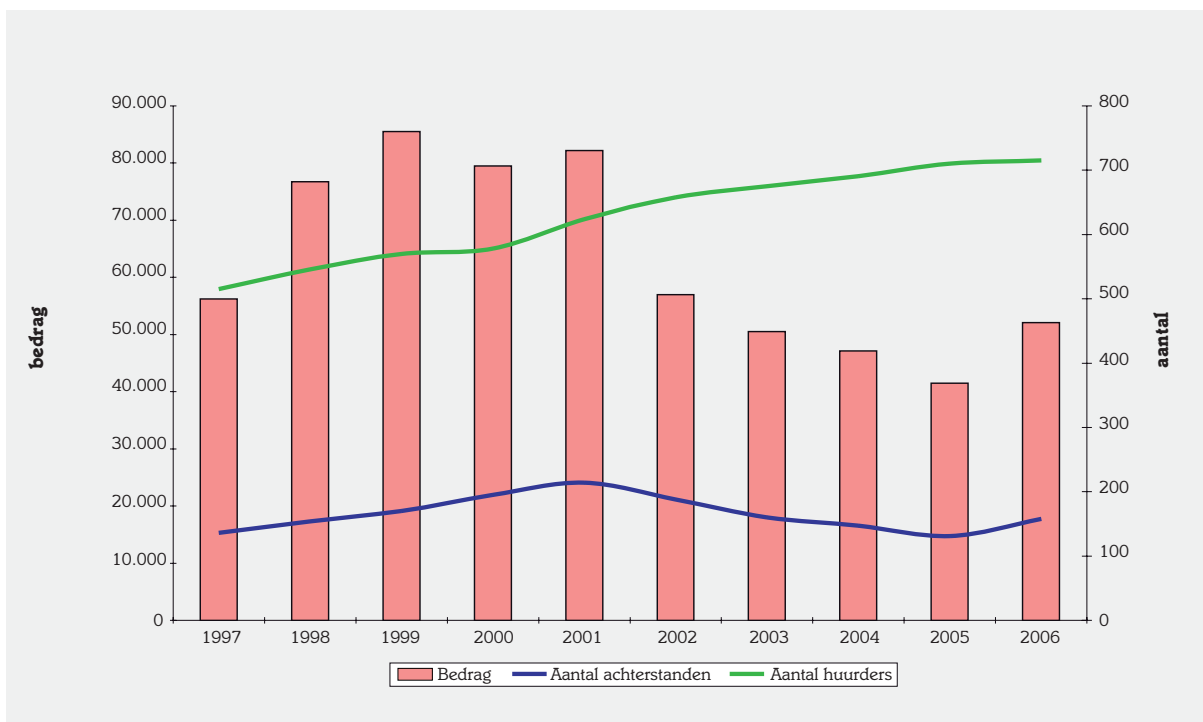
De opvolging van de huurachterstanden blijft veel aandacht opeisen. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte gebracht van de betalingsproblemen. Uit 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 verwachte resultaten opleveren, zal alsnog naar een minnelijke regeling worden gestreefd via een (verplichte) oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Brengt ook deze stap geen soelaas, 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 2006

| Periode van achterstand | Aantal | | | | | | Bedragen | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|----------------|------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Totaal | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Totaal |
| meer dan 3 maanden | 3 | 3 | 4 | 10 | 0 | 20 | 3 431,37 | 3 078,06 | 4 645,64 | 15 980,17 | 0,00 | 27 135,24 |
| meer dan 2 t.e.m. 3 maanden | 3 | 1 | 5 | 3 | 0 | 12 | 1 887,99 | 482,98 | 2 526,09 | 2 131,83 | 0,00 | 7 028,89 |
| meer dan 1 t.e.m. 2 maanden | 7 | 2 | 6 | 7 | 0 | 22 | 2 651,29 | 753,49 | 1 895,84 | 2 572,72 | 0,00 | 7 873,34 |
| maximum 1 maand | 25 | 20 | 24 | 35 | 0 | 104 | 2 032,51 | 1 356,35 | 3 589,41 | 3 034,49 | 0,00 | 10 012,76 |
| TOTAAL | 38 | 26 | 39 | 55 | 0 | 158 | 10 003,16 | 5 670,88 | 12 656,98 | 23 719,21 | 0,00 | 52 050,23 |

Grafiek 20 - Evolutie huurachterstallen 1997 - 2006



3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 56 geeft een overzicht van de procedures die in 2006 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 1997–2006.

