



2019

# ACTIVITEITENVERSLAG



Vlaams Woningfonds

## RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter: de heer Alfons Duchateau

Ondervoorzitters: de heren Georges Nagels en Marc Mahieu

Leden:

mevrouw Els Demol, de heren Koen Devoldere, Eric De Wasch, Jef Mannaerts en Danny Pauly;  
mevrouwen Gert Vanderheyden en Jo Van Hoorebeke

Algemeen directeur: de heer Peter Becuwe.

## MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Ieperlaan 41, 1000 Brussel  
[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

KBO 0421 111 543 RPR Brussel  
FSMA 016598 A

INLEIDING .....	5
AFKORTINGEN.....	11
<b>DEEL 1 - WOONKREDIETEN .....</b>	<b>12</b>
HOOFDSTUK I – WOONKREDIETEN: DOSSIEROPBOUW .....	13
1. WOONKREDIETEN .....	13
1.1. Informatiegesprekken .....	13
1.2. Spreiding van de kredieten volgens hun bestemming .....	16
1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken .....	17
1.2.2. Werken .....	17
1.3. Kredieten in tweede hypothecaire rang.....	18
1.4. Evolutie van de duur van de kredieten .....	19
1.5. Rentevoet .....	21
1.6. Ligging van de woning .....	23
2. DE ONTLEENERS.....	24
2.1. Samenstelling.....	24
2.2. Spreiding van de ontleners(s) per leeftijdsgroep .....	28
2.3. Beroep van de ontleners(s) .....	29
2.4. Inkomen en huisvestingslasten.....	34
2.5. Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit .....	39
3. DE WONING .....	43
3.1. Strijd tegen ongezonde woningen/ongezond wonen .....	43
3.2. Kostprijs en financiering van de woningen.....	43
3.2.1. Aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken .....	45
3.2.1.1. Investeringen en kostprijs .....	46
3.2.1.2. Financieringsbronnen.....	47
3.2.2. Werken .....	47
3.2.2.1. Investeringen en kostprijs .....	48
3.2.2.2. Financieringsbronnen.....	48
HOOFDSTUK II – WOONKREDIETEN: DOSSIERBEHEER .....	54
1. UITSTAANDE WOONKREDIETEN .....	54
2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN.....	55
3. TERUGBETAALDE WOONKREDIETEN.....	59

4.	VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT.....	60
5.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOGING VAN DE GEZINSLAST .....	61
5.1.	De degressieve rentevoet vóór het eengemaakt leningenbesluit .....	61
5.2.	De degressieve rentevoet volgens het eengemaakt leningenbesluit .....	62
5.3.	De hoegroetheid van de daling van de rentevoet .....	62
6.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING EN KORTING .....	63
7.	LEENMAATSCHAPPIJ ROESLARE-TIELT .....	68
	<b>DEEL 2 - HUURWAARBORGLeningen</b> .....	<b>69</b>
	HOOFDSTUK I – HUURWAARBORGLeningen: DOSSIEROPBOUW .....	70
1.	Wetgeving.....	70
2.	Verbintenissenmachtiging .....	70
3.	Informatieverstrekking en procedure .....	70
4.	Volume aanvragen .....	71
5.	Principiële aanvragen .....	72
6.	Vereffende leningen.....	72
7.	De ontleners .....	73
	HOOFDSTUK II – HUURWAARBORGLeningen: DOSSIERBEHEER.....	75
	<b>DEEL 3 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP</b> .....	<b>77</b>
	Krachtlijnen.....	78
1.	VERWERVINGEN.....	79
2.	REALISATIES .....	79
2.1.	Sociale woonprojecten .....	79
2.1.1.	Ontwerpdossiers .....	80
2.1.2.	Aanbestedingen .....	80
2.1.3.	Gunningsdossiers .....	82
2.1.4.	Uitgevoerde werken.....	83
2.2.	Patrimonium en investeringen .....	85
3.	HUURDERS .....	87
3.1.	Kandidaat-huurders .....	87
3.2.	Verhuringen .....	89
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen .....	90
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders.....	91
3.4.1.	Algemeen.....	91
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures .....	94
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders.....	95
3.5.1.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders.....	95

3.5.2.	Collectieve schuldenregelingen .....	96
4.	VERKOOP .....	97
	<b>DEEL 4 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING .....</b>	<b>100</b>
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	101
1.1.	Oppensioenstelling.....	101
1.2.	Eervolle onderscheidingen .....	101
1.3.	Nieuw provinciaal kantoor Antwerpen .....	101
1.4.	Commissaris-revisor .....	101
1.5.	Dankwoord .....	101
2.	DIENSTVERLENING .....	103

Dit verslag omvat een uitgebreide analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gedurende het dienstjaar 2019.

Inleidend wordt een beknopte toelichting gegeven bij de gebeurtenissen die vorig jaar bepalend waren voor de werking, de financiering en de realisaties.

### **1. ALGEMEEN**

#### **1.1. WETGEVING**

In 2019 werden opnieuw diverse wijzigingen doorgevoerd aan het wettelijk kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ontplooit.

##### **1.1.1. Wettelijk kader betreffende de activiteiten zelf**

###### **1.1.1.1. Inzake de financiering van de activiteiten**

Het protocol dat de concrete berekeningswijze van de werkings- en financieringstoelage bepaalt, werd op 10 mei laatstleden gewijzigd naar aanleiding van de goedkeuring van het besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening (cfr. infra).

###### **1.1.1.2. Inzake het toekennen van bijzondere sociale leningen**

Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het besluit tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen, goed.

Voormeld besluit dat het eengemaakt leningenbesluit wijzigt, trad in werking op 1 september 2019 en is van toepassing op de kredietaanvragen waarvan het voorschot op de dossierkosten werd ontvangen na 31 augustus laatstleden.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een verruiming van het begrip inkomen;
- een verdere geografische differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand;
- een verhoging van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand voor elk kind jonger dan zes jaar;
- een versoepeling van de leeftijdsvoorwaarde van ontleners in het jaar waarin het krediet volledig dient te zijn terugbetaald;
- de afschaffing van de bestaande verplichting tot het afsluiten van een schuldsaldoverzekerings;

- de invoering van de mogelijkheid om eventueel de registratierechten en de notariskosten bij te lenen;
- de invoering van de mogelijkheid tot wederopname van door het Vlaams Woningfonds toegekende kredieten;
- een verstrenging van de eigendomsvoorwaarde;
- het verhogen van de leningsduur van 25 jaar tot maximum 30 jaar kan voortaan enkel nog in functie van de solvabiliteit van de ontleners;
- de afschaffing van de tweejaarlijkse herziening van de rentevoet;
- de vervanging van de bestaande kortingsregels door een systeem waarbij de rentevoet wordt vastgelegd voor de resterende leningsduur mits betaling van een wederbeleggingsvergoeding.

Het solvabiliteitsbesluit bleef onveranderd in 2019. In zijn Beleidsbrief Wonen 2019-2024 stelt de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen wel een evaluatie van de solvabiliteitsvoorwaarden en de rentevoetberekening in het vooruitzicht.

### **1.1.1.3. Inzake het toekennen van huurwaarborgleningen**

Per 1 januari 2019 kreeg de regionalisering van de woninghuurwetgeving concreet vorm door de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet. Met betrekking tot de huurwaarborg wordt het maximale bedrag van de huurwaarborg op drie maanden gebracht. Tegelijkertijd werd de renteloze huurwaarborglening geïmplementeerd die door het Vlaams Woningfonds wordt verstrekt.

In het besluit van de Vlaamse Regering dd. 7 december 2018 zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 zijn volgende toekenningsvoorwaarden en modaliteiten voorzien:

- ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of op een referentieadres;
- beschikken over een geïndexeerd inkomen dat de vastgestelde grenzen niet overschrijdt;
- in principe geen onroerende eigendom bezitten;
- bij nazicht van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren niet geregistreerd staan met een betalingsachterstand;
- een particuliere woning huren in het Vlaamse Gewest of daarvan een ontwerphuurovereenkomst voorleggen;
- de huurovereenkomst mag - op het ogenblik van de aanvraag - maximaal 3 maanden geleden ondertekend zijn;
- de renteloze lening mag nooit meer bedragen dan het bedrag van de huurwaarborg bepaald in de huurovereenkomst en de vastgestelde maximale grenzen niet overschrijden;
- een looptijd van in principe 24 maanden.

De ontleners is verplicht zich binnen de 3 maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan te domiciliëren op het adres van de huurwoning.

#### **1.1.1.4. Inzake het verhuren van sociale woningen**

Het decreet van 29 maart 2019, het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 en het ministerieel besluit van 9 december 2019 wijzigden grondig de regelgeving voor de verhuringen van sociale huurwoningen. De wijzigingen betrachten een vereenvoudiging van de dikwijls verregaande detaillering van de sociale huurreglementering. Verder wil men de lokale autonomie van de gemeenten verhogen.

De wijzigingen van toepassing per 1 januari 2020 houden onder meer verband met:

- de huurprijsberekening;
- de indeling in huurderscategorieën;
- de typehuurovereenkomst en (ver)huurdersverplichtingen;
- de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden;
- de voorrangregels;
- de gemeentelijke toewijzingsreglementen.

#### **1.1.2. Algemeen wettelijk kader**

De Vlaamse Regering besliste in 2019 tot afschaffing van de Vlaamse woonbonus voor kredietakten verleden vanaf 1 januari 2020.

Ter compensatie werd het verkooprecht in Vlaanderen hervormd vanaf 1 januari 2020. In concreto betekent dit dat:

- het tarief van 7 % op de aankoopprijs van een gezinswoning wordt verlaagd naar 6 %;
- bij de aankoop van de gezinswoning met ingrijpende energetische renovatie het tarief inzake registratierechten verminderd van 6 % naar 5 %.

Voormelde afschaffing en hervorming zijn opgenomen in het Programmadecreet bij de begroting 2020 van 20 december 2020.

Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 21 december 2018 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning legt het kader vast voor de overkoepelende renovatiepremie die sinds 1 februari 2019 kan worden aangevraagd. De vernieuwde premie vervangt de uitdovende renovatiepremie, ingevoerd in 2015.

De nieuwe vennootschapswet is van kracht sinds 1 januari 2020, maar voorziet in overgangsbepalingen tot 1 januari 2024. Als gevolg hiervan wordt een eventuele wijziging van de statuten van het Vlaams Woningfonds voorbereid.



## 1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

### 1.2.1. Bijzondere sociale leningen

Overeenkomstig artikel 35, §1 van het decreet van 21 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting 2019 van de Vlaamse Gemeenschap werd voor de bijzondere sociale leningen een verbintenissenmachtiging voorzien van 484 879 000 EUR die mocht worden verhoogd met 90 824 244,11 EUR (cfr. supra) voor de dossiers in samenstelling eind 2018.

Er werden 2 149 kredietaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Er werd voor een bedrag van 441 637 479,52 EUR aan kredietdossiers samengesteld waarvan 57 254 591 EUR werd overgedragen naar het boekjaar 2020 voor de dossiers in samenstelling.

Het totaal aantal vereffende kredieten bedroeg 2 323.

Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 32 791 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 3 269 780 129,66 EUR.

Per eind december laatstleden waren er 100 kredieten in beheer voor een totaal bedrag van 3 130 526,57 EUR van de in 2017 overgenomen erkende kredietmaatschappij “NV Leenmaatschappij der arrondissementen Roeselare - Tielt”.

Het decreet dd. 20 december 2019 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2020 voorziet in een bedrag van 490 873 000 EUR (te verhogen met een bedrag van 57 254 591 EUR) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen.

### 1.2.2. Huurwaarborgleningen

Zoals reeds vermeld staat het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2019 in voor het verstrekken van de renteloze huurwaarborglening.

Overeenkomstig artikel 35, §2 van voormeld decreet van 21 december 2018 werd voor de huurwaarborgleningen een verbintenissenmachtiging voorzien van 20 000 000 EUR.

In 2019 werden 4 091 huurwaarborgleningen goedgekeurd waarvan er 3 392 werden vereffend voor een totaal bedrag van 5 295 059,55 EUR. Voorts waren er per eind 2019 ook nog 699 principieel goedgekeurd voor een totaal bedrag van 1 420 167,83 EUR.

Voor het verstrekken van deze leningen in 2020 (cfr. supra) is overeenkomstig voormeld decreet van 20 december 2019 opnieuw een bedrag voorzien van 20 miljoen EUR.

### 1.2.3. Sociale huurwoningen

Naast het verstrekken van sociale kredieten gaat het Vlaams Woningfonds ook zelf over tot de aankoop, de verbouwing en de sanering/renovatie van woningen om deze aan gezinnen in huur te geven.

De algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voorzag in 2019 een bedrag van 4 132 000 EUR (inclusief Vlaams Klimaatfonds) voor de investeringen in de huurhulpsector. Vermeld bedrag werd verhoogd met de overgedragen vastleggingen 2018 ten bedrage van 1 902 000 EUR.

In 2019 werden er werken voor 28 dossiers gegund die samen 35 woonegelegenheden omvatten. Er werden 53 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

De gemiddelde huurprijs bedroeg 314,60 EUR.

Per eind 2019 bedroegen de totale investeringen 6 069 049 EUR.

Voor de huurhulpactiviteiten wordt voor het dienstjaar 2020 een bedrag van 4 miljoen EUR aan investeringen voorzien.

## 2. FINANCIERING

Als gevolg van de consolidatie van de vennootschap sinds het najaar 2014 dient naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering te worden opgemaakt.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2019 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2019 en de afrekening 2018 werd een bedrag van 45 551 000 EUR ontvangen. De afrekening van het saldo van de werkings- en financieringstoelage 2019 ten bedrage van 4 373 961,06 EUR is voorzien in 2020.

Daarnaast werden in 2019 drie leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest, namelijk 130 miljoen EUR op 4 januari, 50 miljoen EUR op 27 juni en 50 miljoen EUR op 24 september 2019.

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2019 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 266 514,13 EUR.

Voor 2020 is de werkings- en financieringstoelage vastgesteld op 40 741 000 EUR.

### 3. NIEUWE VLAAMSE REGERING

Op 2 oktober 2019 legde de nieuwe Vlaamse Regering de eed af in het Vlaams Parlement. De heer M. Diependaele werd aangesteld als Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

Het belang van de bepalingen betreffende het Vlaams Woningfonds in het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en in de Beleidsnota Wonen kan niet overschat worden. Het Regeerakkoord en de Beleidsnota Wonen voorzien dat het Vlaams Woningfonds:

- de unieke verstrekker wordt van alle bijzondere sociale leningen;
- het beheer van alle lopende woonkredieten verstrekt door de VMSW zal overnemen;
- zal instaan voor de verwerking van aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen.

Deze beleidsopties bewijzen dat het vertrouwen van de Vlaamse overheid in de vennootschap erg groot is. Dit vertrouwen zal niet beschaamd worden: het Vlaams Woningfonds zal er alles aan doen om deze uitdagingen tijdig tot een goed einde te brengen.

Omtrent de huurwoningen van het Vlaams Woningfonds acht de Vlaamse Regering het aangewezen om deze over te dragen naar de unieke lokale woonactoren.

Het activiteitenverslag omvat vier delen.

Deel 1 biedt een uitgebreide statistische verslaggeving met sociale analyse van de verwezenlijkte leningsverrichtingen (vereffende leningen), opgesplitst in hoofdstuk I “dossieropbouw” en hoofdstuk II “dossierbeheer”.

Deel 2 behandelt de resultaten 2019 betreffende de huurwaarborglening.

Deel 3 omvat de statistische verslaggeving en sociale analyse van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Deel 4 behelst het algemeen beheer en de dienstverlening.

Naast het activiteitenverslag geeft het jaarverslag het financieel beeld weer van de cv “Vlaams Woningfonds”.

## AFKORTINGEN

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

**Fonds B2** Deze benaming wordt gegeven aan de vóór 31 december 2015 ontplooiden activiteiten, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiden activiteiten, verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en financiering wordt bovendien gefinancierd door middel van werkings- en financieringstoelagen.

**Fonds B** Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden. Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen), FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).



“2 323 gezinnen konden in een eigen woning investeren dankzij het Woningfondskrediet!”

# DEEL 1

WOONKREDIETEN

---

### 1. WOONKREDIETEN

In dit hoofdstuk worden de woonkredieten (dossieropbouw) toegekend door het Vlaams Woningfonds tijdens het jaar 2019 gedetailleerd in kaart gebracht.

#### 1.1. INFORMATIEGESPREKKEN

In 2019 kregen 16 353 gezinnen (gemiddeld 1 363 per maand) in een persoonlijk gesprek op één van de kantoren of op één van de zitdagen informatie over de woonkredieten die het Vlaams Woningfonds verstrekt. Daarnaast werden aan vele gezinnen uiteraard ook nog via andere kanalen zoals telefonisch of per mail de eerste inlichtingen gegeven.

Interne statistieken tonen aan dat ook in 2019 een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 2 833, na een eerste contact uiteindelijk toch niet geholpen kon worden of zelf aangaf geen kredietaanvraag te zullen opstarten.

Er waren 922 (33 %) aanvragen onontvankelijk wegens het niet solvabel zijn van de kandidaat-ontleners. 588 (21 %) kandidaat-ontleners deelden – na het verkrijgen van de eerste informatie - mee over onvoldoende eigen middelen te beschikken, dit niettegenstaande de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde van de woning te lenen.

Ook tijdens het voorbije jaar vormden de uiterst lage rentevoeten bij de commerciële instellingen een belangrijke reden voor geïnteresseerden om uiteindelijk geen kredietaanvraag op te starten. In 2019 deelden 329 (12 %) kandidaat-ontleners mee dan toch geen dossier te zullen openen gezien hun bank een gunstigere rentevoet aanbod dan de minimumrente van 2 % die van toepassing is op de bijzondere sociale leningen. Hierbij wordt jammer genoeg soms over het hoofd gezien dat het Vlaams Woningfondskrediet ook nog andere belangrijke voordelen biedt zoals de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde van de woning te lenen, een kosteloze schatting, lage kredietaktekosten, een minimale dossierkost en bovendien geen verplichting oplegt nevenproducten af te nemen zoals een brand- en schuldsaldoverzekering.

Als gevolg van de reglementswijziging sinds 1 september 2019 is voortaan voorzien in een verdere geografische differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde van het pand. De koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren woning aan de ABEX-index bleef behouden. Desalniettemin waren in 2019 opnieuw een niet onbelangrijk aantal aanvragen, namelijk 206 (7 %) onontvankelijk omdat de waarde van het beoogde pand te hoog was.

De overige 788 kredietaanvragen (27 %) betroffen diverse andere redenen (onder meer omwille van het niet beschikken over het vereiste inkomstengetuigschrift/aanslagbiljet, de registratie als wanbetaler in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren of een te lange of omslachtige procedure volgens de kandidaat-ontlener).

De verdere analyse van de vraag wordt beperkt tot de evolutie van de effectief ingediende dossiers op de maatschappelijke zetel.

Deze evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal op de maatschappelijke zetel ingediende kredietdossiers per provincie wordt weergegeven in tabel 1.

**Tabel 1 - Gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie - 2015-2019**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2015	80	29	59	39	33	<b>240</b>
2016	76	21	41	29	24	<b>191</b>
2017	68	22	44	32	25	<b>192</b>
2018	68	23	44	33	24	<b>192</b>
<b>2019</b>	<b>68</b>	<b>20</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>179</b>

De samenstelling van de kredietdossiers vindt plaats op de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds waarna ze voor finale afhandeling worden ingediend op de dienst leningen van de maatschappelijke zetel (dossieropbouw) en ten slotte ter goedkeuring worden voorgelegd aan de directie of in uitzonderlijke gevallen aan de Raad van Bestuur. Dit betekent dat alle aanvragen die worden geannuleerd op de provinciale diensten niet verrekend werden in de statistieken met betrekking tot de ingediende kredietaanvragen .

In 2019 werden in totaal 2 149 kredietaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 303 in 2018).

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen door gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden is licht toegenomen, namelijk van 23,53 % in 2018 naar 23,64 % in 2019; nominaal bedroeg hun aantal 508 in 2019 (tegenover 542 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is gedaald, namelijk van 20,54 % in 2018 naar 18,38 % in 2019; hun aantal bedroeg 395 in 2019 (tegenover 473 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste evolueerde van 55,93 % in 2018 naar 57,98 % in 2019. Het nominaal aantal is gedaald van 1 288 in 2018 naar 1 246 in 2019.

In 2019 investeerden 2 323 gezinnen in een eigen woning dankzij het Woningfondskrediet!

Tabel 2 toont de evolutie van het totaal ontleend bedrag, van het kredietgemiddelde alsook van het aantal kredieten en de jaarlijkse groeivoet ervan.

**Tabel 2 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet van de kredieten 2015-2019 - Alle Fondsen samen**

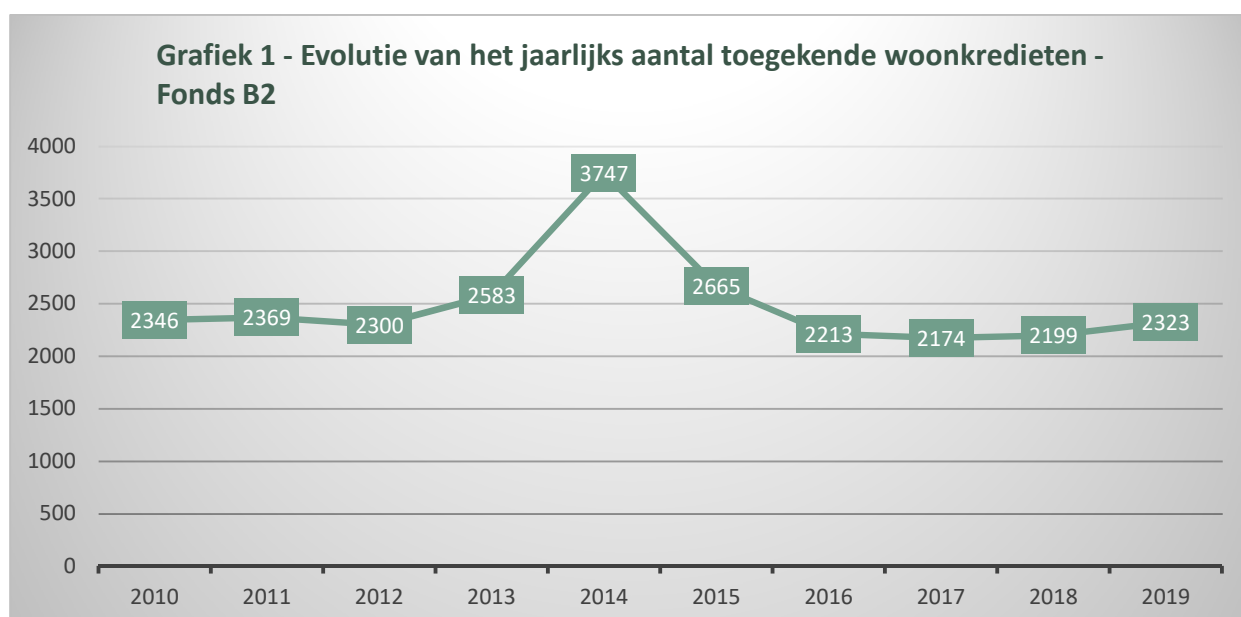
Jaar	Aantal		Bedrag		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2015	2 665	- 29,07	€ 418 579 214,70	- 28,41	€ 157 065,37	+ 0,92
2016	2 213	- 16,96	€ 345 288 063,64	- 17,51	€ 156 027,14	- 0,66
2017	2 174	- 1,76	€ 351 032 666,94	+ 1,66	€ 161 468,57	+ 3,49
2018	2 199	+ 1,15	€ 365 188 540,54	+ 4,03	€ 166 070,28	+ 2,85
<b>2019</b>	<b>2 323</b>	<b>+ 5,64</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>	<b>+ 11,52</b>	<b>€ 175 309,62</b>	<b>+ 5,56</b>

Uit tabel 2 blijkt dat 2 323 kredieten werden vereffend in 2019 tegenover 2 199 in 2018; dit is een stijging met 124 eenheden of 5,64 %.

Gemiddeld Woningfondskrediet: 175 310 EUR versus gemiddeld woonkrediet aankoop woning bij de banken: 162 494 EUR

Deze toename houdt onder meer verband met de beslissing van de Vlaamse Regering tot afschaffing van de woonbonus per 1 januari 2020. De diensten van het Vlaams Woningfonds stelden alles in het werk om alle lopende kredietaanvragen tijdig af te handelen en over te maken aan de notarissen opdat de betrokken gezinnen nog zouden kunnen genieten van de woonbonus.

Grafiek 1 illustreert de evolutie van het aantal toegekende woonkredieten Fonds B2 over de jongste tien jaren.





Het totaal ontleend bedrag steeg tot 407 244 238,52 EUR in 2019.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is gestegen van 166 070,28 EUR in 2018 tot 175 309,62 EUR in 2019.

De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2019 een stijging van het totaal aantal verstrekte kredieten met iets meer dan 22 % (exclusief herfinancieringen) ten opzichte van 2018. Het totaal ontleend bedrag bedroeg bijna 42 miljard EUR. De zeer lage rentevoeten voor hypothecaire kredieten bleven de vraag het hele jaar stimuleren. Echter vooral de afschaffing van de woonbonus vanaf 1 januari 2020 heeft de kredietverlening in het vierde trimester sterk omhoog gestuwd.<sup>1</sup>

## 1.2. SPREIDING VAN DE KREDIETEN VOLGENS HUN BESTEMMING

In tabel 3 wordt de spreiding van de kredieten naargelang hun bestemming weergegeven.

**Tabel 3 - Spreiding van de kredieten volgens hun bestemming - 2018-2019 - Fonds B2**

Voorwerp van het krediet	2019					2018				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop	1 288	55,44	€ 233 757 964,68	57,40	€ 181 489,10	1 138	51,75	€ 198 023 673,84	54,23	€ 174 010,26
Aankoop en werken	852	36,68	€ 160 738 840,00	39,47	€ 188 660,61	851	38,70	€ 154 362 118,00	42,27	€ 181 389,09
Behoud	74	3,19	€ 7 290 313,84	1,79	€ 98 517,75	57	2,59	€ 5 911 374,08	1,62	€ 103 708,32
Behoud en werken	9	0,39	€ 932 950,00	0,23	€ 103 661,11	18	0,82	€ 1 806 564,62	0,49	€ 100 364,70
Werken	100	4,30	€ 4 524 170,00	1,11	€ 45 241,70	135	6,14	€ 5 084 810,00	1,39	€ 37 665,26
<b>Totaal</b>	<b>2 323</b>	<b>100</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>	<b>100</b>	<b>€ 175 309,62</b>	<b>2 199</b>	<b>100</b>	<b>€ 365 188 540,54</b>	<b>100</b>	<b>€ 166 070,28</b>

De resultaten vermeld in deze tabel weerspiegelen ook de impact van het woonbeleid van de Vlaamse Regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder.

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 31 januari 2020: 2019 breekt alle records op de kredietmarkt, <http://www.upc-bvk.be>.

### 1.2.1. AANKOOPVERRICHTING AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

“Aankoop” en “aankoop en werken” blijven samen de belangrijkste verrichtingen en vormen 92,12 % van het totaal in 2019 (tegenover 90,45 % in 2018).

De gemiddelde kredietbedragen voor deze verrichtingen zijn echt niet gering en bedroegen respectievelijk 181 489,10 EUR en 188 660,61 EUR.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2019 het aantal kredieten toegekend voor de aankoop van een woning is gestegen met 18,45 % in vergelijking met het voorgaande jaar. Het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning stijgt tot 162 494 EUR. Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken steeg het gemiddeld ontleend bedrag tot 195 679 EUR.<sup>1</sup>

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop” en “behoud”, telkens gecombineerd met werken daalt van 39,52 % in 2018 naar 37,07 % in 2019.

Voor de kredieten voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken stijgt het gemiddeld ontleend bedrag met 3 296,41 EUR of 3,28 % tot 103 661,11 EUR.

### 1.2.2. WERKEN

Het aandeel van het aantal kredieten specifiek voor het uitvoeren van “werken” daalde, namelijk van 6,14 % in 2018 naar 4,30 % in 2019. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 45 241,70 EUR in 2019 (37 665,26 EUR in 2018).

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in 2019 daarentegen fors is toegenomen, namelijk van 52 068 in 2018 tot 68 692 in 2019 of met 31,93 %. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 52 726 EUR in 2019.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 31 januari 2020: 2019 breekt alle records op de kredietmarkt, <http://www.upc-bvk.be>.

