



2020

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

KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A

INLEIDING	5
AFKORTINGEN	12
DEEL 1 - WOONKREDIETEN.....	13
HOOFDSTUK I – WOONKREDIETEN: DOSSIEROPBOUW.....	14
1. WOONKREDIETEN	14
1.1. Informatieverstrekking.....	14
1.2. Spreiding van de kredieten volgens hun bestemming.....	17
1.2.1. Aankoopverrichtingen al dan niet gecombineerd met werken	18
1.2.2. Werken.....	19
1.2.3. Wederopname	19
1.3. Kredieten in tweede hypothecaire rang	19
1.4. Evolutie van de duur van de kredieten	20
1.5. Rentevoet.....	23
1.6. Ligging van de woning.....	24
2. DE ONTLENNERS	25
2.1. Samenstelling	25
2.2. Spreiding van de ontlener(s) per leeftijdsgroep	28
2.3. Beroep van de ontlener(s).....	30
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	44
3.2.1. Aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken.....	46
3.2.1.1. Investeringen en kostprijs.....	47
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	60
4. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT	60

5.	WIJZIGING VAN DE RENTEVOETEN	61
5.1.	Wijziging ingevolge evolutie gezinslast	61
5.1.1.	De degressieve rentevoet vóór het eengemaakt leningenbesluit	62
5.1.2.	De degressieve rentevoet conform het eengemaakt leningenbesluit.....	62
5.1.3.	De omvang van de daling van de rentevoet	63
5.2.	Wijziging van de rentevoet ingevolge herziening op basis van het inkomen en de gezinslast ...	63
5.3.	Wijziging van de rentevoet ingevolge toegekende kortingen	64
6.	LEENMAATSCHAPPIJ ROESLARE-TIELT	66
	DEEL 2 - HUURWAARBORGLeningen	68
	HOOFDSTUK I – HUURWAARBORGLeningen: DOSSIEROPBOUW.....	69
1.	Wetgeving	69
2.	Verbintenissenmachtiging.....	69
3.	Informatieverstrekking en procedure	69
4.	Volume aanvragen	70
5.	Principiële aanvragen.....	71
6.	Vereffende leningen.....	71
7.	De ontleners.....	72
	HOOFDSTUK II – HUURWAARBORGLeningen: DOSSIERBEHEER.....	74
	DEEL 3 - SANERING, VERKOOP EN HUURHULP	76
	Krachtlijnen	77
1.	VERWERVINGEN.....	78
2.	REALISATIES.....	78
2.1.	Sociale woonprojecten.....	78
2.1.1.	Ontwerpdossiers	79
2.1.2.	Aanbestedingen	80
2.1.3.	Gunningsdossiers	81
2.1.4.	Uitgevoerde werken.....	82
2.2.	Patrimonium en investeringen.....	84
3.	HUURDERS.....	86
3.1.	Kandidaat-huurders	86
3.2.	Verhuringen.....	87
3.3.	Profiel van de huurdersgezinnen	89
3.4.	Achterstallige huurgelden zittende huurders	90
3.4.1.	Algemeen	90
3.4.2.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures.....	93
3.5.	Huurschulden van gewezen huurders.....	94
3.5.1.	Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders.....	94
3.5.2.	Collectieve schuldenregelingen	95

4.	VERKOOP	96
	DEEL 4 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING	99
1.	ALGEMEEN BEHEER.....	100
1.1.	Overlijden.....	100
1.2.	Oppensioenstelling.....	100
1.3.	Eervolle onderscheidingen.....	100
1.4.	Dankwoord.....	101
2.	DIENSTVERLENING	102

Dit verslag omvat een uitgebreide analyse van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gedurende het dienstjaar 2020.

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

1. ALGEMEEN

1.1. WETGEVING

In 2020 werden opnieuw diverse wijzigingen doorgevoerd aan het wettelijk kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten kan ontplooiën.

1.1.1. Wettelijk kader betreffende de activiteiten zelf

Medio maart 2020 brak de coronacrisis uit. Om de gevolgen van de pandemie het hoofd te kunnen bieden, werden door de Vlaamse overheid ook diverse maatregelen uitgewerkt in het beleidsdomein Wonen. Deze worden hieronder als eerste vermeld.

1.1.1.1. Inzake het toekennen van bijzondere sociale leningen

Op initiatief van het Vlaams Woningfonds werd het ministerieel besluit dd. 8 juni 2020 tot tijdelijke bijstelling van het solvabiliteitsbesluit naar aanleiding van de coronavirusmaatregelen uitgevaardigd. Vermeld besluit trad in werking op 1 april 2020 en voorzag in een aangepaste solvabiliteitsregeling voor kandidaat-ontleners die werden getroffen door de coronacrisis.

Eveneens op voorstel van het Vlaams Woningfonds besliste de Vlaamse Regering begin juli tot verlaging van de minimumrentevoet van de bijzondere sociale leningen als onderdeel van het Vlaams relanceplan (cfr. het besluit van de Vlaamse Regering dd. 3 juli 2020 houdende maatregelen voor onder meer de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronavirusmaatregelen). Deze beslissing zorgt er voor dat de minimumrentevoet sinds 4 juli laatstleden wordt bepaald in functie van de duur van het krediet:

Looptijd lening (in jaar)	Minimum- rentevoet
20 of minder	1,60 %
21	1,64 %
22	1,68 %
23	1,72 %
24	1,76 %
25	1,80 %
26	1,84 %
27	1,88 %
28	1,92 %
29	1,96 %
30	2,00 %

Ten slotte besliste de Vlaamse Regering om betalingsuitstel te verlenen aan de ontleners die een daling van hun inkomen ten gevolge van de coronavirusmaatregelen of ingevolge ziekteverlof door het coronavirus, konden aantonen. Het betrof uitstel van betaling van zowel kapitaal als interesten.

De evaluatie van de solvabiliteitsvoorwaarden en van de rentevoetberekening zoals door de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen opgenomen in zijn beleidsbrief 2019-2024, wordt in 2021 verdergezet.

1.1.1.2. Inzake het toekennen van huurwaarborgleningen

Net zoals voor de bijzondere sociale leningen besliste de Vlaamse Regering tijdelijk uitstel van betaling mogelijk te maken voor de ontleners van een huurwaarborglening die getroffen werden door de coronacrisis.

1.1.1.3. Inzake het verhuren van sociale woningen

In de huursector voorzag de Vlaamse Regering een tijdelijke vermindering van de te betalen huurprijs voor de huurders die een belangrijke daling van hun inkomen ten gevolge van de coronacrisis konden aantonen.

De regelgeving voor het verhuren van sociale huurwoningen werd met ingang van 1 januari 2020 grondig gewijzigd (cfr. het decreet van 29 maart 2019, het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 en het ministerieel besluit van 9 december 2019). De wijzigingen betrachten een vereenvoudiging van de dikwijls verregaande detaillering van de sociale huurreglementering. Verder wil men de autonomie van de gemeenten verhogen.

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

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

Vermelde reglementering werd in 2020 reeds bijgestuurd: de besluiten van 6 maart 2020 en 24 april 2020 zorgden voor een aantal aanpassingen aan de huurprijsberekening en een rechtzetting inzake de voorrangsregels.

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 (programmadedcreet bij de begroting 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 %.

De Vlaamse Wooncode die dateert van 15 juli 1997 en de voorbije jaren meerdere malen werd gewijzigd, is sinds 1 januari 2021 omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen die, samen met het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, de belangrijkste regelingen inzake het Vlaamse woonbeleid omvat.

In dit kader is de reglementering inzake de woningkwaliteitsbewaking gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze nieuwe strengere regelgeving vormt de noodzaak van een nog grondiger technisch onderzoek en dit zowel voor de lenings- als de huurhulpactiviteiten.

1.1.3. Wettelijk kader betreffende de vennootschap

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.

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering dd. 6 maart 2020 werden met ingang van 30 mei 2020 volgende regeringsafgevaardigden aangesteld bij het Vlaams Woningfonds:

- mevrouw E. Okmen op voorstel van Vlaams minister bevoegd voor Begroting en Financiën;
- de heer P. De Cuyper op voorstel van Vlaams minister bevoegd voor Wonen.

1.2. RESULTATEN ACTIVITEITEN

1.2.1. Bijzondere sociale leningen

Vooreerst dient te worden benadrukt dat de afschaffing van de woonbonus (zie ook punt 1.1.2.) sinds 1 januari 2020 enerzijds en de coronacrisis sinds midden maart 2020 anderzijds een belangrijke impact hebben gehad op de resultaten 2020.

Eind 2019 werd door de diensten van het Vlaams Woningfonds alles in het werk gesteld 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. Dit leidde begin 2020 onvermijdelijk tot een forse daling van de kredietverlening. Vanaf midden maart 2020 werd de kredietverlening opnieuw geïmpacteerd doch ditmaal als gevolg van de geldende lockdownmaatregelen ter bestrijding van de coronapandemie. Pas vanaf het tweede semester 2020 trad een voorzichtig herstel op.

Overeenkomstig artikel 17, §1 van het decreet van 20 december 2019 houdende de algemene uitgavenbegroting 2020 van de Vlaamse Gemeenschap werd voor de bijzondere sociale leningen een verbintenisemachtiging voorzien van 490 873 000 EUR die mocht worden verhoogd met 57 254 591 EUR (cfr. supra) voor de dossiers in samenstelling eind 2019. Bij de begrotingsaanpassing eind juni 2020 werd voormeld bedrag van 490 873 000 EUR verhoogd tot 499 264 000 EUR.

Er werden 2 078 kredietaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Er werd voor een bedrag van 444 262 785,5 EUR aan kredietdossiers samengesteld waarvan 101 715 798 EUR werd overgedragen naar het boekjaar 2021 voor de dossiers die begin 2021 nog dienden te worden gefinaliseerd.

Het totaal aantal vereffende kredieten bedroeg 1 743.

Eind vorig jaar beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 32 299 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 3 264 672 910,76 EUR.

Per eind december laatstleden waren er 80 kredieten in beheer voor een totaal bedrag van 2 696 115,35 EUR van de in 2017 overgenomen erkende kredietmaatschappij "NV Leenmaatschappij der arrondissementen Roeselare - Tielt". Op 29 december 2020 vond de Buitengewone Algemene Vergadering plaats die besliste tot vereffening van vermelde vennootschap.

Het decreet dd. 18 december 2020 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021 voorziet in een bedrag van 971 259 000 EUR (te verhogen met een bedrag van 101 715 798 EUR) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen.

1.2.2. Huurwaarborgleningen

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

Overeenkomstig artikel 17, §2 van voormeld decreet van 20 december 2019 werd voor de huurwaarborgleningen een verbintenisemachtiging voorzien van 20 000 000 EUR. Dit bedrag werd overeenkomstig artikel 14 van het decreet van 26 juni 2020 houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2020 van de Vlaamse Gemeenschap verhoogd met het bedrag aan huurwaarborgleningen in samenstelling per eind 2019, zijnde 2 139 016,10 EUR.

In 2020 werden 4 258 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 6 697 200,04 EUR. Per eind 2020 waren er voor een totaal bedrag van 2 334 717,88 EUR aan huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een totaal bedrag van 1 569 150 EUR principieel waren goedgekeurd.

Voor het verstrekken van deze leningen in 2021 (cfr. supra) is overeenkomstig voormeld decreet van 18 december 2020 opnieuw een bedrag voorzien van 20 miljoen EUR dat wordt verhoogd met het totaal bedrag van de per eind 2020 in samenstelling zijnde huurwaarborgleningen, namelijk 2 334 717,88 EUR.

1.2.3. Sociale huurwoningen

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

De algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voorzag in 2020 een bedrag van 4 132 000 EUR voor de investeringen in de huurhulpsector.

Per eind 2020 bedroegen de totale investeringen 3 838 588,41 EUR.

De werken werden voltooid aan 22 woongelegenheden.
Er werden 45 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten.

Voor de huurhulpactiviteiten wordt voor het dienstjaar 2021 een bedrag van 4 132 000 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 2020 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2020 en de afrekening 2019 werd in 2020 een bedrag van 31 904 000 EUR ontvangen. Het saldo van de werkings- en financieringstoelage 2020 na afrekening bedraagt 3 942 760,38 EUR. De ontvangst hiervan is voorzien in 2021 conform het financieringsprotocol.

Daarnaast werden in 2020 drie leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest, namelijk 130 miljoen EUR op 3 januari, 50 miljoen EUR op 15 september en nogmaals 50 miljoen EUR op 21 december 2020.

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2020 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 633 669,48 EUR.

Voor 2021 is de werkings- en financieringstoelage bij de begrotingsopmaak voorlopig vastgesteld op 29 693 000 EUR.

3. VLAAMS REGEERAKKOORD 2019-2024 EN BELEIDSNOTA WONEN

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 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.

Omtrent de huurwoningen van het Vlaams Woningfonds acht de Vlaamse Regering het aangewezen om deze over te dragen naar de nieuw op te richten woonmaatschappijen.

3.1. SAMENWERKING MET DE KREDIETVERLENENDE SOCIALE HUISVESTINGS-MAATSCHAPPIJEN

Op 17 december 2020 werd het programmadecreet bij de begroting 2021 goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Vermeld decreet bepaalt onder meer dat de Vlaamse Regering voortaan sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kan erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen. Voorts is bepaald dat de sociale huisvestingsmaatschappijen die gemachtigd werden om op te treden als kredietbemiddelaar van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vanaf 1 januari 2021 erkend zijn om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds.

In concreto betekent dit dat 24 kredietverlenende SHM's sinds 1 januari 2021 samenwerken met het Vlaams Woningfonds. De betrokken SHM's blijven leningsaanvragen samenstellen en zullen deze ter finalisering overmaken aan onze vennootschap (en niet langer aan de VMSW).

Het verlijden van de leenakte en de opvolging van alle toegekende bijzondere sociale leningen wordt de exclusieve bevoegdheid van het Vlaams Woningfonds.

Deze samenwerking werd in 2020 in overleg met het kabinet en de administratie Wonen, de vertegenwoordigers van de SHM's en de diensten van het Vlaams Woningfonds grondig voorbereid.

In dit kader werden voor alle betrokken medewerkers van de SHM's diverse opleidingen (o.a. inzake de werking van de front-office, het gebruik van de verschillende IT-toepassingen en het technische luik) georganiseerd door het Vlaams Woningfonds.

Ten slotte werd deze reorganisatie eind 2020 via een informatiecampagne onder de aandacht gebracht van onder meer de lokale beleidsverantwoordelijken en notarissen. Ook via sociale media en de website werd hierover gecommuniceerd.

3.2. BEHEER OVERNAME VMSW-LENINGEN

De overname van de lopende VMSW-leningen is voorzien op 1 januari 2023. De voorbereiding van deze overname werd aangevat. Het Vlaams Woningfonds zal alles in het werk stellen om ook deze beleidsbeslissing van de Vlaamse overheid tot een goed einde te brengen.

3.3. OPRICHTING WOONMAATSCHAPPIJEN

In 2020 werd door de bevoegde Vlaams minister het tijdsplan uitgetekend voor de realisatie van de oprichting van de lokale woonmaatschappijen.

De voorbereiding ervan ligt onder andere in handen van een daartoe opgerichte stuurgroep en van lokale beleidsverantwoordelijken. Er werd met het kabinet Wonen overeengekomen dat ook het Vlaams Woningfonds hierbij nauw zal worden betrokken.

4. NIEUWE HYPOTHECAIRE RENOVATIELENIING

Vlaams minister Z. Demir bevoegd voor Energie kondigde in de loop van 2020 de implementatie aan van een nieuwe hypothecaire renovatielening.

Ook het Vlaams Woningfonds zal dergelijke renteloze energielening kunnen aanbieden. De modaliteiten ervan dienen nog verder te worden uitgewerkt door het kabinet Wonen.

Thans is voorzien dat het Vlaams Woningfonds hiermee vanaf juli 2021 van start kan gaan.

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 2020 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 Tussenkomensten), FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond) en RF6 (reservefondsen waarmee sociale leningen werden verstrekt).