Tabel 56 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

| | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Totaal |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| <u>Verzoeningsprocedures :</u> | 4 | 2 | 6 | 6 | 0 | 18 |
| Bedragen | 4 063,84 | 1 100,74 | 4 742,11 | 6 619,94 | 0,00 | 16 526,63 |
| <u>Gerechtelijke procedures :</u> | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 | 5 |
| Bedragen | 2 819,71 | 0,00 | 903,63 | 2 491,85 | 0,00 | 6 215,19 |
| AANTAL PROCEDURES | 6 | 2 | 7 | 8 | 0 | 23 |
| TOTALE BEDRAGEN | 6 883,55 | 1 100,74 | 5 645,74 | 9 111,79 | 0,00 | 22 741,82 |

Het jaar 2006 kenmerkt zich door een stijging van het totaal aantal ingeleide procedures. Deze cijfers liggen in het verlengde van de vaststelling van de toename van de achterstallige huurgelden, zoals hierboven beschreven. In 2006 werden 23 procedures opgestart tegenover 17 in 2005. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2005 slechts een lichte toename, nl. 988,77 EUR tegenover 928,31 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2006 werd ingeleid bedraagt 18. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een stijging met 3 procedures. In vergelijking met de periode 1997-2002 ligt het totaal aantal verzoeningen echter nog steeds laag: gedurende deze periode werden er immers gemiddeld 41 procedures ingeleid. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar wel een daling met 96,80 EUR en bedraagt 918,15 EUR (dit komt overeen met ongeveer 3,8 maandhuren). De provincies Limburg en Antwerpen hebben beiden het hoogste aantal procedures (6). De gemiddelde schuld bij het inleiden van de procedure ligt wel hoger in Limburg. West-Vlaanderen volgt met 4 procedures, Oost-Vlaanderen met 2 dossiers. In Vlaams-Brabant werden geen verzoeningsprocedures ingeleid.

In 7 gevallen kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurders worden uitgewerkt. Zeven gezinnen waren niet aanwezig