### 1.3. KREDIETEN IN TWEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 4 - Kredieten in tweede hypotheccaire rang - 2015-2019 - Fonds B2

Jaar	Aantal	Gemiddeld krediet	Voorwerp van het krediet			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2015	191	€ 39 489,60	176	92,15	15	7,85
2016	205	€ 40 026,41	188	91,71	17	8,29
2017	161	€ 39 371,83	146	90,68	15	9,32
2018	167	€ 38 745,03	132	79,04	35	20,96
<b>2019</b>	<b>141</b>	<b>€ 45 439,40</b>	<b>103</b>	<b>73,05</b>	<b>38</b>	<b>26,95</b>

Het aantal tweederangskredieten daalde van 167 in 2018 naar 141 in 2019. Het aandeel van deze kredieten bedraagt 6,07 % in 2019 (7,59 % in 2018).

Het gemiddeld ontleend bedrag daarentegen nam toe, namelijk van 38 745,03 EUR in 2018 tot 45 439,40 EUR in 2019.

Tweederangskredieten financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: er werden 103 dergelijke kredieten toegekend, zijnde 73,05 % van het totale aantal. Daarnaast werden 38 kredieten toegekend voor het behoud van een woning (onder andere het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de partners in het kader van een echtscheiding of het beëindigen van de relatie) al dan niet gecombineerd met werken.

Er werden 129 tweederangskredieten toegekend na een eersterangskrediet bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 44 338,03 EUR.

In 12 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondskrediet in tweede rang afsloten ná een eersterangskrediet bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 57 279,17 EUR.

#### 1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE KREDIETEN

De evolutie inzake de kredietduur over een periode van 3 jaar wordt weergegeven in tabel 5.

**Tabel 5 - Spreiding van de kredieten volgens duur - 2017-2019 - Fonds B2**

Kredietduur	2019		2018		2017	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	<b>271</b>	<b>11,66</b>	273	12,41	246	11,32
21-25 jaar	<b>1 443</b>	<b>62,12</b>	1 455	66,17	1 928	88,68
> 25 jaar	<b>609</b>	<b>26,22</b>	471	21,42	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2 323</b>	<b>100</b>	2 199	100	2 174	100

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

Het te betalen maandgeld wordt bepaald door de rentevoet, het kredietbedrag en de kredietduur. Bij de aanvang van het krediet kan in principe niet worden gegarandeerd dat het maandgeld ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige kredietduur gezien de rentevoeten normaliter – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – kunnen evolueren op basis van onder meer het gezinsinkomen.

Het jaar 2019 was evenwel (opnieuw) een uitzonderlijk jaar. Gezien de uiterst lage marktrentevoeten diende voor alle ontleners, die een dossier opstartten in de periode van 1 maart tot en met 31 december 2019, de minimum rentevoet van 2 % te worden toegepast gedurende de volledige looptijd van het krediet en dit ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning.

Voor kredietaanvragen tijdens de maanden januari en februari kan de rentevoet tijdens de looptijd van het krediet evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,07 % op basis van onder meer het gezinsinkomen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat de groep van ontleners die in de loop van 2019 koos voor een veranderlijke rentevoet daalde. Het overgrote deel, namelijk ruim 9 op 10 kredietnemers opteerde nog wel voor een vaste rentevoet gedurende de volledige of een belangrijk deel van de looptijd.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 31 januari 2020: 2019 breekt alle records op de kredietmarkt, <http://www.upc-bvk.be>.

Twee van de drie elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het maximum kredietbedrag, zijn vastgelegd in de reglementering. Wat de duur betreft, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen kredietaanvragen geopend vóór 1 september 2019 en deze geopend vanaf 1 september 2019. Vóór 1 september 2019 kon de duur vrij worden bepaald mits het respecteren van het absolute maximum van 30 jaar en de vastgestelde maximum leeftijd van de oudste ontlener op het einde van het krediet. In uitvoering van artikel 9 van het eengemaakt leningenbesluit van toepassing vóór 1 september 2019 besliste de Raad van Bestuur op 21 maart 2018 de maximale kredietduur te verhogen van 25 tot 30 jaar indien de aanvrager onvoldoende of nauwelijks solvabel is om het krediet te kunnen afbetalen in een kortere duur.

Sinds 1 september 2019 kan de duur vrij worden bepaald mits het respecteren van het absolute maximum van 25 jaar en de vastgestelde maximum leeftijd van de jongste ontlener op het einde van het krediet. Een verhoging van 25 jaar naar 30 jaar is enkel nog mogelijk in functie van de solvabiliteit van de ontlener.

Vooraleer een kredietaanvraag ter goedkeuring aan de directie of de Raad van Bestuur kan worden voorgelegd, dient overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 januari 2014 te worden nagegaan of de aanvrager(s) voldoende solvabel is/zijn. Er wordt bijgevolg gecontroleerd of de betrokkenen over een voldoende financiële draagkracht beschikken om het krediet af te betalen en niet zullen worden geconfronteerd met een overmatige schuldenlast. Bij dit onderzoek wordt onder meer rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen van de aanvrager(s) en de terugbetalingslasten van alle kredieten. Over enige appreciatiebevoegdheid beschikt het Vlaams Woningfonds echter niet: als aan de voorwaarden van vermeld ministerieel besluit wordt voldaan, kan het krediet niet worden geweigerd.

Het belang van het onderzoek naar de kredietwaardigheid blijkt ook uit de wettelijk verplichte raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP). Hierdoor verwerft de kredietverstrekker een overzicht van alle lopende kredieten en eventuele wanbetalingen vooraleer eventueel een nieuw krediet wordt toegestaan. Daardoor krijgt de kredietverstrekker inzicht in de feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer om overkreditering te vermijden.

De kredietduur wordt besproken met kandidaat-ontleners bij het opstarten van het kredietdossier, rekening houdende met de resultaten van het voormelde solvabiliteitsonderzoek.

Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt geen verdere toename van de looptijd van nieuw toegekende hypothecaire kredieten. In 2019 werd 37 % van de nieuwe hypothecaire kredieten afgesloten voor een duur van meer dan 20 jaar. Dit is iets minder dan in 2018 (38,5 %), maar nog steeds beduidend meer dan in 2016 (28 %).

De mediaanlooptijd van in 2019 bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren geregistreerde hypothecaire kredieten blijft stabiel en bedroeg 20 jaar.<sup>1</sup> Ook voor de Woningfondskredieten bleef de mediaanlooptijd status-quo in 2019: deze bedroeg 25 jaar.

Mediaan looptijd  
Woningfondskrediet: 25 jaar  
versus mediaan looptijd  
woonkrediet banken: 20 jaar

<sup>1</sup> Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2019, [www.nbb.be](http://www.nbb.be).

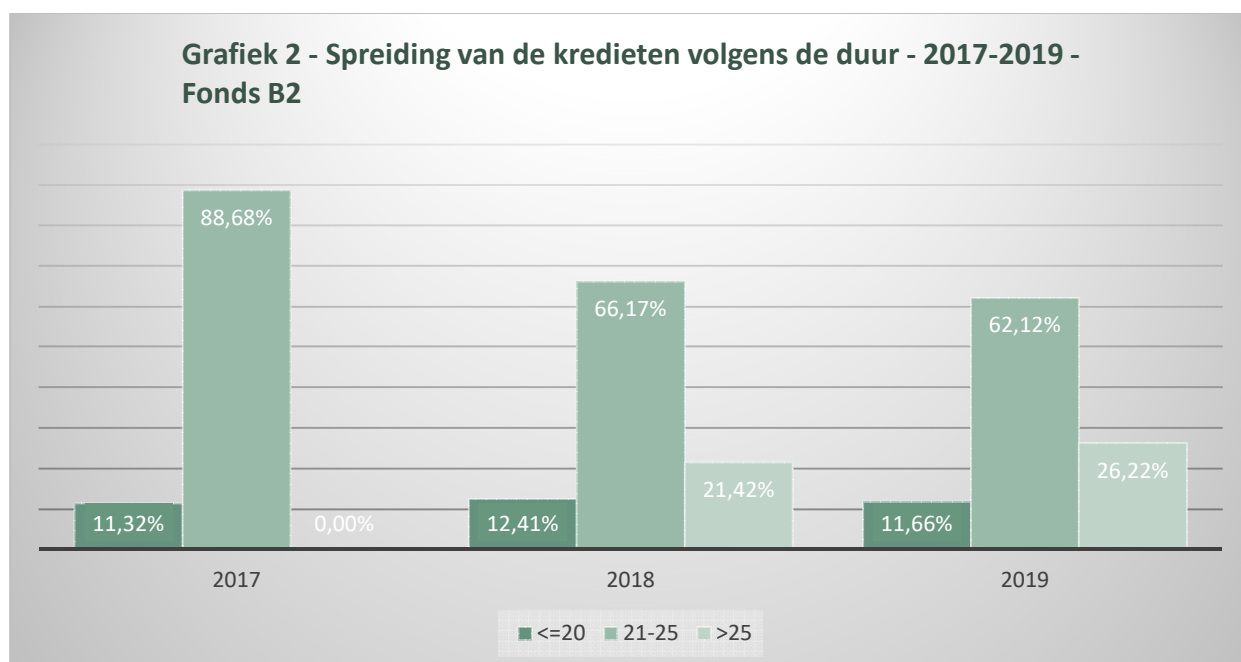
De gemiddelde leningsduur van de Woningfondskredieten is daarentegen toegenomen en bedroeg het voorbije jaar 25,11 jaar (24,83 jaar in 2018).

Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote deel van de kredieten (88,34 %) wordt afgesloten met een duur langer dan 20 jaar; 26,22 % van de kredieten heeft een looptijd van meer dan 25 jaar.

De gemiddelde kredietduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aankoop en werken” en “werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 25,52 jaar en gemiddeld 20,33 jaar.

Het gemiddeld kredietbedrag toegekend in een duur van 25 en 30 jaar verschilt nauwelijks en bedraagt respectievelijk 184 041,10 EUR en 184 690,50 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 126 966,97 EUR ontleend terwijl het bedrag van een krediet in een duur van 15 jaar gemiddeld 100 977,74 EUR bedraagt.

De evolutie van de kredietduur wordt weergegeven in grafiek 2.



## 1.5. RENTEVOET

De rentevoeten van de Vlaams Woningfondskredieten worden berekend op basis van onder meer de referentierentevoet.

Overeenkomstig het eengemaakt leningenbesluit stemt deze referentierentevoet overeen met het rekenkundig gemiddelde van de referentietarieven (OLO 20 jaar) die de Nationale Bank publiceert.

De referentierentevoet wordt op het einde van elke maand berekend door het Vlaams Woningfonds en dient te worden toegepast vanaf de eerste dag van de volgende maand voor zover er een schommeling is van minstens 20 basispunten ten overstaan van de door het Vlaams Woningfonds tot dan gehanteerde referentierentevoet.

De toegepaste rentevoet kan nooit lager zijn dan 2/3 van de referentierentevoet met een minimum van 2 % en nooit hoger dan 4/3 van de referentierentevoet.

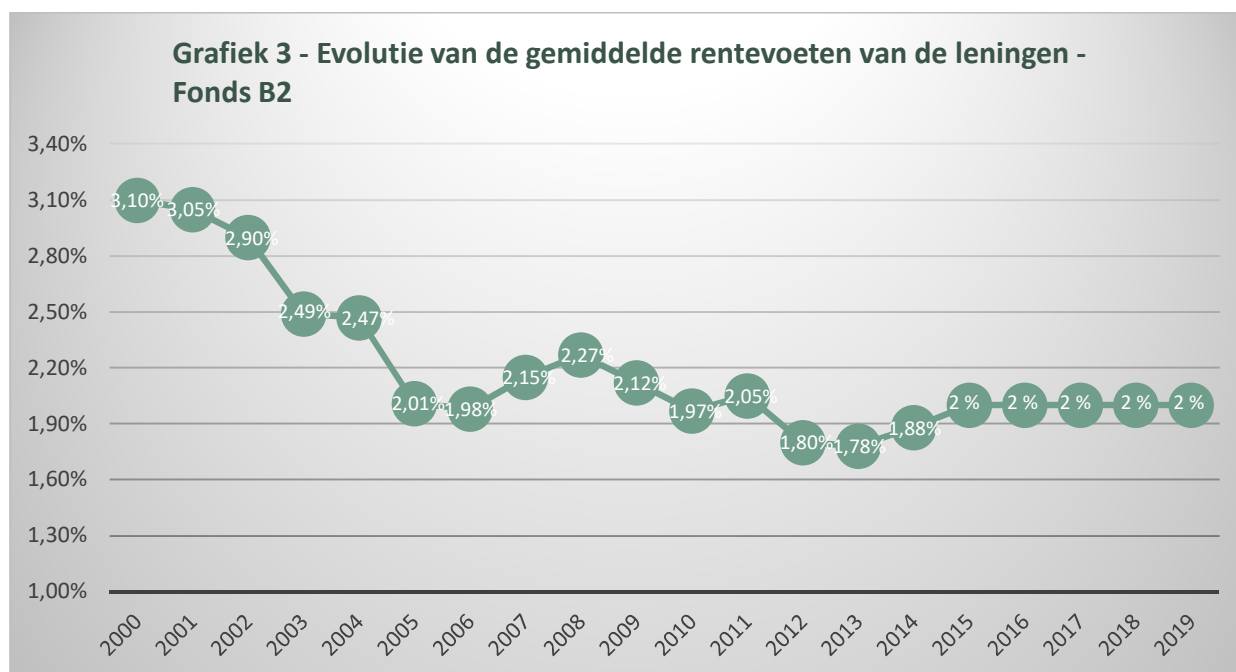
De overeenkomstig het eengemaakt leningenbesluit toegepaste referentierentevoet werd in de loop van het jaar 2019 vijfmaal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 1,55 % tijdens de maanden januari en februari en daalde vervolgens geleidelijk aan verder tot amper 0,34 % in de periode van september tot en met december.

Gemiddelde rentevoet: 2 %

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondskredieten bleef in vergelijking met 2018 ongewijzigd en bedroeg opnieuw 2 % ( i.e. de sinds 1 juni 2014 geldende minimumrentevoet).

In 2019 leenden alle ontleners aan 2 %. Gezien de aanhoudend uiterst lage marktrentevoeten dient voor alle ontleners die een dossier hebben opgestart in de periode van 1 maart 2019 tot en met 31 december 2019 gedurende de volledige looptijd van het krediet de minimum rentevoet van 2 % toegepast en dit ongeacht het aantal personen ten laste, het inkomen en de ligging van de woning. Zoals reeds vermeld, kan voor de kredieten aangevraagd tijdens maanden januari en februari 2019 de rentevoet tijdens de looptijd evolueren tussen minimum 2 % en maximum 2,07 % op basis van onder meer het gezinskomen.

De evolutie van de gemiddelde rentevoet van een Woningfondskrediet tijdens de voorbije 20 jaar wordt overzichtelijk weergegeven in grafiek 3. Opvallend is dat deze rentevoet de voorbije 14 (!) jaar vrij stabiel blijft op een erg laag niveau.



## 1.6. LIGGING VAN DE WONING

Het eengemaakt leningenbesluit zoals van toepassing vóór 1 september 2019 voorzag in een verhoging van de maximum toegelaten waarde/het maximum inkomen enerzijds en in een vermindering van de rentevoet anderzijds wanneer de woning waarvoor een krediet werd aangevraagd gelegen was in:

- een kernstad (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout);
- de Vlaamse Rand rond Brussel (Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Overijse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem), de overige gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde alsook voor de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Het eengemaakt leningenbesluit zoals van toepassing sinds 1 september 2019 voorziet in een ruimere geografische differentiatie van de maximale verkoopwaarden op basis van vastgestelde clusters van steden en gemeenten. Voor woningen gelegen in cluster 1 is een verhoging voorzien met 10 % en voor woningen in cluster 2 is er een verhoging met 20 %. Deze reglementswijziging heeft tot doel om de maximale verkoopwaarde nauwer te laten aansluiten op de effectieve verkoopwaarde van de woningen in de betrokken steden en gemeenten.

Wanneer een krediet wordt aangevraagd voor een woning gelegen in cluster 1 of cluster 2 is bovendien ook voorzien in:

- een verhoging van het maximum inkomen waarover men mag beschikken;
- een vermindering van de rentevoet.

Op de vraag of deze ruimere geografische differentiatie zijn doel bereikt, is het momenteel nog wat vroeg om een definitief antwoord te geven. Wel is het zo dat het aandeel van de aanvragen die onontvankelijk zijn omwille van een te hoge waarde van het pand tijdens het laatste kwartaal licht is gedaald.



## 2. DE ONTLEENERS

### 2.1. SAMENSTELLING

Bij de analyse van de woonkredieten van het Vlaams Woningfonds wordt vanzelfsprekend ook uitgebreid ingezoomd op de doelgroep.

Deze doelgroep werd door het eengemaakt leningenbesluit uitgebreid tot alle burgers ongeacht hun samenlevingsvorm en eventuele kinderlast.

Het Woningfondskrediet maakt het voor zijn doelgroep mogelijk eigenaar te worden van een woning waardoor (financiële) zekerheid ontstaat voor de betrokkene.

Het verwerven van een eigendom vormt de belangrijke vierde pensioenpijler. Een woning in eigendom verwerven op actieve leeftijd vermijdt immers financiële kopzorgen inzake huisvesting in een latere levensfase. Hierdoor sluit het woonbeleid naadloos aan bij de strijd tegen armoede.

Door de aanhoudend uiterst lage rentevoeten voor hypothecaire kredieten bij de commerciële instellingen tijdens het voorbije dienstjaar was het verschil met de rentevoet van het Woningfondskrediet soms erg klein of zelfs onbestaande. Sterker nog, de rentevoeten die de commerciële instellingen aanboden, waren onder bepaalde voorwaarden (o.a. de verplichting tot het afnemen van nevenproducten) en in welbepaalde gevallen lager dan de rentevoet van de bijzondere sociale lening.

Zoals reeds vermeld, blijft de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde van de woning te lenen een grote troef van het Vlaams Woningfondskrediet. Een niet onbelangrijk deel van de ontleners kan immers helemaal niet terecht bij de commerciële instellingen omdat ze over onvoldoende eigen middelen beschikken. Hoe laag de marktrentevoeten ook mogen zijn, onze doelgroep kan er dikwijls niet van genieten om een eigendom te verwerven.

De evolutie van de samenstelling van de huishoudens tijdens de jongste vijf jaren wordt weergegeven in tabel 6.

**Tabel 6 - Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2015-2019**

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
				Inwonend	Co-ouderschap	Gemiddeld aantal
2015	2 665	3,21	60	3 874	163	1,51
2016	2 213	3,33	73	3 465	118	1,62
2017	2 174	3,32	75	3 370	124	1,61
2018	2 199	3,42	83	3 706	86	1,72
<b>2019</b>	<b>2 323</b>	<b>3,45</b>	<b>91</b>	<b>4 000</b>	<b>108</b>	<b>1,77</b>
<b>Totaal</b>	<b>11 574</b>	<b>3,34</b>	<b>382</b>	<b>18 415</b>	<b>599</b>	<b>1,64</b>

Onder de categorie “kinderen ten laste” wordt een onderscheid gemaakt tussen kinderen die op het pandadres gedomicilieerd zijn en kinderen die dat niet zijn, maar er wel op regelmatige basis verblijven (kinderen in co-ouderschap). Deze laatst vermelde kinderen kunnen bij beide ouders in aanmerking worden genomen voor onder andere de rentevoetberekening en de vaststelling van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand. Beide voormalige partners kunnen bijgevolg een krediet aanvragen waarbij de kinderen die zij in co-ouderschap opvoeden bij elkeen in rekening kunnen worden gebracht.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin ten opzichte van 2018 licht is gestegen.

Een ontlenersgezin telt gemiddeld minder dan 2 kinderen ten laste

In de periode 2015-2019 werd aan 11 574 huishoudens van gemiddeld 3,34 personen een Woningfondskrediet toegekend. In 2019 betrof het 2 323 huishoudens van gemiddeld 3,45 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 6 heeft betrekking op 75 huishoudens die in totaal 91 personen hebben opgenomen. In meer dan de helft van de gevallen (i.e. 53,85 %) betreft het inwonende ouders.

Zoals reeds vermeld, wordt sinds 2014 ook het aantal kinderen dat niet gedomicilieerd is bij de ontleners(s) maar in co-ouderschap met de ex-partner wordt opgevoed in deze tabel opgenomen. In 2019 betrof het 63 kredieten waarbij in totaal 108 kinderen als ten laste werden geteld.

De verdere analyse van de structuur van de huishoudens en het aantal personen ten laste enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige jaren anderzijds wordt gemaakt aan de hand van tabellen 7 en 8. Hierin wordt de spreiding van het aantal kredieten weergegeven op basis van het aantal personen ten laste rekening houdende met de in de reglementering voorziene verruiming op basis van invaliditeit. Concreet betekent dit dat een persoon van het gezin die erkend is als ernstig mindervalide ook als persoon ten laste in aanmerking wordt genomen voor bijvoorbeeld een eventuele daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning. Een ernstig mindervalide kind wordt als 2 personen ten laste in rekening gebracht.

In 2019 betrof het 303 ontlenersgezinnen of 13,04 % van het totaal.

Het aanpassen van de woning aan een persoon met een beperking kan een zware bijkomende financiële last voor het huishouden betekenen. Voormelde voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden kunnen ongetwijfeld bijdragen aan hun integratie in het betrokken gezin. In 2019 konden deze gezinnen echter opnieuw niet genieten van deze extra vermindering van de rentevoet gezien de minimumrentevoet onmiddellijk van toepassing was op alle verstrekte kredieten.

Uit tabel 7 blijkt dat het aandeel van het aantal kredieten aan huishoudens zonder personen ten laste nagenoeg gelijk is gebleven: 25,88 % in 2018 tegenover 26,17 % in 2019. Nominaal werden er 608 dergelijke kredieten toegekend (t.o.v. 569 in 2018).

Het aantal kredieten toegekend aan éénpersoonshuishoudens (i.e. alleenstaanden) is tijdens het afgelopen dienstjaar toegenomen, namelijk van 420 in 2018 tot 447 in 2019.

**Tabel 7 - Spreiding van de kredieten volgens het aantal "personen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2**

Aantal personen ten laste	2019		2018		2017	
	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%
0	<b>608</b>	<b>26,17</b>	569	25,88	628	28,89
1	<b>419</b>	<b>18,04</b>	450	20,46	436	20,06
2	<b>545</b>	<b>23,46</b>	525	23,87	509	23,41
3	<b>407</b>	<b>17,52</b>	350	15,92	340	15,64
4	<b>218</b>	<b>9,38</b>	188	8,55	172	7,91
≥ 5	<b>126</b>	<b>5,43</b>	117	5,32	89	4,09
<b>Totaal</b>	<b>2 323</b>	<b>100</b>	2 199	100	2 174	100

In 2019 telde 67,67 % van het aantal ontleners maximum 2 personen ten laste (70,21 % in 2018).

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste is gestegen en bedroeg 32,33 % in 2019 ten opzichte van 29,79 % in 2018.

In tabel 8 wordt de spreiding van het aantal kredieten aan éénoudergezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit) weergegeven.

**Tabel 8 - Spreiding van de kredieten bij éénoudergezinnen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2**

Aantal kinderen ten laste	Man		Vrouw	
	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%
1	33	38,37	169	32,69
2	33	38,37	172	33,27
3	15	17,44	102	19,73
4	4	4,65	54	10,44
≥ 5	1	1,17	20	3,87
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>100</b>	<b>517</b>	<b>100</b>

Hieruit blijkt dat in 2019 aan 603 éénoudergezinnen, zijnde 25,96 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondskrediet werd toegekend.

---

*Meer dan een kwart (25,96 %) van de ontleners is een éénoudergezin*

---

Deze financieel meer kwetsbare ontlenersgroep bestond in 2019 uit 517 alleenstaande vrouwen met kinderen en 86 alleenstaande mannen met kinderen.

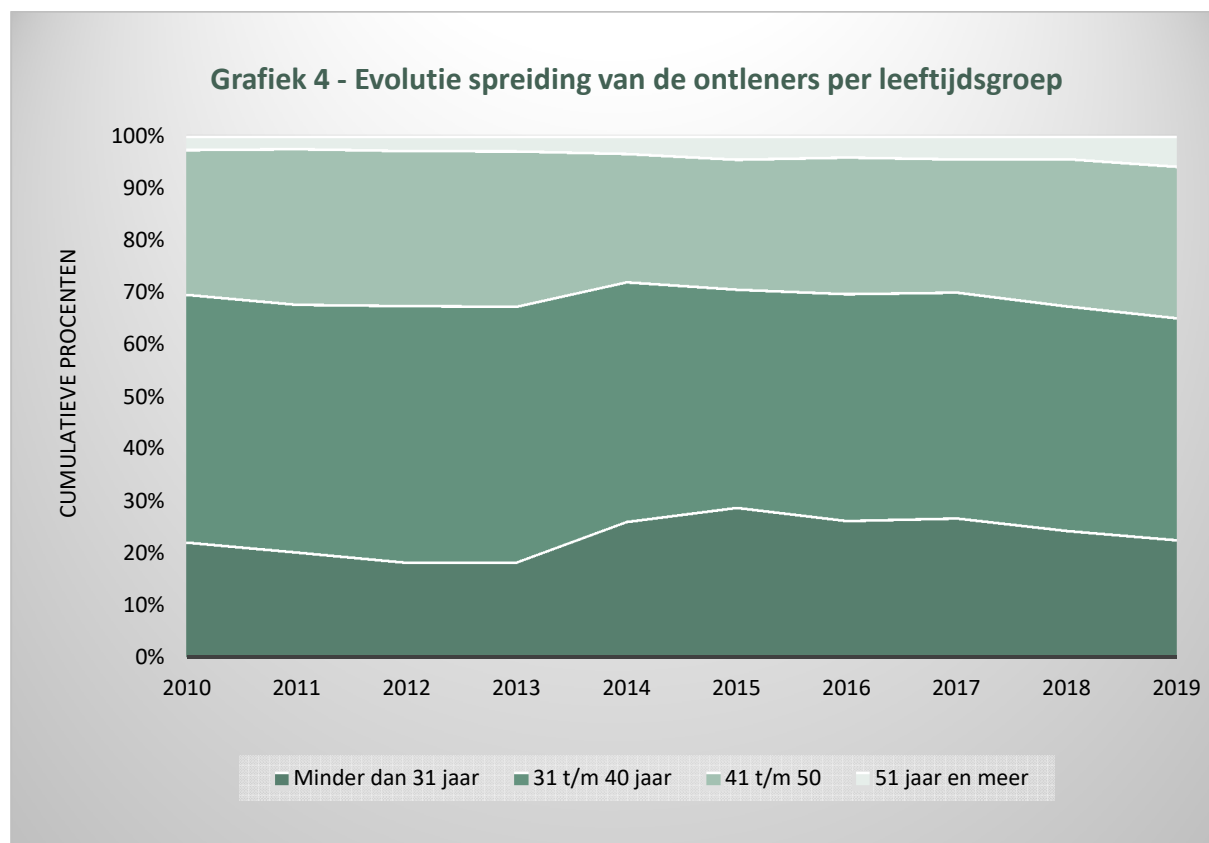
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van het krediet het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van het krediet genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk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

## 2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 9. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 4.

**Tabel 9 - Spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep - Fonds B2**

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
2015	28,78 %	42,10 %	24,80 %	4,32 %
2016	26,34 %	43,61 %	26,12 %	3,93 %
2017	26,82 %	43,42 %	25,44 %	4,32 %
2018	24,47 %	43,11 %	28,19 %	4,23 %
<b>2019</b>	<b>22,64 %</b>	<b>42,66 %</b>	<b>28,97 %</b>	<b>5,73 %</b>



Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt dat het voorbije jaar 37,8 % van de nieuwe hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 18 en 34 jaar.<sup>1</sup>

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is opnieuw gedaald, namelijk van 24,47 % in 2018 naar 22,64 % in 2019.

Meer dan 65 % van de ontleners is maximaal 40 jaar oud (67,58 % in 2018).

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 37,58 jaar en 35,25 jaar. Zoals reeds vermeld, voorziet het gewijzigd eengemaakt leningenbesluit in een hogere maximale toegelaten leeftijd van jongste ontleners op de vervaldag van het krediet. Een stijging van de gemiddelde leeftijd is in de toekomst bijgevolg mogelijk.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 8,33 jaar in 2019.

### **2.3. BEROEP VAN DE ONTLENER(S)**

Een belangrijke factor die de indeling van de ontleners per beroep beïnvloedt, is de van kracht zijnde reglementering.