“1 743 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 2020 gedetailleerd in kaart gebracht.

Zoals reeds in de inleiding vermeld, hebben de afschaffing van de woonbonus per eind 2019 en de coronacrisis sinds midden maart 2020 onvermijdelijk een belangrijke impact gehad op de resultaten van het jaar 2020.

1.1. INFORMATIEVERSTREKKING

In 2020 werd maandelijks aan zowat 1 000 gezinnen (11 265 in totaal) in een persoonlijk gesprek op één van de kantoren of ontvangdagen informatie over de woonkredieten van het Vlaams Woningfonds verstrekt. Daarnaast werden de eerste inlichtingen uiteraard ook nog via andere kanalen zoals videogesprek, telefonisch of per mail gegeven.

Interne statistieken tonen aan dat ook in 2020 een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 1 758, na een eerste gesprek uiteindelijk toch niet geholpen kon worden of zelf aangaf geen kredietaanvraag te zullen opstarten.

Er waren 511 (29 %) aanvragen onontvankelijk wegens het niet solvabel zijn van de kandidaat-ontleners.

Ondanks de mogelijkheid om tot 100 % van de waarde van de woning te lenen, bleken nog 450 (26 %) kandidaat-ontleners over onvoldoende eigen middelen te beschikken om de beoogde vastgoedtransactie rond te krijgen.

Voorname­lijk tijdens de eerste helft van 2020 opende een aantal kandidaat-ontleners dan toch geen dossier gezien hun bank een gunstigere rentevoet aanbood. Medio 2020 besliste de Vlaamse Regering echter tot een verlaging van de minimumrentevoet in functie van de kredietduur waardoor deze reden van onontvankelijkheid minder werd vermeld.

De huidige reglementering voorziet in een gedetailleerde geografische differentiatie van de maximaal toegelaten verkoopwaarde. Deze waarde wordt bovendien jaarlijks geïndexeerd op basis van de ABEX-index. Niettemin waren in 2020 opnieuw een niet onbelangrijk aantal aanvragen, namelijk 130 (7 %) onontvankelijk omdat de waarde van het beoogde pand te hoog was.

De overige 483 kredietaanvragen (27 %) konden om diverse andere redenen niet tot een goed einde worden gebracht (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 wordt weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 - Gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers - 2016-2020

Jaar	Aantal
2016	191
2017	192
2018	192
2019	179
2020	173

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 2020 werden in totaal 2 078 kredietaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 2 149 in 2019); ondanks vermelde ongunstige omstandigheden werd bijgevolg nagenoeg een status quo genoteerd.

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen door gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden is gedaald, namelijk van 23,64 % in 2019 naar 20,07 % in 2020; nominaal bedroeg hun aantal 417 in 2020 (tegenover 508 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is eveneens licht gedaald, namelijk van 18,38 % in 2019 naar 17,61 % in 2020; hun aantal bedroeg 366 in 2020 (tegenover 395 vorig jaar).

Het aandeel van het aantal kredietaanvragen door gezinnen met minstens 2 kinderen ten laste evolueerde van 57,98 % in 2019 naar 62,32 % in 2020; hun aantal bedroeg 1 295 in 2020 (tegenover 1 246 in 2019).

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
2016-2020 - Alle Fondsen samen**

Jaar	Aantal				Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
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
2019	2 323	+ 5,64	€ 407 244 238,52	+ 11,52	€ 175 309,62	+ 5,56
2020	1 743	- 24,97	€ 302 680 127,50	- 25,68	€ 173 654,69	- 0,94

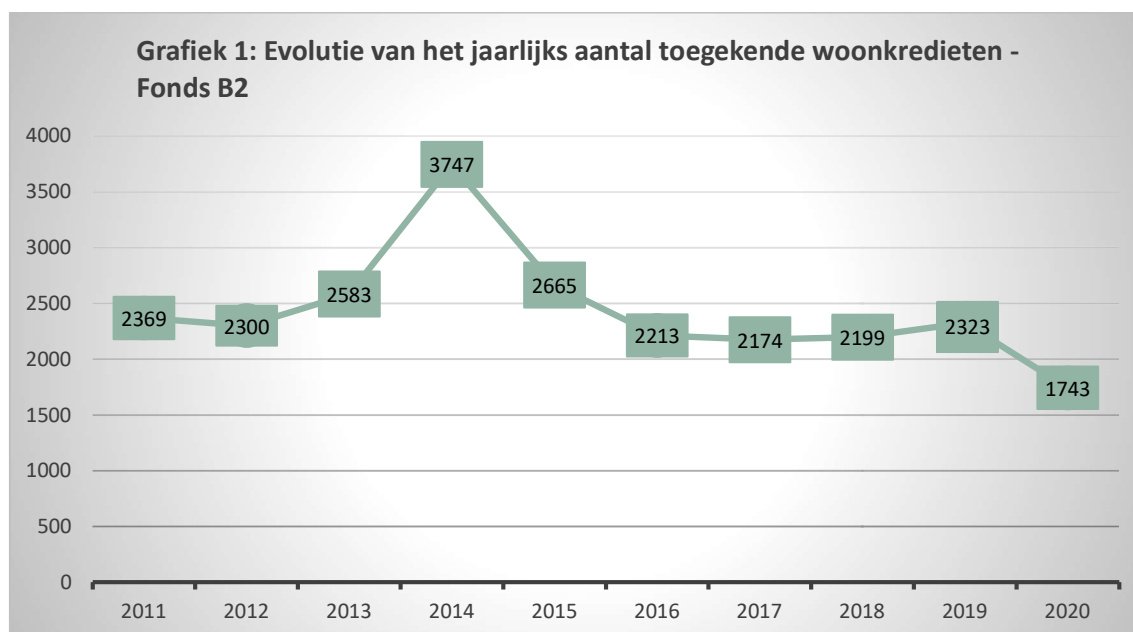
In 2020 investeerden 1 743 gezinnen in een eigen woning dankzij het Woningfondskrediet!

Uit tabel 2 blijkt dat 1 743 kredieten werden vereffend in 2020 tegenover 2 323 in 2019; dit is een vermindering met 580 eenheden of 24,97 %. Het totaal ontleend bedrag nam eveneens af en bedroeg 302 680 127,5 EUR in 2020. Deze evolutie houdt zoals reeds vermeld verband met de beslissing van de Vlaamse Regering tot afschaffing van de woonbonus per 1 januari 2020 enerzijds en de coronacrisis sinds midden maart 2020 anderzijds. Tijdens de tweede jaarhelft werd 61 % van de totale jaarproductie gerealiseerd en was er dus duidelijk sprake van een geleidelijk herstel na het vrij zwakke eerste semester.

Vermelde forse daling van het aantal kredieten en het totaal ontleend bedrag deed zich eveneens voor bij de overige kredietverstrekkers. De Beroepsvereniging van het Krediet rapporteert voor het jaar 2020 immers een daling van het totaal aantal verstrekte kredieten met meer dan 24 % ten opzichte van 2019. Het overeenstemmende bedrag kende een terugval met 20 % ten opzichte van 2019.¹

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

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



Gemiddeld Woningfondskrediet:
173 654,69 EUR versus gemiddeld
woonkrediet aankoop woning bij
de banken: 176 622 EUR

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is gedaald van 175 309,62 EUR in 2019 naar 173 654,69 EUR. Deze lichte daling houdt verband met de invoering van de mogelijkheid om onder voorwaarden een deel van het reeds door de ontlener terugbetaalde kapitaal opnieuw op te nemen voor het uitvoeren van werken. In 2020

werden 114 dergelijke leningen verstrekt voor een gemiddeld bedrag van 18 617,19 EUR.

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 - 2019-2020 - Fonds B2

Voorwerp van het krediet	2020					2019				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Aankoop	702	40,27	€ 140 637 935,00	46,46	€ 200 338,94	1 288	55,44	€ 233 757 964,68	57,40	€ 181 489,10
Aankoop en werken	743	42,63	€ 148 409 256,00	49,03	€ 199 743,28	852	36,68	€ 160 738 840,00	39,47	€ 188 660,61
Behoud	39	2,24	€ 3 865 245,00	1,28	€ 99 108,85	74	3,19	€ 7 290 313,84	1,79	€ 98 517,75
Behoud en werken	11	0,63	€ 1 016 370,00	0,34	€ 92 397,27	9	0,39	€ 932 950,00	0,23	€ 103 661,11
Werken	134	7,69	€ 6 628 961,50	2,19	€ 49 469,86	100	4,30	€ 4 524 170,00	1,11	€ 45 241,70
Wederopname	114	6,54	€ 2 122 360,00	0,70	€ 18 617,19	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal	1 743	100	€ 302 680 127,50	100	€ 173 654,69	2 323	100	€ 407 244 238,52	100	€ 175 309,62

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.

1.2.1. AANKOOPVERRICHTING AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

“Aankoop” en “aankoop en werken” blijven samen de belangrijkste verrichtingen en vormen 82,90 % van het totaal in 2020 (tegenover 92,12 % in 2019).

De gemiddelde kredietbedragen voor deze verrichtingen zijn echt niet gering en bedroegen respectievelijk 200 338,94 EUR en 199 743,28 EUR.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat in 2020 het aantal kredieten toegekend voor de aankoop van een woning is gedaald met 27 % in vergelijking met het voorgaande jaar. Het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning stijgt tot 176 622 EUR. Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken steeg het gemiddeld ontleend bedrag tot 197 931 EUR.¹

Het aandeel van de verrichtingen “aankoop” en “behoud”, telkens gecombineerd met werken stijgt van 37,07 % in 2019 naar 43,26 % in 2020.

Voor de kredieten voor het behoud van een woning en het uitvoeren van werken daalt het gemiddeld ontleend bedrag met 11 263,84 EUR of 10,87 % tot 92 397,27 EUR.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

1.2.2. WERKEN

Het aandeel van het aantal kredieten specifiek voor het uitvoeren van “werken” steeg, namelijk van 4,30 % in 2019 naar 7,69 % in 2020. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 49 469,86 EUR in 2020 (45 241,70 EUR in 2019).

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het aantal renovatiekredieten in 2020 daalde, namelijk van 68 692 in 2019 tot 56 096 in 2020 of met 18 %. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 57 745 EUR in 2020.¹

1.2.3. WEDEROPNAME

Zoals reeds vermeld, kunnen ontleners sinds september 2019 een deel van het reeds terugbetaalde kapitaal onder voorwaarden opnieuw opnemen voor het uitvoeren van werken. In 2020 betrof het 114 leningen. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 18 617,19 EUR.

1.3. KREDIETEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 4 - Kredieten in tweede hypothecaire rang - 2016-2020 - Fonds B2

Jaar	Aantal	Gemiddeld krediet	Voorwerp van het krediet			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
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
2019	141	€ 45 439,40	103	73,05	38	26,95
2020	173	€ 49 766,63	144	83,24	29	16,76

Het aantal tweederangskredieten steeg van 141 in 2019 naar 173 in 2020. Het aandeel van deze kredieten bedraagt 9,93 % in 2020 (6,07 % in 2019).

Het gemiddeld ontleend bedrag nam eveneens toe, namelijk 45 439,40 EUR in 2019 naar 49 766,63 EUR in 2020.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

Tweederangskredieten financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: er werden 144 dergelijke kredieten toegekend, zijnde 83,24 % van het totale aantal. Daarnaast werden 29 kredieten toegekend voor het behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken (namelijk het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de partners in het kader van een echtscheiding of het beëindigen van de relatie).

Er werden 156 tweederangskredieten toegekend na een eersterangskrediet bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 48 922,86 EUR.

In 17 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondskrediet in tweede rang afsloten ná een eersterangskrediet bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 57 509,41 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 - 2018-2020 - Fonds B2

Kredietduur	2020		2019		2018	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	224	12,85	271	11,66	273	12,41
21-25 jaar	1 342	76,99	1 443	62,12	1 455	66,17
> 25 jaar	177	10,16	609	26,22	471	21,42
Totaal	1 743	100	2 323	100	2 199	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 2020 was evenwel (opnieuw) een uitzonderlijk jaar. Gezien de uiterst lage marktrentevoeten diende voor alle ontleners, die in 2020 een dossier opstartten, de minimum rentevoet (in functie van de kredietduur) 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.

Vanzelfsprekend kiezen ontleners in tijden van uiterst lage rentevoeten massaal voor vaste rentevoeten. Tijdens het vierde trimester van 2020 opteerden opnieuw meer dan 9 op 10 kredietnemers voor een vaste rentevoet gedurende de volledige of een belangrijk deel van de looptijd. Het aantal kredietnemers dat voor een jaarlijks veranderlijke rentevoet opteerde, viel terug tot nauwelijks 0,6 %.¹

Twee van de drie elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het maximum kredietbedrag, zijn vastgelegd in de reglementering. Inzake leningsduur is dit deels het geval. De duur kan vrij worden bepaald mits het respecteren van het absolute maximum van 25 jaar en de vastgestelde maximum leeftijd van de jongste ontleners op het einde van het krediet. Een graduele verhoging van 25 jaar naar 30 jaar is sinds 1 september 2019 nog slechts mogelijk in functie van de solvabiliteit van de ontleners.

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 maandelijkse 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, zelfs niet wanneer de financiële draagkracht op het ogenblik van het kredietaanbod substantieel is gedaald ten opzichte van deze tijdens de referentieperiode.

Op 8 juni 2020 werd vermeld ministerieel besluit op initiatief van het Vlaams Woningfonds gewijzigd opdat voor het bepalen van de solvabiliteit abstractie zou kunnen worden gemaakt van de tijdelijke gevolgen van de coronacrisis voor de kandidaat-ontleners.

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 vooraleer eventueel een nieuw krediet wordt toegestaan. Daardoor krijgt de kredietverstrekker inzicht in de feitelijke terugbetalingsmogelijkheden van de kredietnemer om overkreditering te vermijden.

Uit cijfers van de Nationale Bank (CKP) blijkt dat het voorbije jaar 37,5 % van de nieuwe hypothecaire kredieten werd afgesloten voor een duur van meer dan 20 jaar (tegenover 37 % in 2019).

De mediaanlooptijd van in 2019 bij de CKP geregistreerde hypothecaire kredieten blijft stabiel en bedroeg 20 jaar.² Ook voor de Woningfondskredieten bleef de mediaanlooptijd status quo in 2020: deze bedroeg 25 jaar.

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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

² Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2020, www.nbb.be.

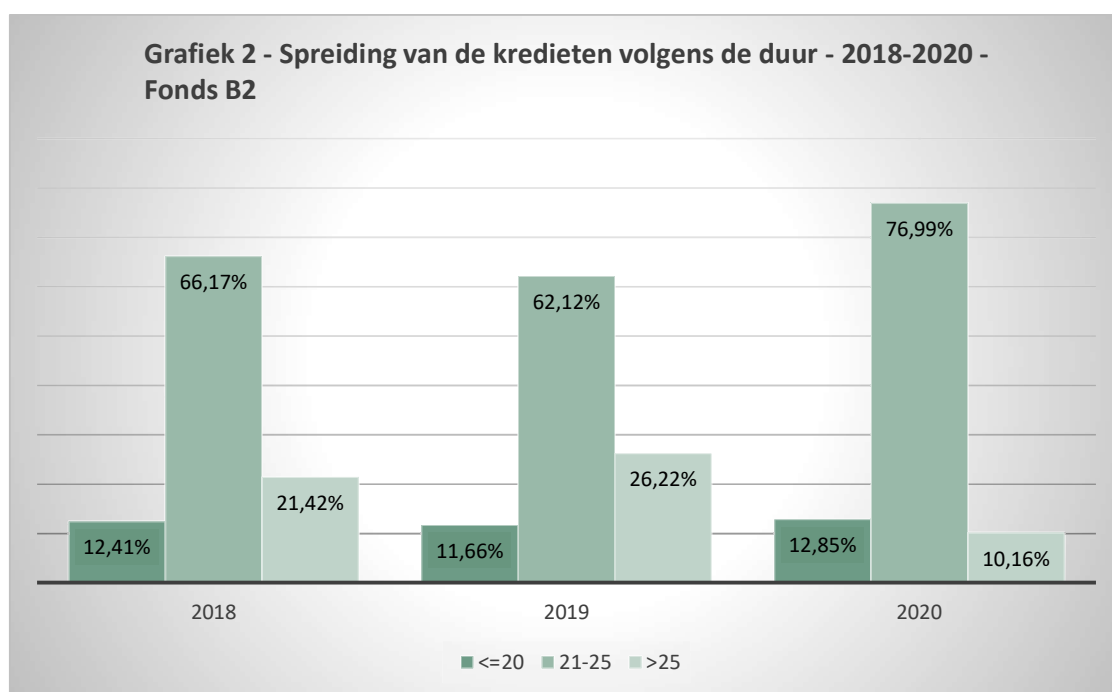
De gemiddelde leningsduur van de Woningfondskredieten is gedaald en bedroeg het voorbije jaar 24,33 jaar (25,11 jaar in 2019).