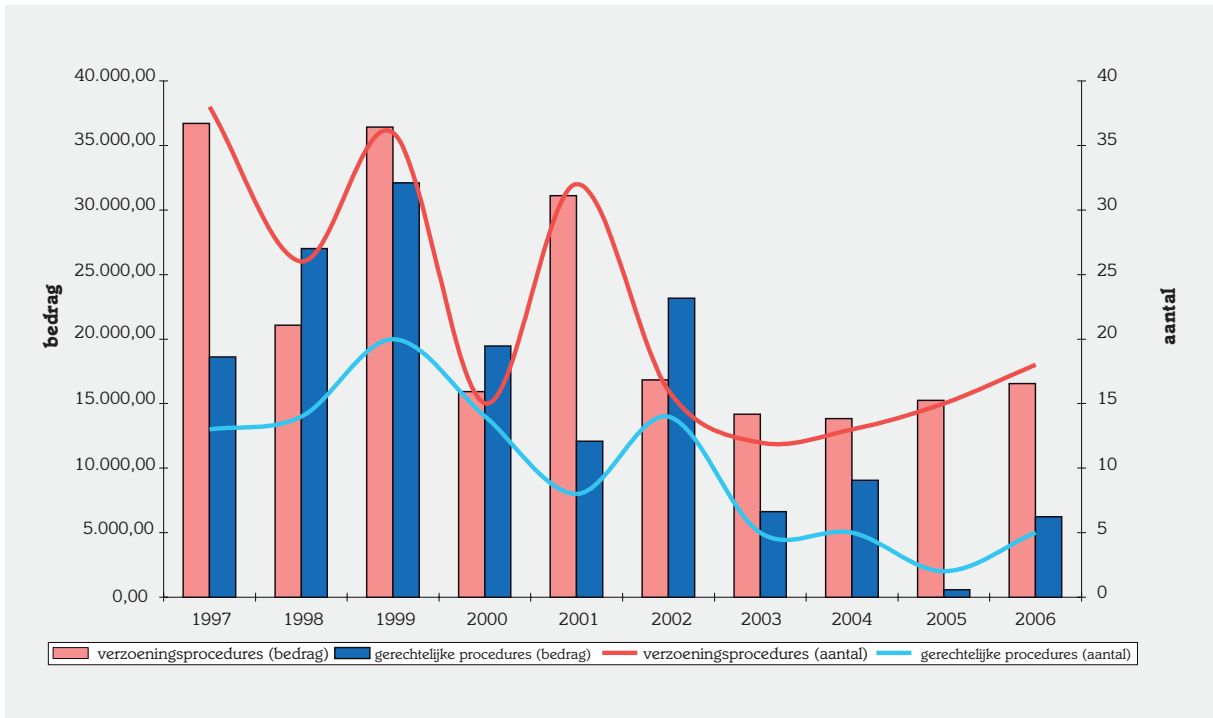
op de zitting. In 3 dossiers kon de zitting worden geannuleerd, daar er in extremis alsnog een betaling werd verricht. Eén zaak werd geannuleerd daar het gezin inmiddels werd toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Eind 2006 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2006 een verzoeningsprocedure werd opgestart 15 821,55 EUR. Ten opzichte van het ogenblik van het inleiden van de procedure betekent dit een daling met slechts 4 %. Verklaring voor dit lage aanzuiveringspercentage kan worden gevonden in het feit dat 7 gezinnen niet aanwezig waren op de verzoeningszitting. Verder werden een aantal procedures pas eind 2006 ingeleid waardoor de getroffen afbetalingsregelingen pas in 2007 effect zullen hebben. Twee van de in 2006 opgestarte verzoeningsprocedures resulteerden in een gerechtelijke procedure.

Het aantal gerechtelijke procedures dat in 2006 werd ingeleid bedraagt 5. 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 1 243,04 EUR, zijnde meer dan het dubbele van vorig jaar (er werd toen evenwel slechts één procedure wegens achterstallige huur ingeleid). In Limburg en West-Vlaanderen werden telkens 2 procedures ingeleid, in Antwerpen één. Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant kenden geen

gerechtelijke procedures. Eén gerechtelijke procedure werd stopgezet daar de schuld alsnog volledig werd aangezuiverd. In 2 dossiers werd de zitting uitgesteld naar volgend jaar voor verdere evaluatie

van de betalingen. Eén zaak resulteerde in een verbreekingsvonnis: het gezin dient de woning te ontruimen.

Grafiek 21 - Evolutie procedures huurachterstallen (1997 - 2006)



3.3.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 57 geeft een overzicht van de in 2006 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 57 - Collectieve schuldenregelingen in 2006

| | West-Vlaanderen | Oost-Vlaanderen | Antwerpen | Limburg | Vlaams-Brabant | Totaal |
|--------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| <u>Huurders:</u> | 12 | 14 | 6 | 8 | – | 40 |
| Bedragen | 4 827,41 | 4 400,60 | 844,91 | 7 404,64 | – | 17 477,56 |
| <u>Gewezen huurders:</u> | 2 | 1 | 3 | 8 | – | 14 |
| Bedragen | 11 684,73 | 2 134,93 | 1 740,32 | 48 554,45 | – | 64 114,43 |
| AANTAL PROCEDURES | 14 | 15 | 9 | 16 | – | 54 |
| TOTALE BEDRAGEN | 16 512,14 | 6 535,53 | 2 585,23 | 55 959,09 | – | 81 591,99 |

In 2006 traden 6 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Tien procedures werden beëindigd: in één dossier werd de collectieve schuldenregeling herroepen; in de overige 9 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2006 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aanzuiverd.