Naast de hoogte van het vereiste minimuminkomen, de maximum toegelaten inkomensbarema's en solvabiliteitscriteria beïnvloeden ook de maximum toegelaten waarde van de te financieren woning en het daaruit volgende maximum kredietbedrag de vertegenwoordiging van bepaalde beroeps categorieën.

Een tweede element dat bepaalde evoluties ter zake gedeeltelijk kan verklaren, is de economische conjunctuur. Uit cijfers van de VDAB<sup>2</sup> blijkt dat Vlaanderen eind vorig jaar 178 963 werkzoekenden telde. Dit betekent een vermindering met 4,2 % ten opzichte van december 2018.

De evolutie van het beroep van de ontleners wordt weergegeven in de tabellen 10a – 10c en in de grafieken 5a - 5c (periode 2014 – 2019).

In eerste instantie wordt het beroep van de éénoudergezinnen van naderbij bekeken (cfr. tabel 10a en grafiek 5a).

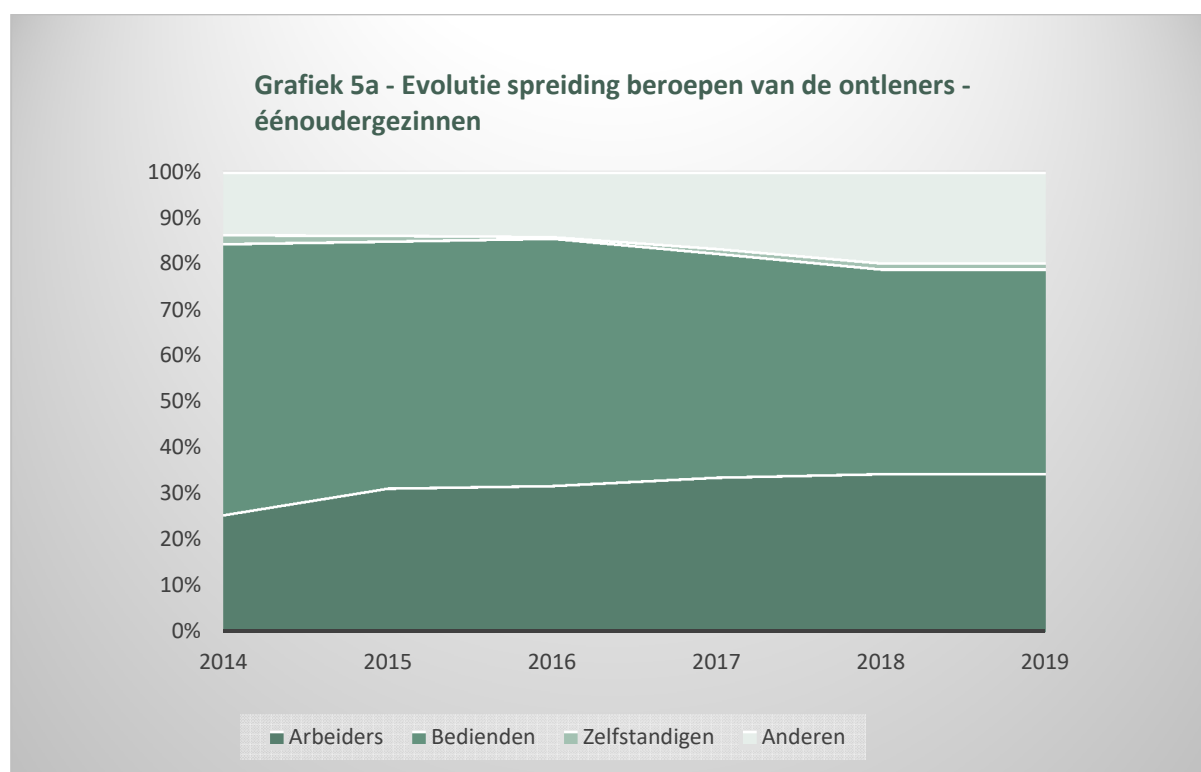
---

<sup>1</sup> Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2019, <http://www.nbb.be>.

<sup>2</sup> Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkzoekendenbericht december 2019, <http://www.vdab.be/trends>.

Tabel 10a - Beroep van de ontleners - éénooudergezinnen - Fonds B2

Beroep	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	228	37,81	183	34,59
Bedienden	257	42,62	235	44,43
Zelfstandigen	8	1,33	7	1,32
Anderen:	110	18,24	104	19,66
- andersvaliden	54	8,95	51	9,64
- werkloos	44	7,30	44	8,32
- leefloon	9	1,49	6	1,13
- gepensioneerden	3	0,50	2	0,38
- huishouder/-ster	0	0,00	1	0,19
Totaal	603	100	529	100



Uit tabel 10a blijkt dat het aandeel van de bedienden bij de éénooudergezinnen licht gedaald is, namelijk van 44,43 % in 2018 naar 42,62 % in 2019.

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is toegenomen en bedraagt 37,81 % in 2019 (34,59 % in 2018).

Het aandeel van de éénoudergezinnen zonder beroepsinkomen is licht gedaald en bedroeg 18,24 % tegenover 19,66 % in 2018. Niettegenstaande deze 110 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij door middel van een Woningfondskrediet toch een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers opnieuw weerlegd.

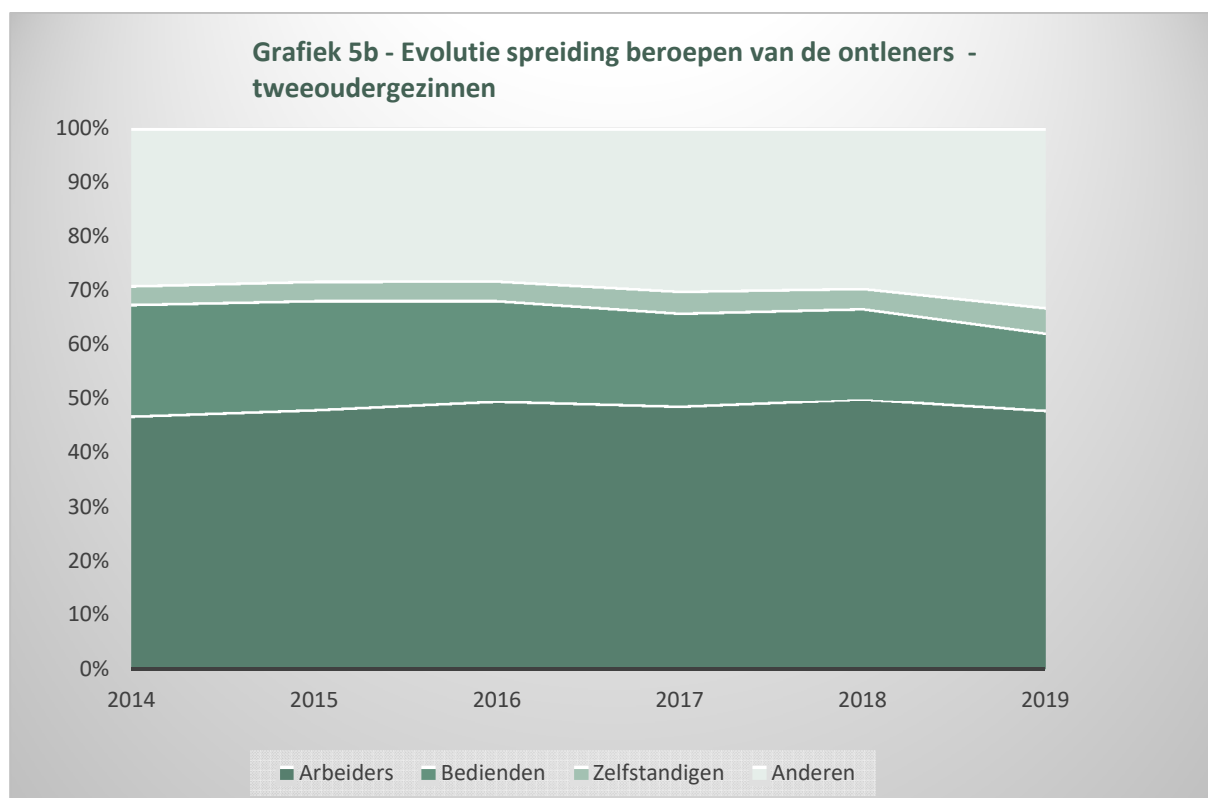
Slechts 8 alleenstaande ouders of 1,33 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

In tabel 10b en grafiek 5b worden de beroepen van de beide partners in de tweoudergezinnen in detail weergegeven.

**Tabel 10b - Beroep van de ontleners - tweoudergezinnen - Fonds B2**

Beroep	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	<b>1 067</b>	<b>47,98</b>	1 104	50,14
Bedienden	<b>320</b>	<b>14,39</b>	369	16,75
Zelfstandigen	<b>104</b>	<b>4,68</b>	82	3,72
Anderen:	<b>733</b>	<b>32,95</b>	647	29,39
- huishouder/-ster	422	18,97	391	17,76
- werkloos	151	6,79	149	6,77
- andersvaliden	136	6,12	98	4,45
- leefloon	23	1,03	8	0,36
- gepensioneerden	1	0,04	1	0,05
<b>Totaal</b>	<b>2 224</b>	<b>100</b>	2 202	100





Uit tabel 10b blijkt dat 47,98 %, van deze ontleners een arbeidersstatuut heeft terwijl 14,39 % ervan bediende is. Vooral de vertegenwoordiging van deze laatste categorie is substantieel kleiner in vergelijking met diezelfde categorie bij de éénoudergezinnen.

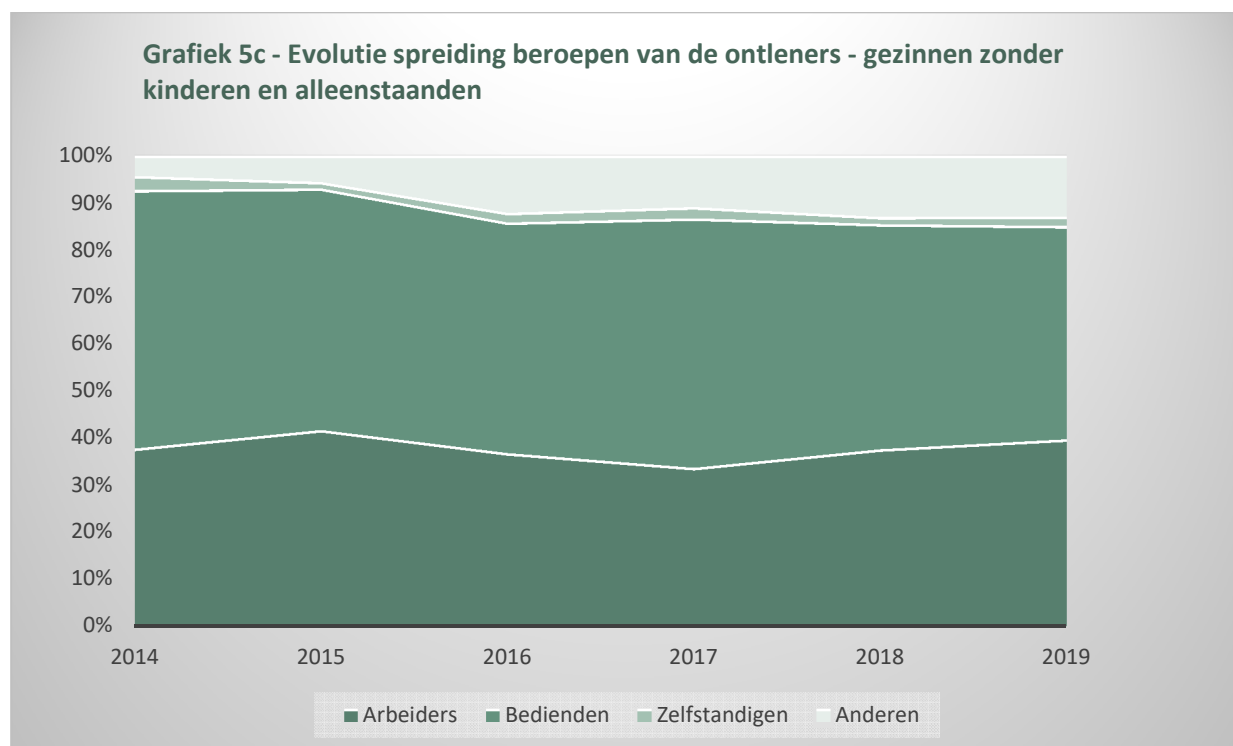
733 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 32,95 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

Ten slotte vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 4,68 %.

In tabel 10c en grafiek 5c worden de beroepen van de gezinnen zonder kinderen ten laste en de alleenstaanden vermeld.

Tabel 10c - Beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden - Fonds B2

Beroep	2019		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	292	39,62	259	37,53
Bedienden	335	45,45	331	47,97
Zelfstandigen:	15	2,04	10	1,45
Anderen:	95	12,89	90	13,05
- andersvaliden	44	5,97	48	6,96
- huishouder/-ster	25	3,39	18	2,61
- werkloos	19	2,58	21	3,04
- gepensioneerden	7	0,95	2	0,29
- leefloon	0	0,00	1	0,15
Totaal	737	100	690	100



45,45 % van deze ontlenersgroep bestaat uit bedienden. Het aandeel van de arbeiders is gestegen tot 39,62 %. Voorts vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 2,04 %. Het aandeel van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden die niet over een beroepsinkomen beschikken, is licht gedaald in vergelijking met 2018 en bedroeg 12,89 %.

## 2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

Het begrip inkomen vereist de nodige toelichting teneinde misverstanden te voorkomen.

Eenzijds zijn er de inkomsten die gelden als criterium opdat de vraag naar een sociale lening ontvankelijk zou zijn en die de hoogte van de rentevoet bepalen. Het betreft in dit geval en tot en met eind augustus 2019 de som van de op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon van de aanvrager en het niet aan de personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supranationale belastingakkoorden. Sinds 1 september 2019 betreft het de som van de volgende inkomsten van de aanvrager en ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling.

Voormeld maximum inkomen varieert in functie van de gezinssamenstelling en de ligging van de woning. In de reglementering is er daarnaast tevens een minimum inkomen voorzien dat het voorbije jaar 9 546 EUR bedroeg.

Anderzijds wordt voor het bepalen van de solvabiliteit rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen.

Het is van cruciaal belang dat de betrokkenen daadwerkelijk een aanvaardbaar financieel evenwicht vinden tussen hun maandelijks beschikbaar inkomen en de terugbetalingslasten van een Woningfondskrediet. Wanneer de huisvestingslasten al te fel belastend zijn, blijft onvoldoende beschikbaar inkomen over voor een volwaardige participatie aan alle facetten van het maatschappelijk leven en dreigt men finaal in terugbetalingsmoeilijkheden te komen.

Zoals reeds vermeld, is het Vlaams Woningfonds hierbij verplicht het ministerieel besluit van 30 januari 2014 toe te passen en beschikt de vennootschap over geen appreciatiebevoegdheid meer ter zake.

Conform vermeld ministerieel besluit wordt de solvabiliteit in principe vastgesteld op basis van het gemiddelde van alle gekende en bewezen nettoberoepsinkomsten, vervangingsinkomsten en ontvangen alimentatiegelden van de laatste 6 maanden voorafgaand aan de referentiedatum. Tevens wordt één derde van het ontvangen kinder- en/of wezengeld in aanmerking genomen.

Om als solvabel te worden beschouwd, mag vermeld maandelijks netto-inkomen verminderd met de maandelijks kredietlasten en het eventueel te betalen alimentatiegeld, niet lager zijn dan het volgens vermeld besluit vastgestelde leefbudget, zijnde 840 EUR in 2019.

De financiële situatie van de ontleners wordt weergegeven in de tabellen 11 tot en met 14 en in grafiek 6.

Uit tabel 11 blijkt dat het werkelijk maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief de eventuele kinder- en/of wezentoelagen) gemiddeld 2 497,09 EUR bedroeg in 2019. In vergelijking met 2018, toen dit gemiddelde 2 444,26 EUR bedroeg, is het nominaal licht gestegen.

718 ontleners of 30,91 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 721,30 EUR.

De éénoudergezinnen beschikken over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 2 257,23 EUR. Voor tweeoudergezinnen bedraagt dit 2 940,07 EUR.

30,91 % beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 721,30 EUR

Tabel 11 vermeldt eveneens - per inkomensschijf - het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van het ontlenershuishouden.

**Tabel 11 - Spreiding van de ontleners naargelang hun maandelijks nettogezinsinkomen - Fonds B2**

2019				
Inkomensschijven	Aantal kredieten	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Gemiddeld nettogezinsinkomen
tot € 1 500	70	3,01	1,50	€ 1 346,56
tussen € 1 500,01 en € 2 000	648	27,90	1,88	€ 1 761,78
tussen € 2 000,01 en € 2 500	587	25,27	3,39	€ 2 239,31
tussen € 2 500,01 en € 3 000	450	19,37	4,21	€ 2 735,69
meer dan € 3 000	568	24,45	4,96	€ 3 555,14
	<b>2 323</b>	<b>100</b>	<b>3,45</b>	<b>€ 2 497,09</b>

Het gemiddeld maandgeld of het concrete bedrag dat maandelijks dient te worden betaald, vormt samen met het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 3) het belangrijkste gegeven van tabel 12 en van grafiek 6.

**Tabel 12 - Maandelijks inkomen van de ontleners naargelang de aard van de verrichting - Fonds B2**

Verrichting	Aantal kredieten	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld nettogezinsinkomen
Aankoop	1 288	€ 769,96	€ 2 431,61
Werken	100	€ 231,94	€ 3 105,12
Aankoop en werken	852	€ 796,59	€ 2 543,30
Behoud	74	€ 435,85	€ 2 267,49
Behoud en werken	9	€ 451,12	€ 2 625,78
	<b>2 323</b>	<b>€ 744,69</b>	<b>€ 2 497,09</b>

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 497,09 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 744,69 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 752,40 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

De niet onbelangrijke stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en de ongewijzigde gemiddelde rentevoet in 2019 leidde tot een stijging van het gemiddeld maandgeld met bijna 5 %. De mogelijkheid om onder voorwaarden te lenen in meer dan 25 jaar en tot maximaal 30 jaar (cfr. supra) verhinderde een nog sterkere toename van de mensualiteit.

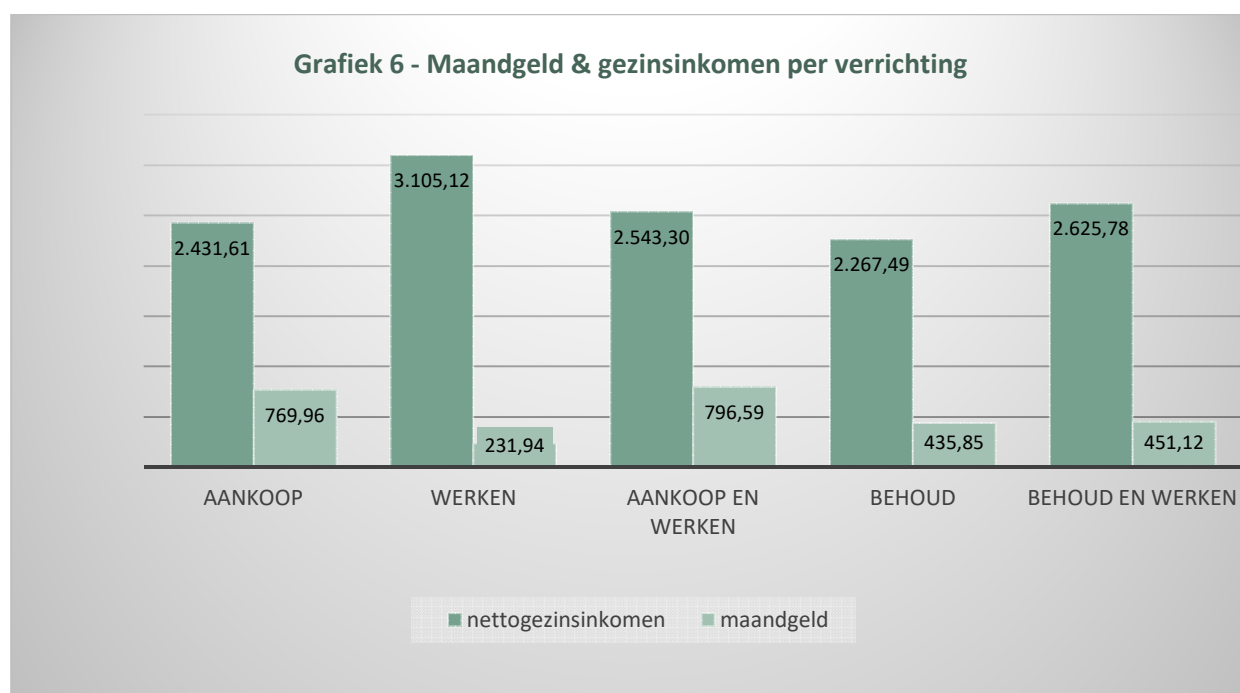
Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 3 105,12 EUR en betalen maandelijks 231,94 EUR af.

Gemiddeld maandgeld: 744,69 EUR

De gezinnen die bij het Vlaams Woningfonds een krediet afsloten voor het behoud van hun woning beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 267,49 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een maandgeld van 435,85 EUR. Het betreft meestal éénoudergezinnen.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 852 gezinnen die een krediet aangingen voor de aankoop van een woning gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 796,59 EUR te voorzien voor de aflossing van hun krediet.

Grafiek 6 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks netto-gezinsinkomen en het maandgeld.



Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van sommige ontleners daalden ná het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze ontleners kunnen een woning in eigendom verwerven of behouden en eventueel renoveren door het betalen van een maandgeld dat lager is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde de maandelijkse huurprijs of het maandgeld van het vorige woonkrediet.

Tabel 13 geeft de spreiding weer van de aanvragers volgens hun netto belastbaar inkomen.

**Tabel 13 - Spreiding van de aanvragers naargelang hun netto belastbaar inkomen - Fonds B2**

Cat.	Netto belastbaar inkomen	Aantal kredieten	%	Gemiddeld netto belastbaar inkomen
1	<= € 20 000	861	37,06	€ 15 072,72
2	€ 20 000,01 - € 30 000	886	38,14	€ 24 492,41
3	€ 30 000,01 - € 40 000	389	16,75	€ 34 374,21
4	€ 40 000,01 - € 50 000	145	6,24	€ 43 692,84
5	€ 50 000,01 en meer	42	1,81	€ 55 332,51
		<b>2 323</b>	<b>100</b>	<b>€ 24 411,92</b>

Het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen is gedaald, namelijk van 25 151,68 EUR in 2018 tot 24 411,92 EUR in 2019 zijnde met 739,76 EUR of 2,94 %. Hiermee ligt het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 29,44 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2017 (aanslagjaar 2018) dat 34 598 EUR per aangifte bedroeg in het Vlaams Gewest.<sup>1</sup>

Het aandeel van de ontleners in de laagste inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 37,06 % in 2019. Deze 861 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 15 072,72 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen kleiner dan of gelijk aan vermeld gemiddelde in het Vlaams Gewest bedroeg 84,50 %.

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen, nettogezinsinkomen en maandgeld van het jaar 2019 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van de vorige jaren.

**Tabel 14 - Gemiddelde netto belastbare inkomens, gemiddeld nettogezinsinkomen en maandgelden - Fonds B2**

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld netto belastbaar inkomen	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2015	2 665	€ 26 867,76	€ 2 314,40	€ 688,47
2016	2 213	€ 26 367,17	€ 2 342,87	€ 683,21
2017	2 174	€ 26 007,27	€ 2 388,66	€ 706,92
2018	2 199	€ 25 151,68	€ 2 444,26	€ 709,82
<b>2019</b>	<b>2 323</b>	<b>€ 24 411,92</b>	<b>€ 2 497,09</b>	<b>€ 744,69</b>

Zoals hierboven reeds vermeld, daalde het gemiddeld netto belastbaar inkomen van de 2 323 ontleners licht tot 24 411,92 EUR.

Het gemiddeld nettogezinsinkomen is daarentegen licht gestegen.

Het gemiddeld maandgeld is licht toegenomen en bedroeg 744,69 EUR in 2019 tegenover 709,82 EUR in 2018. Dit betekent dat het verwerven van een eigendom via het Vlaams Woningfonds een budget van zowat 100 EUR per maand meer vereist dan bij het huren van een woning. De gemiddelde huurprijs in het Vlaams Gewest bedroeg in 2018 immers zowat 640 EUR per maand<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Statistiekbureau. Fiscale inkomens - inkomstenjaar 2017. <https://bestat.statbel.fgov.be>.

<sup>2</sup> <https://www.statistiekvlaanderen.be> - Gemiddelde huurprijs (private woningmarkt) 2018

## 2.5. KREDIETEN AAN ONTLENNERS MET VREEMDE NATIONALITEIT

De evolutie van de kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit, zowel in aantal als bedragen wordt weergegeven in tabel 15.

Dit onderdeel wordt opgenomen in hoofdstuk 1 van het activiteitenverslag om een antwoord te kunnen bieden op de vraag of de Vlaamse Gemeenschap nieuwkomers in onze samenleving voldoende kansen biedt bij hun zoektocht naar betaalbaar wonen.

**Tabel 15 - Aantal kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2015-2019**

Jaar	Aantal kredieten	Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2015	2 665	590	22,14	€ 96 251 258,57
2016	2 213	563	25,44	€ 93 878 830,00
2017	2 174	578	26,59	€ 99 915 934,00
2018	2 199	640	29,10	€ 112 869 593,85
<b>2019</b>	<b>2 323</b>	<b>667</b>	<b>28,71</b>	<b>€ 122 543 029,60</b>
<b>Totaal</b>	<b>11 574</b>	<b>3 038</b>	<b>26,25</b>	<b>€ 525 458 646,02</b>

Tijdens de periode 2015-2019 werden in totaal 3 038 kredieten toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 525 458 646,02 EUR.

In 2019 vertegenwoordigen de 667 kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit 28,71 % van het totaal. Dit is een status-quo tegenover 2018 toen 29,10 % van het totaal aantal kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend.

Meer dan 5 op 10 van het totale aantal kredieten toegekend aan personen met een vreemde nationaliteit komt uit de 10 landen vermeld in tabel 16.

Opnieuw wordt het hoogste aantal kredieten toegekend aan personen uit Nederland, Marokko en Bulgarije.



**Tabel 16 - Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit - 10 meest voorkomende nationaliteiten - Fonds B2 - 2019**

Nationaliteit	Aantal kredieten
Nederland	83
Marokko	56
Bulgarije	38
Roemenië	30
Congo	29
Turkije	27
Spanje	21
Polen	20
Portugal	18
Kameroen	17
<b>Totaal</b>	<b>339</b>

Tabel 17 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun nationaliteit over de 5 Vlaamse provincies binnen het totaal aantal toegekende kredieten in vergelijking met hun bevolkingsaantal.