Uit tabel 5 blijkt dat het overgrote deel van de kredieten (87,15 %) wordt afgesloten met een duur langer dan 20 jaar; zoals reeds vermeld heeft nog “slechts” 10,16 % van de kredieten een looptijd van meer dan 25 jaar.

De gemiddelde kredietduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “aankoop” en “wederopname” bedraagt respectievelijk gemiddeld 24,92 en 20 jaar.

Het gemiddeld kredietbedrag toegekend in een duur van 25 en 30 jaar bedraagt respectievelijk 189 163,38 EUR en 183 708,87 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 112 118,37 EUR ontleend terwijl het bedrag van een krediet in een duur van 15 jaar gemiddeld 66 261,38 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 $\frac{2}{3}$ van de referentierentevoet met een minimum dat sinds 4 juli 2020 varieert in functie van de kredietduur en nooit hoger dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet.

De overeenkomstig het eengemaakt leningenbesluit toegepaste referentierentevoet werd in de loop van het jaar 2020 vijfmaal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 0,34 % tijdens de maand januari; 0,58 % in februari; 0,37 % in maart en april; 0,62 % van mei tot en met juli; 0,37 % van augustus tot en met oktober en nog amper 0,16 % van november tot en met december.

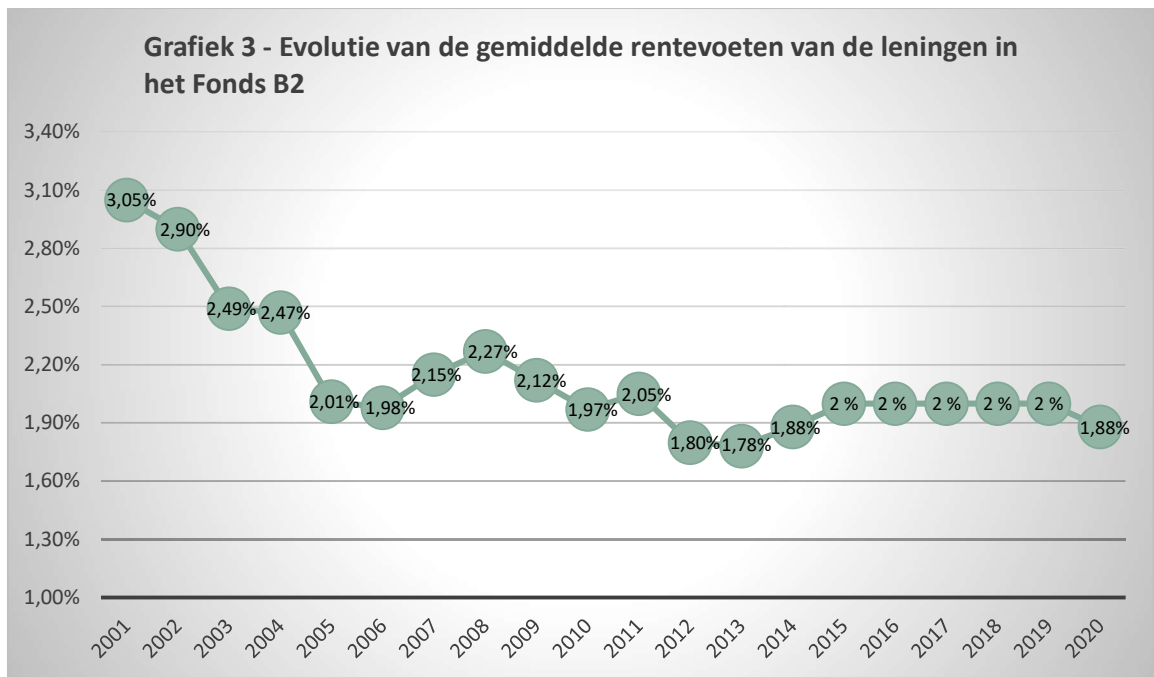
Gemiddelde rentevoet: 1,88 %

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondskredieten is in vergelijking met 2019 gedaald en bedroeg 1,88 %.

Deze daling houdt verband met voormelde beslissing van de Vlaamse Regering tot verlaging van de minimumrentevoet in functie van de kredietduur.

825 ontleners (47,33 %) leenden het voorbije jaar aan een rentevoet van 2 %. 738 ontleners (42,34 %) leenden aan een rentevoet tussen 1,80 % en 1,96 %. De overige 180 ontleners leenden tegen een rentevoet tussen 1,60 % en 1,76 %.

De evolutie van de gemiddelde rentevoet van een Woningfondskrediet tijdens de voorbije 20 jaar wordt overzichtelijk weergegeven in grafiek 3.



1.6. LIGGING VAN DE WONING

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 0 zijn de basisverkoopwaarden van toepassing. Voor woningen gelegen in de duurdere cluster 1 wordt een verhoging voorzien van deze basisverkoopwaarden met 10 % en voor woningen in de duurste cluster 2 is er een verhoging met 20 %. Met het opdelen van het werkgebied in deze clusters wil de regelgever vermijden dat men niet in aanmerking komt voor een bijzondere sociale lening omdat men “toevallig” in een duurdere regio wenst te (blijven) wonen.

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.

In de steden en gemeenten opgenomen in cluster 1 werden 556 leningen verstrekt in 2020 voor een totaal bedrag van 98 712 837 EUR. Voor de steden en gemeenten in cluster 2 betrof het 638 leningen voor een totaal bedrag van 117 893 655,50 EUR. In de overige steden en gemeenten ging het over 533 leningen voor een totaal bedrag van 83 521 405 EUR.

2. DE ONTLEENERS

2.1. SAMENSTELLING

Bij de analyse van de woonkredieten van het Vlaams Woningfonds staat vanzelfsprekend ook de doelgroep centraal.

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

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. Bovendien zorgt eigendomsverwerving ook voor een aangenamere leefomgeving: eigenaars onderhouden hun woning beter; dit werkt heel dikwijls aanstekelijk en leidt tot een verbetering van de leefbaarheid van de wijk.

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 - 2016-2020

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
				Inwonend	Co-ouderschap	Gemiddeld aantal
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
2019	2 323	3,45	91	4000	108	1,77
2020	1 743	3,62	58	3 231	116	1,85
Totaal	10 652	3,43	380	17 772	552	1,71

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 2019 licht is gestegen.

Een ontlenersgezin telt gemiddeld minder dan 2 kinderen ten laste

In de periode 2016-2020 werd aan 10 652 huishoudens van gemiddeld 3,43 personen een Woningfondskrediet toegekend. In 2020 betrof het 1 743 huishoudens van gemiddeld 3,62 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 6 heeft betrekking op 44 huishoudens die in totaal 58 personen hebben opgenomen, voornamelijk de 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 2020 betrof het 73 kredieten waarbij in totaal 116 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 2020 betrof het 254 ontlenersgezinnen of 14,57 % 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 2020 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 is gedaald: 26,17 % in 2019 tegenover 21,80 % in 2020. Nominaal werden er 380 dergelijke kredieten toegekend (t.o.v. 608 in 2019).

Het aantal kredieten toegekend aan éénpersoonshuishoudens (i.e. alleenstaanden) is tijdens het afgelopen dienstjaar eveneens gedaald, namelijk van 447 in 2019 tot 247 in 2020.

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	2020		2019		2018	
	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%	Absolute cijfers	%
0	380	21,80	608	26,17	569	25,88
1	294	16,87	419	18,04	450	20,46
2	449	25,76	545	23,46	525	23,87
3	324	18,59	407	17,52	350	15,92
≥ 4	296	16,98	344	14,81	305	13,87
Totaal	1 743	100	2 323	100	2 199	100

In 2020 telde 64,43 % van het aantal ontleners maximum 2 personen ten laste (67,67 % in 2019).

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste is gestegen en bedroeg 35,57 % in 2020 ten opzichte van 32,33 % in 2019.

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

Tabel 8 - Spreiding van de kredieten bij eenoudergezinnen 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	22	36,07	120	31,91
2	23	37,70	129	34,31
3	10	16,39	76	20,21
≥ 4	6	9,84	51	13,57
Totaal	61	100	376	100

Hieruit blijkt dat in 2020 aan 437 eenoudergezinnen, zijnde 25,07 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een Vlaams Woningfondskrediet werd toegekend.

Meer dan een kwart (25,07 %) van de ontleners is een eenoudergezin

Deze financieel meer kwetsbare ontlenersgroep bestond ook in 2020 voornamelijk uit alleenstaande vrouwen met kinderen (376).

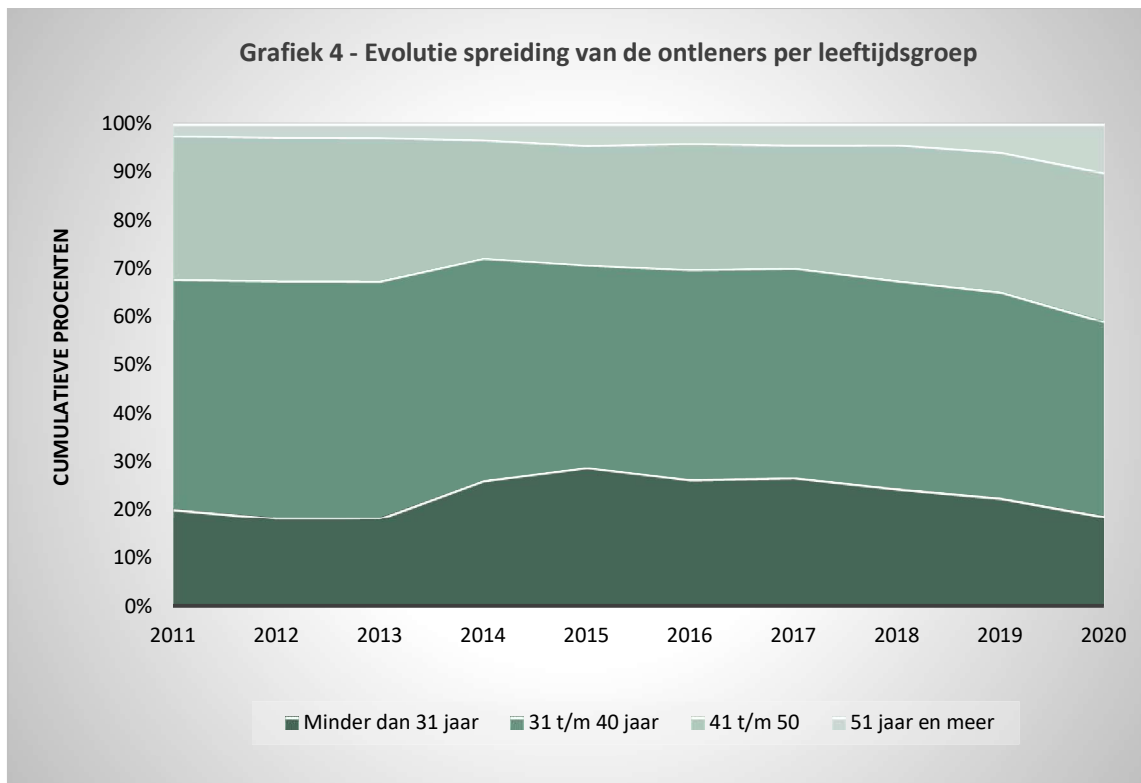
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van het krediet het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van het krediet genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk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

2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleners(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 ontleners(s) per leeftijdsgroep - Fonds B2

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
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 %
2019	22,64 %	42,66 %	28,97 %	5,73 %
2020	18,82 %	40,39 %	30,87 %	9,92 %



Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt dat het voorbije jaar 37,5 % van de nieuwe hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 18 en 34 jaar.¹

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bij het Vlaams Woningfonds is opnieuw gedaald, namelijk van 22,64 % in 2019 naar 18,82 % in 2020.

Bijna 60 % van de ontleners is maximaal 40 jaar oud (65,30 % in 2019). In 2016 bedroeg het aandeel van deze groep ontleners nog bijna 70 %.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 39,25 jaar en 36,17 jaar. Sinds 1 september 2019 voorziet het eengemaakt leningenbesluit in een hogere maximale toegelaten leeftijd van de jongste ontleners op de vervaldag van het krediet. De stijging van de gemiddelde leeftijd is bijgevolg logisch.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 8,83 jaar in 2020.

¹ Nationale Bank, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2020, <http://www.nbb.be>.

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 VDAB¹ blijkt dat Vlaanderen eind vorig jaar 190 537 werkzoekenden telde. Dit betekent een toename met 6,5 % ten opzichte van december 2019.

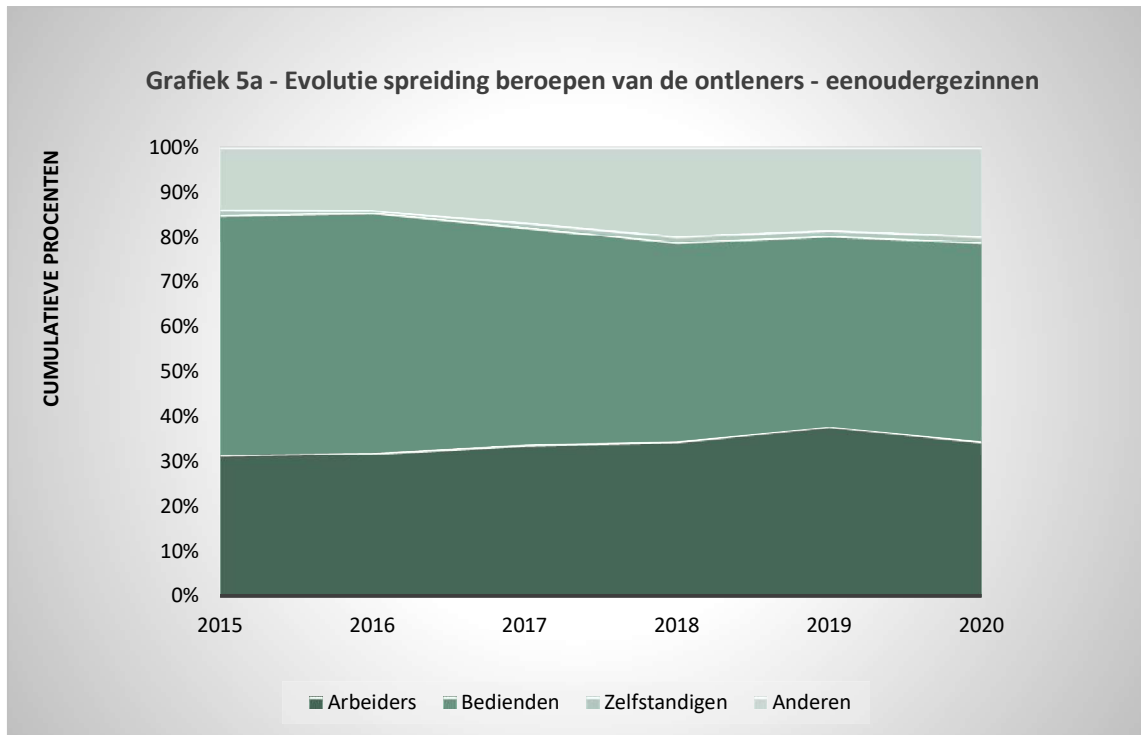
De evolutie van het beroep van de ontleners wordt weergegeven in de tabellen 10a – 10c en in de grafieken 5a - 5c (periode 2015 - 2020).