Eind 2006 zijn er 54 gezinnen onderworpen aan deze procedure, waarvan 40 zittende huurders en 14 gewezen huurders. Ten opzichte van 2005 betekent dit een daling met 7 %. Toch trachten nog steeds een groot aantal huurders en ex-huurders 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 14 en 15 procedures. In Limburg en Antwerpen zijn respectievelijk 16 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 436,94 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer wordt mede verklaard door het feit dat er zich onder de 40 procedures 20 gezinnen bevinden die reeds tot de procedure van collectieve schuldenregeling waren toegelaten op het ogenblik dat zij een woning in huur namen bij het Vlaams Woningfonds. Niettegenstaande zij onderworpen zijn aan de procedure (wegens schulden buiten het Vlaams Woningfonds), hebben zij bij het Vlaams Woningfonds geen achterstallen. Bij aanvang van de huur wordt met de schuldbemiddelaar overeengekomen dat deze de huishuur rechtstreeks aan het Vlaams Woningfonds overmaakt. De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 4 579,60 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 provincie Limburg.

3.4. Huurschulden van gewezen huurders

3.4.1. Algemeen

Tabel 58 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2004–2006 met een huurschuld beëindigden.

Tabel 58 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2004-2006

| Periode van huurschulden | Gewezen huurders | | | | | |
|--------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------------|------------------|------------------|
| | Aantal | | | Bedragen | | |
| | 2006 | 2005 | 2004 | 2006 | 2005 | 2004 |
| meer dan 3 maanden | 3 | 8 | 8 | 3 902,23 | 11 050,62 | 15 297,81 |
| 2 tot 3 maanden | 2 | 2 | 2 | 1 441,07 | 1 228,63 | 1 204,97 |
| 1 tot 2 maanden | 3 | 1 | 2 | 1 100,76 | 331,67 | 596,34 |
| maximum 1 maand | 3 | 3 | 7 | 480,03 | 96,51 | 555,20 |
| TOTAAL | 11 | 14 | 19 | 6 924,09 | 12 707,43 | 17 654,32 |

In de loop van 2006 werden in totaal 39 huurcontracten beëindigd. Van deze huurovereenkomsten kenden er 25 een afsluiting ingevolge een opzeg van de huurder. Acht huurovereenkomsten namen een einde ingevolge aankoop van het pand door de huurder. Vier huurdersgezinnen werden binnen het Vlaams Woningfondspatrimonium geherhuisvest naar een woning waarvan de rationele bezetting beter aangepast is aan de huidige gezinssamenstelling. Eén pand werd ontruimd daar er door het Vlaams Woningfonds nieuwe renovatiewerken dienden te worden uitgevoerd: ook dit huurdersgezin werd geherhuisvest in een andere woning van het Vlaams Woningfonds. Tot slot werd er één overeenkomst beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract.

Van de 39 gezinnen hadden er 11 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Met 28 % ligt dit cijfer beduidend lager dan de 2 voorgaande jaren, toen dit 41% bedroeg. Verklaring kan worden gevonden bij het hoge aantal verkochte woningen en herhuisvestingen. Opdat deze kunnen doorgaan mag er immers geen huurachterstal zijn. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 629,46 EUR, zijnde opnieuw een daling ten opzichte van vorig jaar.

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.

Het aandeel huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft, bedraagt in tegenstelling met de voorgaande jaren minder dan de helft. Dit valt mede te verklaren door het feit dat er slechts één contract ingevolge een verbrekingsvonnis werd beëindigd.

Zes huurdersgezinnen hebben een schuld van maximum 2 maanden. Deze achterstallen kunnen meestal worden aangezuiverd via de bij de aanvang van de huur gevestigde huurwaarborg.