**Tabel 17 - Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit per provincie - Fonds B2**

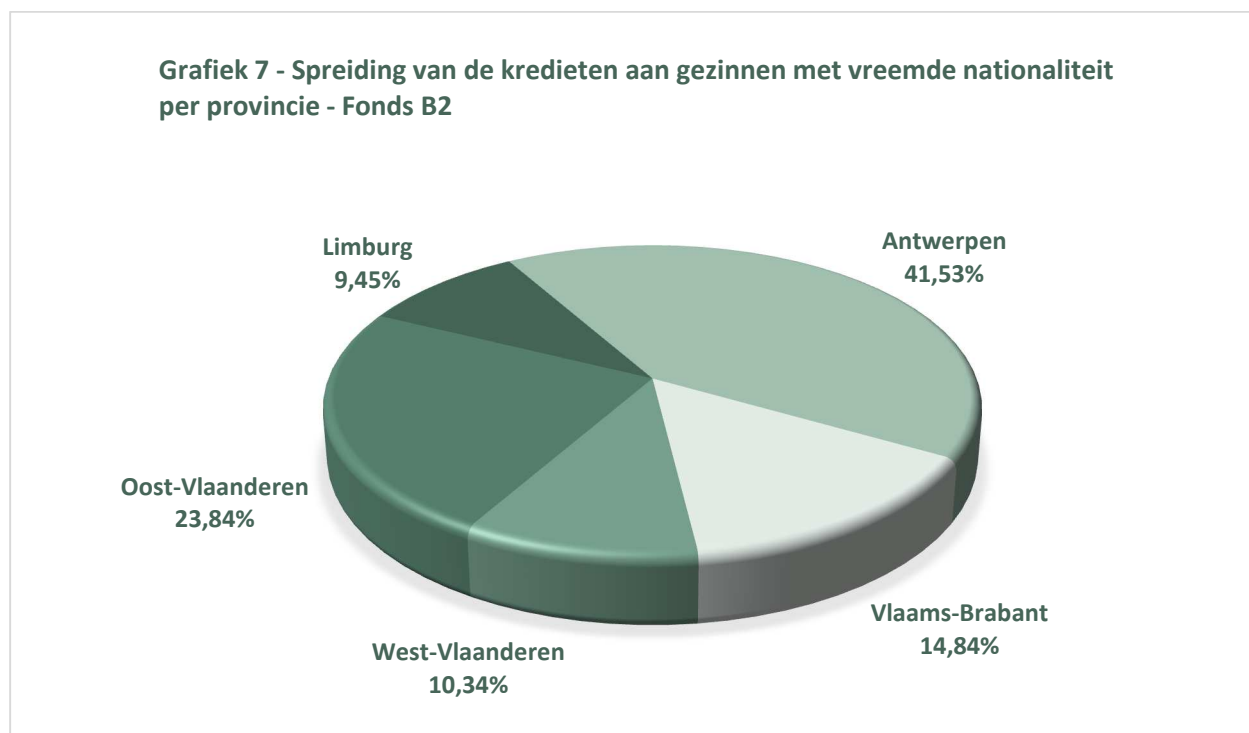
Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01.01.2019 <sup>1</sup>		Totale bevolking op 01.01.2019 <sup>1</sup>		Aantal kredieten aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal kredieten	
	Aantal	%	Aantal	%	2019		2018		2019	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	142 366	37,68	1 857 986	28,20	<b>277</b>	<b>41,53</b>	281	43,90	838	36,07
Vlaams-Brabant	76 533	20,26	1 146 175	17,40	<b>99</b>	<b>14,84</b>	86	13,44	317	13,65
West-Vlaanderen	30 489	8,07	1 195 796	18,15	<b>69</b>	<b>10,34</b>	54	8,44	315	13,56
Oost-Vlaanderen	54 050	14,30	1 515 064	22,99	<b>159</b>	<b>23,84</b>	160	25,00	614	26,43
Limburg	74 404	19,69	874 049	13,26	<b>63</b>	<b>9,45</b>	59	9,22	239	10,29
Totaal	377 842	100	6 589 069	100	<b>667</b>	<b>100</b>	640	100	2 323	100

<sup>1</sup> Statistiekbureau, Bevolking, <https://statbel.fgov.be>.

Het voorbije jaar werden er in de provincie Antwerpen 277 kredieten toegekend aan ontleners met een vreemde nationaliteit zijnde 41,53 % van het totaal aantal kredieten aan deze groep. In het jaar 2018 bedroeg dit aandeel 43,90 %.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Oost-Vlaanderen is gedaald tot 23,84 %. In de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen noteren we een stijging, namelijk respectievelijk tot 14,84 % en 10,34 %. In de provincie Limburg waren het voorbije jaar 63 kredieten bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit. Het betreft in deze provincie minder dan 10 % van het totaal aantal kredieten aan deze groep.

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 7.



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

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg bedroeg het aantal kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit respectievelijk 277 op 838 (33,05 %), 99 op 317 (31,23 %) en 63 op 239 (26,36 %). In de provincie Oost-Vlaanderen werden er op een totaal van 614 kredieten 159 of 25,90 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 69 op 315 of 21,90 %.

Eigendomsverwerving blijft één van de hefboomen tot integratie

Ter vervollediging wordt het profiel van de ontleners met vreemde nationaliteit nog wat verder toegelicht.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenershuishouden met vreemde nationaliteit bedraagt 4,23 tegenover 3,45 in het algemeen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: 61,92 % heeft een arbeidersstatuut; 13,64 % is bediende; 7,05 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 17,39 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 21 867,07 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 671,78 EUR.

De spreiding van de kredieten volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 648 kredieten (97,15 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken en 19 kredieten (2,85 %) zijn bestemd voor het uitvoeren van werken aan een woning.

Bovenvermelde cijfers tonen aan dat Vlaanderen blijft inzetten op de integratie van gezinnen met een vreemde nationaliteit door hen te helpen voorzien in betaalbare huisvesting. Naast de kennis van de Nederlandse taal en het volgen van kwaliteitsvol onderwijs vormt het bezit van een eigen woning immers één van de belangrijkste factoren bij de inburgering in en de participatie aan de Vlaamse samenleving.

### 3. DE WONING

#### 3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN

In dit onderdeel van de analyse over de kredietverrichtingen staat het voorwerp van het hypothecair krediet, namelijk “de woning” centraal.

Dankzij het Woningfondskrediet kunnen de ontleners investeren in een eigen woning die vanzelfsprekend dient te voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen.

Een gezonde woning is bovendien nog veel meer dan een louter waardevol materieel gegeven: een degelijke huisvesting bevordert immers de kansen op een kwaliteitsvol leven, samenleven met andere gezinsleden en integratie van nieuwkomers.

Het Vlaams Woningfonds waakt er als loyale partner van de Vlaamse overheid over dat steeds een behoorlijke woning het voorwerp vormt van alle toegekende hypothecaire kredieten.

Overeenkomstig het eengemaakt leningenbesluit dient de woning te beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en daarom bestaat er de verplichting het bedrag voor de uitvoering van eventuele werken om aan deze normen te voldoen, te ontlenen. Hiertoe wordt bij elke kredietaanvraag een grondig technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige.

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

Ook de Woningfondskredieten toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning waaraan werken voorzien zijn die niet gefinancierd worden door deze kredieten 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 ontleners de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door henzelf uitgevoerd.

Het Vlaams Woningfonds voldeed ook in 2019 aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.

#### 3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN

Volgens gegevens van de Federatie van de Notarissen bedroeg de algemeen gemiddelde verkoopprijs van de woonhuizen in het Vlaams Gewest 287 353 EUR in 2019.

Dit betekent een stijging met 3,6 % ten opzichte van 2018.

Bij de appartementen noteert de Federatie een stijging met 3,8 % tot 232 630 EUR.<sup>1</sup>

Gemiddelde kostprijs van de gefinancierde woning: 207 746 EUR

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 162 494 EUR en 195 679 EUR bedroeg in 2019, zijnde een stijging met respectievelijk 2,42 % en 3,27 % ten opzichte van 2018.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 2019, <http://www.notaris.be>.

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 31 januari 2020: 2019 breekt alle records op de kredietmarkt, <http://www.upc-bvk.be>.

Het bedrag van het Woningfondskrediet is afhankelijk van de kostprijs van de beoogde verrichting en/of de waarde van het onroerend goed. De kostprijs wordt gefinancierd door het krediet van onze vennootschap, de spaargelden van de betrokkenen en eventuele andere tussenkomsten (voornamelijk bijkomende kredieten).

Elk jaar worden de gegevens van het voorbije jaar vergeleken met de gegevens over de kredieten toegekend tijdens de jongste vijf jaren.

Om een correcte analyse mogelijk te maken, worden vooraf de basisbegrippen gedefinieerd:

- kostprijs van de woning: de aankoopprijs en/of het totaal van alle prijsoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de ontleners;
- krediet van het Vlaams Woningfonds: het bedrag van het krediet dat wordt afgesloten;
- 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 vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden.

Tabel 18 geeft voor de periode 2015-2019 een globaal overzicht van de kostprijs van het onroerend goed en van de elementen van financiering.

**Tabel 18 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2015-2019**

Jaar	Aantal kredieten	ACTIEF	PASSIEF					
		Kostprijs van het onroerend goed	Groepering van alle financieringsbronnen					
		Eenheids-gemiddelde	Kredieten Woningfonds		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
2015	2 665	€ 193 727,66	€ 157 065,37	81,08	€ 28 207,34	14,56	€ 8 454,95	4,36
2016	2 213	€ 194 783,67	€ 156 027,14	80,10	€ 27 536,26	14,14	€ 11 220,27	5,76
2017	2 174	€ 197 428,56	€ 161 468,57	81,78	€ 26 333,47	13,34	€ 9 626,53	4,88
2018	2 199	€ 201 378,57	€ 166 070,28	82,47	€ 25 209,69	12,52	€ 10 098,60	5,01
<b>2019</b>	<b>2 323</b>	<b>€ 207 746,01</b>	<b>€ 175 309,62</b>	<b>84,39</b>	<b>€ 24 469,36</b>	<b>11,78</b>	<b>€ 7 967,03</b>	<b>3,83</b>
Totaal	11 574	-	-	81,99	-	13,28	-	4,73
Gemiddelde	-	€ 198 891,97	€ 163 066,59	-	€ 26 407,27	-	€ 9 418,11	-

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt, namelijk van 201 378,57 EUR in 2018 naar 207 746,01 EUR in 2019, hetzij met 6 367,44 EUR of 3,16 %.

Het eenheidsgemiddelde van het Woningfondskrediet bedraagt 175 309,62 EUR in 2019 tegenover 166 070,28 EUR in 2018, zijnde een stijging met 9 239,34 EUR of 5,56 %.

Het procentuele aandeel van het krediet in de totale financiering neemt licht toe en bedraagt 84,39 % in 2019 (82,47 % in 2018).

De Nationale Bank van België (NBB) vroeg de financiële instellingen op 25 oktober 2019 om voorzichter te zijn bij het toekennen van hypothecaire kredieten met zeer hoge “loan to value” ratio’s (bedrag van de hypotheeklening in verhouding tot waarde van het onroerend goed) en méér rekening te houden met de schuldenlast en maandelijkse aflossingslast van gezinnen.

De Nationale Bank hanteert de drempel van 90% voor eigen woningen met een tolerantie­marge voor een hogere “loan to value” van maximum 35% van het leenvolume aan startende kopers .

Deze drempels zijn van toepassing op kredietinstellingen naar Belgisch recht en niet op sociale woonorganisaties zoals het Vlaams Woningfonds.

Uit de tabellen in dit onderdeel van het activiteitenverslag blijkt dat ze niet haalbaar en zelfs niet wenselijk zijn voor onze vennootschap. De bestaansreden van de bijzondere sociale leningen is immers het helpen van gezinnen die om diverse redenen niet bij de banken terecht kunnen.

Dit betekent echter helemaal niet dat het Vlaams Woningfonds lichtzinnig te werk gaat bij het toekennen van kredieten : de geldende reglementering in het algemeen en de voorwaarden inzake solvabiliteit in het bijzonder worden in alle dossiers nauwgezet nageleefd.

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” is opnieuw licht gedaald en bedroeg 24 469,36 EUR in 2019 tegenover 25 209,69 EUR in 2018, zijnde een vermindering met 740,33 EUR of 2,94 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 11,78 % in 2019 (12,52 % in 2018).

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” (dit zijn in concreto kredieten of voorschotten toegekend door derden) is gedaald tot 7 967,03 EUR. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron blijft beperkt en bedraagt 3,83 % in 2019 tegenover 5,01 % in 2018.

De onderstaande analyse wordt gemaakt aan de hand van de financiële balans van volgende verrichtingen:

- aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken;
- werken.

### 3.2.1. AANKOOP OF BEHOUD VAN EEN WONING AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Tabel 19 toont de balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken (cfr. de categorieën ‘aankoop’, ‘aankoop en werken’, ‘behoud’ en ‘behoud en werken’ van tabel 3) gedurende de 5 recentste activiteitenjaren.

**Tabel 19 - Balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2015-2019**

Jaar	Aantal kredieten	ACTIEF	PASSIEF					
		Kostprijs van de woning	Groepering van alle financieringsbronnen					
		Eenheids-gemiddelde	Kredieten Woningfonds		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
2015	2 470	€ 192 508,59	€ 165 652,81	86,05	€ 24 983,94	12,98	€ 1 871,84	0,97
2016	2 029	€ 193 335,14	€ 166 515,41	86,13	€ 24 121,18	12,48	€ 2 698,55	1,39
2017	2 028	€ 196 435,16	€ 170 325,48	86,71	€ 23 936,22	12,18	€ 2 173,46	1,11
2018	2 064	€ 200 224,17	€ 174 468,86	87,14	€ 23 075,50	11,52	€ 2 679,81	1,34
<b>2019</b>	<b>2 223</b>	<b>€ 206 863,94</b>	<b>€ 181 160,62</b>	<b>87,57</b>	<b>€ 22 627,28</b>	<b>10,94</b>	<b>€ 3 076,03</b>	<b>1,49</b>
Totaal	10 814	-	-	86,72	-	12,02	-	1,26
Gemid- delde	-	€ 197 823,65	€ 171 561,50	-	€ 23 776,88	-	€ 2 485,27	-

### 3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

In 2019 had 95,70 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken. Nominaal stijgt het aantal dergelijke leningen, namelijk van 2 064 in 2018 naar 2 223 in 2019.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen ná de uitvoering van eventuele werken stijgt van 200 224,17 EUR in 2018 naar 206 863,94 EUR in 2019.

In deze kostprijs zijn alle aktekosten, zowel deze van de aankoop als van het krediet, alsook de kostprijs van de eventuele werken, begrepen.

### 3.2.1.2. FINANCIERINGSBRONNEN

Het eenheidsgemiddelde van de kredieten bedroeg het voorbije jaar 181 160,62 EUR; in vergelijking met 2015 toen dit gemiddelde 165 652,81 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 9,36 %.

Het procentuele aandeel van het krediet in de totale financiering bedroeg 87,57 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden daalt en bedraagt 22 627,28 EUR in 2019. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 10,94 % in 2019 tegenover 11,52 % in 2018.

Dit percentage bewijst het belang van het Vlaams Woningfondskrediet: een belangrijk deel van de doelgroep van de vennootschap krijgt immers niet of nauwelijks toegang tot de goedkope woonkredieten aangeboden door de commerciële instellingen gezien een belangrijkere eigen inbreng, namelijk 20 %, als noodzakelijke voorwaarde wordt gesteld.

Het aandeel van de financieringsbron "andere tussenkomsten" bedraagt 1,49 % (1,34 % in 2018). Het betreft bijkomende kredieten toegekend door derden.

### 3.2.2. WERKEN

De balans van de werken (tabel 20) omvat alle kredietverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of een terugbetaling van schulden (categorieën 'werken', 'aankoop en werken', 'terugbetaling van schulden en werken'<sup>1</sup> en 'behoud en werken' van tabel 3).

**Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2015-2019**

Jaar	Aantal kredieten	ACTIEF			PASSIEF			
		Kostprijs van de woning			Groepering van Financieringsbronnen voor werken			
		Eenheidsgemiddelde			Kredieten Woningfonds		Eigen spaargelden & andere tussenkomsten	
		Vóór de werken	Werken	Na de werken	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
2015	1 055	€ 171 315,22	€ 25 846,56	€ 197 161,78	€ 23 509,25	90,96	€ 2 337,31	9,04
2016	942	€ 172 751,22	€ 25 741,58	€ 198 492,80	€ 23 634,30	91,81	€ 2 107,28	8,19
2017	980	€ 177 357,68	€ 24 963,84	€ 202 321,53	€ 22 594,89	90,51	€ 2 368,95	9,49
2018	1 004	€ 179 697,84	€ 24 352,28	€ 204 050,12	€ 22 123,69	90,85	€ 2 228,59	9,15
<b>2019</b>	<b>961</b>	<b>€ 184 950,34</b>	<b>€ 26 138,20</b>	<b>€ 211 088,54</b>	<b>€ 23 794,88</b>	<b>91,03</b>	<b>€ 2 343,32</b>	<b>8,97</b>
Totaal	4 942	-	-	-	-	91,02	-	8,98
Gemiddelde	-	€ 177 141,57	€ 25 404,64	€ 202 546,22	€ 23 125,82	-	€ 2 278,82	-

<sup>1</sup> Tot en met kalenderjaar 2015.



Het eerste deel van de tabel geeft voor voormelde verrichtingen een detail van de gemiddelde totale kostprijs van de woningen waaraan werken werden uitgevoerd. In het tweede deel van de tabel wordt nagegaan in welke mate het gedeelte “werken” gefinancierd werd met een krediet van het Vlaams Woningfonds enerzijds en met eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten anderzijds.

### 3.2.2.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

In 2019 werden 961 kredieten toegekend (1 004 in 2018) voor werken (eventueel gecombineerd met een aankoop, het behoud van een woning of de overname van een hypothecaire schuld<sup>1</sup>)

De stijging van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 204 050,12 EUR tot 211 088,54 EUR is het gevolg van de toename van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken, namelijk van 179 697,84 EUR in 2018 tot 184 950,34 EUR in 2019 en de toename van de gemiddelde kostprijs van de werken, namelijk van 24 352,28 EUR in 2018 tot 26 138,20 EUR in 2019.

Tijdens de periode 2015-2019 financierden 4 942 gezinnen en alleenstaanden werken aan hun woning door middel van een Woningfondskrediet.

### 3.2.2.2. FINANCIERINGSBRONNEN

Zoals hierboven aangegeven, handelt het tweede deel van de tabel over de mate waarin het gedeelte “werken” van bovenvermelde kredietverrichtingen gefinancierd werd met een Woningfondskrediet, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten.

Het gemiddelde krediet voor de realisatie van de werken bedroeg 23 794,88 EUR waarmee 91,03 % van de kostprijs van de werken wordt gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 52 726 EUR bedroeg in 2019, een status quo in vergelijking met 2018 toen voor een renovatie gemiddeld 52 737 EUR werd geleend.<sup>2</sup>

Het saldo, namelijk 8,97 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 343,32 EUR in 2019.

Het aandeel van het krediet bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 11,27 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken.

Tot slot geeft grafiek 8 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 18, 19 en 20 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2015-2019).

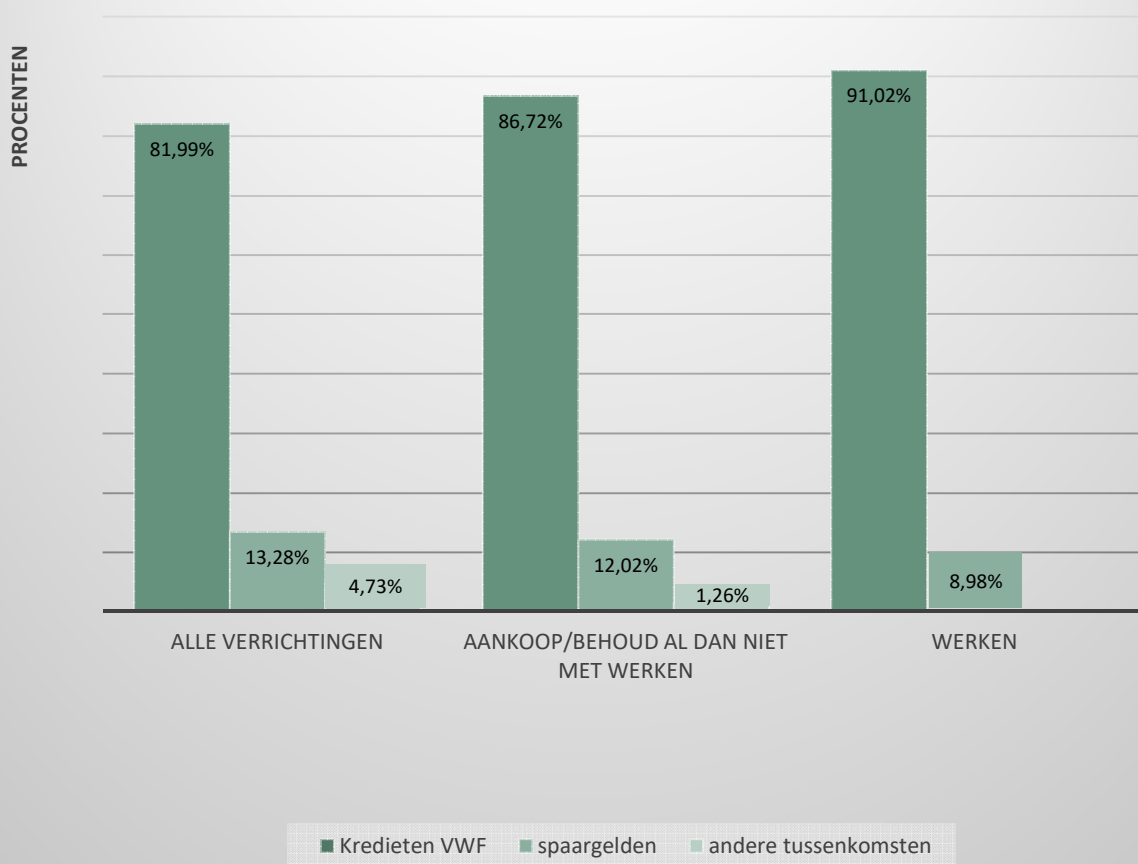
Met deze grafiek wordt de analyse van de kostprijs en de financiering van de woningen afgerond.

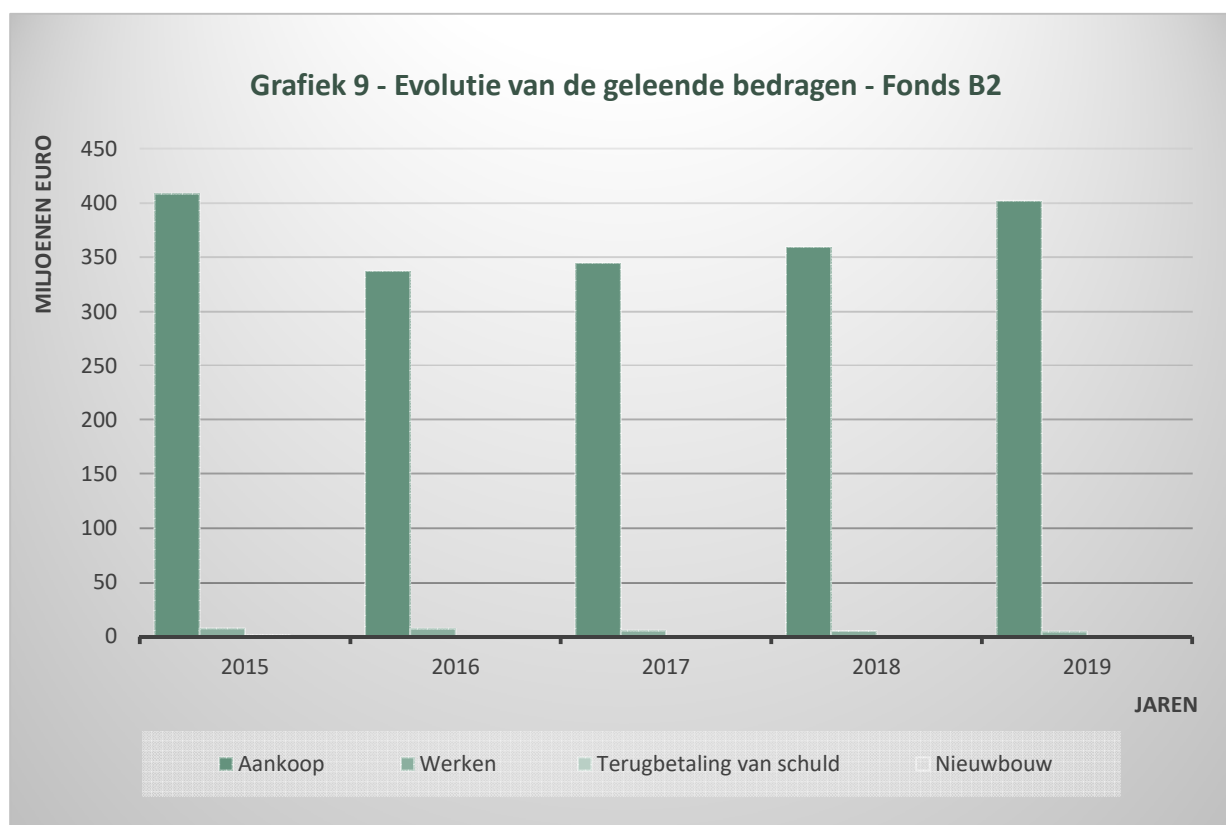
---

<sup>1</sup> Tot en met kalenderjaar 2015.

<sup>2</sup> Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 31 januari 2020: 2019 breekt alle records op de kredietmarkt, <http://www.upc-bvk.be>.

Grafiek 8 - Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2





### Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2015-2019

JAAR	VOORWERP VAN HET KREDIET									
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2015	2	€ 337 965,00	2 470	€ 409 162 438,86	184	€ 7 708 239,35	9	€ 1 370 571,49	2 665	€ 418 579 214,70
2016	-	-	2 029	€ 337 859 758,64	184	€ 7 428 305,00	-	-	2 213	€ 345 288 063,64
2017	-	-	2 028	€ 345 420 071,94	146	€ 5 612 595,00	-	-	2 174	€ 351 032 666,94
2018	-	-	2 064	€ 360 103 730,54	135	€ 5 084 810,00	-	-	2 199	€ 365 188 540,54
<b>2019</b>	-	-	<b>2 223</b>	<b>€ 402 720 068,52</b>	<b>100</b>	<b>€ 4 524 170,00</b>	-	-	<b>2 323</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP VAN HET KREDIET (2015-2019)										
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	0	€ 0,00	4 010	€ 690 845 659,84	248	€ 9 942 335,00	4	€ 646 090,00	4 262	€ 701 434 084,84	
Vlaams-Brabant	0	€ 0,00	1 467	€ 272 922 667,48	82	€ 3 269 525,00	1	€ 208 190,00	1 550	€ 276 400 382,48	
West-Vlaanderen	0	€ 0,00	1 447	€ 233 536 449,91	111	€ 4 616 975,00	0	€ 0,00	1 558	€ 238 153 424,91	
Oost-Vlaanderen	0	€ 0,00	2 740	€ 469 694 493,54	193	€ 7 943 684,35	2	€ 207 340,00	2 935	€ 477 845 517,89	
Limburg	2	€ 337 965,00	1 150	€ 188 266 797,73	115	€ 4 585 600,00	2	€ 308 951,49	1 269	€ 193 499 314,22	
Gewest	<b>Absolute cijfers</b>	<b>2</b>	<b>€ 337 965,00</b>	<b>10 814</b>	<b>€ 1 855 266 068,50</b>	<b>749</b>	<b>30 358 119,35</b>	<b>9</b>	<b>€ 1 370 571,49</b>	<b>11 574</b>	<b>€ 1 887 332 724,34</b>
	<b>%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>93,43</b>	<b>98,30</b>	<b>6,47</b>	<b>1,61</b>	<b>0,08</b>	<b>0,07</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE	VOORWERP VAN HET KREDIET (2019)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	801	€ 144 860 046,58	37	€ 1 753 100,00	838	€ 146 613 146,58	
Vlaams-Brabant	304	€ 59 160 980,00	13	€ 612 120,00	317	€ 59 773 100,00	
West-Vlaanderen	304	€ 50 790 775,36	11	€ 366 800,00	315	€ 51 157 575,36	
Oost-Vlaanderen	584	€ 108 234 152,50	30	€ 1 319 600,00	614	€ 109 553 752,50	
Limburg	230	€ 39 674 114,08	9	€ 472 550,00	239	€ 40 146 664,08	
Gewest	<b>Absolute cijfers</b>	<b>2 223</b>	<b>€ 402 720 068,52</b>	<b>100</b>	<b>€ 4 524 170,00</b>	<b>2 323</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>
	<b>%</b>	<b>95,70</b>	<b>98,89</b>	<b>4,30</b>	<b>1,11</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2015-2019)										
	NIEUWBOUW		AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TERUGBETALING VAN SCHULDEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	0	€ 0,00	3 154	€ 537 616 259,75	177	€ 6 985 625,00	2	€ 288 290,00	3 333	€ 544 890 174,75	
Mechelen	1	€ 0,00	582	€ 105 601 030,09	50	€ 2 346 110,00	2	€ 357 800,00	634	€ 108 304 940,09	
Turnhout	0	€ 0,00	274	€ 47 628 370,00	21	€ 610 600,00	0	€ 0,00	295	€ 48 238 970,00	
Halle-Vilvoorde	0	€ 0,00	878	€ 171 298 941,48	61	€ 2 621 425,00	1	€ 208 190,00	940	€ 174 128 556,48	
Leuven	0	€ 0,00	589	€ 101 623 726,00	21	€ 648 100,00	0	€ 0,00	610	€ 102 271 826,00	
Brugge	0	€ 0,00	228	€ 40 402 560,00	18	€ 656 390,00	0	€ 0,00	246	€ 41 058 950,00	
Diksmuide	0	€ 0,00	52	€ 8 544 710,00	3	€ 116 300,00	0	€ 0,00	55	€ 8 661 010,00	
Ieper	0	€ 0,00	98	€ 14 655 683,38	8	€ 306 150,00	0	€ 0,00	106	€ 14 961 833,38	
Kortrijk	0	€ 0,00	471	€ 73 142 109,69	42	€ 1 818 165,00	0	€ 0,00	513	€ 74 960 274,69	
Oostende	0	€ 0,00	245	€ 40 209 341,00	19	€ 855 770,00	0	€ 0,00	264	€ 41 065 111,00	
Roeselare	0	€ 0,00	254	€ 40 800 465,84	18	€ 680 800,00	0	€ 0,00	272	€ 41 481 265,84	
Tielt	0	€ 0,00	67	€ 10 823 180,00	2	€ 143 400,00	0	€ 0,00	69	€ 10 966 580,00	
Veurne	0	€ 0,00	32	€ 4 958 400,00	1	€ 40 000,00	0	€ 0,00	33	€ 4 998 400,00	
Aalst	0	€ 0,00	975	€ 169 582 105,00	62	€ 2 546 950,00	1	€ 135 280,00	1 038	€ 172 264 335,00	
Dendermonde	0	€ 0,00	396	€ 67 653 214,05	30	€ 1 204 300,00	0	€ 0,00	426	€ 68 857 514,05	
Eeklo	0	€ 0,00	123	€ 20 657 440,00	5	€ 166 400,00	0	€ 0,00	128	€ 20 823 840,00	
Gent	0	€ 0,00	606	€ 108 386 969,49	39	€ 1 576 800,00	0	€ 0,00	645	€ 109 963 769,49	
Oudenaarde	0	€ 0,00	227	€ 33 116 360,00	28	€ 1 153 500,00	0	€ 0,00	255	€ 34 269 860,00	
Sint-Niklaas	0	€ 0,00	413	€ 70 298 405,00	29	€ 1 295 734,35	1	€ 72 060,00	443	€ 71 666 199,35	
Hasselt	1	€ 189 965,00	651	€ 107 814 243,65	73	€ 2 861 990,00	1	€ 121 451,49	726	€ 110 987 650,14	
Maaseik	1	€ 148 000,00	213	€ 35 352 530,00	19	€ 724 700,00	0	€ 0,00	233	€ 36 225 230,00	
Tongeren	0	€ 0,00	286	€ 45 100 024,08	23	€ 998 910,00	1	€ 187 500,00	310	€ 46 286 434,08	
Gewest	<b>Absolute cijfers</b>	<b>2</b>	<b>€ 337 965,00</b>	<b>10 814</b>	<b>€ 1 855 266 068,50</b>	<b>749</b>	<b>€ 30 358 119,35</b>	<b>9</b>	<b>€ 1 370 571,49</b>	<b>11 574</b>	<b>€ 1 887 332 724,34</b>
	%	0,02	0,02	93,43	98,30	6,47	1,61	0,08	0,07	100	100

## Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2019)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	600	€ 107 266 806,58	27	€ 1 125 600,00	627	€ 108 392 406,58	
Mechelen	139	€ 26 530 470,00	9	€ 541 200,00	148	€ 27 071 670,00	
Turnhout	62	€ 11 062 770,00	1	€ 86 300,00	63	€ 11 149 070,00	
Halle-Vilvoorde	164	€ 34 295 935,00	10	€ 513 650,00	174	€ 34 809 585,00	
Leuven	140	€ 24 865 045,00	3	€ 98 470,00	143	€ 24 963 515,00	
Brugge	38	€ 6 987 900,00	1	€ 22 000,00	39	€ 7 009 900,00	
Diksmuide	7	€ 1 212 130,00	0	€ 0,00	7	€ 1 212 130,00	
Ieper	19	€ 2 840 490,00	1	€ 42 300,00	20	€ 2 882 790,00	
Kortrijk	122	€ 19 515 715,36	3	€ 116 700,00	125	€ 19 632 415,36	
Oostende	42	€ 7 238 910,00	4	€ 151 200,00	46	€ 7 390 110,00	
Roeselare	54	€ 9 064 490,00	2	€ 34 600,00	56	€ 9 099 090,00	
Tielt	18	€ 3 163 700,00	0	€ 0,00	18	€ 3 163 700,00	
Veurne	4	€ 767 440,00	0	€ 0,00	4	€ 767 440,00	
Aalst	228	€ 41 938 855,00	6	€ 326 000,00	234	€ 42 264 855,00	
Dendermonde	86	€ 15 663 007,50	3	€ 152 200,00	89	€ 15 815 207,50	
Eeklo	28	€ 5 211 100,00	1	€ 40 000,00	29	€ 5 251 100,00	
Gent	114	€ 22 431 450,00	6	€ 242 500,00	120	€ 22 673 950,00	
Oudenaarde	35	€ 5 647 350,00	6	€ 242 700,00	41	€ 5 890 050,00	
Sint-Niklaas	93	€ 17 342 390,00	8	€ 316 200,00	101	€ 17 658 590,00	
Hasselt	133	€ 23 070 720,00	7	€ 381 290,00	140	€ 23 452 010,00	
Maaseik	37	€ 6 678 390,00	1	€ 59 990,00	38	€ 6 738 380,00	
Tongeren	60	€ 9 925 004,08	1	€ 31 270,00	61	€ 9 956 274,08	
Gewest	<b>Absolute cijfers</b>	<b>2 223</b>	<b>€ 402 720 068,52</b>	<b>100</b>	<b>€ 4 524 170,00</b>	<b>2 323</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>
	%	95,70	98,89	4,30	1,11	100	100

## HOOFDSTUK II - WOONKREDIETEN: DOSSIERBEHEER

Na het eerste hoofdstuk dat specifiek handelt over de toekenning van de woonkredieten in 2019, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op alle aspecten eigen aan het beheer van de lopende woonkredieten.

### 1. UITSTAANDE WOONKREDIETEN

Tabel 21 geeft een overzicht van de leningssaldi op 31 december 2019 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2019.

Op 31 december 2019 bedroeg het saldo van alle uitstaande leningen 3 269 780 129,66 EUR; tegenover einde 2018 betekent dit een stijging met 60 367 931,80 EUR of 1,88 %.

Het totale aantal in omloop zijnde leningen is gedaald met 287 eenheden tot 32 791 leningen, wat te verklaren is door het feit dat er 2 610 leningen werden terugbetaald en er 2 323 nieuwe in vereffening werden gesteld.

32 791 leningen in beheer

**Tabel 21 - Schuldenaars hypothecaire leningen – Verloop in 2019**

Verloop in 2019	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2018	2	€ 44 118,09	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	32 920	€ 3 189 713 629,76	<b>33 078</b>	<b>€ 3 209 412 197,86</b>
Nieuwe leningen in 2019	0	€ 0,00	0	0,00	0	0,00	2 323	€ 407 244 238,52	<b>2 323</b>	<b>€ 407 244 238,52</b>
Subtotaal	2	€ 44 118,90	7	€ 86 451,22	149	€ 19 567 998,79	35 243	€ 3 596 957 868,28	<b>35 401</b>	<b>€ 3 616 656 436,38</b>
In 2019 gedebiteerde intresten	-	€ 1 177,07	-	€ 971,72	-	€ 301 095,81	-	€ 58 267 182,30	-	<b>€ 58 570 426,90</b>
In 2019 gedebiteerde onkosten	-	€ 0,00	-	€ 65,22	-	€ 9 035,92	-	€ 2 089 689,74	-	<b>€ 2 098 790,88</b>
Subtotaal	2	€ 45 295,16	7	€ 87 488,16	149	€ 19 878 130,52	35 243	€ 3 657 314 740,32	<b>35 401</b>	<b>€ 3 677 325 654,16</b>
<b>Te verminderen</b>										
Terugbetalingen ontvangen in 2019	-	€ 11 178,98	-	€ 37 911,40	-	€ 2 484 210,87	-	€ 405 012 223,25	-	<b>€ 407 545 524,50</b>
in 2019 afbetaalde leningen	1	-	1	-	10	-	2 598	-	<b>2 610</b>	-
<b>Over te dragen op 31.12.2019</b>	<b>1</b>	<b>€ 34 116,18</b>	<b>6</b>	<b>€ 49 576,76</b>	<b>139</b>	<b>€ 17 393 919,65</b>	<b>32 645</b>	<b>€ 3 252 302 517,07</b>	<b>32 791</b>	<b>€ 3 269 780 129,66</b>

In tabel 22 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 21 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de start van het Vlaams Woningfonds.

**Tabel 22 - Schuldenaars hypothecaire leningen – Algemeen verloop over de jaren heen**

Algemeen verloop	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Vereffende leningen (oorspronkelijk bedrag)	451	€ 4 214 927,16	194	€ 3 455 889,43	174	€ 28 691 721,04	104 287	€ 8 329 863 194,59	<b>105 106</b>	<b>€ 8 366 225 732,22</b>
<b>Te verminderen:</b>										
Afbetaalde leningen	450	€ 4 114 712,04	188	€ 3 233 452,58	35	€ 6 554 009,37	71 642	€ 3 862 018 498,69	<b>72 315</b>	<b>€ 3 875 920 672,68</b>
Leningen in omloop en resterend bedrag	1	€ 100 215,12	6	€ 222 436,85	139	€ 22 137 711,67	32 645	€ 4 467 844 695,90	<b>32 791</b>	<b>€ 4 490 305 059,54</b>
Gedebiteerde intresten en kosten	-	€ 16 084,15	-	€ 17 656,80	-	€ 2 166 465,76	-	€ 505 658 741,38	-	<b>€ 507 858 948,09</b>
Subtotaal	-	€ 116 299,27	-	€ 240 093,65	-	€ 24 304 177,43	-	€ 4 973 503 437,28	-	<b>€ 4 998 164 007,63</b>
Ontvangen terugbetalingen	-	€ 82 183,09	-	€ 190 516,89	-	€ 6 910 257,78	-	€ 1 721 200 920,21	-	<b>€ 1 728 383 877,97</b>
Schuldenaars op 31.12.2019	1	€ 34 116,18	6	€ 49 576,76	139	€ 17 393 919,65	32 645	€ 3 252 302 517,07	<b>32 791</b>	<b>€ 3 269 780 129,66</b>
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	1	€ 34 116,18	6	€ 49 576,76	139	€ 17 393 919,65	32 486	€ 3 247 408 885,94	<b>32 632</b>	<b>€ 3 264 886 498,53</b>
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	-	-	159	€ 4 893 631,13	<b>159</b>	<b>€ 4 893 631,13</b>
<b>Over te dragen op 31.12.2019</b>	<b>1</b>	<b>€ 34 116,18</b>	<b>6</b>	<b>€ 49 576,76</b>	<b>139</b>	<b>€ 17 393 919,65</b>	<b>32 645</b>	<b>€ 3 252 302 517,07</b>	<b>32 791</b>	<b>€ 3 269 780 129,66</b>

## 2. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN

Tabel 23 geeft een opgesplitst overzicht van het bedrag van de achterstallige betalingen tegenover het gewone aflossingsplan.

Een betalingsachterstand van minder dan 1 maand wordt als niet ernstig beschouwd aangezien dergelijke achterstand door de meeste ontleners vrij snel aangezuiverd kan worden; een betalingsachterstand van meer dan 3 maanden vormt daarentegen wel een duidelijke indicatie van ernstige financiële problemen bij het ontlenersgezin.



**Tabel 23 - Achterstallige bedragen - Fondsen B2, RF6, FST, en FAB**

Achterstallige bedragen (inclusief de achterstallige intresten)	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2019	2018	2019	2018
Achterstand van meer dan 3 maanden	398	445	€ 3 084 054,70	€ 3 354 971,41
Achterstand van meer dan 2 maanden	123	143	€ 256 321,99	€ 282 613,93
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	300	326	€ 433 262,72	€ 446 563,92
Achterstand van maximum 1 maand	5 784	5 814	€ 1 409 721,22	€ 1 378 096,11
<b>Totaal</b>	<b>6 605</b>	<b>6 728</b>	<b>€ 5 183 360,63</b>	<b>€ 5 462 245,37</b>

Uit deze tabel blijkt dat het totale aantal leningen in achterstand gedaald is met 123 eenheden in vergelijking met 2018.

Bij het afsluiten van 2019 bedroeg het gewone achterstallige bedrag 5 183 360,63 EUR (tegenover 5 462 245,37 EUR in 2018), zijnde een daling met 278 884,74 EUR of 5,11 % op een totaal van 6 605 leningen (t.o.v. 6 728 in 2018). De totale achterstand vormt bijgevolg slechts 0,16 % van het totale saldo van de uitstaande leningen.

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 6 605 leningen, namelijk 5 784, betrekking heeft op een beperkte achterstand van maximum 1 maandgeld, waarbij het dan nog in hoofdzaak gaat om niet-betaalde intresten of voor rekening van ontleners voorgeschoten verzekeringspremies.

Daarnaast waren er 821 leningen in 2019 (of 2,50 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 3 773 639,41 EUR (of 0,11 % van het totale uitstaande leningsbedrag).

Wat het aantal achterstallige leningen betreft is er in elke categorie een daling te noteren. Wat de achterstallige bedragen betreft noteert men enkel een lichte stijging in de categorie van maximum 1 maand achterstand (stijging van achterstand met 31 625,11 EUR t.o.v. 2018). Deze stijging is deels in verband te brengen met het hoge aantal onbetaald gebleven schuldsaldoverzekeringspremies die in plaats van ontleners worden betaald.

Een totale betalingsachterstand van slechts 0,16 % op het volledige saldo

De hogervermelde cijfergegevens over achterstallen uit tabel 23, houden geen rekening met de leningen waarbij een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd (150 leningen) noch met de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand (159 leningen). Wat dit laatste betreft is te benadrukken dat de openstaande saldi na deficitaire verkoop van het onderpand niet als onmiddellijk definitief af te schrijven bedragen mogen worden beschouwd. Door een intensieve opvolging, waarbij rekening wordt gehouden met de eventuele moeilijke financiële omstandigheden van debiteuren, wordt elk jaar toch nog een gedeelte gerecupereerd. In 2019 werd voor deze leningen nog een som van 350 769,50 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Bij het beheer van de kredietdossiers dient ook rekening te worden gehouden met de beschermingsmaatregelen die de wetgever ontwikkeld heeft.

Zo voorziet de Vlaamse Regering sinds 1 juni 2003 in een verzekering gewaarborgd wonen. In zijn huidige vorm geldt de verzekering voor 10 jaar en komt ze gedurende maximaal 36 maanden tussen in de aflossing van de hypothecaire lening bij onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontlener uitgebreid over deze verzekering via het verspreiden van de folder en het voorzien van verdere toelichting hierover op de website. Bovendien wordt onmiddellijk na het vereffenen van de lening aan iedere ontlener het reeds ingevulde attest van de lening bezorgd dat bij het aanvraagformulier van de verzekering dient gevoegd te worden. Op deze wijze werden in 2019 voor de Vlaams Woningfondskredieten 552 aanvraagdossiers goedgekeurd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen. In 2019 deden zich 113 gevallen (ten opzichte van 110 in 2018) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontlener.

Ontlener die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998. Deze procedure strekt ertoe de financiële toestand van de debiteur in de mate van het mogelijke te saneren.

In 2019 werden 49 van onze ontlenergezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 61 in 2018) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2019 bevonden er zich van de totale aantal in omloop zijnde leningen 508 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling (dit is 1,55 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,57 % in 2018).

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

In de overgrote meerderheid van de gevallen slaagt de bemiddelaar er inderdaad in een minnelijk aanzuiveringsplan tot stand te brengen waarbij dan het behoud van de woonzekerheid als essentieel doel wordt vooropgesteld door verdere gewone aflossing van het woonkrediet, al dan niet met verlenging van de oorspronkelijke leningsduur. Een kwijtschelding van kapitaal komt zelden voor en enkel in de gevallen waarin na verkoop van het onderpand het resterende saldo van de totale schuldenlast niet in een redelijke termijn kan worden afgelost, in acht genomen de financiële mogelijkheden van de betrokken debiteuren. In 2019 werd kwijtschelding van schuld verleend voor een totaal bedrag van 189 114,25 EUR.

In het kader van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient vanzelfsprekend ook aandacht te worden besteed aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) die alle kredieten, afgesloten door natuurlijke personen voor privédoeleinden alsook de eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten registreert. Kredietgevers dienen deze Centrale verplicht te raadplegen voordat ze een krediet toekennen.

De leningen van het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd per rekeningnummer, niet per leenakte, met als gevolg dat het aantal registraties in de Kredietcentrale niet overeenstemt met het aantal toegekende leningen. Eén leenakte kan, omwille van fiscale redenen, immers meerdere rekeningnummers bevatten.

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2019 in het bestand van de Centrale 32 986 kredietovereenkomsten (t.o.v. 33 751 in 2018) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,02 % van de in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,07 % in 2018) voor een totaal van 53 066 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 54 619 in 2018).

Aangaande het negatieve luik van de gegevensbank waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 780 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,36 % t.o.v. 2,53 % in 2018). De positieve evolutie, ingezet in 2016, wordt zo in 2019 bevestigd: het aantal Woningfondsdossiers dat negatief gemeld is, daalde met 8,77 %. Dit contrasteert met de lichte stijging (+0,47 % t.o.v. 2018) van de negatief gemelde hypothecaire kredieten in het algemeen in de Kredietcentrale.

In het totale negatief gemelde bedrag voor het Vlaams Woningfonds is er een kleine daling te noteren van 80 672 147,01 EUR in 2018 naar 80 365 337,24 EUR. Te benadrukken is dat in dit negatief gemelde bedrag zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten (ten bedrage van 69 296,63 EUR) als de totaal nog verschuldigde leningssommen van de opgeëiste kredieten zijn begrepen. Deze laatste groep dient, conform de wettelijke voorschriften, immers niet louter te worden gemeld ten belope van de achterstand tegenover de geldende aflossingstabel (1 768 171,53 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 80 296 040,61 EUR.

In zekere gevallen blijft het jammer genoeg onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn hun verbintenissen na te komen.

In uitvoering van boek VII van het Wetboek Economisch Recht 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 2019 heeft onze vennootschap aldus voor 174 dossiers (tegenover 137 in 2018) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 63 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 8 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 103 gevallen kon geen verzoening worden bereikt, voornamelijk omdat ontleners helemaal niet opdaagden.

In de mate dat de afgesloten verzoeningsregeling effectief wordt gevolgd, alsmede in de gevallen waarin nog vóór de datum in verschijning of eventueel erna een minnelijke regeling tot stand komt, heeft de verplichting tot oproeping in verzoening een positieve uitwerking.

Wanneer de verzoeningspoging niet tot een effectief resultaat leidt, dient alsnog overgegaan te worden tot het inzetten van de procedure van uitvoerend onroerend beslag op de woning.

In 2019 werden aldus tegen 57 (ten opzichte van 35 in 2018) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 41 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 27 in 2018), de 16 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 8 in 2018).

Van de in 2019 ingezette vervolgingen zijn er vorig jaar:

- 16 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 21 in 2018);
- 20 procedures nog lopende (ten opzichte van 12 in 2018);
- 21 procedures, waarvan 8 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 2 in 2018);

De dossiers waarvoor in 2019 de gedwongen verkoop van de woning werd ingezet kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

Jaartal	Aantal dossiers
1996	1
1999	1
2002	3
2003	1
2006	3
2007	3
2009	2
2010	3
2011	2
2012	2
2013	9
2014	7
2015	6
2016	4
2017	8
2018	2
<b>Totaal</b>	<b>57</b>

In 2019 werd op verzoek van onze vennootschap in 18 gevallen de gedwongen verkoop van het onderpand effectief doorgevoerd en 10 daarvan zijn deficitair afgelopen ( t.o.v. 9 in 2018 waarvan 8 deficitair) voor een bedrag dat voorlopig wordt begroot op een 220 959 EUR.

### 3. TERUGBETAALDE WOONKREDIETEN

Een ander deel van het beheer van de leningen dat bijzondere aandacht verdient betreft de leningen die volledig terugbetaald werden tijdens het jaar, namelijk 2 610 t.o.v. 2 259 in 2018.

De hiernavolgende tabel 24 geeft een overzicht van de volledige terugbetalingen van de leningen in 2019.

**Tabel 24 - Terugbetaalde woonkredieten in 2019 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB**

Aantal terugbetaalde woonkredieten in 2019						
Betaling			Kwijting			
Vòòr de eind-vervaldag	Op de eind-vervaldag	Na de eind-vervaldag	Door vereffening levensverzekering (overlijden)	Door kwijt-schelding	Door gedwongen verkoop	Totaal
2 008	526	18	37	10	11	2 610

Op te merken is dat de 2 008 “voor de eindvervaldag” volledig terugbetaalde leningen, naast de 1 539 leningen die in 2019 vervroegd afbetaald werden door een éénmalige aanzuivering, ook de leningen omvatten die vóór de contractueel voorziene termijn zijn afgelost geworden door de gewone maandaflossingen en dit ingevolge de boeking van sommen, andere dan de gewone maandaflossingen (onder meer creditintresten en afboeking rekening-courant).

178 miljoen EUR aan  
vervroegde terugbetalingen

In 2019 bedroeg het totaal van de ontvangen vervroegde afkortingen 178 590 257,40 EUR (t.o.v. de som van 130 118 434,19 EUR in 2018).

#### 4. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT

Tabel 25 geeft een globaal overzicht van het verloop van de uitbetalingen uit rekening-courant ter financiering van werken aan het pand. De meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2019 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte (maximum 7 000 EUR) van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen voor de betaling van kleinere onkosten; het betreft hoofdzakelijk aankopen in doe-het-zelf-zaken.

Eind 2019 bedroeg het saldo van de in rekening-courant geplaatste bedragen 19 482 916,70 EUR.

**Tabel 25 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2019 - Fonds B2 en RF6**

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan bedragen in rekening-courant werden geplaatst	961
Aantal uitgevoerde betalingen uit rekening-courant	7 024
Overgedragen saldo ( per 1/1/2019) van de bedragen in rekening-courant	€ 18 063 812,03
Bedragen in rekening-courant geplaatst, inclusief de bijkomende gelden geboekt in het kader van het beheer van de leningen in 2019	+ € 24 203 524,52
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2019	- € 19 629 212,26
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2019	- € 2 028 299,02
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	- € 1 126 908,57
<b>Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2019</b>	<b>+ € 19 482 916,70</b>

## 5. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE VERHOOGING VAN DE GEZINSLAST

De degressieve rentevoet, zijnde het gegeven dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal personen ten laste in het ontlenersgezin, vormt één van de wezenlijke en specifieke kenmerken van een bijzondere sociale lening.

Het principe van de degressiviteit wordt consequent verder toegepast tijdens de loop van de lening en komt voor in twee vormen: de degressiviteit volgens de bepalingen van het eengemaakt leningenbesluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013) en deze volgens de vroegere besluiten.

### 5.1. DE DEGRESSIEVE RENTEVOET VÓÓR HET EENGEMAAKT LENINGENBESLUIT

De vroegere leningsreglementen bepalen dat de gezinstoestand op 1 januari van het jaar volgend op de gezinsuitbreiding, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering.

Een rentevoetvermindering toegekend in 2019 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2019. De rentevoetvermindering bedraagt 0,50 procentpunt per bijkomende persoon ten laste (tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt is), behalve voor de leningen toegekend op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 waarbij de toegekende rentevoetvermindering 10% van de referentierentevoet van de lening bedraagt.

Wat betreft de kinderlast is nog van belang te vermelden dat sinds de inwerkingtreding van het eengemaakt leningenbesluit ook kinderen die niet bij ontleners gedomicilieerd zijn, maar er wel op regelmatige basis verblijven (kinderen in co-ouderschap) als ten laste zijn te beschouwen, ook voor leningen afgesloten onder vroegere besluiten.

Er waren in 2019 nog 16 364 leningen actief waarop deze vorm van degressieve rentevoet van toepassing is. Hiervan werd in 509 dossiers (3,11 %) nog een bijkomende geboorte geregistreerd: in 55 gevallen (10,80 %) werd een effectieve rentevoetvermindering toegestaan en bij 454 gezinnen werd wel een (bijkomend) kind geboren zonder aanleiding te geven tot de toepassing van de degressiviteit bijvoorbeeld omwille van de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Daarnaast werd bij 6 gezinnen een mindervaliditeit van één van de gezinsleden gemeld. Bij 2 gezinnen gaf dit aanleiding tot een effectieve vermindering van de rentevoet.

## **5.2. DE DEGRESSIEVE RENTEVOET VOLGENS HET EENGEMAAKT LENINGENBESLUIT**

Voor de leningen toegekend conform het eengemaakt leningenbesluit, is de rentevoet jaarlijks aanpasbaar op de verjaardag van de leenakte als het aantal personen ten laste gestegen is.

Er wordt rekening gehouden met het werkelijk aantal personen ten laste op de verjaardag van de leenakte. De rentevoetvermindering bedraagt 10 % van de referentierentevoet van bij het aangaan van de lening, zonder lager te kunnen zijn dan 2%, de reglementair bepaalde minimumrentevoet. Dit systeem van jaarlijkse aanpassing is niet van toepassing in het jaar waarin contractueel een twee- of vijfjaarlijkse rentevoetherziening dient te gebeuren: de rentevoet wordt dan niet alleen herberekend op basis van de actuele gezinstoestand, maar ook op basis van het inkomen.

Door een aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit, in voege sinds 24 april 2017, wordt er niet langer een herberekening van de rentevoet uitgevoerd indien de referentierentevoet bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan 1,50 %.

In 2019 waren er 5 458 leningen actief waarop nog een effectieve degressieve rentevoet van toepassing is ( m.a.w. de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet was groter dan 1,50 %). Hiervan werd in 582 dossiers (10,66 %) nog een bijkomende geboorte geregistreerd. In 106 gevallen (18,21 %) werd als gevolg hiervan in 2019 nog een effectieve rentevoetvermindering toegestaan.

Daarnaast werd bij 10 gezinnen een mindervaliditeit van één van de gezinsleden gemeld. Bij 1 gezin gaf dit aanleiding tot een effectieve vermindering van de rentevoet.

## **5.3. DE HOEGROOTHEID VAN DE DALING VAN DE RENTEVOET**

De hoegrootheid van de daling van de rentevoet hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentevoet en van de minimumrentevoet. Door een stijging van de gezinslast werd aldus aan 104 gezinnen een rentevoetvermindering toegekend conform het degressiviteitspercentage voorzien in de leenakte: aan 35 gezinnen werd een vermindering van 0,50 procentpunt toegekend en aan 69 gezinnen een vermindering van 0,30 procentpunt.

Daarnaast zijn er 60 gezinnen waarbij de toegestane rentevoetvermindering minder bedroeg dan het in de leenakte voorziene degressiviteitspercentage aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt tot de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

## 6. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING EN KORTING

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds worden niet gewijzigd op basis van de evolutie van de lange termijnrente maar wel op basis van de evolutie van het belastbaar inkomen en de gezinstoestand van de ontleners.

De filosofie van de wetgever is dubbel:

- bij een grotere “gezinslast” is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen;
- ontleners waarvan het inkomen stijgt, kunnen een verhoging van de rentevoet financieel aan.

De toepasselijke reglementering (Besluiten van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, 23 november 1994, 29 januari 1999, 11 mei 1999, 9 december 2005 en 13 september 2013) voorzien verschillende herzieningsformules.

De verschilpunten houden onder meer verband met de toe te passen basisrentevoeten, de indexatieregeling, de in rekening te brengen personen ten laste en de frequentie van de toe te passen rentevoetherziening. Wat de frequentie betreft zorgde de wijziging van 23 mei 2014 van het eengemaakt leningenbesluit ervoor dat de rentevoeten gedurende de eerste 6 jaar van de looptijd van de lening om de 2 jaar worden herzien en vervolgens om de 5 jaar vanaf het tiende jaar.

De aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit van 24 mei 2019 (van toepassing sinds 1 september 2019) stelt een einde aan de 2-jaarlijkse rentvoetherzieningen. Op leningen toegestaan op basis van deze laatste versie van het Besluit is nog enkel een 5-jaarlijkse rentevoetherziening van toepassing.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om kortingen op de van toepassing zijnde rentevoet toe te kennen teneinde de rentevoet zo marktconform mogelijk te houden. De Raad van Bestuur heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en vaardigde diverse kortingsregelingen uit (beslissingen van de Raad van Bestuur van 20 maart 2013, 20 mei 2015 en 16 november 2016).

Samengevat werd als volgt te werk gegaan: op het ogenblik van de twee- en/of vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten werd meteen ook onderzocht of en in welke mate ook nog een korting op de rentevoet kon worden toegekend; deze korting geldt dan tot de eerstvolgende rentevoetherziening.