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

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

Beroep	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	165	37,76	228	37,81
Bedienden	173	39,58	257	42,62
Zelfstandigen	7	1,60	8	1,33
Anderen:	92	21,06	110	18,24
- andersvaliden	45	10,30	54	8,95
- werkloos	35	8,01	44	7,30
- leefloon	11	2,52	9	1,49
- gepensioneerden	1	0,23	3	0,50
Totaal	437	100	603	100

¹ Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkzoekendenbericht december 2020, <http://www.vdab.be/trends>.



Uit tabel 10a blijkt dat het aandeel van de bedienden bij de eenoudergezinnen is gedaald, namelijk van 42,62 % in 2019 naar 39,58 % in 2020.

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut bleef status quo en bedraagt 37,76 % in 2020 (37,81 % in 2019).

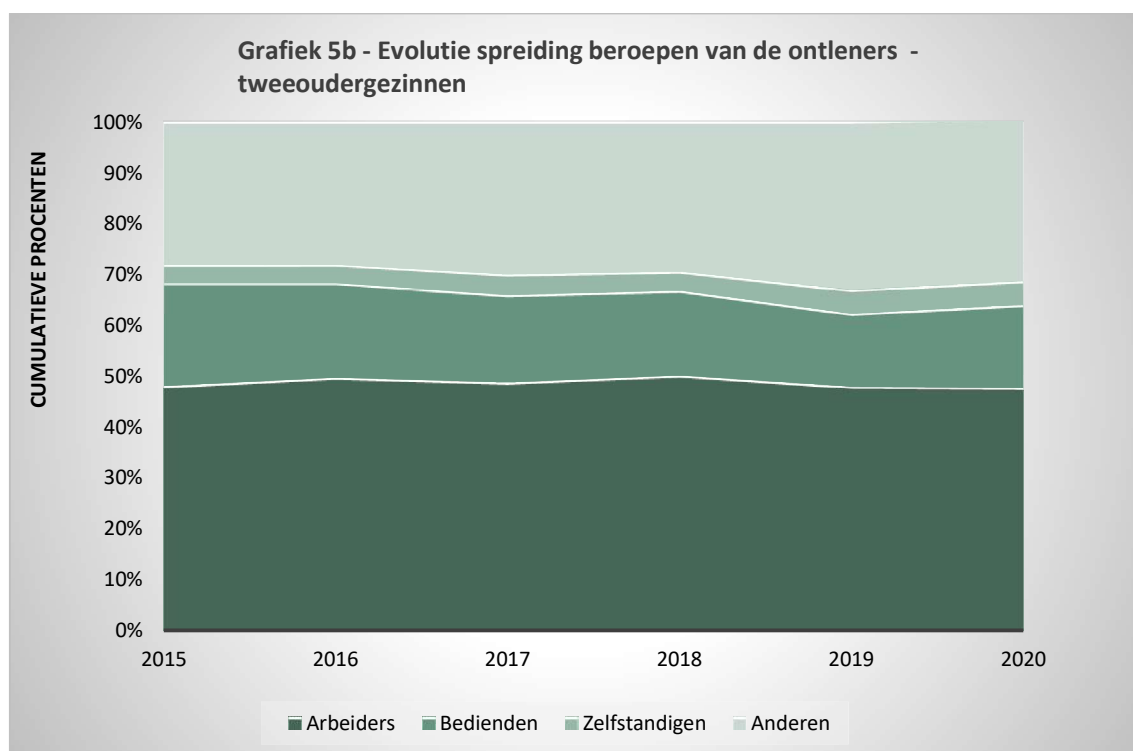
Het aandeel van de eenoudergezinnen zonder beroepsinkomen is eerder fors gestegen en bedroeg 21,06 % tegenover 18,24 % in 2019. Niettegenstaande deze 92 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij door middel van een Woningfondskrediet toch een woning in eigendom verwerven en/of renoveren.

Slechts 7 alleenstaande ouders of 1,60 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

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

Tabel 10b - Beroep van de ontleners - tweeoudergezinnen - Fonds B2

Beroep	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	884	47,73	1 067	47,98
Bedienden	304	16,42	320	14,39
Zelfstandigen	74	4,00	104	4,68
Anderen:	590	31,85	733	32,95
- huishouder/-ster	325	17,55	422	18,97
- werkloos	124	6,69	151	6,79
- andersvaliden	123	6,64	136	6,12
- leefloon	11	0,59	23	1,03
- gepensioneerden	7	0,38	1	0,04
Totaal	1 852	100	2 224	100



Uit tabel 10b blijkt dat 47,73 % van deze ontleners een arbeidersstatuut heeft terwijl 16,42 % ervan bediende is. Vooral de vertegenwoordiging van deze laatste categorie is substantieel kleiner in vergelijking met diezelfde categorie bij de eenoudergezinnen.

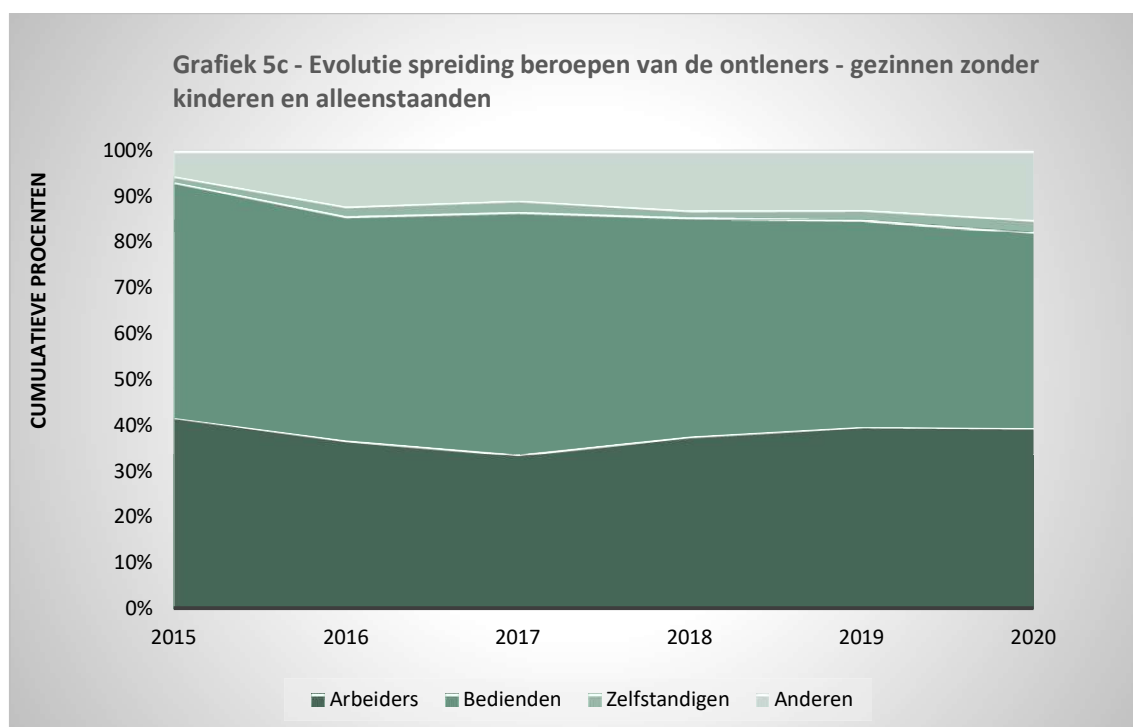
590 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 31,85 % van het totale aantal ouders in deze categorie.

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

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	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
Arbeiders	193	39,39	292	39,62
Bedienden	210	42,86	335	45,45
Zelfstandigen:	13	2,65	15	2,04
Anderen:	74	15,10	95	12,89
- andersvaliden	39	7,96	44	5,97
- werkloos	18	3,67	19	2,58
- huishouder/-ster	11	2,24	25	3,39
- gepensioneerden	4	0,82	7	0,95
- leefloon	2	0,41	0	0,00
Totaal	490	100	737	100



42,86 % van deze ontlengersgroep bestaat uit bedienden. Het aandeel van de arbeiders bedraagt 39,39 %. Voorts vormen ook hier de zelfstandigen slechts een kleine groep. Hun aandeel bedroeg 2,65 %. Het aandeel van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden die niet over een beroepsinkomen beschikken, is gestegen in vergelijking met 2019 en bedroeg 15,10 %.

2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

De definiëring van het begrip inkomen is belangrijk met het oog op het beoordelen van de ontvankelijkheid van de aanvraag enerzijds en het onderzoek naar de solvabiliteit anderzijds.

Ten eerste 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 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.

Het toegelaten 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 9 725 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 enkele 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 groeipakket 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 850 EUR in januari en februari 2020 en 870 EUR sinds maart 2020.

Op initiatief van het Vlaams Woningfonds werd vermeld ministerieel besluit op 8 juni 2020 gewijzigd opdat voor het bepalen van de solvabiliteit abstractie kon worden gemaakt van de eventuele tijdelijke gevolgen van de coronacrisis voor kandidaat-ontleners.

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 het eventuele groeipakket) gemiddeld 2 665,88 EUR bedroeg in 2020. In vergelijking met 2019, toen dit gemiddelde 2 497,09 EUR bedroeg, betekent dit een toename met 6,76 %. Deze stijging kan onder meer verband houden met het groter aandeel van de ontlenersgezinnen met minstens 3 personen ten laste, namelijk 35,57 % in 2020 tegenover 32,33 % in 2019.

420 ontleners of 24,10 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 749,09 EUR.

24,10 % beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 1 749,09 EUR

De eenoudergezinnen beschikken over een maandelijks nettogezinsinkomen van gemiddeld 2 309,56 EUR. Voor tweoudergezinnen bedraagt dit 3 086,83 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

2020				
Inkomensschijven	Aantal kredieten	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Gemiddeld nettogezinsinkomen
tot € 1 500	33	1,89	1,67	€ 1 367,67
tussen € 1 500,01 en € 2 000	387	22,20	1,95	€ 1 781,61
tussen € 2 000,01 en € 2 500	389	22,32	3,27	€ 2 240,96
tussen € 2 500,01 en € 3 000	370	21,23	4,35	€ 2 743,44
meer dan € 3 000	564	32,36	4,82	€ 3 590,80
	1 743	100	3,68	€ 2 665,88

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	702	€ 845,25	€ 2 597,65
Werken	134	€ 236,34	€ 3 160,70
Aankoop en werken	743	€ 841,50	€ 2 619,98
Behoud	39	€ 432,27	€ 2 262,03
Behoud en werken	11	€ 402,31	€ 2 526,82
Wederopname	114	€ 96,66	€ 2 955,17
	1 743	€ 735,84	€ 2 665,88

Zoals reeds vermeld, bedraagt het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand 2 665,88 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 735,84 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 930,04 EUR (inclusief eventueel groeipakket) over voor alle overige maandelijkse uitgaven.

De daling van het gemiddeld ontleend bedrag enerzijds en van de gemiddelde rentevoet anderzijds leidde in 2020 tot een minieme vermindering van het gemiddeld maandgeld, namelijk van 744,69 EUR in 2019 naar 735,84 EUR in 2020.

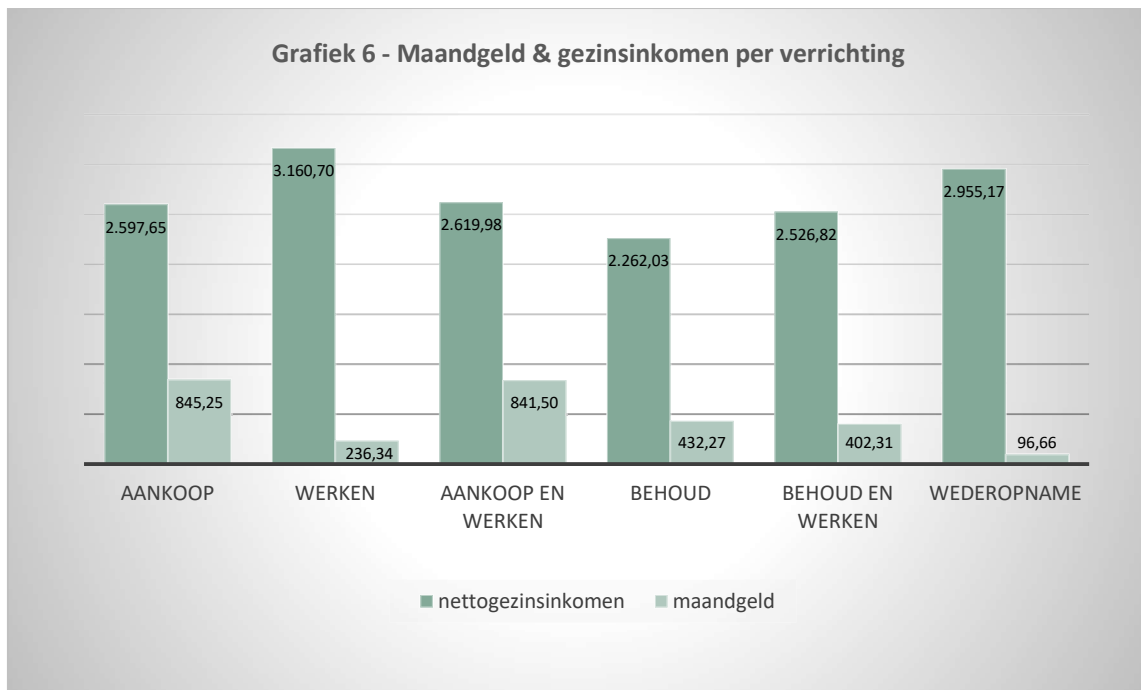
Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 3 160,70 EUR en betalen maandelijks 236,34 EUR af.

Gemiddeld maandgeld: 735,84 EUR

De gezinnen die bij het Vlaams Woningfonds een krediet afsloten voor het behoud van hun woning beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 2 262,03 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een maandgeld van 432,27 EUR. Het betreft meestal éénoudergezinnen.

Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 702 gezinnen die een krediet aangingen voor de aankoop van een woning. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 845,25 EUR te voorzien voor de aflossing van hun krediet.

Grafiek 6 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks nettogezinsinkomen en het maandgeld.



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	583	33,45	€ 15 640,23
2	€ 20 000,01 - € 30 000	580	33,27	€ 24 715,46
3	€ 30 000,01 - € 40 000	336	19,28	€ 34 587,33
4	€ 40 000,01 - € 50 000	167	9,58	€ 44 304,05
5	€ 50 000,01 en meer	77	4,42	€ 56 109,60
		1 743	100	€ 26 846,69

Het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen is gestegen, namelijk van 24 411,92 EUR in 2019 naar 26 846,69 EUR in 2020, zijnde met 2 434,77 EUR of 9,97 %. Hiermee ligt het gemiddeld netto belastbaar inkomen van onze ontleners 24,14 % lager dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2018 (aanslagjaar 2019) dat 35 388 EUR per aangifte bedroeg in het Vlaams Gewest.

Het aandeel van de ontleners in de laagste inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 33,45 % in 2020. Deze 583 ontleners beschikken over een gemiddeld netto belastbaar inkomen van 15 640,23 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een netto belastbaar inkomen kleiner dan of gelijk aan vermeld gemiddelde in het Vlaams Gewest bedroeg 78,77 %.

Tabel 14 herneemt de gemiddelden inzake netto belastbaar inkomen, nettogezinsinkomen en maandgeld van het jaar 2020 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
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
2019	2 323	€ 24 411,92	€ 2 497,09	€ 744,69
2020	1 743	€ 26 846,69	€ 2 665,88	€ 735,84

Zoals hierboven reeds vermeld, steeg het gemiddeld netto belastbaar inkomen van 24 411,92 EUR tot 26 846,69 EUR.