De provincie Limburg telt met 5 dossiers de meeste gezinnen met een schuld bij verhuís. In deze provincie vonden echter ook de meeste beëindigingen van contracten plaats, zijnde 15. West-Vlaanderen volgt op de tweede plaats met 3 op 7 verhuizers. Antwerpen telt slechts 2 slechte betalers onder de 10 huurders die verhuísden. Oost-Vlaanderen sluit de rij met 1 op 7 verhuizers.

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

In 2006 werden opnieuw geen procedures tegen gewezen huurdersgezinnen met een huurschuld ingeleid. Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 14 gewezen huurdersgezinnen eind 2006 onderworpen aan deze procedure.

Gedurende de periode 1982-2006 beëindigden 891 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Net zoals vorig jaar hebben 157 van deze gewezen huurdersgezinnen eind 2006 een

openstaande schuld, dit is 17,6 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 463 121,33 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 2 949,82 EUR per huurder, een lichte stijging t.o.v. vorig jaar. Meer dan de helft van de schuld, namelijk 54 %, tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen volgen met 16 %. In West-Vlaanderen bedraagt dit aandeel 14 %.

4. Verkoop

Eind 2006 telde het Vlaams Woningfonds 664 gerenoveerde woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke ingevolge onze sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme grote gezinnen.

4.1. De woningen

In Kortrijk werd een woning met 3 slaapkamers verkocht voor de prijs van 82 250,00 EUR. Het betreft een gesloten bebouwing en omvat 1a 85ca grond. Het pand werd in 1998 aangekocht.

In Gent verkocht het Vlaams Woningfonds een woning met 3 slaapkamers, een gesloten bebouwing op en met 75ca grond. Verkoopprijs: 120 500,00 EUR. Deze eigendom was in ons bezit sedert 1997.

De twee panden te Antwerpen, door ons aangekocht in 1985 en 1993, werden verkocht voor de prijs van respectievelijk 132 750,00 EUR en 150 250,00 EUR. Het betreft enerzijds een hoekhuis met 3 slaapkamers op 1a 55ca grond en

In 2006 werden 8 gerenoveerde woningen verkocht aan zittende huurders, één te West-Vlaanderen, één te Oost-Vlaanderen, twee te Antwerpen en vier te Limburg.

anderzijds een gesloten bebouwing met 4 slaapkamers op 1a 33ca grond.

In het herwaarderingsgebied Tuinwijk-Waterschei te Genk werd een woning, aangekocht in 1988, verkocht voor de prijs van 105 250,00 EUR. Het betreft een gesloten bebouwing met 3 slaapkamers op 4a 79ca grond.

Drie verkochte panden situeren zich in Beringen, namelijk twee tot ééngezinswoningen omgevormde duplexwoningen met thans 4 slaapkamers en één eengezinswoning met 3 slaapkamers.

De twee duplexwoningen werden verkocht voor elk 120 250,00 EUR, de derde woning voor 90 250,00 EUR.

4.2. De kopersgezinnen

De woningen werden aangekocht door 5 autochtone twee-oudergezinnen en 3 allochtone gezinnen, waarvan 1 met een alleenstaand gezinshoofd.

Zeven gezinnen genieten een beroepsinkomen; één gezin leeft 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 is 41 jaar 2 maanden en deze van hun kinderen 11 jaar 11 maanden.

Het betreft gezinnen met gemiddeld 3,1 kinderen.

4.3. De kandidaat-kopers

In 2006 werd door 8 huurders een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning, namelijk 2 in Antwerpen en 6 in Limburg.

Deze aankoopdossiers zijn in samenstelling.



Gesloopte gebouwen - nummers 66 en 64 (links) en nummer 62 (rechts)
Christiaan Pallemansstraat te Kapellen



Christiaan Pallemansstraat
te Kapellen





Christiaan Pallemansstraat
te Kapellen





Pesthofstraat 9
te Antwerpen

Waarlooshofstraat 52
te Antwerpen





Francisco Ferrerlaan 433
te Gent



Spaansebrugstraat 21
te Sint-Truiden

Deel 3

Algemeen Beheer en Dienstverlening





Algemeen Beheer







1. Eervolle onderscheidingen

Mevrouw Francine Ots werd vereremerkt met het Ereteken van de Arbeid eerste klasse, na 30 jaar arbeid.