Deze vorm van korting is sinds 1 september 2019 voor alle lopende leningen vervangen door een regeling waarbij aan de ontleners op hun verzoek of bij de eerstvolgende rentevoetherziening, de mogelijkheid gegeven wordt een korting op de rentevoet, binnen bepaalde voorwaarden, te bekomen en deze rentevoet tevens vast te leggen voor de resterende duur van de lening. Deze vaste rentevoet bedraagt momenteel 2 % per jaar. Indien ontleners voldoen aan de reglementaire voorwaarden voor het verkrijgen van een vaste rentevoet, wordt hen een aanbod van vaste rentevoet overgemaakt. Dit aanbod dient door hen uitdrukkelijk aanvaard te worden waarna geen 2- of 5-jaarlijkse rentevoetherziening meer volgt voor de resterende looptijd van de lening.

In 2019 werden in totaal 6 777 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 4 859 vijfjaarlijkse en 1 918 tweejaarlijkse (in 2018 bedroeg het aantal rentevoetherzieningen 7 211).



Tabel 26 toont aan dat de rentevoet voor alle herziene leningen samen vóór herziening gemiddeld 1,90 % bedraagt. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele korting bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,27 %.

**Tabel 26 – Gemiddelde rentevoeten vóór en na herziening per besluit (zonder korting).**

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde rentevoet na herziening
20 maart 1991	1,75 %	1,75 %
23 november 1994	2,82 %	2,87 %
23 januari 1999	2,51 %	2,97 %
11 mei 1999	2,19 %	2,49 %
9 december 2005	1,74 %	2,38 %
13 september 2013	1,75 %	1,96 %
23 mei 2014	2,02 %	2,10 %
<b>Alle besluiten samen</b>	<b>1,90 %</b>	<b>2,27 %</b>

Na de herziening van de rentevoet kon nog aan 705 ontleners een korting worden toegekend volgens het systeem van toepassing tot 1 september 2019.

Voor de leningen herzien na 1 september 2019 kon aan 244 ontleners een aanbod van vaste kortingsrentevoet gedaan worden. In totaal ging meer dan 57 % van de ontleners (nl. 140 dossiers) in op het aanbod om de rentevoet van de lening vast te leggen voor de resterende duur van de lening. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat niet alle ontleners ingaan op het aanbod van vastlegging van de rentevoet. Daarnaast zijn er ook ontleners die niet in aanmerking komen voor de omzetting naar een vaste rentevoet (bijvoorbeeld omdat zij de beleende woning niet betrekken of omdat de lening een achterstand in de terugbetalingen vertoont)

In slechts 2 gevallen kon op verzoek van de ontleners, onafhankelijk van de rentevoetherziening, een kortingsaanbod aan 2 % volgens de nieuwe regeling gedaan worden. Dit lage aantal is te wijten aan het feit dat voor veel ontleners reeds de minimumrentevoet van 2 % van toepassing is.

Eén ontleners ging, na betaling van de dossierkosten en de wederbeleggingsvergoeding, in op dit kortingsaanbod.

Tabel 27 geeft een globaal overzicht van alle toegekende kortingen.

**Tabel 27 - Overzicht toegestane kortingen**

Besluit	Aantal leningen	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde rentevoet na herziening en vóór korting/omzetting in een vaste rentevoet	Gemiddelde effectieve korting	Gemiddelde rentevoet na herziening en korting/omzetting naar vaste rentevoet
Herzieningen/kortingen voor 1 september 2019					
23 november 1994	18	3,67 %	3,92 %	- 1,63 %	2,29 %
23 januari 1999	52	3,14 %	3,72 %	- 1,62 %	2,11 %
11 mei 1999	110	2,66 %	3,08 %	- 1,01 %	2,07 %
9 december 2005	232	2,30 %	3,57 %	- 1,48 %	2,10 %
13 september 2013	249	2,13 %	2,60 %	- 0,59 %	2,01 %
23 mei 2014	44	2,21 %	2,69 %	- 0,35%	2,34 %
<b>Totaal</b>	<b>705</b>	<b>2,39 %</b>	<b>3,12 %</b>	<b>- 1,03 %</b>	<b>2,08 %</b>
Herzieningen/kortingen na 1 september 2019					
23 januari 1999	18	2,72 %	4,37 %	- 2,34 %	2,03 %
11 mei 1999	52	2,52 %	3,11 %	- 1,10 %	2,01 %
9 december 2005	42	1,97 %	4,22 %	- 2,22 %	2,00 %
13 september 2013	19	2,06 %	2,58 %	- 0,58 %	2,00 %
23 mei 2014	9	2,05 %	2,29 %	- 0,29 %	2,00 %
<b>Totaal</b>	<b>140</b>	<b>2,29 %</b>	<b>3,48 %</b>	<b>- 1,48 %</b>	<b>2,00 %</b>
Korting op verzoek					
		Rentevoet voor korting	Effectieve korting	Rentevoet na korting	
11 mei 1999	<b>1</b>	<b>4,68 %</b>	<b>- 2,68 %</b>	<b>2,00 %</b>	

Tabel 28 toont voor alle rentevoetherzelingen uitgevoerd vóór 1 september 2019, de gemiddelde rentevoet voor herziening, de gemiddelde rentevoet na herziening en korting en de gemiddelde wijziging van de rentevoet na korting. Voor deze leningen bedroeg de globale wijziging gemiddeld - 0,09 %.

**Tabel 28 - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit (herzelingen vóór 1-09-2019).**

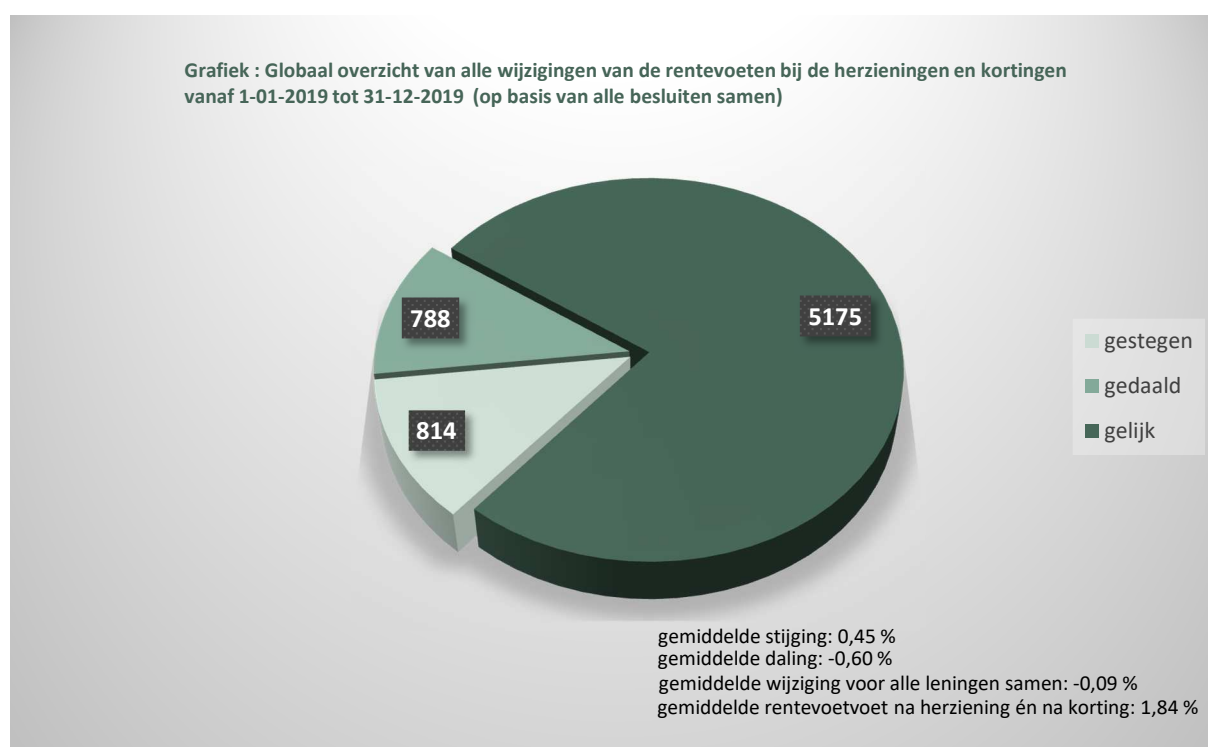
Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde effectieve wijziging	Gemiddelde rentevoet na herziening en eventuele korting
20 maart 1991	1,75 %	0,00 %	1,75 %
23 november 1994	2,82 %	- 0,59 %	2,23 %
23 januari 1999	2,50 %	- 0,39 %	2,11 %
11 mei 1999	2,22 %	- 0,22 %	2,00 %
9 december 2005	1,77 %	- 0,11 %	1,66 %
13 september 2013	1,76 %	- 0,03 %	1,73 %
23 mei 2014	2,02 %	+ 0,01 %	2,03 %
<b>Alle besluiten samen</b>	<b>1,91 %</b>	<b>- 0,09 %</b>	<b>1,82 %</b>

Tabel 29 toont voor alle rentevoetherzelingen uitgevoerd na 1 september 2019, de gemiddelde rentevoet voor herziening, de gemiddelde rentevoet na herziening en eventuele omzetting in een vaste rentevoet en de gemiddelde wijziging van de rentevoet. Voor deze leningen hebben de uitgevoerde herzelingen en aangepaste kortingen zo goed als geen invloed op de rentevoet.

Tabel 29 - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit (herzieningen na 1-09-2019).

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde effectieve wijziging	Gemiddelde rentevoet na herziening en eventuele omzetting naar vaste rentevoet
23 november 1994	2,53 %	- 0,14 %	2,39 %
11 mei 1999	2,14 %	- 0,04 %	2,10 %
9 december 2005	1,65 %	0,02 %	1,67 %
13 september 2013	1,71 %	0,04 %	1,75 %
23 mei 2014	2,03 %	- 0,01 %	2,02 %
<b>Alle besluiten samen</b>	<b>1,89 %</b>	<b>&lt; 0,00 %</b>	<b>1,89 %</b>

Onderstaande grafiek tenslotte biedt een globaal overzicht van alle rentevoetherzieningen én toegekende kortingen uitgevoerd in 2019 en dit op basis van alle besluiten samen.



Bij 76,36 % van de in 2019 herziene leningen is, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet bij de rentevoetherziening gelijk gebleven. Bij 11,63 % van de herziene leningen is de rentevoet gedaald terwijl bij 12,01 % van de herziene leningen de rentevoet gestegen is.

De gemiddelde stijging van de rentevoet bedraagt 0,45 % en de gemiddelde daling bedraagt 0,60 %. De gemiddelde wijziging voor alle leningen samen bedraagt - 0,09 %. De gemiddelde wijziging dient begrepen te worden als de wijziging van de gemiddelde rentevoet door de rentevoetherziening en door toepassing van de 2 kortingssystemen.

De gemiddelde rentevoet na herziening en korting voor alle in 2019 herziene leningen bedraagt 1,84 %.

Globaal gezien is, mede door de toepassing van de korting, het aantal leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing is, gestegen van 5 102 vóór de herziening tot 5 170 na de herberekening.

## **7. LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT**

Sinds 13 juni 2017 heeft het Vlaams Woningfonds op verzoek van de voorgedijministers de portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen overgenomen van de erkende kredietmaatschappij NV Leenmaatschappij Roeselare-Tielt in vereffening.

In 2019 werden hiervan 31 leningen volledig terugbetaald.

Per 31 december 2019 bedraagt het openstaand saldo van de resterende leningen nog 3 130 526,57 EUR, voor nog 100 uitstaande leningen.

Per 31 december 2019 zijn er 10 leningen met een betalingsachterstand waarvan 5 met een betalingsachterstand van meer dan 1 maand.



“3 392 gezinnen financierden hun waarborg via een huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds!”

## DEEL 2

### HURWAARBORGLENINGEN

---

### 1. WETGEVING

Het Vlaams Woninghuurdecreet omvat een volledige herziening van het woninghuurrecht in Vlaanderen en bracht het maximale bedrag van de huurwaarborg op drie maanden. Naar aanleiding hiervan werd de huurwaarborglening in het leven geroepen waardoor financieel kwetsbare huurders hun waarborg makkelijker kunnen betalen (cfr. infra).

Het Vlaams Woningfonds werd door de Vlaamse Regering aangeduid als unieke verstrekker van deze huurwaarborglening en erkend als kredietgever inzake consumentenkrediet. De toekenningsvoorwaarden en modaliteiten van de huurwaarborglening werden in de inleiding toegelicht.

### 2. VERBINTENISSENMAGHTIGING

Overeenkomstig het decreet dd. 20 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2019 was voor het verstrekken van huurwaarborgleningen een bedrag voorzien van 20 miljoen EUR.

In 2019 werd 5 295 059,55 EUR geïnvesteerd.

Per 31 december 2019 waren er voor een totaal bedrag van 2 139 016,10 EUR huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een bedrag van 1 420 167,83 EUR principieel waren goedgekeurd. Vermeld bedrag van 2 139 016,10 EUR werd in rekening gebracht op de verbintenissenmachtiging 2020.

### 3. INFORMATIEVERSTREKKING EN PROCEDURE

In 2019 informeerden 2 796 gezinnen (gemiddeld 233 per maand) zich op één van de kantoren of zitdagen over de huurwaarborgleningen. Daarnaast werden aan vele gezinnen uiteraard ook nog via andere kanalen zoals telefonisch of per mail de eerste inlichtingen gegeven.

De huurwaarborglening kan via diverse kanalen worden aangevraagd, namelijk elektronisch (website of mail), per post of door afgifte op kantoor of een zitdag.

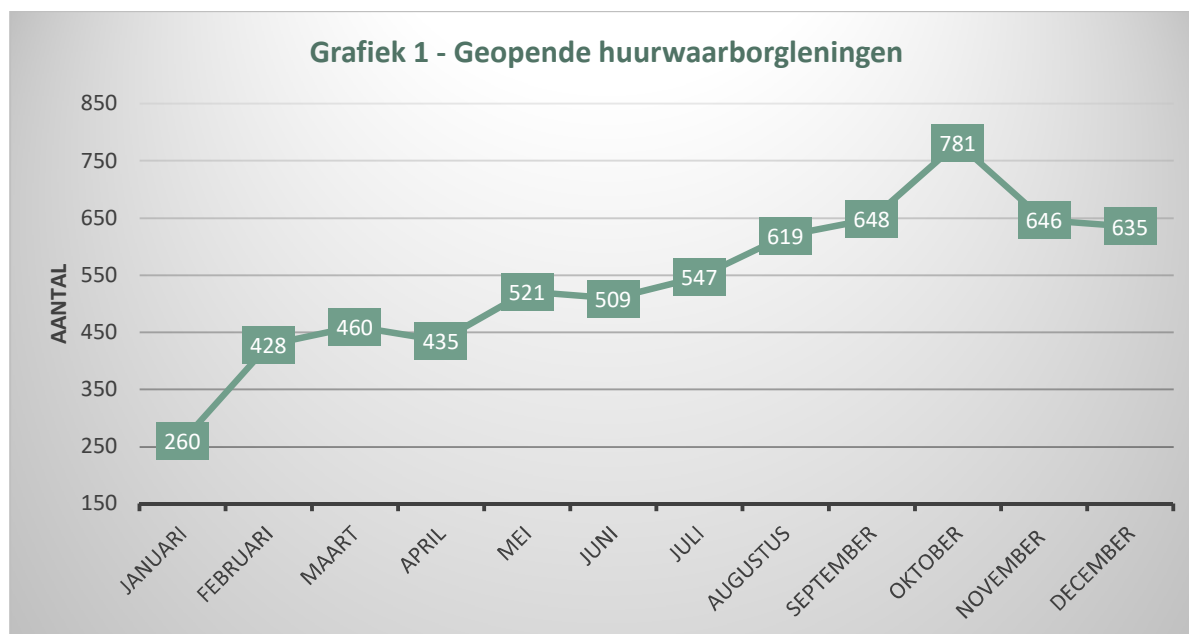
Na ontvangst ervan hebben de diensten van het Vlaams Woningfonds 2 werkdagen om na te gaan of de aanvraag al dan niet volledig is. Bij onvolledigheid wordt de aanvrager onmiddellijk in kennis gesteld van de ontbrekende stukken of elementen. Vanaf het ogenblik dat de aanvraag volledig is, beschikken de diensten over maximaal 10 werkdagen om na te gaan of er voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden en indien dit het geval is de huurwaarborglening toe te kennen.

Indien aanvragers reeds voorafgaandelijk aan het sluiten van een huurovereenkomst willen weten of ze al dan niet in aanmerking kunnen komen voor een huurwaarborglening kunnen zij een principiële aanvraag indienen waarbij voormelde procedure eveneens wordt gevolgd doch met dit verschil dat nog geen (ontwerp)huurovereenkomst bij de aanvraag dient te worden gevoegd. Indien de aanvraag volledig is en voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden dan wordt de aanvraag principiële goedgekeurd waarna de aanvrager de mogelijkheid heeft om binnen de 3 maanden alsnog een huurovereenkomst te sluiten. Na ontvangst van de (ontwerp)huurovereenkomst beschikken de diensten over 3 werkdagen om de huurwaarborglening definitief toe te kennen.

Een snelle afhandeling van de aanvraag van een huurwaarborglening was een belangrijk element voor de Vlaamse overheid en weerspiegelt zich in de in de reglementering voorziene termijnen. Niettegenstaande deze scherpe tijdslijmieten slaagden de diensten er in 2019 in elke huurwaarborgleningsaanvraag binnen de gestelde termijnen te behandelen. Sterker nog: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborgleningen bedroeg amper 4 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).

#### 4. VOLUME AANVRAGEN

In 2019 werden 6 489 huurwaarborgleningen geopend, zijnde gemiddeld 541 huurwaarborgleningen per maand. De maandelijkse evolutie wordt weergegeven in grafiek 1 “Geopende huurwaarborgleningen”. De totale vraag naar huurwaarborgleningen lag evenwel fors hoger: indien bij ontvangst van de aanvraag reeds onmiddellijk wordt vastgesteld dat deze onontvankelijk is omwille van bijvoorbeeld de registratie bij de CKP wordt vanzelfsprekend geen dossier geopend; in 2019 was dit 2 833 keer het geval.



De verdere analyse van de vraag wordt beperkt tot de evolutie van de effectief geopende dossiers.

In de provincie Antwerpen werden het hoogste aantal huurwaarborgleningen geopend (gemiddeld 155 per maand). In de provincie Limburg werden maandelijks gemiddeld 62 huurwaarborgleningen geopend.



In 2019 werd ongeveer 25,38 % van alle geopende dossiers geannuleerd en dit voor een totaal bedrag van 3 456 389,65 EUR. De belangrijkste redenen betreffen:

- annulering omdat de principiële goedkeuring verviel (i.e. na 3 maanden): het betrof 994 dossiers voor een totaal bedrag van 1 960 146,22 EUR. Ter vergelijking: er werden in 2019 in totaal 2 703 dossiers principieel goedgekeurd;
- annulering van dossiers nadat ze 3 maanden onvolledig blijven (dus 3 maanden zonder reactie van aanvragers op de brief waarin wordt gemeld dat hun huurwaarborgleningsaanvraag onvolledig is): het betrof 485 dossiers voor een totaal bedrag van 796 959,19 EUR;
- dossiers die na de opstart worden geannuleerd op verzoek van aanvrager: het betrof 84 dossiers voor een bedrag van 147 296,09 EUR.

## 5. PRINCIPIËLE AANVRAGEN

Het voorbije jaar werden 3 116 principiële aanvragen genoteerd. Hiervan werden er na principiële goedkeuring 966 definitief toegekend in 2019, zijnde 31 % van het totaal aantal principiële aanvragen en 28,48 % van het totaal aantal toegekende huurwaarborgleningen. Daarnaast werden het voorbije jaar 1 040 van deze principieel goedgekeurde aanvragen geannuleerd, zijnde 38,48 % van het totaal aantal principieel goedgekeurde huurwaarborgleningen (2 703).

Per 31 december 2019 waren er voor een totaal bedrag van 2 139 016,10 EUR huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een bedrag van 1 420 167,83 EUR principieel werden goedgekeurd.

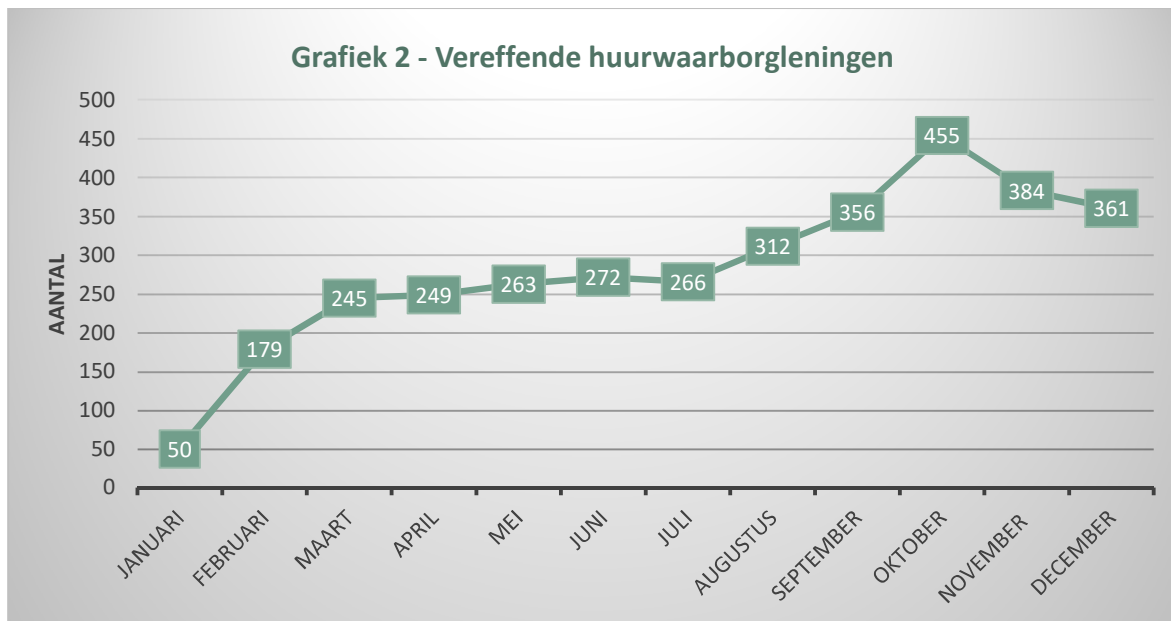
## 6. VEREFFENDE LENINGEN

In 2019 werden 3 392 leningen vereffend voor een totaal bedrag van 5 295 059,55 EUR. Het maandelijks gemiddeld aantal vereffende leningen per provincie wordt weergegeven in tabel 1.

**Tabel 1 - Maandelijks gemiddeld aantal vereffende kredieten per provincie - 2019**

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
<b>2019</b>	<b>77</b>	<b>29</b>	<b>58</b>	<b>35</b>	<b>84</b>	<b>283</b>

De maandelijkse evolutie wordt weergegeven in grafiek 2 “Vereffende huurwaarborgleningen”.



Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 1 561,04 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 65,05 EUR.

De huurwaarborglening wordt door het Vlaams Woningfonds gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder of op de rekening van de financiële instelling waar de zakelijke zekerheidstelling door de huurder werd aangegaan.

Ten slotte kan de huurwaarborglening ook worden gestort op de rekening van het OCMW nadat het OCMW de huurwaarborg heeft voorgesloten.

Voor de 3 392 leningen die in 2019 werden vereffend, gebeurde de uitbetaling als volgt:

- 67,86 % op geïndividualiseerde rekening;
- 28,44 % via zakelijke zekerheidsstelling;
- 3,70 % op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgesloten.

## 7. DE ONTLEENERS

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens (i.e. alleenstaanden) bedroeg 1 814 of 53,48 % van het totaal.

In 2019 werd aan 865 éénuoudergezinnen, zijnde 25,5 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een huurwaarborglening toegekend.

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste bedroeg 8,4 %.

De spreiding van de ontleners(s) per leeftijdsgroep wordt weergegeven in tabel 2.

**Tabel 2 - Spreiding van de ontleners(s) per leeftijdsgroep**

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
<b>2019</b>	<b>39,39 %</b>	<b>26,68 %</b>	<b>16,01 %</b>	<b>17,92 %</b>

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bedroeg 39,39 % in 2019.

Meer dan 66 % van de ontleners is maximaal 40 jaar oud.

Om in aanmerking te komen voor een huurwaarborglening mag het geïndexeerd inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijden. Het inkomen betreft het de som van de volgende inkomsten van de aanvrager en ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- het leefloon;
- de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten die verworven zijn bij een Europese of internationale instelling.

Voormeld maximum inkomen varieert in functie van de gezinssamenstelling en de ligging van de woning.

Wanneer het inkomen niet kan worden vastgesteld op basis van een aanslagbiljet, verklaart de aanvrager op eer dat zijn inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijdt. Het voorbije jaar werd voor 554 dossiers dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 3 392 huurwaarborg-leningen. Het inkomen voor deze ontleners is bijgevolg niet gekend. Hierdoor kunnen geen relevante gegevens betreffende het inkomen worden vermeld.

## HOOFDSTUK II - HUURWAARBORGLeningen: DOSSIERBEHEER

Huurwaarborgleningen worden renteloos toegekend maar er wordt wel een intrest (momenteel 2 %) aangerekend indien de ontleners zijn bewoningsverplichting niet nakomt of wanneer het krediet vervroegd volledig wordt opgevorderd wegens wanbetalingen.

Alle huurwaarborgleningen worden toegestaan in een duur van 24 maanden. Op verzoek van ontleners kan een betalingsuitstel worden toegekend en/of kan de leningsduur met 6 maanden verlengd worden.

**Tabel 3 - Schuldnaars huurwaarborgleningen - verloop in 2019**

	Aantal	Bedrag
Toegekende leningen	3 392	€ 5 295 059,55
Gewone terugbetalingen	-	€ 870 772,22
Vervroegd terugbetaalde leningen	62	€ 104 612,45
<b>Totaal over te dragen op 31 december 2019</b>	<b>3 330</b>	<b>€ 4 319 674,88</b>

Bijna 800 leningen of 23,53 % van de toegekende leningen vertonen een betalingsachterstand.

**Tabel 4 - Huurwaarborgleningen met betalingsachterstand**

	Aantal	Bedrag
Opgevorderde leningen	241	€ 68 980,87
Gewone achterstallige leningen	557	€ 43 865,39
<b>Totaal</b>	<b>798</b>	<b>€ 112 846,26</b>

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag van achterstand (112 846,26 EUR) tegenover het bedrag aan vervallen sommen (961 951,96 EUR aan verschuldigde maandgelden) bedraagt 11,73 %.

De opvolging van de huurwaarborgleningen is bijzonder arbeidsintensief: door middel van onder meer aanmaningen, uitstel, duurverlenging, gedwongen inningsmaatregelen en oproeping in verzoening wordt gepoogd de achterstand en het eventuele verlies tot een minimum te beperken.

Een overzicht van het aantal dossiers waarvoor dergelijke maatregelen werden genomen wordt weergegeven in tabel 5.

**Tabel 5 - Huurwaarborgleningen - opvolging betalingsmoeilijkheden**

	Aantal
Uitstelregeling	15
Duurverlenging	26
In verzoening opgeroepen voor vrederechter	26
Toegelaten tot collectieve schuldenregeling	24



”Investerings ten bedrage  
van 6 069 049 EUR”

## DEEL 3

SANERING, VERKOOP  
EN HUURHULP



De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseert sociale huurwoningen in de strijd tegen de verkrotting in stedelijke centra. Sterk verwaarloosde en (langdurig) leegstaande panden worden aangekocht en gerenoveerd of vervangen, waarbij bewust wordt gekozen voor een kleinschalige aanpak met het oog op een duurzaam gebruik van materiaal en ruimte. Met deze unieke werkwijze in de sociale huursector proberen we eveneens een sociale mix te realiseren waardoor samenlevingsproblemen zo veel als mogelijk worden vermeden. Om de woningen tegen sociale huurprijzen te kunnen verhuren zijn financiële tussenkomsten van de Vlaamse Overheid onontbeerlijk.

Het patrimonium omvat 971 woongelegenheden en bestaat voor 83 % uit eengezinswoningen, wat in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woongelegenheden).

De klemtoon ligt op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 94 % van de woningen heeft daarom 3 of meer slaapkamers.

In 2019 werden er 28 projecten opgeleverd, die samen 35 woongelegenheden omvatten. De investeringen in 2019 bedroegen daardoor niet minder dan 6 069 049 EUR tegenover 4 548 712 EUR in 2018 en 4 062 602 in 2017. Deze investeringen waren mogelijk dankzij de beschikbaarheid van de FS3-kredieten én de budgetverhoging in 2018 van 2,3 miljoen EUR door de toenmalige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen.