Het gemiddeld nettogezinsinkomen is eveneens toegenomen.

Zoals reeds vermeld is het gemiddeld maandgeld gedaald tot 735,84 EUR in 2020 (tegenover 744,69 EUR in 2019). De huurbarometer - februari 2021 - van de Confederatie van Immobiliën maakt melding van een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 778 EUR in 2020. Dit betekent dat het verwerven van een eigendom via het Vlaams Woningfonds goedkoper is dan het huren van een woning via een makelaar.

2.5. KREDIETEN AAN ONTLENERS 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 - 2016-2020

Jaar	Aantal kredieten	Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
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
2019	2 323	667	28,71	€ 122 543 029,60
2020	1 743	545	31,27	€ 101 880 035,00
Totaal	10 652	2 993	28,10	€ 531 087 422,45

Tijdens de periode 2016-2020 werden in totaal 2 993 kredieten toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 531 087 422,45 EUR.

In 2020 vertegenwoordigen de 545 kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit 31,27 % van het totaal. Dit is een stijging tegenover 2019 toen 28,71 % van het totaal aantal kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend.

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

Het hoogste aantal kredieten wordt toegekend aan personen uit Nederland, Bulgarije, Marokko en Congo.

Tabel 16 - Kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit - 10 meest voorkomende nationaliteiten - Fonds B2 - 2020

Nationaliteit	Aantal kredieten
Nederland	88
Bulgarije	30
Marokko	29
Congo	29
Turkije	23
Spanje	23
Roemenië	22
Kameroen	20
Polen	18
Angola	14
Totaal	296

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 01.01.2020 ¹		Totale bevolking op 01.01.2020 ¹		Aantal kredieten aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal kredieten	
	Aantal	%	Aantal	%	2020		2019		2020	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	223 500	36,12	1 869 730	28,20	216	39,63	277	41,53	620	35,57
Vlaams-Brabant	122 376	19,78	1 155 843	17,44	68	12,48	99	14,84	225	12,91
West-Vlaanderen	69 875	11,29	1 200 945	18,12	53	9,73	69	10,34	231	13,25
Oost-Vlaanderen	110 669	17,89	1 525 255	23,01	156	28,62	159	23,84	486	27,88
Limburg	92 323	14,92	877 370	13,23	52	9,54	63	9,45	181	10,39
Totaal	618 743	100	6 629 143	100	545	100	667	100	1 743	100

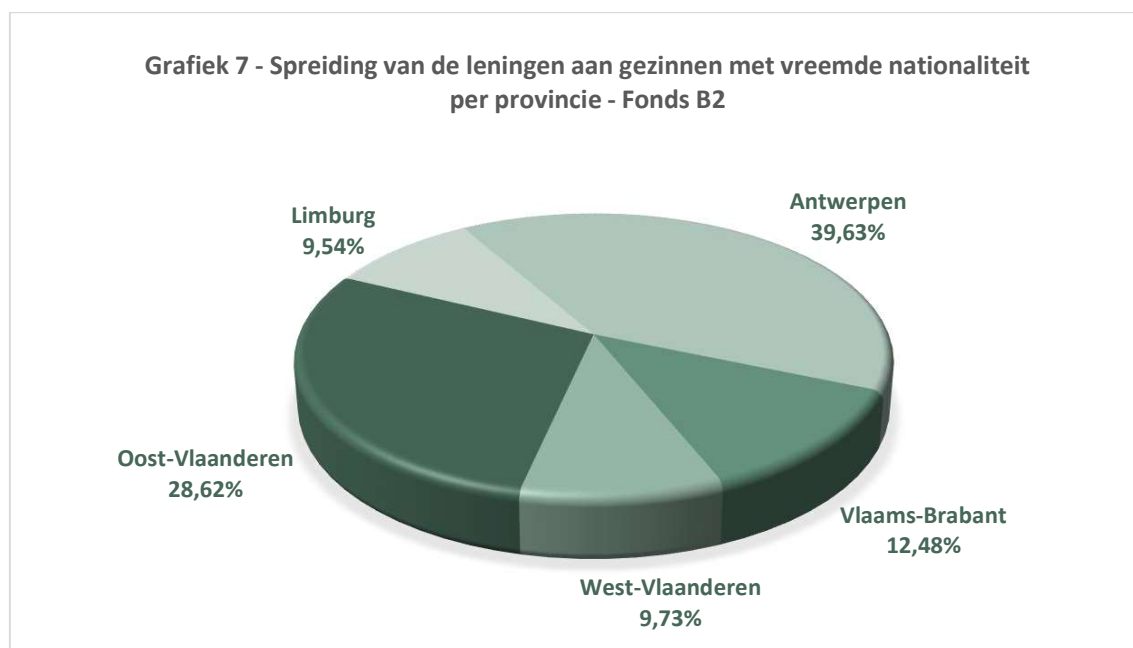
¹ Statistiekbureau, Bevolking, <https://statbel.fgov.be>.

Het voorbije jaar werden er in de provincie Antwerpen 216 kredieten toegekend aan ontleners met een vreemde nationaliteit zijnde 39,63 % van het totaal aantal kredieten aan deze groep. In het jaar 2019 bedroeg dit aandeel 41,53 %. Ook in de provincies Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen noteren we een daling, namelijk respectievelijk tot 12,48 % en 9,73 %.

Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Oost-Vlaanderen daarentegen is gestegen tot 28,62 %.

In de provincie Limburg waren het voorbije jaar 52 kredieten bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit (9,54 %).

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, Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant bedroeg het aantal kredieten aan ontleners met vreemde nationaliteit respectievelijk 216 op 620 (34,84 %), 156 op 486 (32,10 %) en 68 op 225 (30,22 %).

In de provincie Limburg werden er op een totaal van 181 kredieten 52 of 28,73 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 53 op 231 of 22,94 %.

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 4,33 tegenover 3,62 in het algemeen.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: 66,24 % heeft een arbeidersstatuut; 13,39 % is bediende; 5,69 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 14,68 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 25 121,74 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 836,98 EUR.

De spreiding van de kredieten volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 488 kredieten (89,54 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 34 kredieten (6,24 %) zijn bestemd voor het uitvoeren van werken aan een woning en 23 kredieten (4,22 %) betreffen een wederopname.

Bovenvermelde cijfers spreken voor zich: Vlaanderen blijft zich inzetten voor 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 faciliteert het bezit van een eigen woning, de inburgering, het toetreden tot de arbeidsmarkt 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 (verstrengde) veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (artikel 3, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen sinds 1 januari 2021) en daarom bestaat er de verplichting het bedrag voor de uitvoering van werken om aan deze normen te voldoen, te ontlenen. Hiertoe wordt bij elke kredietaanvraag een steeds grondiger technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een onafhankelijke externe deskundige aan de hand van een altijd maar uitgebreider schattingsverslag.

Anno 2021 wordt bij het streven naar kwaliteitsvolle woningen steeds meer aandacht besteed aan de energetische renovatie. Dit kadert in het streven naar een klimaatneutrale samenleving in 2050. De Vlaamse minister bevoegd voor energie zet hiertoe een nieuwe renteloze energielening in de steigers die vanaf 1 juli door het Vlaams Woningfonds zal kunnen worden toegekend.

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.

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 306 629 EUR in 2020. Dit betekent een stijging met 6,7 % ten opzichte van 2019. Bij de appartementen noteert de Federatie een stijging met 6,5 % tot 247 562 EUR.¹

Gemiddelde kostprijs van de gefinancierde woning: 223 154 EUR (+ 7,4 %)

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 176 622 EUR en 197 931 EUR bedroeg in 2020, zijnde een stijging met respectievelijk 8,69 % en 1,15 % ten opzichte van 2019.²

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 2016-2020 een globaal overzicht van de kostprijs van het onroerend goed en van de elementen van financiering.

¹ Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 2020, <http://www.notaris.be>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

Tabel 18 - Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2016-2020

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	%
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
2019	2 323	€ 207 746,01	€ 175 309,62	84,39	€ 24 469,36	11,78	€ 7 967,03	3,83
2020	1 743	€ 223 154,09	€ 173 654,69	77,82	€ 27 179,49	12,18	€ 22 319,90	10,00
Totaal	10 652	-	-	81,46	-	12,78	-	5,76
Gemiddelde	-	€ 204 154,05	€ 166 300,57	-	€ 26 083,27	-	€ 11 770,22	-

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning stijgt, namelijk van 207 746,01 EUR in 2019 naar 223 154,09 EUR in 2020, hetzij met 15 408,08 EUR of 7,42 %.

Het eenheidsgemiddelde van het Woningfondskrediet bedraagt 173 654,69 EUR in 2020 tegenover 175 309,62 EUR in 2019, zijnde een lichte daling met 1 654,93 EUR of 0,94 %. Deze daling houdt zoals reeds vermeld verband met de mogelijkheid om onder voorwaarden een deel van het terugbetaalde kapitaal weder op te nemen voor het uitvoeren van werken. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg in 2020 slechts 18 617,19 EUR.

Het procentuele aandeel van het krediet in de totale financiering daalt en bedraagt 77,82 % in 2020 (84,39 % in 2019).

Eind 2019 verplichtte de Nationale Bank de financiële instellingen om voorzichtiger 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. Overeenkomstig de vastgestelde norm mag maximaal 90 % van de waarde van de eigen woning geleend worden. Banken mogen hier wel nog van afwijken met dien verstande dat maximaal 35 % van de leningen voor de eigen woning in de totale portefeuille, hoger mogen liggen dan vermelde norm.

Deze drempels zijn niet van toepassing op sociale woonorganisaties zoals het Vlaams Woningfonds.

Uit de tabellen in dit onderdeel van het activiteitenverslag blijkt dat de vermelde drempels 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 toegenomen en bedroeg 27 179,49 EUR in 2020 tegenover 24 469,36 EUR in 2019, zijnde een stijging met 2 710,13 EUR of 11,08 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 12,18 % in 2020 (11,78 % in 2019).

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” (dit zijn in concreto vroegere Woningfondskredieten of kredieten of voorschotten toegekend door derden) is fors toegenomen, namelijk van 7 967,03 EUR in 2019 tot 22 319,90 EUR in 2020. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 10 % in 2020 tegenover 3,83 % in 2019. Deze forse toename houdt o.a. verband met de met de invoering van de mogelijkheid om sinds september 2019 onder voorwaarden een deel van het reeds door de ontleener terugbetaalde kapitaal opnieuw op te nemen voor het uitvoeren van werken.

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 activiteitsjaren.

Tabel 19 - Balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 - 2016-2020

Jaar	Aantal kredieten	ACTIEF	PASSIEF					
		Kostprijs van de woning	Groepering van alle financieringsbronnen					
		Eenheids-gemiddelde	Kredieten Woningfonds		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
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
2019	2 223	€ 206 863,94	€ 181 160,62	87,57	€ 22 627,28	10,94	€ 3 076,03	1,49
2020	1 495	€ 223 006,86	€ 196 607,90	88,16	€ 22 931,80	10,28	€ 3 467,17	1,56
Totaal	9 839	-	-	87,13	-	11,50	-	1,37
Gemiddelde	-	€ 202 984,45	€ 176 850,54	-	€ 23 345,45	-	€ 2 788,47	-

3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS

In 2020 had 85,77 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken. Nominaal betreft het 1 495 leningen.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen ná de uitvoering van eventuele werken stijgt gevoelig, namelijk van 206 863,94 EUR in 2019 naar 223 006,86 EUR in 2020.

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 196 607,90 EUR; in vergelijking met 2016 toen dit gemiddelde 166 515,41 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 18,07 %.

Het procentuele aandeel van het krediet in de totale financiering bedroeg 88,16 %.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden stijgt licht en bedraagt 22 931,80 EUR in 2020. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 10,28 % in 2020 tegenover 10,94 % in 2019. 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 in vele gevallen een belangrijkere eigen inbreng, namelijk 20 %, als noodzakelijke voorwaarde wordt gesteld.

Het aandeel van de financieringsbron “andere tussenkomsten” bedraagt 1,56 % (1,49 % in 2019). 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 of het behoud van een woning (categorieën ‘werken’, ‘aankoop en werken’, ‘behoud en werken’ en ‘wederopname’¹ van tabel 3).

¹ Vanaf kalenderjaar 2020.

Tabel 20 - Balans van de werken - Fonds B2 - 2016-2020

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	%
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
2019	961	€ 184 950,34	€ 26 138,20	€ 211 088,54	€ 23 794,88	91,03	€ 2 343,32	8,97
2020	1 002	€ 196 790,63	€ 24 938,21	€ 221 728,84	€ 23 440,34	93,99	€ 1 497,87	6,01
Totaal	4 889	-	-	-	-	91,65	-	8,35
Gemiddelde	-	€ 182 425,91	€ 25 213,69	€ 207 639,60	€ 23 107,54	-	€ 2 106,14	-

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 2020 werden 1 002 kredieten toegekend (961 in 2019) voor werken (eventueel gecombineerd met een aankoop of het behoud van een woning).

De stijging van de gemiddelde kostprijs van de woning ná de werken, namelijk van 211 088,54 EUR tot 221 728,84 EUR is het gevolg van de toename van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken, namelijk van 184 950,34 EUR in 2019 tot 196 790,63 EUR in 2020. De gemiddelde kostprijs van de werken daalde, namelijk van 26 138,20 EUR in 2019 naar 24 938,21 EUR in 2020.

Tijdens de periode 2016-2020 financierden 4 889 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 23 440,34 EUR waarmee 93,99 % van de kostprijs van de werken wordt gefinancierd.

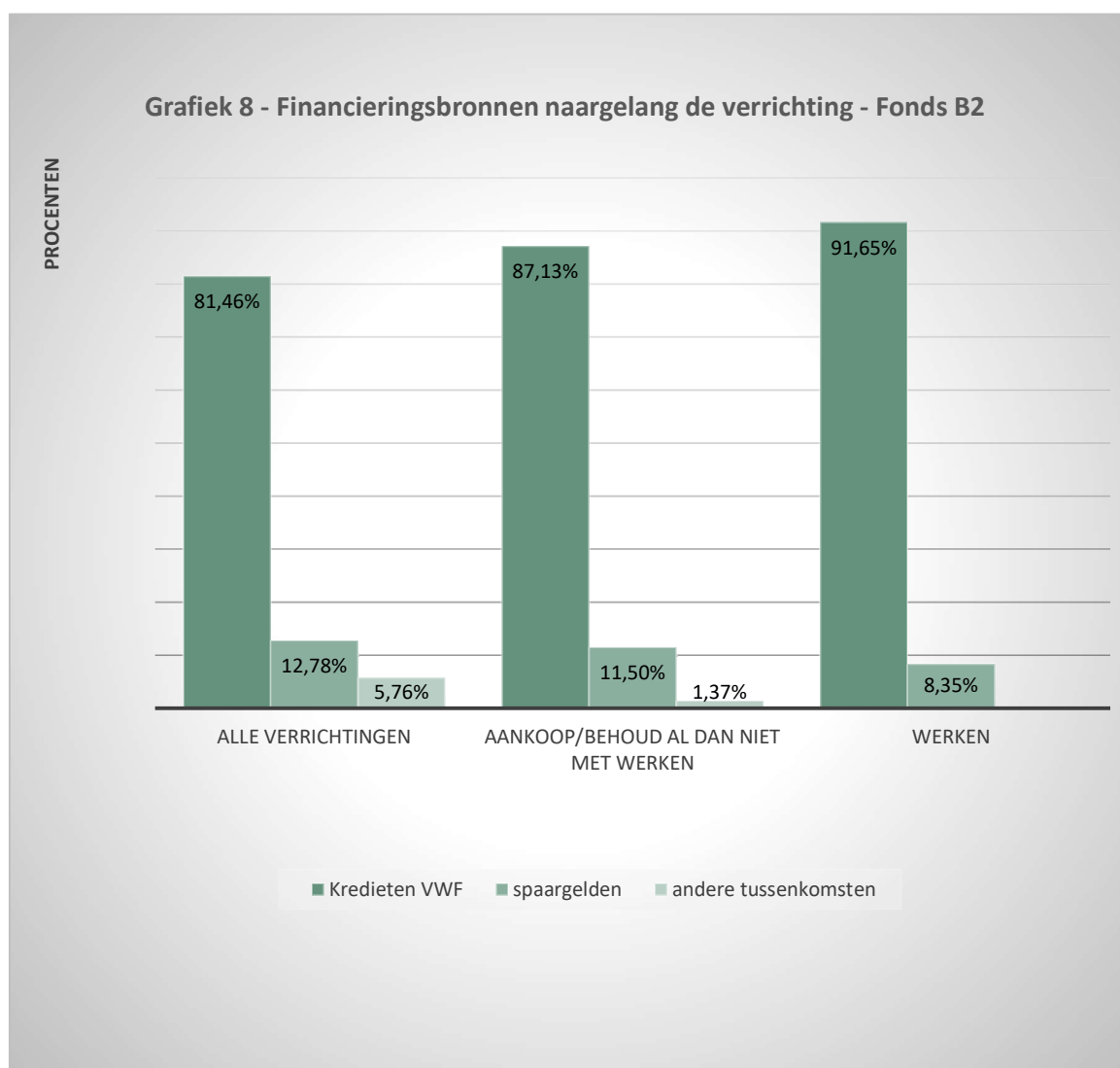
Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 57 745 EUR bedroeg in 2020, een stijging met 5 019 EUR in vergelijking met 2019 toen voor een renovatie gemiddeld 52 726 EUR werd geleend.¹

Het saldo, namelijk 6,01 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 1 497,87 EUR in 2020.