Tijdens de nieuwjaarsreceptie op 5 januari 2007 werd zij op een passende wijze gehuldigd.

2. Bevorderingen

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 20 december 2006 tot volgende bevorderingen:

de heer Peter Becuwe, directeur
de heer Bruno Decreus, adjunct-adviseur
de heer Dagmar Brône, bureelhoofd

3. Pensionering

Toon Magherman

De heer Toon Magherman vervoegde het Vlaams Woningfonds op 1 juni 1984 als bouwkundige op de dienst huurhulp Oost-Vlaanderen.

Hij was een stille gewaardeerde medewerker van bij het opstarten van de huurhulpactiviteiten in Oost-Vlaanderen.

In februari 2006 bereikte de heer Magherman de leeftijd van 60 jaar en ging op eigen verzoek met pensioen vanaf 1 maart 2006.

Wij danken deze collega voor zijn inzet op het Vlaams Woningfonds en wensen hem nog vele jaren van geluk en goede gezondheid.

4. Overlijdens

4.1. Frans Baveghems

Op 12 maart 2006 overleed de heer Frans Baveghems in de leeftijd van 82 jaar.

De heer Baveghems was personeelslid van het Woningfonds vanaf 1 december 1959 en beëindigde er zijn loopbaan als bestuurschef op de financiële dienst op 31 augustus 1988.

Hij was een gewaardeerde en plichtsbewuste medewerker.

4.2. Petrus De Mecheleer

Op 5 mei 2006 overleed de heer Petrus De Mecheleer op 73-jarige leeftijd.

Hij trad in dienst op vrijdag 31 juli 1959 en werkte zich doorheen de jaren op tot directeur.

Zijn loopbaan op het Woningfonds was gekenmerkt door hard werken en een grote bekommernis voor sociale rechtvaardigheid.

Hij was een loyaal medewerker die alomtgewaardeerd werd, zowel bij het personeel als bij de bestuurders. Hij was zonder meer een innemend collega en een groot directeur van de dienst der leningen.

Mogen zij rusten in vrede.

Wij zullen hen nog dikwijls ontmoeten in herinneringen.

5. Nationaal Woningfonds

Sedert de regionalisering van het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België in drie entiteiten en vervolgens het volledig operationeel worden van de drie regionale Woningfondsen, was de residuaire activiteit in hoofdzaak beperkt tot het opvolgen van de nog uitstaande obligatieleningen. Deze financiële schulden waren per 31 december 2002 allemaal afgelost.

Een Buitengewone Algemene Vergadering van 25 november 2005 heeft beslist tot ontbinding en in vereffening stelling van het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en tot aanstelling van een college van drie vereffenaars met als taak de uitvoering ervan.

6. Verspreiding van de Woningfondsgedachte

6.1. Infoverspreiding

Het Vlaams Woningfonds trad ook in 2006 naar buiten met een originele **affichereeks** die een betere naam- en activiteitenbekendheid beoogde.

De affiches werden steeds ondersteund door **infospots** 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" en afdelingsbladen van de Gezinsbond.

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

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

6.2. Beurzen 2006 waaraan het Vlaams Woningfonds actief meewerkte

Bouw en Reno te Antwerpen van 14 januari tot en met 22 januari 2006

Batibouw (Heizel) te Brussel van 2 maart tot en met 12 maart 2006

Bouw- en Immobiliensalon (BIS-beurs) in Flanders Expo te Gent van 7 oktober tot en met 15 oktober 2006.

7. 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 Woningfondsgedachte goed hoog in hun vaandel dragen. Hun jaarlijks 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 Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

Vele concrete resultaten zijn uitsluitend tot stand kunnen komen dank zij de goede samenwerking met - en de steun van kabinetsleden en van de verschillende departementen en agentschappen die vallen binnen de bevoegdheden van onze beide voogdijministers.