Investeringen ten bedrage van 6 069 049 EUR

Eind 2019 waren er 6 woongelegenheden waarvan het dossier aanbestedingsklaar was, 6 andere waren aanbesteed en voor 7 waren de werken gegund. Voor 60 woongelegenheden was het dossier nog in onderzoek of in opmaak.

Op 31 december 2019 waren er 1 519 kandidaat-huurders. Meer dan 88 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 53 huurovereenkomsten afgesloten, waardoor het huurderstotaal 831 bedroeg. De gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium bedroeg 314,60 EUR.

53 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten

Het aantal huurachterstallen nam toe, maar de omvang van het totale bedrag aan huurachterstand daalde met 3,7%. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 7,1 % van de huurders een huurachterstand van meer dan een maand. Vooral de huurachterstallen van meer dan 3 maanden blijven problematisch.

Het aantal juridische procedures (3) bleef nagenoeg status quo tegenover 2017. Het betrof 2 verzoeningsprocedures en 1 gerechtelijke procedures.

Er werd een woning verkocht in Waregem en Hasselt. Met de stad Kortrijk werd een principsovereenkomst bereikt voor de verkoop van het project Zypteland (bestaande uit 21 woongelegenheden) en werd gestart met de herhuisvesting van de huurders.

## 1. VERWERVINGEN

Vanwege de voorrang die werd gegeven aan de uitvoering van werken en de opmaak van dossiers werden er geen bijkomende woningen aangekocht.

## 2. REALISATIES

### 2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

Voor de financiering van de realisatie van sociale huurwoningen zijn het Financieringsbesluit en het Procedurebesluit Wonen van belang.

Een aanvraag tot financiële tussenkomst start met de melding van een project in het Projectportaal. Hiermee maakt de initiatiefnemer zijn project bekend bij de Vlaamse overheid en begint het proces dat in 4 fasen verloopt en uiteindelijk tot de toekenning van de financiering leidt. Dit proces wordt opgevolgd door de VMSW, die ook het beheer van het Projectportaal en de budgetten voor zijn rekening neemt.

Fase 1: Toetsing van het woonproject aan de beleidscriteria

Nadat een woonproject is gemeld volgen 2 beleidstoetsen: de renovatietoets en lokale woontoets.

De renovatietoets heeft als doel om de kwaliteit van de werken te garanderen. Projecten met vervangingsbouw of renovaties moeten deze toets doorlopen als voorwaarde om gesubsidieerd te worden. De VMSW voert de renovatietoets uit met als voornaamste insteek een toelichtingsnota van de initiatiefnemer samen met een scorecard van de betreffende woningen.

De lokale woontoets, waarvoor de gemeente bevoegd is, bestaat uit een toets aan het gemeentelijk beleid en een toets aan het bindend sociaal objectief (BSO). Hiertoe wordt het besproken op het lokaal woonoverleg dat wordt georganiseerd door de gemeente waar het project gelegen is.

Indien het project de beleidstoetsen doorstaat komt het in aanmerking voor financiering en kan het doorstromen naar de volgende fase.

Fase 2: Opname van de verrichting op de meerjarenplanning (MJP)

De meerjarenplanning is de planning van de verrichtingen (renovatie, bouw, infrastructuurwerken, ...) waarvan de uitvoering binnen de drie jaar kan beginnen. De initiatiefnemer dient hiertoe achtereenvolgens een schetsontwerp en voorontwerp van zijn project bij de VMSW in, die hierover een advies uitbrengt. Bij een gunstig advies van het voorontwerp wordt de beoordelingscommissie voorgesteld om het project op te nemen in de MJP. De beoordelingscommissie, die op basis van adviezen beslist om projecten al dan niet te financieren, bestaat uit vertegenwoordigers van de verschillende organisaties die bij de financiering betrokken zijn zoals de SHM's, Wonen-Vlaanderen en het VWF.

Fase 3: Opname van de verrichting op de korte termijnplanning (KTP)

Voor de verrichtingen die op de MJP zijn opgenomen dient het VWF een basisaanbestedingsdossier (ontwerpdossier) in bij de VMSW. Dit dossier moet in overeenstemming zijn met het voorontwerp dat door de VMSW werd goedgekeurd. De verrichting is dan in principe vatbaar voor opname op de KTP. Een opname op de KTP hangt af van de beschikbaarheid van de financiële middelen (FS3-financiering). Bij een tekort aan middelen worden de verrichtingen met de meeste prioriteiten opgenomen op de KTP. Het is de beoordelingscommissie die daarover beslist. Na de effectieve opname kan er overgegaan worden tot aanbesteding.



#### Fase 4: Toewijzing op het jaarbudget

Na aanbesteding wordt een gunningsdossier ter kennisgeving aan de VMSW bezorgd. Na registratie van de gunningsbeslissing door de VMSW, kan het VWF een FS3-lening en subsidies in het kader van het Vlaams Klimaatfonds aanvragen. Eens de VMSW de middelen heeft toegewezen op het jaarbudget kan het project gegund worden.

Sinds eind 2017 verloopt de communicatie, opvolging van projecten en hun programmatie via het digitaal Projectportaal en Documentenportaal van de VMSW.

##### 2.1.1. ONTWERPDOSSIERS

Door de verhoging van het werkingsbudget (2,3 miljoen euro) van 2018 was er niet alleen ruimte om de uitvoering van de lopende werken verder te financieren, maar konden er ook nieuwe dossiers ingediend worden.

Voor 15 woongelegenheden werd de opname op de korte termijnplanning aangevraagd. Voor 10 woongelegenheden noteerden we ook effectief een opname: voor 1 woongelegenheden vond de aanvraag plaats in 2018, de overige 9 betroffen aanvragen van 2019. Dankzij de beschikbare FS3 budgetten was er een vlotte doorstroming van aanvraag naar opname.

**Tabel 1 - Sociale woonprojecten – Korte termijnplanning (aantal woongelegenheden na de werken)**

	Korte termijnplanning	
	Aangevraagd	Opgenomen
WEST-VLAANDEREN	2	1
OOST-VLAANDEREN	3	3
ANTWERPEN	8	5
LIMBURG	2	1
<b>TOTAAL</b>	<b>15</b>	<b>10</b>

##### 2.1.2. AANBESTEDINGEN

Vanaf het ogenblik dat een project in aanmerking komt voor een FS3 - financiering wordt er tot een open aanbesteding overgegaan. Na onderzoek van de ingediende offertes wordt een gunningsvoorstel aan de Raad van Bestuur voorgelegd. De principiële goedkeuring van de Raad wordt ter kennis overgemaakt aan de VMSW, waarna de financiering wordt vastgelegd en de werken besteld kunnen worden.

In onderstaande tabel worden alle projecten weergegeven die in 2019 werden aanbesteed en waarvoor de Raad van Bestuur haar principiële goedkeuring gaf.

In 4 gevallen ging het om een heraanbesteding. Het betreft allemaal projecten van eenzelfde firma. We dienden de opdrachten te verbreken omdat de werken dermate traag vorderden dat ze niet binnen de voorziene uitvoeringstermijn uitgevoerd konden worden.

Per project werden gemiddeld 3 offertes ingediend. De gemiddelde laagste inschrijving per woongelegenheden bedroeg 200 087,50 EUR tegenover 195 180,55 EUR in 2018, hetgeen een stijging van 2,5% betekent.

Rekening houdend met de aard van de werken liggen de prijzen als volgt:

- renovaties (9 woongelegenheden): gemiddeld 190 327,90 EUR;
- vervangbouw (1 woongelegenheden): 287 923,90 EUR.

Sinds 2017 worden we geconfronteerd met beduidend hogere prijzen dan de jaren voordien. Tussen 2007 en 2015 schommelde het gemiddelde tussen 130 000 en 150 000 EUR. Voor de periode 2017-2019 (in 2016 vonden er geen aanbestedingen plaats) lagen de gemiddelden tussen 192 000 en 200 000 EUR.

Verschillende factoren liggen aan de basis van dit hogere niveau.

De eisen op het vlak van energiestaat en binnenklimaat worden steeds strenger. Zo bedroeg voor een nieuwbouw in 2015 het E-peil 60 (de maat voor de globale energiestaat van een gebouw). In 2019 was het E-peil 40 en werden de eisen uitgebreid met een S-peil (dat de energie-efficiëntie van de gebouwschil uitdrukt). Deze eisen komen het energieverbruik en het klimaat ten goede maar wegen op de kostprijs van het bouwproject. Naast de eisen op het vlak van energie hebben we vaak te maken met dure ingrepen zoals recuperatie of infiltratievoorzieningen van hemelwater.

Aannemers die werken van kleine omvang, zoals de onze, uitvoeren worden afgeschrikt door de omvangrijke administratie die komt kijken bij overheidsopdrachten. Zowel bij het indienen van de offerte als bij de uitvoering van de werken is de administratieve belasting zwaar. Daardoor krijgen we vaak enkel offertes van aannemers met hoge erkenningsklassen. Dergelijke firma's wiens organisatie gericht is op grote projecten, rekenen voor kleinere projecten hogere prijzen aan.

De langdurige leegstand van de woningen heeft mede een negatieve invloed omdat de aannemers hiervoor ruimere risicomarges in rekening brengen.

Een laatste factor is de uitgebreide opsplitsing van het lastenboek van de VMSW. Er dient al gauw voor niet minder dan 220 posten prijs worden gegeven. Vaak worden werken zoals afbraak uitgesplitst in verschillende artikelen hetgeen meestal resulteert tot hogere prijzen.

Heraanbestedingen zijn meestal niet opportuun. Onze ervaring leert dat dit uiteindelijk meestal aanleiding geeft tot nog duurdere projecten. Ze vertragen tevens de dossiers opnieuw en vormen een steeds groter risico op leegstandsheffing. Bovendien dreigen verschillende vergunningen te vervallen en resulteert dit in de aanvraag van nieuwe stedenbouwkundige vergunningen met strengere EPB-normen, hetgeen op zijn beurt leidt tot duurdere projecten en bijkomende erelonen.

Tabel 2 - Sociale woonprojecten - Aanbestedingen (aantal woongelegenheden na de werken)

	Prijzen (Incl. BTW)	Woongelegenheden na de werken	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
Meensesteenweg 178, Kortrijk	€ 193 456,36	1	R
Meensesteenweg 322, Kortrijk	€ 230 701,78	1	R
<b>subtotaal West-Vlaanderen</b>	<b>€ 424 158,14</b>	<b>2</b>	
<b>ANTWERPEN</b>			
Van Loenoutstraat 3, Antwerpen	€ 124 648,26	1	RVR / HA
Maasstraat 12, Antwerpen	€ 183 335,06	1	RVR / HA
Herderstraat 42, Antwerpen	€ 177 321,92	1	RVR / HA
Sint-Joannes Berchmansstraat 12, Antwerpen	€ 287 923,90	1	VB
De Gyspeerstraat 74, Antwerpen	€ 229 311,52	1	R
Van Duyststraat 109, Antwerpen	€ 205 148,48	1	R
Batkinstraat 22, Antwerpen	€ 171 654,71	1	R / HA
Berthoutstraat 74, Antwerpen	€ 197 372,98	1	RVR
<b>subtotaal Antwerpen</b>	<b>€ 1 576 716,82</b>	<b>8</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2 000 874,50</b>	<b>10</b>	

R: Renovatie verworven pand  
VB: Vervangbouw

RVR: Renovatie vroegere realisatie  
HA: Heraanbesteding

### 2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS

Na goedkeuring van de Raad van Bestuur van het voorstel tot gunning wordt het gunningsdossier overgemaakt aan de VMSW. De VMSW kan gevraagd worden om het gunningsdossier inhoudelijk na te kijken of enkel om kennis te nemen van de gunningsbeslissing van het Vlaams Woningfonds. De goedkeuring of kennisname door de VMSW van het gunningsdossier is noodzakelijk om de financiering van de projecten toe te kunnen wijzen.

In 2019 werden 9 gunningsdossiers overgemaakt ter kennisgeving. Voor 10 dossiers ontvingen wij de kennisname van de VMSW, 1 hiervan had betrekking op een dossier dat eind 2018 was ingediend. Ook hier kan gesteld worden dat er een vlotte doorstroming van dossiers is.

**Tabel 3 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)**

	Gunningsdossier	
	Kennisgeving	Kennisname
WEST-VLAANDEREN	2	2
OOST-VLAANDEREN	-	-
ANTWERPEN	7	8
LIMBURG	-	-
VLAAMS-BRABANT	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

#### 2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN

Het aantal uitgevoerde werken in 2019 lag hoog: aan 35 woonegelegenheden werden de werken opgeleverd. Al deze werken werden gefinancierd met FS3-leningen en eigen middelen. Het overzicht ervan wordt weergegeven in onderstaande tabel.

De gemiddelde kostprijs bedroeg 211.062,42 EUR per woonelegenheden. Zoals hierboven bij de aanbestedingen vermeld merken we een aanzienlijke stijging op van de kostprijzen ten opzichte van de vorige jaren.

We stellen eveneens grote verschillen vast tussen de kostprijzen van de projecten onderling.

Onder meer volgende factoren liggen hiervan aan de grondslag :

- de aard van het pand : een hoekpand renoveren is bijvoorbeeld veel complexer dan een rijwoning;
- de aard van de renovatie : een vervangbouw van meerdere woningen leidt tot een voordeligere prijs dan die van een individuele woning;
- de eisen inzake energieprestatie kunnen verschillen;
- tijdens de renovatie kunnen na ontmanteling van de structuur onvoorziene werken opduiken.

Tabel 4 - Uitgevoerde werken

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
<b>WEST-VLAANDEREN</b>			
Cederlaan 45, Kortrijk	€ 169 801,95	1	RVR
Koningin Elisabethlaan 48, Kortrijk	€ 133 362,25	1	R
Stasegemsestraat 116, Kortrijk	€ 142 914,96	1	R
Tuighuisstraat 17, Kortrijk	€ 173 847,79	1	R
Brugsesteenweg 13, Kortrijk	€ 212 072,03	1	R
Kortrijksestraat 417, Kortrijk	€ 271 250,45	1	R
Lauwbergstraat 33, Menen	€ 203 997,06	1	R
Beekstraat 28, Kortrijk	€ 206 259,47	1	R
Kortrijksestraat 408, Kortrijk	€ 287 681,78	1	R
Tuinwijklaan 70, Kortrijk	€ 196 003,74	1	R
Beekstraat 69, Kortrijk	€ 167 693,22	1	R
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 2 164 884,70</b>	<b>11</b>	
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
Zijpstraat 27-29, Aalst	€ 732 963,02	3	VB
Diepestraat 92, Aalst	€ 220 367,09	1	R
Hilarius Bertolfstraat 46, Gent	€ 218 747,13	1	R
Tramstraat 4, Aalst	€ 215 170,42	1	R
Guido Gezellestraat 9, Aalst	€ 229 493,58	1	R
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1 616 741,24</b>	<b>7</b>	
<b>ANTWERPEN</b>			
Fransenplaats 7, Antwerpen	€ 142 413,17	1	RVR
Nachtegalstraat 49-51, Antwerpen	€ 418 509,90	2	R
Werkstraat 18, Antwerpen	€ 154 045,16	1	R
Heirmanstraat 82, Antwerpen	€ 220 558,64	1	R
Borrewaterstraat 103, Antwerpen	€ 200 339,83	1	R
Eigenheerdstraat 86-88, Antwerpen	€ 253 975,51	1	R
Duinstraat 118, Antwerpen	€ 436 284,05	2	R
Violetstraat 68-70, Antwerpen	€ 272 547,88	1	R
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 2 098 674,14</b>	<b>10</b>	
<b>LIMBURG</b>			
Oude Kuringerbaan 168, Hasselt	€ 384 876,51	2	VB
Beekstraat 40-42, Sint-Truiden	€ 399 832,66	2	VB
Maastrichtersteenweg 121, Tongeren	€ 273 664,83	1	R
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1 058 374,00</b>	<b>5</b>	
<b>VLAAMS-BRABANT</b>			
Albert Vandekelenstraat 4, Lennik	€ 448 510,57	2	VB
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 448 510,57</b>	<b>2</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 7 387 184,65</b>	<b>35</b>	

R: Renovatie verworven pand      RVR: Renovatie vroegere realisatie      VB: Vervangbouw

## 2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

### PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Op 31 december 2019 bedroeg het totaal aantal woonegelegenheden 971. Het aantal woonegelegenheden waarvan de werken uitgevoerd waren bedroeg 855. Het verschil met het aantal verhuurde woonegelegenheden (831) is als volgt te verklaren. Als gevolg van opzeggingen staan er altijd woningen leeg, een aantal dat varieert van maand tot maand. Sommigen kunnen vrijwel onmiddellijk terug verhuurd worden, aan andere zijn herstellingswerken in functie van herverhuring nodig of dient onderzocht of ze opnieuw gerenoveerd of vervangen moeten worden. In dit verband dient het project Zypteland vermeld dat bestaat uit 21 woonegelegenheden, waarvan er 14 zijn vrijgekomen in 2019. Dit project zal namelijk verkocht worden aan de stad Kortrijk in het kader van een stadsontwikkelingsproject.

In het bovenste deel van onderstaande tabel worden de bouw- en renovatiedossiers in behandeling weergegeven, opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden.

“Dossiers in onderzoek” hebben betrekking op woonegelegenheden waarvan de opdracht aan de ontwerper wordt voorbereid. Dit houdt in dat er wordt nagegaan welke werken toegelaten en het meest aangewezen zijn: renovatie of vervangbouw. Tevens wordt onderzocht welke subsidie bekomen kan worden. Voor de aanvraag van de subsidies dienen de renovatietoets en lokale woontoets te gebeuren. Daartoe dienen tal van stappen gezet zoals de opmaak van verslagen van het pand voor en na de werken (conditiemetingen), een bespreking op het lokaal woonoverleg, ...

De fase “dossiers in opmaak” vangt aan wanneer de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het bouwdoossier. Het houdt de opmaak van een schetsontwerp in dat voor advies wordt overgemaakt aan de VMSW. Rekening houdend met de opmerkingen van de VMSW wordt een aangepast voorontwerp opgemaakt dat op een informatievergadering besproken wordt met de omwonenden. Hierna kan het eigenlijke ontwerpdoossier aangevat worden.

De fase “aanbestedingsprocedure” vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerpdoossier (basisaanbestedingsdossier) aan de VMSW wordt overgemaakt. Na opname van het dossier op de korte termijnplanning, waarbij de FS3-financiering wordt vastgelegd kan er aanbesteed worden.

Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken toegewezen worden en volgt de fase “werken in uitvoering”.

Eind 2019 waren er voor 116 woonegelegenheden dossiers in behandeling. Dit is een afname van 22 of 16% te opzichte van 2018. Dit is het gevolg van het groot aantal opgeleverde werken (35). De afname van het totaal aantal dossier in behandeling is kleiner dan het aantal voltooide werken. Dit komt door de woningen waarvoor, na het vertrek van de huurder een nieuwe renovatie of vervangbouw, wordt gepland.

Daar waar het aantal werken in uitvoering eind 2018 nog 62 woonegelegenheden telde, was dat eind 2019 gedaald tot 37. Het zwaartepunt ligt nu bij de dossiers in onderzoek die 48 woonegelegenheden vertegenwoordigen. Ten opzichte van vorig jaar nam het aantal dossiers in aanbestedingsprocedure toe, het aantal dossiers in opmaak daarentegen daalde.

**Tabel 5 - Patrimonium dienst huurhulp - 2019 (aantal woongelegenheden na de werken)**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<b>Dossiers in behandeling:</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>21</b>	-	<b>116</b>
dossiers in onderzoek	7	13	17	11	-	<b>48</b>
dossiers in opmaak	4	2	3	3	-	<b>12</b>
aanbestedingsprocedure	2	3	12	2	-	<b>19</b>
werken in uitvoering	13	9	10	5	-	<b>37</b>
<b>Werken uitgevoerd</b>						
<b>totaal:</b>	<b>128</b>	<b>169</b>	<b>288</b>	<b>264</b>	<b>6</b>	<b>855</b>
in eigendom	100	163	288	260	6	<b>817</b>
in huur	-	-	-	2	-	<b>2</b>
recht van opstal	28	6	-	2	-	<b>36</b>
<b>Woongelegenheden</b>						
<b>totaal:</b>	<b>154</b>	<b>196</b>	<b>330</b>	<b>285</b>	<b>6</b>	<b>971</b>
in eigendom	126	190	330	281	6	<b>933</b>
in huur	0	0	0	2	0	<b>2</b>
recht van opstal	28	6	0	2	0	<b>36</b>

#### PATRIMONIUM - ONDERHOUDSWERKEN

Onder onderhoudswerken vallen de ingrepen aan de woningen opdat zij aan de kwaliteitseisen blijven voldoen. Het zijn enerzijds werken die worden uitgevoerd naar aanleiding van een bezoek door een medewerker aan de woning, een verhuis of klachten van huurders. Anderzijds omvat het ook noodzakelijke herkeuringen van elektrische installaties, verwarmingsaudits en dergelijke.

In 2019 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 384 tegenover 1 456 in 2018 en 1 202 in 2017. In 2018 vonden er veel periodieke controles plaats, waarbij de staat van de woning wordt nagegaan en vervolgens de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd. In datzelfde jaar werden er heel wat keukens in onze oudere woningen in de provincie Limburg vervangen. Deze twee zaken verklaren de afname van het aantal onderhoudswerken in 2019.

Hoe dan ook blijft het ouder wordend patrimonium een gegeven dat een aanzienlijk aantal onderhoudswerken tot gevolg heeft. De grootste aantallen tellen we in Limburg (507) en Antwerpen (419). Dit zijn de provincies met het grootste en oudste patrimonium. In West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen gaat het respectievelijk over 283 en 171.

#### INVESTERINGEN

De investeringen in 2019 bedroegen 6 069 049,00 EUR.

Dit hoge cijfer is het rechtstreeks gevolg van het groot aantal uitgevoerde werken.

In het kader van de FS3-financiering ontvingen we voor 5 639 535,17 EUR aan leningsbedragen voor verwerving, studiekosten en werken.

### 3. HUURDERS

#### 3.1. KANDIDAAT-HUURDERS

Het Vlaams Woningfonds beschikt over een digitaal inschrijvingsregister waarin alle kandidaat-huurders in chronologische volgorde worden opgenomen. Dit inschrijvingsregister wordt tweejaarlijks geactualiseerd.

Eind 2019 waren er in totaal 1 519 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven. Dit zijn er 20 minder dan in 2018 als gevolg van de in 2019 doorgevoerde actualisatie van 1 195 kandidatendossiers.

Er werden 334 kandidaat-gezinnen geschrapt, waarvan slechts 1 omdat het inkomen van het gezin te hoog was. Twee gezinnen verzochten zelf om te worden geschrapt. In de overige gevallen werd er door de kandidaten niet gereageerd op de vraag tot actualisatie.

Enkel de provincie Antwerpen kende een afname van het aantal kandidaat-huurders. De provincie Limburg kende met 15 dossiers de grootste toename, gevolgd door West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant met respectievelijk 12 en 10 gezinnen.

Bijna 88,9 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer, waaruit de nood aan grote huurwoningen blijkt. Het grootste aandeel kandidaat-gezinnen bestaat uit 5 personen (26 %), gevolgd door de gezinnen van 6 personen (24 %). Het aandeel kandidaat-gezinnen met meer dan 7 personen steeg met 19 %.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

**Tabel 6 - Kandidaat-huurdersgezinnen in 2019**

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	1	4	13	24	39	51	26	36	194
OOST-VLAANDEREN	14	7	20	81	145	126	60	56	509
ANTWERPEN	18	21	28	53	115	103	53	42	433
LIMBURG	7	17	17	68	90	78	42	37	356
VLAAMS-BRABANT	1	0	1	10	9	6	0	0	27
<b>TOTAAL</b>	<b>41</b>	<b>49</b>	<b>79</b>	<b>236</b>	<b>398</b>	<b>364</b>	<b>181</b>	<b>171</b>	<b>1 519</b>



Eind 2019 telt het inschrijvingsregister 2 984 kandidaturen. Dit cijfer is bijna dubbel zo hoog als het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 519). Dit valt te verklaren doordat erg veel kandidaat-huurdersgezinnen zich inschrijven voor meerdere keuzegebieden (gemeenten) waar het Vlaams Woningfonds actief is. Iedere inschrijving voor een bepaald keuzegebied wordt als een afzonderlijke kandidatuur beschouwd. Het overzicht van het aantal kandidaturen per keuzegebied wordt in onderstaande tabel weergegeven.

**Tabel 7 - Kandidaturen per keuzegebied in 2019**

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
<b>WEST-VLAANDEREN (490)</b>	Blankenberge	34
	Brugge	64
	Izegem	69
	Kortrijk	163
	Menen	52
	Waregem	52
	Zwevegem	56
	<b>OOST-VLAANDEREN (854)</b>	Aalst
Gent	450	
Lokeren	118	
Ronse	56	
Sint-Niklaas	109	
<b>ANTWERPEN (565)</b>	Antwerpen	429
	Kapellen	77
	Mechelen	59
<b>LIMBURG (1035)</b>	Beringen	115
	Genk	168
	Gingelom	47
	Hasselt	263
	Herk-de-Stad	119
	Leopoldsburg	80
	Maasmechelen	78
	Sint-Truiden	87
	Tongeren	78
<b>VLAAMS-BRABANT (40)</b>	Leuven	26
	Lennik	14
<b>TOTAAL</b>		<b>2 984</b>

### 3.2. VERHURINGEN

In 2019 worden in totaal 53 huurovereenkomsten afgesloten; dit zijn er 14 meer dan vorig jaar. De gemiddelde wachttijd bedroeg 1348 dagen, een daling met 224 dagen tegenover 2018. De wachttijd varieert sterk van keuzegebied tot keuzegebied en is vanzelfsprekend sterk afhankelijk van het aantal kandidaten dat zich voor een gebied heeft opgegeven.

**Tabel 8 - Verhuringen in 2019**

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woonegelegenheid		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
<b>WEST-VLAANDEREN</b>	9	€ 379,47	5	€ 353,44
<b>OOST-VLAANDEREN</b>	7	€ 432,91	4	€ 385,27
<b>ANTWERPEN</b>	9	€ 479,14	4	€ 457,03
<b>LIMBURG</b>	4	€ 413,91	9	€ 335,20
<b>VLAAMS-BRABANT</b>	2	€ 570,00	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>31</b>	<b>€ 437,21</b>	<b>22</b>	<b>€ 370,60</b>

Verhuringen van nieuwe woonegelegenheden zijn verhuringen van woningen die na bouw of renovatie voor het eerst verhuurd worden. In alle andere gevallen spreken we van een herverhuring.

In alle provincies is er stijging van het totaal aantal verhuringen, behalve in Antwerpen waar er een daling is met 3 dossiers.

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden stijgt met 11 dossiers naar 31. Antwerpen en West-Vlaanderen zijn met 9 dossiers de provincies met de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden.

Het aantal herverhuringen stijgt eveneens van 19 naar 22 dossiers. De provincie Limburg telt met 9 dossiers de meeste herverhuringen.

Bij het bepalen van de huurprijs wordt enerzijds rekening gehouden met de kostprijs en de huurwaarde van de woning, en anderzijds met het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurder. Gezinnen met een laag inkomen en een groot aantal kinderen ten laste betalen de laagste huurprijzen.

Voor de bepaling van de huurwaarde wordt sinds 2017 gebruik gemaakt van de huurschatter die aan de hand van verschillende parameters zoals de ligging, de grootte en de uitrusting van de woning een schatting maakt van de markthuurgprijs van de woning.

De huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden bedraagt gemiddeld 15 % meer dan die van de woningen die herverhuurd werden en dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen.

De gemiddelde huurprijs van nieuwe verhuringen bedraagt 437,21 EUR.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 370,60 EUR.

### 3.3. PROFIEL VAN DE HUURDESGEZINNEN

Onderstaande tabel geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2019 huren 831 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Antwerpen blijft met 283 gezinnen de provincie met het grootste huurdersbestand.