Het aandeel van het krediet bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 10,57 % 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 2016-2020).

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



¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 5 februari 2021: Ondanks Covid-19 houdt hypothecaire dienstverlening stand, <http://www.upc-bvk.be>.

Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2016-2020

JAAR	VOORWERP VAN HET KREDIET					
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
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
2019	2 223	€ 402 720 068,52	100	€ 4 524 170,00	2 323	€ 407 244 238,52
2020	1 495	€ 293 928 806,00	248	€ 8 751 321,50	1 743	€ 302 680 127,50

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE		VOORWERP VAN HET KREDIET (2016-2020)					
		AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		3 699	€ 657 976 051,84	265	€ 10 144 795,00	3 964	€ 668 120 846,84
Vlaams-Brabant		1 322	€ 253 903 250,00	77	€ 3 082 471,50	1 399	€ 256 985 721,50
West-Vlaanderen		1 290	€ 212 061 346,53	121	€ 4 750 370,00	1 411	€ 216 811 716,53
Oost-Vlaanderen		2 494	€ 441 851 678,99	225	€ 8 660 770,00	2 719	€ 450 512 448,99
Limburg		1 034	€ 174 240 108,28	125	€ 4 762 795,00	1 159	€ 179 002 903,28
Absolute cijfers		9 839	€ 1 740 032 435,64	813	€ 31 401 201,50	10 652	€ 1 771 433 637,14
Gewest		%	92,37	98,23	7,63	1,77	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

PROVINCIE		VOORWERP VAN HET KREDIET (2020)					
		AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN	
		Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
Antwerpen		542	€ 108 555 760,00	78	€ 2 700 440,00	620	€ 111 256 200,00
Vlaams-Brabant		206	€ 43 822 464,00	19	€ 688 866,50	225	€ 44 511 330,50
West-Vlaanderen		189	€ 33 891 100,00	42	€ 1 521 270,00	231	€ 35 412 370,00
Oost-Vlaanderen		415	€ 81 084 797,00	71	€ 2 507 070,00	486	€ 83 591 867,00
Limburg		143	€ 26 574 685,00	38	€ 1 333 675,00	181	€ 27 908 360,00
Absolute cijfers		1 495	€ 293 928 806,00	248	€ 8 751 321,50	1 743	€ 302 680 127,50
Gewest		%	85,77	97,11	14,23	2,89	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2016-2020)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	2 876	€ 505 501 231,75	196	€ 7 572 625,00	3 072	€ 513 073 856,75	
Mechelen	556	€ 104 547 015,09	49	€ 2 003 610,00	605	€ 106 550 625,09	
Turnhout	267	€ 47 927 805,00	20	€ 568 560,00	287	€ 48 496 365,00	
Halle-Vilvoorde	765	€ 155 077 955,00	57	€ 2 394 111,50	822	€ 157 472 066,50	
Leuven	557	€ 98 825 295,00	20	€ 688 360,00	577	€ 99 513 655,00	
Brugge	182	€ 33 055 300,00	19	€ 749 780,00	201	€ 33 805 080,00	
Diksmuide	48	€ 8 136 210,00	3	€ 124 000,00	51	€ 8 260 210,00	
Ieper	83	€ 12 099 960,00	9	€ 294 650,00	92	€ 12 394 610,00	
Kortrijk	445	€ 69 724 109,69	45	€ 1 671 820,00	490	€ 71 395 929,69	
Oostende	208	€ 35 265 711,00	19	€ 856 050,00	227	€ 36 121 761,00	
Roeselare	235	€ 38 909 795,84	18	€ 775 570,00	253	€ 39 685 365,84	
Tielt	63	€ 10 625 870,00	6	€ 212 400,00	69	€ 10 838 270,00	
Veurne	26	€ 4 244 390,00	2	€ 66 100,00	28	€ 4 310 490,00	
Aalst	919	€ 163 286 149,00	83	€ 3 116 050,00	1 002	€ 166 402 199,00	
Dendermonde	360	€ 64 273 519,50	39	€ 1 629 300,00	399	€ 65 902 819,50	
Eeklo	128	€ 22 474 730,00	5	€ 147 790,00	133	€ 22 622 520,00	
Gent	509	€ 95 001 690,49	42	€ 1 469 060,00	551	€ 96 470 750,49	
Oudenaarde	193	€ 28 657 365,00	28	€ 1 224 300,00	221	€ 29 881 665,00	
Sint-Niklaas	385	€ 68 158 225,00	28	€ 1 074 270,00	413	€ 69 232 495,00	
Hasselt	593	€ 101 719 329,20	75	€ 2 855 525,00	668	€ 104 574 854,20	
Maaseik	190	€ 32 160 540,00	23	€ 814 390,00	213	€ 32 974 930,00	
Tongeren	251	€ 40 360 239,08	27	€ 1 092 880,00	278	€ 41 453 119,08	
Gewest	Absolute cijfers	9 839	€ 1 740 032 435,64	813	€ 31 401 201,50	10 652	€ 1 771 433 637,14
	%	92,37	98,23	7,63	1,77	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2020)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	415	€ 82 396 730,00	64	€ 2 360 840,00	479	€ 84 757 570,00	
Mechelen	80	€ 16 723 845,00	11	€ 257 850,00	91	€ 16 981 695,00	
Turnhout	47	€ 9 435 185,00	3	€ 81 750,00	50	€ 9 516 935,00	
Halle-Vilvoorde	110	€ 25 231 790,00	12	€ 450 306,50	122	€ 25 682 096,50	
Leuven	96	€ 18 590 674,00	7	€ 238 560,00	103	€ 18 829 234,00	
Brugge	23	€ 4 776 170,00	7	€ 333 830,00	30	€ 5 110 000,00	
Diksmuide	11	€ 1 889 300,00	1	€ 46 600,00	12	€ 1 935 900,00	
Ieper	12	€ 1 718 600,00	3	€ 65 500,00	15	€ 1 784 100,00	
Kortrijk	74	€ 12 158 550,00	12	€ 369 620,00	86	€ 12 528 170,00	
Oostende	22	€ 4 376 730,00	7	€ 238 500,00	29	€ 4 615 230,00	
Roeselare	32	€ 6 086 850,00	7	€ 372 120,00	39	€ 6 458 970,00	
Tielt	13	€ 2 565 800,00	4	€ 69 000,00	17	€ 2 634 800,00	
Veurne	2	€ 319 100,00	1	€ 26 100,00	3	€ 345 200,00	
Aalst	156	€ 29 792 780,00	32	€ 1 031 350,00	188	€ 30 824 130,00	
Dendermonde	65	€ 12 710 532,00	12	€ 544 500,00	77	€ 13 255 032,00	
Eeklo	31	€ 5 837 300,00	2	€ 32 790,00	33	€ 5 870 090,00	
Gent	70	€ 15 179 200,00	14	€ 442 160,00	84	€ 15 621 360,00	
Oudenaarde	29	€ 4 801 575,00	5	€ 281 000,00	34	€ 5 082 575,00	
Sint-Niklaas	64	€ 12 763 410,00	6	€ 175 270,00	70	€ 12 938 680,00	
Hasselt	86	€ 16 744 900,00	23	€ 817 485,00	109	€ 17 562 385,00	
Maaseik	26	€ 4 402 395,00	7	€ 230 930,00	33	€ 4 633 325,00	
Tongeren	31	€ 5 427 390,00	8	€ 285 260,00	39	€ 5 712 650,00	
Gewest	Absolute cijfers	1 495	€ 293 928 806,00	248	€ 8 751 321,50	1 743	€ 302 680 127,50
	%	85,77	97,11	14,23	2,89	100	100

HOOFDSTUK II - WOONKREDIETEN: DOSSIERBEHEER

Na het eerste hoofdstuk dat specifiek handelt over de toekenning van de woonkredieten in 2020, 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 2020 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2020.

Op 31 december 2020 bedroeg het saldo van alle uitstaande leningen 3 264 672 910,76 EUR; tegenover einde 2019 betekent dit een daling met 5 107 218,90 EUR of 0,16 %.

Het totale aantal in omloop zijnde leningen is gedaald met 492 eenheden tot 32 299 leningen, wat te verklaren is door het feit dat er 2 235 leningen werden terugbetaald (waarvan 1372 vervroegd) en er 1 743 nieuwe in vereffening werden gesteld.

32 299 leningen in beheer

Tabel 21 - Schuldenaars hypothecaire leningen – Verloop in 2020

Verloop in 2020	FST		FAB		RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2019	1	€ 34 116,18	6	€ 49 576,76	139	€ 17 393 919,65	32 645	€ 3 252 302 51,07	32 791	€ 3 269 780 129,66
Nieuwe leningen in 2020	0	€ 0,00	0	0,00	0	0,00	1 743	€ 302 680 127,50	1 743	€ 302 680 127,50
Subtotaal	1	€ 34 116,18	6	€ 49 576,76	139	€ 17 393 919,65	34 388	€ 3 554 982 644,57	34 534	€ 3 572 460 257,16
In 2020 gedebiteerde intresten	-	€ 876,84	-	€ 589,94	-	€ 257 430,17	-	€ 55 233 357,69	-	€ 55 492 254,64
In 2020 gedebiteerde onkosten	-	€ 0,00	-	€ 0,00	-	€ 9 451,84	-	€ 2 169 298,82	-	€ 2 178 750,66
Subtotaal	1	€ 34 993,02	6	€ 50 166,70	139	€ 17 660 801,66	34 388	€ 3 612 385 301,08	34 534	€ 3 630 131 262,46
Te verminderen										
Terugbetalingen ontvangen in 2020	-	€ 10 808,16	-	€ 23 996,44	-	€ 2 052 846,44	-	€ 363 370 700,66	-	€ 365 458 351,70
In 2020 afbetaalde leningen	0	-	1	-	8	-	2 226	-	2 235	-
Over te dragen op 31.12.2020	1	€ 24 184,86	5	€ 26 170,26	131	€ 15 607 955,22	32 162	€ 3 249 014 600,42	32 299	€ 3 264 672 910,76

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	106 030	€ 8 632 543 322,09	106 849	€ 8 668 905 859,75
Te verminderen:										
Afbetaalde leningen	450	€ 4 114 712,04	189	€ 3 274 244,60	43	€ 7 757 471,78	73 868	€ 4 108 786 596,91	74 550	€ 4 123 933 025,33
Leningen in omloop en resterend bedrag	1	€ 100 215,12	5	€ 181 644,83	131	€ 20 934 249,26	32 162	€ 4 523 756 725,18	32 299	€ 4 544 972 834,39
Gedebiteerde interesten en kosten	-	€ 16 960,99	-	€ 15 018,28	-	€ 2 292 515,04	-	€ 520 875 157,47	-	€ 523 199 651,78
Subtotaal	-	€ 117 176,11	-	€ 196 663,11	-	€ 23 226 764,30	-	€ 5 044 631 882,65	-	€ 5 068 172 486,17
Ontvangen terugbetalingen	-	€ 92 991,25	-	€ 170 492,85	-	€ 7 618 809,08	-	€ 1 795 617 282,23	-	€ 1 803 672 910,76
Schuldenaars op 31.12.2020	1	€ 24 184,86	5	€ 26 170,26	131	€ 15 607 955,22	32 162	€ 3 249 014 600,42	32 299	€ 3 264 672 910,76
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	1	€ 24 184,86	5	€ 26 170,26	131	€ 15 607 955,22	32 001	€ 3 244 021 501,60	32 138	€ 3 259 679 811,94
Dubieuze schuldenaars	-	-	-	-	-	-	161	€ 4 993 098,82	161	€ 4 993 098,82
Over te dragen op 31.12.2020	1	€ 24 184,86	5	€ 26 170,26	131	€ 15 607 955,22	32 162	€ 3 249 016 600,43	32 299	€ 3 264 672 910,76

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	
	2020	2019	2020	2019
Achterstand van meer dan 3 maanden	317	398	€ 2 543 262,13	€ 3 084 054,70
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	103	123	€ 229 764,10	€ 256 321,99
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	294	300	€ 443 182,32	€ 433 262,72
Achterstand van maximum 1 maand	5 066	5 784	€ 1 141 056,57	€ 1 409 721,22
Totaal	5 780	6 605	€ 4 357 265,12	€ 5 183 360,63

Uit deze tabel blijkt dat het totale aantal leningen in achterstand gedaald is met 825 eenheden in vergelijking met 2019.

Bij het afsluiten van 2020 bedroeg het gewone achterstallige bedrag 4 357 265,12 EUR (tegenover 5 183 360,63 EUR in 2019), zijnde een daling met 826 095,51 EUR of 15,94 % op een totaal van 5 780 leningen (t.o.v. 6 605 in 2019). De totale achterstand vormt bijgevolg slechts 0,13 % 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 5 780 leningen, namelijk 5 066, betrekking heeft op een beperkte achterstand van maximum 1 maandgeld, waarbij het dan nog in hoofdzaak gaat om onbetaalde intresten of voor rekening van ontleners voorgeschoten verzekeringspremies.

Daarnaast waren er 714 leningen in 2020 (of 2,21 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 3 216 208,55 EUR (of 0,10 % van het totale uitstaande leningsbedrag).

Wat het aantal achterstallige leningen betreft is er in elke categorie een daling te noteren en dit ondanks de gevolgen van de coronapandemie. De beslissing van de Vlaamse overheid om ook betalingsuitstel te voorzien voor de bijzondere sociale leningen is hier vanzelfsprekend niet vreemd aan.

Een totale betalingsachterstand van slechts 0,13 % 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 (197 leningen) noch met de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand (161 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 2020 werd voor deze leningen nog een som van 240 180,89 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 ontleners 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 leenakte aan iedere ontleners het reeds ingevulde attest van de lening bezorgd dat bij het aanvraagformulier van de verzekering dient gevoegd te worden. Op deze wijze werden in 2020 voor de Vlaams Woningfondskredieten 533 aanvraagdossiers goedgekeurd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen. In 2020 deden zich 122 gevallen (ten opzichte van 113 in 2019) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

In 2020 werden heel wat ontleners geconfronteerd met de impact van het coronavirus en de uitzonderlijke maatregelen die werden genomen ter bestrijding ervan.