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

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

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

Wij danken ook allen die op een actieve wijze de infocampagne van het Vlaams Woningfonds hebben ondersteund en aldus hebben bijgedragen tot de uitstraling van de Woningfondsgedachte en de groei van onze activiteiten.

Ten slotte en niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar het voltallige personeel dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief de resultaten van het activiteitsjaar 2006 verwezenlijkte.



Batibouw
2 tot 12 maart 2006





Bis-beurs te Gent
7 tot 15 oktober 2006

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 vrijdagnamiddag).

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 Meeûssquare 26-27 - 1000 Brussel
Tel. 02-548 91 66 of 02-548 91 67

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

Provincie West-Vlaanderen

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

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

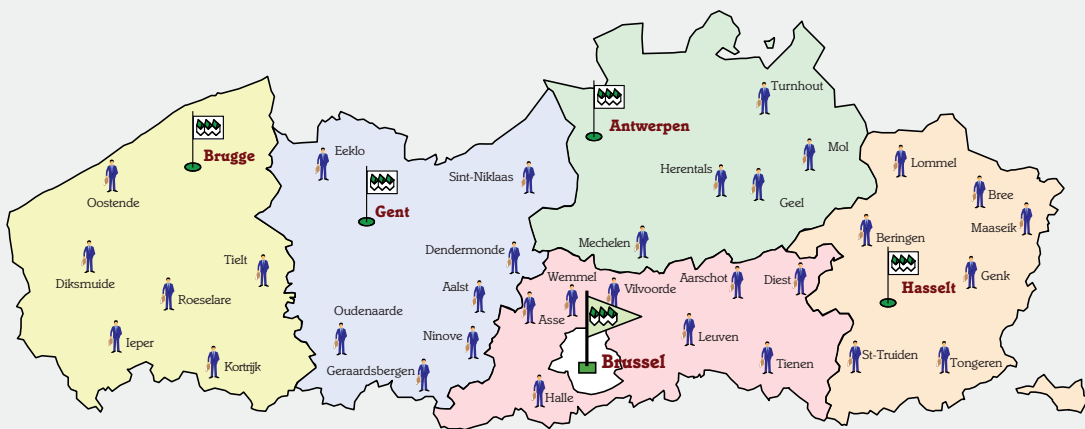
Maatschappelijke zetel

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

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

www.vlaamswoningfonds.be

info@vlaamswoningfonds.be



Inhoudstafel

| | |
|---|---|
| Afkortingen | 6 |
| Verslag van de Raad van Bestuur | 7 |

DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN

Hoofdstuk I - Leningsverrichtingen : dossieropbouw

1. De leningen

| | |
|---|----|
| 1.1. Leningsaanvragen | 19 |
| 1.2. Spreiding van de leningen volgens hun bestemming | 23 |
| 1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken | 24 |
| 1.2.2. Nieuwbouwverrichtingen | 25 |
| 1.2.3. Saneringswerken | 25 |
| 1.2.4. Terugbetaling van schulden | 25 |
| 1.3. Leningen in tweede hypothecaire rang | 27 |
| 1.4. Evolutie van de duur der leningen | 28 |
| 1.5. Leningen in kernsteden | 30 |
| 1.6. De Vlaamse Rand | 31 |

2. Het ontlenersgezin

| | |
|--|----|
| 2.1. Samenstelling en grootte van de ontlenersgezinnen | 33 |
| 2.2. Spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep | 37 |
| 2.3. Beroep van de ontleners | 38 |
| 2.4. Gezinsinkomen en huisvestingslasten | 41 |
| 2.5. Leningen aan allochtone gezinnen | 46 |