**Tabel 9 - Huurdersbestand per 31 december 2019**

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	106	173	283	263	6	<b>831</b>
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	81	125	207	182	3	<b>598</b>
tweeoudergezinnen	43	73	144	123	0	<b>383</b>
alleenstaand gezinshoofd	38	52	63	59	3	<b>215</b>
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	25	48	76	81	3	<b>233</b>
tweeoudergezinnen	16	21	55	47	2	<b>141</b>
alleenstaand gezinshoofd	9	27	21	34	1	<b>92</b>
Gemiddelde leeftijd ouders	48,9 jaar	51,9 jaar	52,9 jaar	50,4 jaar	40,8 jaar	<b>51,3 jaar</b>
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,9 jaar	19,9 jaar	19,3 jaar	18,3 jaar	12,5 jaar	<b>18,7 jaar</b>
Gemiddeld aantal kinderen	3,1	3,1	3,3	2,8	3,3	<b>3,1</b>
Netto-belastbaar gezinsinkomen:						
0 – 14 660,00 EUR	50	84	116	133	2	<b>385</b>
14 660,01 – 21 990,00 EUR	33	38	76	60	2	<b>209</b>
+ 21 990,00 EUR	23	51	91	70	2	<b>237</b>
<b>Gemiddelde huurprijs</b>	<b>313,85</b>	<b>300,29</b>	<b>314,05</b>	<b>322,88</b>	<b>403,53</b>	<b>314,60</b>

### GEZINSPROFIEL

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 63 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (51,3 jaar) blijft in alle provincies toenemen, behalve in Vlaams-Brabant waar de gemiddelde leeftijd lichtjes daalt. Veel huurdersgezinnen huren immers reeds een lange periode bij het Vlaams Woningfonds. De gemiddelde leeftijd van de ouders blijft het hoogst in de provincie Antwerpen (52,9 jaar), de provincie waar het Vlaams Woningfonds haar eerste huurhulpactiviteiten ontplooidde en de langstlopende huurcontracten heeft.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen van de huurders (18,7 jaar) blijft eveneens lichtjes oplopen.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,1) blijft stabiel. Het percentage van huurders met de Belgische nationaliteit (72 %) daalt lichtjes.

#### NETTO-BELASTBAAR GEZINSINKOMEN

De cijfers in bovenstaande tabel geven het netto-belastbaar inkomen van onze gezinnen weer op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijsherziening. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun netto-belastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe groter de korting.

Net zoals voorgaande jaren heeft een groot aantal van onze huurdersgezinnen (46 %) een inkomen van minder dan 14 660,00 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding). De huurders met een inkomen dat 21 990,00 EUR overschrijdt, blijft met 29 % de tweede grootste groep. Het aandeel van de gezinnen met een inkomen tussen 14 661,00 EUR en 21 990,00 EUR daalt verder tot 25 %.

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

#### GEMIDDELDE HUURPRIJS

De gemiddelde huurprijs wordt gevormd door de huurprijzen van de nieuwe huurovereenkomsten, de huurprijzen die om de vijf jaar herzien worden en de jaarlijkse indexaties.

Gemiddelde huurprijs: 314,60 EUR

De gemiddelde huurprijs (314,60 EUR) stijgt met 12,26 EUR ten opzichte van vorig jaar (302,34 EUR). De gemiddelde huurprijs is thans het hoogst in Vlaams-Brabant. De provincie Oost-Vlaanderen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

### 3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS

#### 3.4.1. ALGEMEEN

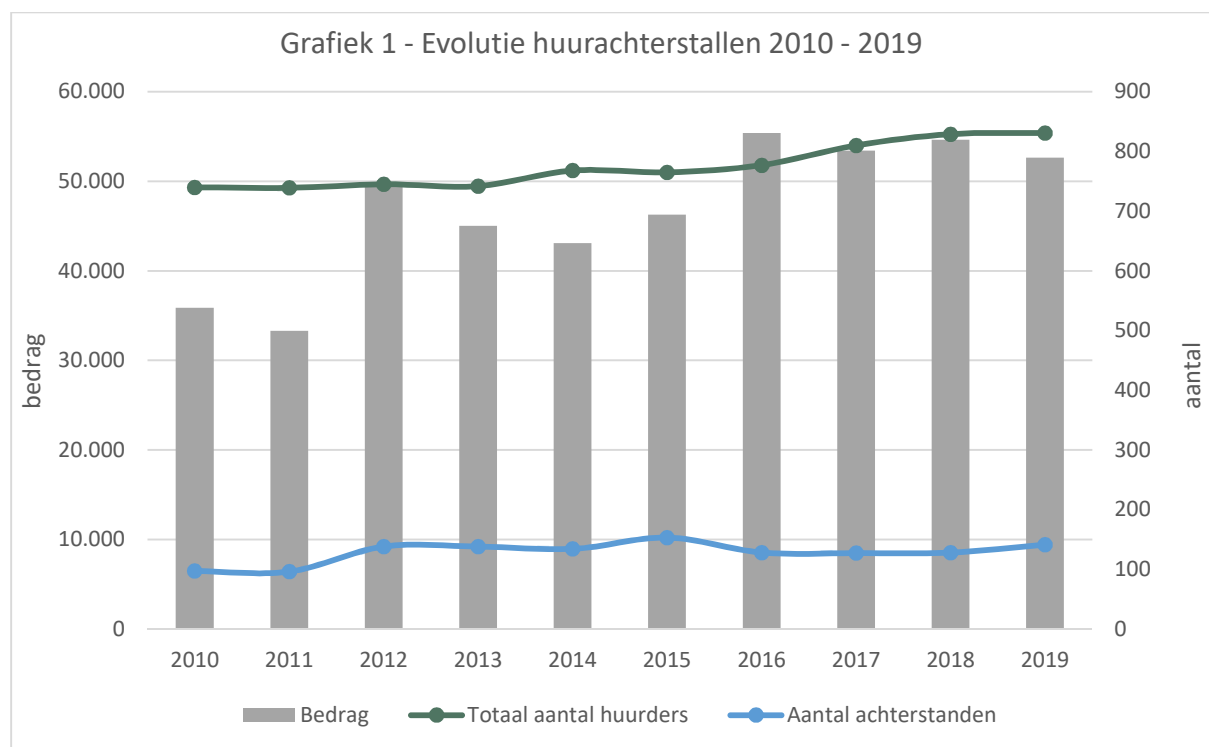
##### OPVOLGING VAN DE ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

Door een intense opvolging wordt gepoogd de huurachterstanden zo beperkt mogelijk te houden. 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 het aangewezen is zo spoedig mogelijk actief op te treden eens de achterstand 2 maanden huur overtreft.

Zo de bemiddelingspogingen van het Vlaams Woningfonds of de begeleidende diensten niet de verhoopte resultaten opleveren, zal alsnog naar een minnelijke regeling worden gestreefd via een oproeping in verzoening voor de vrederechter. Deze oproeping in verzoening is kosteloos. Leidt ook deze stap tot niets, dan wordt een gerechtelijke procedure opgestart ter verbreking van het huurcontract en recuperatie van de achterstallige huurgelden. De kosten verbonden aan deze procedure worden op de huurder verhaald.

## EVOLUTIE

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2010-2019 wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



De grafiek toont een wisselend beeld: jaren met een stijgend aantal huurders met een schuld en een stijging van het bedrag aan huurachterstand wisselen af met jaren waarin zich een daling ter zake voordoet. Na 2016 kende het bedrag aan huurachterstallen een betrekkelijke toename, wat mogelijk wijst op een dalende financiële draagkracht van onze huurders. In 2019 nam de totale schuld weer af.

## AANTALLEN EN BEDRAGEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2019 per periode van achterstand. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2019.

**Tabel 10 - Achterstallige huurgelden in 2019-2018**

<b>Periode van achterstand</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Meer dan 3 maanden (aantal)	9	10
Bedragen	€ 24 125,87	€ 25 527,98
Meer dan 2 tot en met 3 maanden (aantal)	10	8
Bedragen	€ 7 246,70	€ 5 385,78
Meer dan 1 tot en met 2 maanden (aantal)	26	37
Bedragen	€ 12 182,54	€ 16 473,52
Maximum 1 maand (aantal)	96	73
Bedragen	€ 9 077,07	€ 7 247,35
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>141</b>	<b>128</b>
<b>TOTAAL BEDRAGEN</b>	<b>€ 52 632,18</b>	<b>€ 54 634,63</b>

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 52 632,18 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 3,7 %. Het totaal aantal huurders met een schuld nam wel toe met 13. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 17 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds (15,4 % in 2018).

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 68,1 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 94,55 EUR. Daar deze achterstallen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit een eerder vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld. Indien men geen rekening houdt met deze kleine schulden, heeft 5,4 % van het totale huurdersbestand eind 2019 een substantiële betalingsachterstand.

Gemiddelde huurachterstand: 373,28 EUR

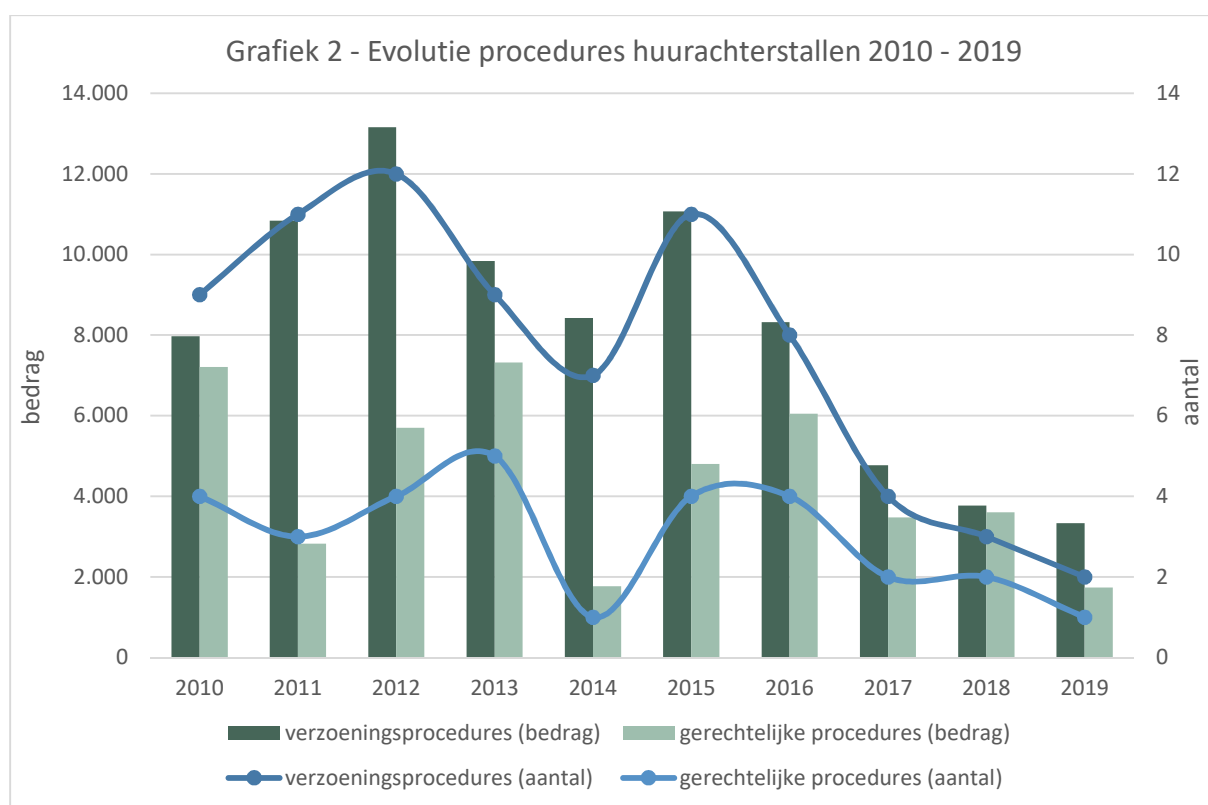
De tweede grootste groep, zijnde 18,4 % van het totaal, heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 468,56 EUR.

Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden tenslotte bedraagt 7,1 % van het totaal. De achterstand bedraagt gemiddeld 724,67 EUR.

Het aandeel huurders met een huurschuld van meer dan 3 maanden bedraagt 6,4 %. Hier hebben de huurders een gemiddelde achterstand van 2 680,65 EUR. Dit hoge bedrag kan worden verklaard doordat er nog steeds 1 dossier is inbegrepen waarvoor er een langdurige procedure liep. Wanneer we de schuld van deze huurder buiten beschouwing laten, bedraagt de gemiddelde achterstal 1 551,49 EUR.

### 3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2010-2019. De dalende beweging die zich sinds 2016 voordoet, zet zich ook in 2019 licht verder. Zowel het aantal verzoeningsprocedures als het aantal gerechtelijke procedures namen af met 1 dossier.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procedures die in 2019 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur.

De vermelde bedragen geven de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

**Tabel 11 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand**

Verzoeningsprocedures (aantal)	2
Bedragen	€ 3 333,59
Gerechtelijke procedures (aantal)	1
Bedragen	€ 1 736,85
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>3</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>€ 5 070,44</b>

In 2019 werden in totaal 3 procedures ingeleid. Het totaalbedrag van de achterstanden nam opnieuw af. De gemiddelde schuld per huurder kende wel opnieuw een stijging, namelijk 1 690,15 EUR tegenover 1 474,19 EUR in 2018.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2019 werd ingeleid bedraagt 2. De gemiddelde schuld per huurder kende een stijging ten opzichte van vorig jaar, zijnde 1 666,80 EUR ten opzichte van 1 256,39 EUR.

Beide verzoeningsprocedures konden voor de geplande zitting worden geannuleerd daar naar aanleiding van de oproeping alsnog een betaling werd verricht of een afbetalingsregeling werd voorgesteld door de huurders. Eind 2019 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2019 een verzoeningsprocedure werd opgestart 675,78 EUR, ten opzichte van 3 333,59 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 2 657,81 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2019.

In 2019 werd er 1 gerechtelijke procedure ingeleid. De schuld bij het opstarten van de gerechtelijke procedure bedroeg 1 736,85 EUR. De procedure resulteerde in een verbreekingsvonnis en de huurder diende de woning te verlaten.

### **3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS**

#### **3.5.1. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS**

In de loop van 2019 werden in totaal 55 huurcontracten beëindigd. Dit cijfer ligt beduidend hoger dan de voorgaande jaren. Dit kan mede worden verklaard door de beslissing van het Vlaams Woningfonds om het project 'Zypteland' te Kortrijk te verkopen. In 2019 werd gestart met de herhuisvesting van de betrokken huurders en vonden reeds 13 gezinnen een andere woning. Tevens waren een aantal huurwoningen die moeten gerenoveerd worden omdat ze niet meer aan de minimale kwaliteitseisen voldoen. Hiervan werden 8 gezinnen herhuisvest of vonden deze zelf een andere woning.

Zesentwintig huurovereenkomsten kenden een einde ingevolge een opzeg door de huurder. Hierbij zijn er 7 huurders die een woning aankochten met een lening van het Vlaams Woningfonds.

Drie gezinnen werden herhuisvest omdat hun woning wegens gezinswijzigingen te groot of te klein was geworden.



Drie overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een opzeg van het huurcontract door het Vlaams Woningfonds.

Eén huurcontract werd beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking.

Ten slotte kende één contract een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 55 gezinnen hadden er 15 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst daalde van 1 170,81 EUR naar 438,27 EUR. Dit valt grotendeels te verklaren doordat slechts 3 huurders een schuld van meer dan 3 maanden hebben. In 1 van deze dossiers kende de verhuring een einde ingevolge een gerechtelijke ontbinding van het huurcontract.

Gedurende de periode 1982-2019 beëindigden 1 349 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 203 eind 2019 een openstaande schuld, dit is 15 %.

Tegenover vorig jaar evolueerde het totale schuldsaldo van 624 485,74 EUR naar 642 090,04 EUR, zijnde een stijging met 17 604,30 EUR of zowat 3%. Het hoge totaalcijfer wordt mede verklaard doordat er voor een aantal huurders zeer omvangrijke herstellingswerken op hun kosten dienen te worden uitgevoerd. Steeds vaker laten huurders hun huurwoning in een zeer slechte toestand achter en zijn er weinig middelen om deze kosten te recupereren. De huurwaarborg, die is beperkt tot 2 maanden huur, volstaat niet om de kosten te dekken. De gemiddelde schuld per huurder bedraagt 3 163 EUR.

In 2019 werden er geen verzoenings- of gerechtelijke procedures tegen gewezen huurdersgezinnen ingeleid.

Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders.

### 3.5.2. COLLECTIEVE SCHULDENREGELINGEN

**Tabel 12 – Collectieve schuldenregelingen in 2019**

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders	6	5	3	15	-	29
Bedragen	€ 4 649,18	€ 2 000,02	€ 817,02	€ 7 347,46	-	€ 14 813,68
Gewezen huurders	1	5	1	5	-	12
Bedragen	€ 458,80	€ 7 678,10	€ 6 056,47	€ 26 090,77	-	€ 40 284,14
<b>AANTAL PROCEDURES</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	-	<b>41</b>
<b>TOTALE BEDRAGEN</b>	<b>€ 5 107,98</b>	<b>€ 9 678,12</b>	<b>€ 6 873,49</b>	<b>€ 33 438,23</b>	-	<b>€ 55 097,82</b>

Eind 2019 waren er 41 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 29 zittende huurders en 12 gewezen huurders.

In 2019 werden 4 nieuwe gezinnen toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Negen reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In al deze procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2019 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd.

Van het totaal aantal zittende huurders is 3,5 % in 2019 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 510,08 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer kan worden verklaard doordat 10 van hen reeds vóór zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Zij hebben bij onze vennootschap geen schulden daar de lopende huurgelden van bij de aanvang van het huurcontract door de schuldbemiddelaar worden voldaan. Wanneer we deze dossiers niet meetellen bedraagt de gemiddelde schuld 779,67 EUR.

Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 5,9 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 357,01 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de opruimings- en herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn.

#### **4. VERKOOP**

Eind 2019 telde het Vlaams Woningfonds 933 woningen in eigendom.

In 2017 besliste de Raad om enkel nog bijkomende huurwoningen te realiseren in de centrumsteden en de steden/gemeenten waar reeds minstens 5 woningen werden verhuurd.

Bovendien besliste de Raad dat in steden/gemeenten waar het Vlaams Woningfonds minder dan vijf woningen in eigendom heeft, deze kunnen verkocht worden mits ze hiertoe aan de voorwaarden voldoen (naargelang het type van subsidiëring kunnen de woningen immers pas verkocht worden na een bepaalde termijn). In centrumsteden worden geen huurwoningen verkocht tenzij in heel specifieke omstandigheden.

Rekening houdend met deze beslissingen werden in 2019 twee woningen verkocht.

Zo werd in Waregem een leegstaande woning verkocht aan derden voor de prijs van 165.000,00 EUR. De woning werd aangekocht in december 1995 en verhuurd na renovatie.

In Hasselt (centrumstad) werd een leegstaande woning verkocht aan stad Hasselt voor de prijs van 182.500,00 EUR. Deze woning werd aangekocht in maart 1997 in het kader van het kernstedenprogramma en verhuurd na beperkte werken. De leegstaande woning diende grondig gerenoveerd of vervangen te worden. Bij onderzoek van de bouwvoorwaarden kreeg het Vlaams Woningfonds van de stad Hasselt de vraag om het pand te verkopen. Aangezien de woning gelegen is in een gebied waar bijzondere bouwvoorwaarden gelden ging het Vlaams Woningfonds in op het verzoek van stad Hasselt.

Dit deel wordt afgesloten met enkele foto's van realisaties.



Korte Beeldekensstraat 7 te Antwerpen (voor en na renovatie)





Kortrijksestraat 408 te Kortrijk



Albert Vanderkelenstraat 4 te Lennik



# DEEL 4

ALGEMEEN BEHEER  
EN DIENSTVERLENING



## **1. ALGEMEEN BEHEER**

### **1.1. OPPENSIOENSTELLING**

#### Mevrouw Greet Schoemaker

Op 1 juli 2018 beëindigde mevrouw Greet Schoemaker haar loopbaan op het Vlaams Woningfonds. Zij trad in dienst op 16 januari 1984 en werd aanvankelijk tewerkgesteld op de financiële dienst van de maatschappelijke zetel. Vervolgens werkte zij afwisselend op de dienst huurhulp en de dienst der leningen van het provinciaal kantoor Limburg, waar ze haar loopbaan beëindigde.

Wij danken haar uitdrukkelijk voor haar jarenlange inzet en collegialiteit.

### **1.2. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN**

#### Eretoken van de arbeid van eerste klasse

Mevrouw Martine Molein  
De heer Michael Schollaert  
De heer Alex Verecken

Tijdens de nieuwjaarsdrink op 10 januari 2020 werden ze hiervoor in de bloemetjes gezet.

### **1.3. NIEUW PROVINCIAAL KANTOOR ANTWERPEN**

De provinciale dienst Antwerpen verhuisde van de Bosmanslei te Antwerpen naar een nieuwe vestiging aan de Plantin en Moretuslei 66-68. Op 21 juni laatstleden werd het nieuwe provinciaal kantoor officieel geopend.

### **1.4. COMMISSARIS-REVISOR**

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de Ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 8 mei 2019 het kantoor VGD aangesteld als bedrijfsrevisor voor de boekjaren 2019-2021.

### **1.5. DANKWOORD**

Wij danken alle leden van de huidige en vorige Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ook in 2019 opnieuw zo goed mogelijk kon ontplooiën.

Wij danken vanzelfsprekend de huidige en vorige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting alsook hun kabinetsleden.

Een bijzonder woord van dank aan voormalig Vlaams minister L. Homans die de taak tot het toekennen van de huurwaarborgleningen aan onze vennootschap toevertrouwde.

De huidige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen danken wij voor het vertrouwen in het Vlaams Woningfonds dat leidde tot de beslissing om onze vennootschap op korte termijn te laten uitgroeien tot de unieke verstrekker van de bijzondere sociale leningen.

De resultaten 2019 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de betrokken diensten van de Vlaamse Gemeenschap en in het bijzonder van de departementen Financiën en Begroting en Wonen-Vlaanderen.

De Gezinsbond danken wij voor de verdere verdediging van de gezinsvriendelijke correcties in het Vlaams woonbeleid.

Ten slotte is een welgemeend woord van dank verschuldigd aan de leden van de Raad van Bestuur en het voltallige personeel. De bestuurders hebben in samenspraak met de directie de beleidslijnen van de vennootschap verder uitgezet en het personeel gaf hier met veel inzet concrete invulling aan.

Een extra woord van dank is verschuldigd aan alle personeelsleden die tijdens het laatste kwartaal extra inspanningen leverden opdat zoveel mogelijk ontleners nog zouden kunnen genieten van de woonbonus.

## 2. DIENSTVERLENING

De openingsuren van alle diensten worden vermeld op onze website onder de rubriek "contact".  
Op maandag en dinsdag zijn onze kantoren open tot 18 uur en op donderdagavond tot 19.30 uur.

### Provinciale dienst Antwerpen

Plantin en Moretuslei 66-68 - 2018 Antwerpen

✉ woonkrediet: [ddlant@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlant@vlaamswoningfonds.be)

✉ huurwaarborglening: [hwlant@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwlant@vlaamswoningfonds.be)

✉ huren: [hhant@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhant@vlaamswoningfonds.be)

☎ 03/238 60 34

Ontvangdagen: Boom, Geel, Herentals, Lier, Mechelen en Turnhout

### Provinciale dienst Limburg

Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

✉ woonkrediet: [ddlilm@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlilm@vlaamswoningfonds.be)

✉ huurwaarborglening: [hwillim@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwillim@vlaamswoningfonds.be)

✉ huren: [hhlilm@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhlilm@vlaamswoningfonds.be)

☎ 011/22 92 20

Ontvangdagen: Beringen, Bree, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik en Sint-Truiden

### Provinciale dienst Oost-Vlaanderen

Oude Houtlei 13A/001 - 9000 Gent

✉ woonkrediet: [ddlovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlovl@vlaamswoningfonds.be)

✉ huurwaarborglening: [hwlovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwlovl@vlaamswoningfonds.be)

✉ huren: [hhovl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhovl@vlaamswoningfonds.be)

☎ 09/222 03 94

Ontvangdagen: Aalst, Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove, Oudenaarde, Ronse en Sint-Niklaas

### Provinciale dienst Vlaams-Brabant

Op de maatschappelijke zetel: Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

✉ woonkrediet: [ddlvlb@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlvlb@vlaamswoningfonds.be)

✉ huurwaarborglening: [hwlvlb@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwlvlb@vlaamswoningfonds.be)

✉ huren: [hhalg@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhalg@vlaamswoningfonds.be)

☎ 02/548 91 43 of 02/548 91 45

Ontvangdagen: Asse, Diest, Halle, Leuven, Tienen en Vilvoorde



**Provinciale dienst West-Vlaanderen**

Brugsesteenweg 221 - 8800 Roeselare

✉ woonkrediet: [ddlwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:ddlwvl@vlaamswoningfonds.be)

✉ huurwaarborglening: [hwlwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hwlwvl@vlaamswoningfonds.be)

✉ huren: [hhwvl@vlaamswoningfonds.be](mailto:hhwvl@vlaamswoningfonds.be)

☎ 051/43 19 45

Ontvangdagen: Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende en Torhout

**Maatschappelijke zetel**

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

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

☎ 02/548 91 11

Voor alle overige informatie: [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

Volg ons op  

# Resultaten Vlaams Woningfonds 2019

## WOONKREDIETEN

### HET KREDIET



**2.323** (▲5,64%)

Totaal aantal toegekende kredieten

**407.244.238,52 EUR** (▲11,52%)

Totaal ontleend bedrag

**175.309,62 EUR** (▲5,56%)

Gemiddeld kredietbedrag



**25,11 JAAR**

Gemiddelde kredietduur



**2%**

Gemiddelde rentevoet



**744,69 EUR**

Gemiddeld maandgeld

### DE ONTLENER



**3,45**

Gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin

Gezinssamenstelling:



**1.112 (48%)**

Tweeoudergezin



**603 (26%)**

Eenoudergezin



**608 (26%)**

Gezin zonder kinderen / alleenstaanden

Verhouding maandgeld t.o.v maandelijks netto-inkomen

**29,82%**



### DE WONING



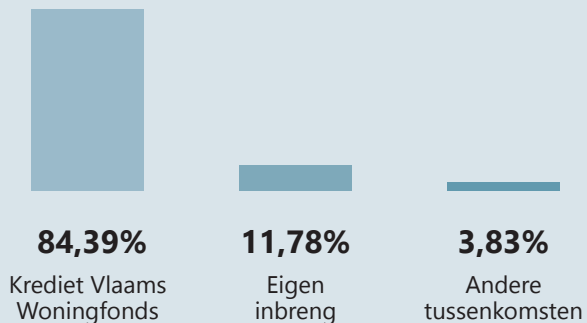
**207.746 EUR**

Gemiddelde totale kostprijs pand

**287.353 EUR**

Gemiddelde kostprijs woning Vlaams Gewest

Hoe wordt de woning gefinancierd?



### BEHEER VAN ALLE KREDIETEN



**32.791**

Totaal aantal lopende kredieten

**2.610**

Totaal aantal terugbetaalde kredieten

**2,50%**

Aandeel kredieten met betalingsachterstand (>1 maand)

### DIGITAAL PLATFORM



**>75%**

Actieve gebruikers

Beheer je krediet online via [MijnWoningfonds](https://mijnwoningfonds.be) op [vlaamswoningfonds.be](https://vlaamswoningfonds.be)

### Lenen kan wel!

Onze troeven, uw voordelen :

- u kunt **lenen tot 100%** van de kostprijs (in voorkomend geval inclusief btw, registratierechten en notariële kosten) of van de waarde van de woning
- uiterst **lage rentevoet** ongeacht de kredietduur
- **kosteloze** schatting van de woning
- **besparing** van enkele **honderden euro's** dankzij de lagere kredietakte- en dossierkosten
- lenen zonder bancaire verplichtingen

# Resultaten Vlaams Woningfonds 2019

## HUURWAARBORGLeningen

### DE LENING

**3.392**

Totaal aantal verstrekte leningen

**5.295.059,55 EUR**

Totaal ontleend bedrag

**1.561,04 EUR**

Gemiddeld ontleend bedrag



**65,05 EUR**

Gemiddeld maandgeld

### BEHEER VAN DE LENING

**3.330**

Totaal aantal lopende leningen

**62**

Totaal aantal terugbetaalde leningen

**241**

Totaal aantal leningen met betalingsachterstand (>2 maanden)

## De huurwaarborglening

- is renteloos
- dient te worden terugbetaald in 24 maanden
- het maximaal bedrag wordt o.a. vastgesteld in functie van het aantal personen ten laste en de ligging van de woning/appartement

De huurwaarborglening kan kosteloos worden aangevraagd.

Alle info vindt u op [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)



Vlaams Woningfonds cv

## SOCIALE HUURWONINGEN

### HUURHULP

**6.069.049 EUR**

Totaal bedrag aan investeringen



**831**

Totaal aantal huurders



**314,60 EUR**

Gemiddelde huurprijs



**GEZIN  
3 KINDEREN**

Profiel huurders



Project  
Albert Vanderkelenstraat 4  
te Lennik