Aangezien de verzekering gewaarborgd wonen in deze uitzonderlijke situatie slechts in een beperkt aantal gevallen tussenkwam, besliste de Vlaamse Regering op 3 april en 8 mei 2020 de kredietnemers van de bijzondere sociale leningen extra tegemoet te komen in de financiële gevolgen van de coronacrisis. Zo kon elke ontleners die kon aantonen dat zijn inkomen gedaald was als gevolg van de coronavirusmaatregelen of ingevolge ziekteverlof door het coronavirus een tijdelijk uitstel van betaling bekomen. De ontleners verkreeg een kosteloos betalingsuitstel over een bepaalde periode waarbij geen kapitaal en interesten dienden te worden afgelost. De looptijd van de lening werd also verlengd met het aantal toegekende maanden van betalingsuitstel. Aanvankelijk was voorzien dat het betalingsuitstel zou eindigen op uiterlijk 31 oktober 2020, doch omwille van de aanhoudende gezondheids crisis bood de Vlaamse Regering in juni 2020 de mogelijkheid een (verlenging van het) uitstel te bekomen tot 31 december 2020. Op deze wijze werden in 2020 in totaal in 2 743 leningsdossiers een betalingsuitstel toegestaan.

2 743 leningen met betalingsuitstel
omwille van de coronacrisis

Ontleners 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 en tegelijkertijd te waarborgen dat hij (en zijn gezin) een menswaardig leven kunnen leiden.

In 2020 werden 35 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 49 in 2019) 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 2020 bevonden er zich van de totale aantal in omloop zijnde leningen 460 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling (dit is 1,42 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,55 % in 2019).

Algemeen kan worden gesteld dat deze wettelijke regeling een positieve uitwerking heeft door aan ontlenersgezinnen wiens financiële situatie ontworcht 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 2020 werd kwijtschelding van schuld verleend voor een totaal bedrag van 77 143,54 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 2020 in het bestand van de Centrale 32 506 kredietovereenkomsten (t.o.v. 32 986 in 2019) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,00 % van de in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,02 % in 2019) voor een totaal van 52 218 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 53 066 in 2019).

Aangaande het negatieve luik van de gegevensbank waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 734 negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,26 % t.o.v. 2,36 % in 2019). De positieve evolutie, ingezet in 2016, wordt zo in 2020 bevestigd: het aantal Woningfondsdossiers dat negatief gemeld is, daalde met 5,90 %. Deze daling is echter minder groot dan de daling van de negatief gemelde hypothecaire kredieten in het algemeen in de Kredietcentrale (-10,20 %).

In het totale negatief gemelde bedrag voor het Vlaams Woningfonds is er een daling te noteren van 80 365 337,24 EUR in 2019 naar 78 192 837,19 EUR. Te benadrukken is dat in dit negatief gemelde bedrag zowel de gewone achterstallige aflossingen voor niet-opeisbaar gestelde contracten (ten bedrage van 177 224,20 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 (2 005 975,42 EUR), maar voor het volledige nog uitstaande saldo ten bedrage van 78 015 612,99 EUR.

In zekere gevallen blijft het jammer genoeg onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen gelddopnemers 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 2020 heeft onze vennootschap aldus voor 133 dossiers (tegenover 174 in 2019) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 35 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 15 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 83 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 2020 werden aldus tegen 39 (ten opzichte van 57 in 2019) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 26 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 41 in 2019), de 13 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 16 in 2019).

Van de in 2020 ingezette vervolgingen zijn er vorig jaar:

- 14 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 16 in 2019);
- 13 procedures nog lopende (ten opzichte van 20 in 2019);
- 12 procedures, waarvan 5 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 8 in 2019);

De dossiers waarvoor in 2020 de gedwongen verkoop van de woning werd ingezet kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

Jaar	Aantal dossiers
2000	1
2004	1
2006	1
2007	1
2008	3
2009	1
2010	2
2011	1
2012	2
2013	4
2014	8
2015	1
2016	6
2017	4
2018	3
Totaal	39

In 2020 werd op verzoek van onze vennootschap in 14 gevallen de gedwongen verkoop van het onderpand effectief doorgevoerd en 8 daarvan zijn deficitair afgelopen (t.o.v. 18 in 2019 waarvan 10 deficitair) voor een bedrag dat voorlopig wordt begroot op een 218 261 EUR (t.o.v. 220 959 EUR in 2019).

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 2 235 t.o.v. 2 610 in 2019.

De hiernavolgende tabel 24 geeft een overzicht van de volledige terugbetalingen van de leningen in 2020.

Tabel 24 - Terugbetaalde woonkredieten in 2020 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Aantal terugbetaalde woonkredieten in 2020						
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
1 666	508	19	25	13	4	2 235

Op te merken is dat de 1 666 “voor de eindvervaldag” volledig terugbetaalde leningen, niet alleen de 1 372 leningen die in 2020 vervroegd afbetaald werden door een éénmalige aanzuivering omvatten maar ook de leningen 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).

In 2020 bedroeg het totaal van de ontvangen vervroegde afkortingen 118 662 894,80 EUR (tegenover 178 590 257,40 EUR in 2019).

118 miljoen EUR aan
vervroegde terugbetalingen

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 2020 gebruik van de mogelijkheid om een beperkt 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 2020 bedroeg het saldo van de in rekening-courant geplaatste bedragen 21 255 194,11 EUR.

Tabel 25 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2020 - Fondsen B2 en RF6

Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan bedragen in rekening-courant werden geplaatst	1 002 (waarvan 114 door wederopname)
Aantal uitgevoerde betalingen uit rekening-courant	7 506
Overgedragen saldo (per 1/1/2020) van de bedragen in rekening-courant	€ 19 482 916,70
Bedragen in rekening-courant geplaatst, inclusief de bijkomende gelden geboekt in het kader van het beheer van de leningen in 2020	+ € 28 469 087,13
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2020	- € 22 741 631,31
Bedrag uitbetaald aan ontleners in de loop van het jaar 2020	- € 2 314 003,12
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als vervroegde terugbetaling op de lening geboekt	- € 1 641 175,29
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2020	+ € 21 255 194,11

5. WIJZIGING VAN DE RENTEVOETEN

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 de gezinstoestand en van het belastbaar inkomen alsook door de kortingsregelingen.

De filosofie van de wetgever is drievoudig:

- bij een grotere "gezinslast" is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen;
- ontleners waarvan het inkomen stijgt, kunnen een beperkte verhoging van de sociale rentevoet financieel aan;
- vermijden dat de rentevoeten na herziening hoger zijn dan de actuele rentevoeten bij de commerciële instellingen.

5.1. WIJZIGING INGEVOLGE EVOLUTIE GEZINSLAST

De degressieve rentevoet, zijnde het gegeven dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal personen ten laste in het ontlenersgezin, vormt normaliter 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 en deze volgens de vroegere besluiten.

Voor de recentere dossiers heeft de toepassing van dit principe echter nauwelijks of geen gevolgen gezien de minimumrentevoet reeds bij de aanvang dient te worden toegepast.

5.1.1. DE DEGRESSIEVE RENTEVOET VÓÓR HET EENGEMAAKT LENINGENBESLUIT

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

Een rentevoetvermindering toegekend in 2020 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2020. 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.

In 2020 werd in 232 dossiers waarop deze vorm van degressieve rentevoet van toepassing is, nog een bijkomende geboorte geregistreerd: in 18 gevallen werd een effectieve rentevermindering toegestaan en bij 214 gezinnen werd een (bijkomend) kind geboren zonder aanleiding te geven tot de toepassing van de degressiviteit omwille van de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Ten slotte werd bij 25 gezinnen de mindervaliditeit van één van de gezinsleden gemeld. Bij 4 gezinnen gaf dit aanleiding tot een effectieve vermindering van de rentevoet.

5.1.2. DE DEGRESSIEVE RENTEVOET CONFORM 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 de reglementair bepaalde minimumrentevoet (zijnde 2 % en sinds de besluitwijziging van 3 juli laatstleden, 1,60 % tot 2 % in functie van de looptijd van de lening). 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 van 24 april 2017 wordt er geen herberekening van de rentevoet uitgevoerd indien de referentierentevoet bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan 1,50 %. Door de aanpassing van 3 juli 2020 is een herberekening niet meer nodig als de referentierentevoet bij het aangaan van de lening gelijk is aan of minder is dan de bij besluit vastgestelde rentevoet variërend tussen 1,20 % en 1,50 % naargelang de duur van het krediet.

In 2020 werd in 387 dossiers waarop deze vorm van degressiviteit van toepassing is (m.a.w. de referentierentevoet bij het aangaan van het krediet was groter dan de wettelijk voorziene ondergrens) nog een bijkomende geboorte geregistreerd. In 18 gevallen werd als gevolg hiervan in 2020 nog een effectieve rentevoetvermindering toegestaan.

Ten slotte werd bij 12 gezinnen de mindervaliditeit van één van de gezinsleden gemeld. Bij geen enkel gezin gaf dit aanleiding tot een effectieve vermindering van de rentevoet.

5.1.3. OMVANG VAN DE DALING VAN DE RENTEVOET

In welke mate de rentevoet daalt is afhankelijk 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 23 gezinnen een rentevoetvermindering toegekend conform het degressiviteitspercentage voorzien in de leenakte: aan 18 gezinnen werd een vermindering van 0,50 procentpunt toegekend, aan 4 gezinnen een vermindering van 0,30 procentpunten en aan 1 gezin een vermindering van 0,20 procentpunt.

Daarnaast zijn er 17 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.

5.2. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE HERZIENING OP BASIS VAN HET INKOMEN EN DE GEZINSLAST

De toepasselijke reglementering (vastgelegd in diverse besluiten van de Vlaamse Regering) voorziet verschillende herzieningsformules op basis van de evolutie van het inkomen en de gezinslast.

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 het eengemaakt leningenbesluit van 23 mei 2014 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 versie van het Besluit is nog enkel een 5-jaarlijkse rentevoetherziening van toepassing tenzij deze herziening geen aanleiding zou geven tot een rentevoetwijziging door de lage aanvangsrentevoet.

In 2020 werden in totaal 5 518 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2 624 vijfjaarlijkse en 2 894 tweejaarlijkse (in 2019 bedroeg het aantal rentevoetherzieningen 6 777).

Tabel 26 toont aan dat de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,88 % bedraagt vóór herziening. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele korting bedraagt de gemiddelde rentevoet 1,98 %. Deze wijziging is minimaal en kan bijgevolg vragen oproepen over het nut van de in de reglementering voorziene herziening van de rentevoet.

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

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde rentevoet na herziening
23 november 1994	2,00 %	2,00 %
23 januari 1999	2,40 %	2,63 %
11 mei 1999	1,89 %	2,13 %
9 december 2005	1,62 %	1,75 %
13 september 2013	1,72 %	1,73 %
23 mei 2014	2,02 %	2,04 %
Alle besluiten samen	1,88 %	1,98 %

5.3. WIJZIGING VAN DE RENTEVOET INGEVOLGE TOEGEKENDE KORTINGEN

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.

Meer bepaald wordt aan de ontleners sinds de besluitwijziging van 24 mei 2019 de mogelijkheid geboden om op hun verzoek of bij de eerstvolgende rentevoetherziening, 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 hiervoor een aanbod 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.

Aan 583 ontleners kon een aanbod van vaste kortingsrentevoet gedaan worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal ging meer dan 63 % van de ontleners (nl. 370 dossiers) in op het aanbod om de rentevoet van de lening vast te leggen voor de resterende duur van de lening. 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 3 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 dossierkost en de wederbeleggingsvergoeding, in op dit kortingsaanbod.

Tabel 27 geeft een globaal overzicht van alle toegekende kortingen.

Tabel 27 - Overzicht toegestane kortingen

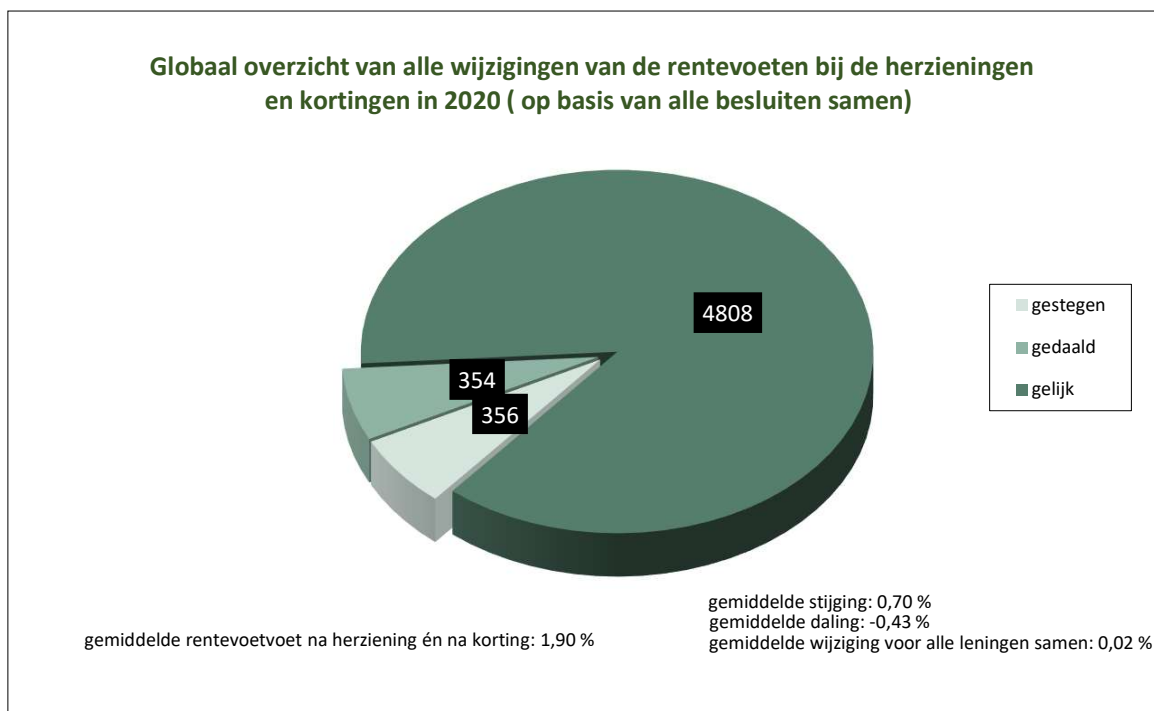
Besluit	Aantal leningen	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde rentevoet na herziening en vóór korting door omzetting in een vaste rentevoet	Gemiddelde effectieve korting	Gemiddelde rentevoet na herziening en korting door omzetting naar vaste rentevoet
23 november 1994	-	-	-	-	-
23 januari 1999	4	2,25 %	3,82 %	-1,82 %	2,00 %
11 mei 1999	156	2,23 %	3,22 %	-1,17 %	2,05 %
9 december 2005	94	1,90 %	3,86 %	-1,81 %	2,05 %
13 september 2013	-	-	-	-	-
23 mei 2014	116	2,19 %	2,56 %	-0,55 %	2,01 %
Totaal	370	2,14 %	3,18 %	-1,15 %	2,03 %
Korting op verzoek					
		Rentvoet voor korting	Effectieve korting	Rentvoet na korting	
11 mei 1999	1	2,15 %	- 0,15 %	2,00 %	

Tabel 28 toont voor alle rentevoetherzieningen uitgevoerd in 2020, de gemiddelde rentevoet vóór herziening, de gemiddelde wijziging van de rentevoet en de gemiddelde rentevoet na herziening en korting door omzetting in een vaste rentevoet. Voor deze leningen hebben de uitgevoerde herzieningen en aangepaste kortingen zo goed als geen invloed op de rentevoet.

Tabel 28 - Gemiddelde rentevoeten en kortingen per besluit

Besluit	Gemiddelde rentevoet vóór herziening	Gemiddelde effectieve wijziging	Gemiddelde rentevoet na herziening en korting door omzetting naar vaste rentevoet
23 november 1994	2,00 %	0,00 %	2,00 %
23 januari 1999	2,40 %	-0,24 %	2,16 %
11 mei 1999	1,89 %	0,07 %	1,96 %
9 december 2005	1,62 %	0,03 %	1,65 %
13 september 2013	1,72 %	0,01 %	1,73 %
23 mei 2014	2,02 %	-0,00 %	2,02 %
Alle besluiten samen	1,88 %	0,02 %	1,90 %

Onderstaande grafiek tenslotte biedt een globaal overzicht van alle rentevoetherzelingen én toegekende kortingen uitgevoerd in 2020 en dit op basis van alle besluiten samen.