3. De woning

| | |
|---|----|
| 3.1. Strijd tegen ongezonde woningen / ongezond wonen | 51 |
| 3.2. Kostprijs en financiering van de woningen | 52 |
| Globale verrichtingen | 52 |
| 3.2.1. Aankoop al dan niet gecombineerd met werken | 53 |
| 3.2.1.1. Investerings en kostprijs | 53 |
| 3.2.1.2. Financieringsbronnen | 54 |
| 3.2.2. Privé-bouwverrichtingen | 54 |
| 3.2.2.1. Investerings en kostprijs | 54 |
| 3.2.2.2. Financieringsbronnen | 55 |
| 3.2.3. Groepsbouwverrichtingen | 55 |
| 3.2.4. Saneringswerken | 55 |
| 3.2.4.1. Investerings en kostprijs | 56 |
| 3.2.4.2. Financieringsbronnen | 56 |
| Tabellen en grafiek | 58 |

Hoofdstuk II - Leningsverrichtingen : dossierbeheer

| | |
|---|----|
| 1. Gezinsuitbreiding tijdens de leningsduur | 65 |
| 2. Uitstaande leningen | 68 |
| 3. Het verloop der terugbetalingen | 69 |
| 4. Afgeloste leningen | 73 |
| 5. Verloop van de uitbetalingen van de gelden in rekening-courant | 74 |
| 6. Vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten | 74 |
| 7. Tijdelijke kortingen | 78 |

DEEL 2 - SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN

| | |
|--|-----|
| Krachtlijnen | 87 |
| 1. Investerings : aankoop | 88 |
| 2. Investerings : werken | 90 |
| 2.1. Sociale huisvestingsprojecten. | 90 |
| 2.1.1. Erkenning | 90 |
| 2.1.2. Ontwerpdossiers | 91 |
| 2.1.3. Aanbesteding | 91 |
| 2.1.4. Gunningsdossiers | 93 |
| 2.1.5. Uitgevoerde werken | 94 |
| 2.2. Overzicht investeringen en patrimonium | 95 |
| 3. Huurdersgezinnen. | 97 |
| 3.1. Verhuringen | 97 |
| 3.2. Profiel van de huurdersgezinnen. | 98 |
| 3.3. Achterstallige huurgelden | 100 |
| 3.3.1. Algemeen | 100 |
| 3.3.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures | 102 |
| 3.3.3. Collectieve schuldenregeling | 104 |
| 3.4. Huurschulden van gewezen huurders | 105 |
| 3.4.1. Algemeen | 105 |
| 3.4.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden | 106 |
| 4. Verkoop | 106 |
| 4.1. De woningen | 106 |
| 4.2. De kopersgezinnen | 107 |
| 4.3. De kandidaat-kopers | 107 |

DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

Hoofdstuk I - Algemeen Beheer

| | |
|---|-----|
| 1. Eervolle onderscheidingen | 117 |
| 2. Bevorderingen | 117 |
| 3. Pensionering | 117 |
| 4. Overlijdens | 117 |
| 5. Nationaal Woningfonds | 117 |
| 6. Verspreiding van de Woningfondsgedachte | 118 |
| 6.1. Infoverspreiding | 118 |
| 6.2. Beurzen 2006 waaraan het Vlaams Woningfonds actief meewerkte | 118 |
| 7. Dankwoord | 118 |

Hoofdstuk II - Dienstverlening

| | |
|--|-----|
| Dienstverlening Vlaams Woningfonds | 122 |
|--|-----|

Toelichting bij het fotomateriaal

1. Pagina 108-112: Verwezenlijkingen sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten:
 - Christiaan Pallemansstraat te Kapellen
 - Pesthofstraat 9 te Antwerpen
 - Waarlooshofstraat 52 te Antwerpen
 - Francisco Ferrerlaan 433 te Gent
 - Spaansebrugstraat 21 te Sint-Truiden
2. Pagina 114: Raad van Bestuur
3. Pagina 116: Directiecomité en Kaderstaf
4. Pagina 119-120: Beurzen 2006:
 - Batibouw te Brussel
 - BIS-beurs te Gent
5. Affiches in het kader van de informatiecampagne 2006