Bij 87,13 % van de in 2020 herziene leningen is, na toepassing van een eventuele korting, de rentevoet bij de rentevoetherziening gelijk gebleven. Bij 6,41 % van de herziene leningen is de rentevoet gedaald terwijl bij 6,45 % van de herziene leningen de rentevoet gestegen is.

De gemiddelde stijging van de rentevoet bedraagt 0,70 % en de gemiddelde daling bedraagt 0,43 %. De gemiddelde wijziging voor alle leningen samen bedraagt 0,02 %.

De gemiddelde rentevoet na herziening en korting voor alle in 2020 herziene leningen bedraagt 1,90 %. Gemiddeld evolueert het maandgeld hierdoor van 604,19 EUR naar 604,24 EUR.

Globaal gezien is, mede door de toepassing van de korting, het aantal leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing is, gestegen van 4 826 vóór de herziening tot 4 960 na de herberekening.

6. LEENMAATSCHAPPIJ ROESELARE-TIELT

Op 27 april 2017 nam het Vlaams Woningfonds op verzoek van de voogdijministers de portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen over van de erkende kredietmaatschappij NV Leenmaatschappij Roeselare-Tielt in vereffening. Het betrof een portefeuille van 184 leningen.

In 2020 werden hiervan 20 leningen volledig terugbetaald.

Per 31 december 2020 bedraagt het openstaand saldo van de 80 resterende leningen nog 2 696 115,35 EUR.

Per 31 december 2020 zijn er 7 leningen met een betalingsachterstand waarvan 3 met een betalingsachterstand van meer dan 1 maand. Daarnaast is er 1 dossier waarvan na verkoop van het onderpand de openstaande vordering nog niet volledig gerecupereerd is.



“4 258 gezinnen financierden hun waarborg via een huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds!”

DEEL 2

HUURWAARBORGLENINGEN

HOOFDSTUK I - HUURWAARBORGLeningen: DOSSIEROPBOUW

1. WETGEVING

Het Vlaams Woninghuurdecreet dat in werking trad op 1 januari 2019 verhoogde het maximale bedrag van de huurwaarborg tot drie maanden. Naar aanleiding hiervan werd de huurwaarborglening in het leven geroepen waardoor financieel kwetsbare huurders hun waarborg op een vlotte manier kunnen laten prefinancieren.

Het Vlaams Woningfonds werd vanaf 1 januari 2019 door de Vlaamse Regering aangeduid als unieke verstrekker van deze huurwaarborglening en erkend als kredietgever inzake consumentenkrediet.

2. VERBINTENISSENMAGHTIGING

Overeenkomstig het decreet dd. 20 december 2019 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2020 was voor het verstrekken van huurwaarborgleningen een bedrag voorzien van 20 miljoen EUR. Dit bedrag werd overeenkomstig het decreet van 26 juni 2020 houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2020 van de Vlaamse Gemeenschap verhoogd met het bedrag aan huurwaarborgleningen in samenstelling per eind 2019, zijnde 2 139 016,10 EUR.

In 2020 werd er voor een bedrag van 6 697 200,04 EUR geïnvesteerd in huurwaarborgleningen.

Per 31 december 2020 waren er voor een totaal bedrag van 2 334 717,88 EUR huurwaarborgleningen in samenstelling waarvan er voor een bedrag van 1 569 150 EUR principieel waren goedgekeurd. Vermeld bedrag van 2 334 717,88 EUR wordt overeenkomstig het decreet dd. 18 december 2020 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2021, toegevoegd aan de verbintenissenmachtiging 2021 (i.e. 20 miljoen EUR).

3. INFORMATIEVERSTREKKING EN PROCEDURE

De aanvraag van de huurwaarborglening gebeurt in belangrijke mate digitaal via onze website of per e-mail. Daarenboven kwamen nog 1 268 geïnteresseerden voor deze lening langs op onze kantoren of ontvangdagen om zich te informeren over de modaliteiten van dit krediet.

Na ontvangst van de aanvraag 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 onze diensten over maximaal 10 werkdagen om te controleren of er voldaan is aan de toekenningsvoorwaarden en indien dit het geval is, de huurwaarborglening toe te kennen.

Indien aanvragers reeds voorafgaand 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. Daarna heeft de aanvrager de mogelijkheid om binnen de 3 maanden alsnog een (ontwerp)huurovereenkomst te bezorgen. Na ontvangst daarvan beschikken de diensten over 3 werkdagen om de huurwaarborglening definitief toe te kennen.

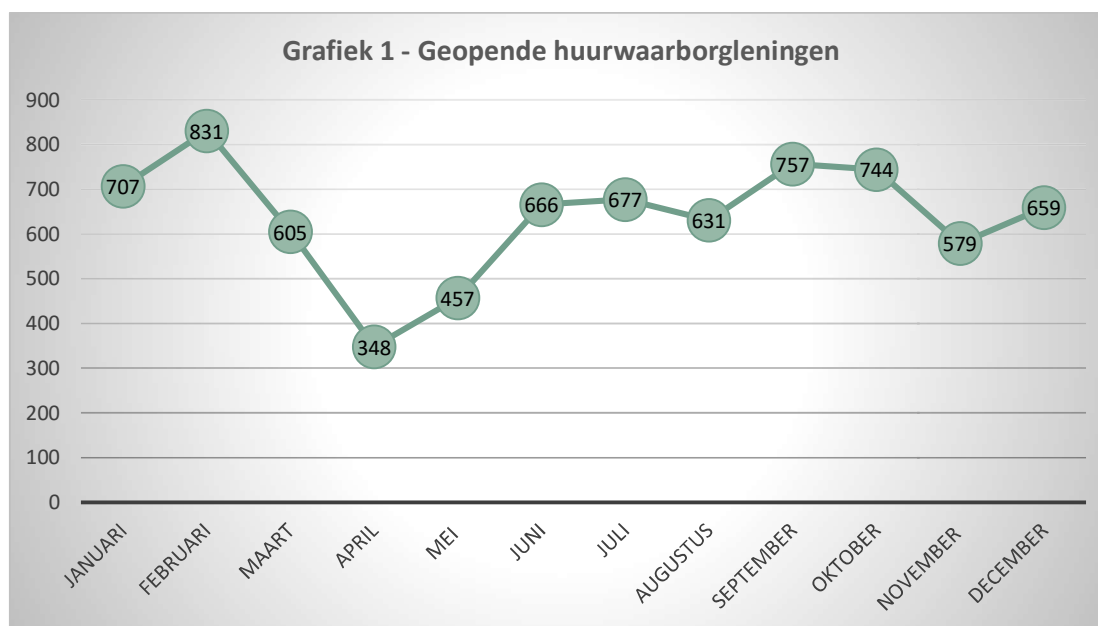
Een snelle afhandeling van de aanvraag van een huurwaarborglening is een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid en weerspiegelt zich in de in de reglementering voorziene termijnen. Niettegenstaande deze scherpe tijdslijmieten slaagden de diensten er in 2020 opnieuw in elke huurwaarborgleningsaanvraag binnen de gestelde termijnen te behandelen. Sterker nog: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborgleningen bedroeg amper 3 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).

4. VOLUME AANVRAGEN

In 2020 werden 7 661 huurwaarborgleningen geopend, zijnde gemiddeld 638 huurwaarborgleningen per maand. Ter vergelijking: in 2019 werden 6 489 huurwaarborgleningen geopend (gemiddeld 541 per maand).

De maandelijkse evolutie wordt weergegeven in grafiek 1 “Geopende huurwaarborgleningen”. In de provincie West-Vlaanderen werden het hoogste aantal huurwaarborgleningen geopend (gemiddeld 197 per maand). In de provincie Limburg werden maandelijks gemiddeld slechts 64 huurwaarborgleningen geopend.

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 2020 was dit 1 429 keer het geval.



In 2020 werden 2 988 dossiers geannuleerd en dit voor een totaal bedrag van 5 763 218,05 EUR. De belangrijkste redenen betreffen:

- annulering omdat de principiële goedkeuring verviel (i.e. na 3 maanden): 1 966 dossiers voor een totaal bedrag van 3 926 117,69 EUR;
- 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): 870 dossiers voor een totaal bedrag van 1 555 650,69 EUR;
- dossiers die na de opstart worden geannuleerd op verzoek van aanvrager: 90 dossiers voor een bedrag van 163 550,89 EUR.

5. PRINCIPIËLE AANVRAGEN

Het voorbije jaar werden 4 047 principiële aanvragen genoteerd. 3 562 huurwaarborgleningen werden in 2020 principieel goedgekeurd. 1 462 principieel goedgekeurde huurwaarborgleningen werden in 2020 definitief toegekend, zijnde 34 % van het totaal aantal toegekende huurwaarborgleningen (4 258).

Zoals reeds vermeld, dienden bijna 2 000 dossiers waarvoor het volledige onderzoek tot principiële goedkeuring werd gevoerd, uiteindelijk te worden geannuleerd. De arbeidstijd en energie die dit vergde, weerspiegelt zich dus niet in de vereffende leningen. Deze vaststelling dient te worden meegenomen bij de eerstvolgende evaluatie van de huurwaarborglening als instrument van het woonbeleid.

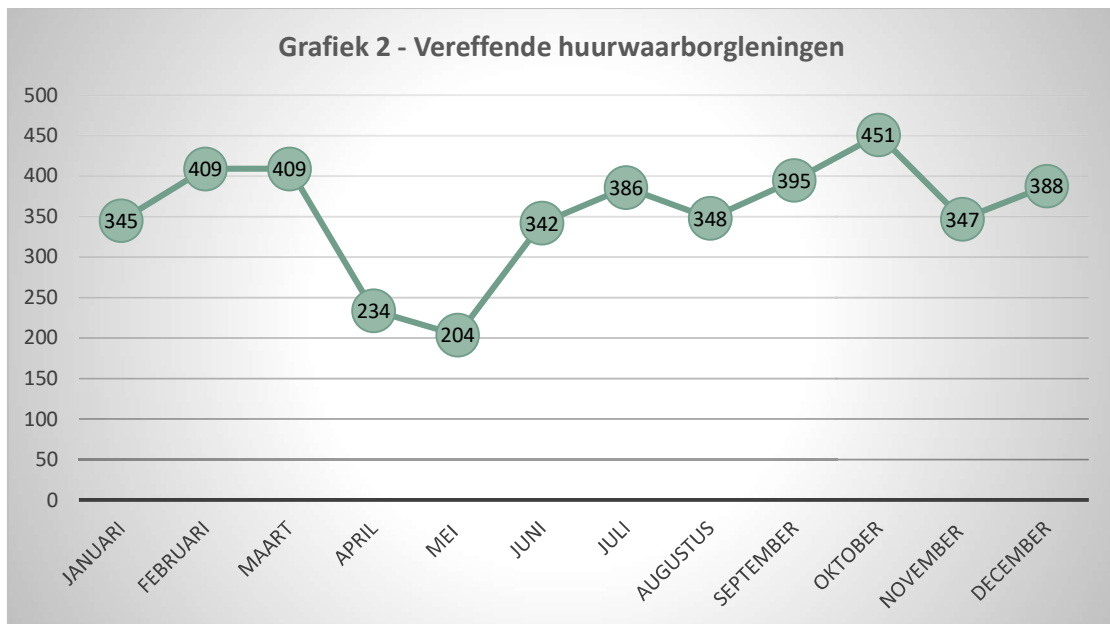
6. VEREFFENDE LENINGEN

In 2020 werden 4 258 leningen vereffend voor een totaal bedrag van 6 697 200,04 EUR. In 2019 betrof het 3 392 leningen voor een totaal bedrag van 5 295 059,55 EUR. Het maandelijks gemiddeld aantal vereffende leningen per provincie voor de voorbije 2 jaar wordt weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 - Maandelijks gemiddeld aantal vereffende kredieten per provincie – 2019-2020

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2019	77	29	58	35	84	283
2020	98	36	65	38	118	355

De maandelijkse evolutie in 2020 wordt weergegeven in grafiek 2 “Vereffende huurwaarborgleningen”.



Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 1 572,85 EUR (1 561,04 EUR in 2019). De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 65,54 EUR (65,05 EUR in 2019).

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 zekerheidsstelling 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 voorgeschoten.

Voor de 4 258 leningen die in 2020 werden vereffend, gebeurde de uitbetaling als volgt:

- 70,10 % op geïndividualiseerde rekening;
- 27,09 % via zakelijke zekerheidsstelling;
- 2,81 % op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgeschoten.

7. DE ONTLEENERS

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan 1-persoonshuishoudens (i.e. alleenstaanden) bedroeg 2 371 of 55,68 % van het totaal.

In 2020 werd aan 1 092 eenoudergezinnen, zijnde 25,65 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen, een huurwaarborglening toegekend.

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste bedroeg 8,48 %.

De spreiding van de ontleners(s) per leeftijdsgroep 2019-2020 wordt weergegeven in tabel 2.

Tabel 2 - Spreiding van de ontlener(s) per leeftijdsgroep

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
2019	39,39 %	26,68 %	16,01 %	17,92 %
2020	39,20 %	25,48 %	17,47 %	17,85 %

Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) bedroeg 39,20 % in 2020.
Bijna 65 % 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 832 dossiers dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 4 258 huurwaarborgleningen. 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 - Schuldenaars huurwaarborgleningen - verloop in 2020

	Aantal	Bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2019	3 330	€ 4 319 674,88
Nieuwe leningen in 2020	+ 4 258	+ € 6 697 200,04
In 2020 gedebiteerde intresten	-	+ € 18 786,81
In 2020 gedebiteerde onkosten	-	+ € 32 286,92
Subtotaal	7 588	€ 11 067 948,65
Te verminderen		
Terugbetalingen ontvangen in 2020	-	- € 4 068 253, 98
In 2020 afbetaalde leningen	- 548	
Totaal over te dragen op 31 december 2020	7 040	€ 6 999 694,67

Bijna 1 800 leningen of 25,54 % van het totaal vertonen een betalingsachterstand.

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag van achterstand (488 109,67 EUR) tegenover het bedrag aan vervallen sommen (4 908 144,33 EUR aan verschuldigde maandgelden) bedraagt 9,94 %.

Tabel 4 - Huurwaarborgleningen met betalingsachterstand

	Aantal	Bedrag
Opgevorderde leningen	808	€ 390 732,45
Gewone achterstallige leningen	990	€ 97 377,22
Totaal	1 798	€ 488 109,67

De opvolging van de huurwaarborgleningen is bijzonder arbeidsintensief: door middel van onder meer aanmaningen, uitstel, duurverlenging, gedwongen inningsmaatregelen, minnelijke invordering via de gerechtsdeurwaarder en een gerechtprocedure via het vredegerecht wordt gepoogd de achterstand en het eventuele verlies tot een minimum te beperken.

Bijzonder in 2020 was de beslissing van de Vlaamse Regering ook de ontleners van huurwaarborgleningen de kans te bieden een uitstel van betaling wegens corona te bekomen: een daling van het inkomen als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus werd uitdrukkelijk gezien als een reden om betalingsuitstel toe te staan. De einddatum van het uitstel van betaling was aanvankelijk vastgesteld op de tweede maand na de beëindiging van de coronavirusmaatregelen. Op 19 juni 2020 werd beslist de einddatum van het betalingsuitstel vast te leggen op 31 december 2020.

Een overzicht van het aantal dossiers waarin bijzondere maatregelen werden genomen wordt weergegeven in tabel 5.

Tabel 5 - Huurwaarborgleningen - opvolging betalingsmoeilijkheden

	Aantal
Gewone uitstelregeling	107
Duurverlenging	72
Uitstelregeling corona	40
Gerechtsprocedure voor de vrederechter	6
Toegelaten tot collectieve schuldenregeling	83



”Investerings ten bedrage
van 3 838 588,41 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 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 vanzelfsprekend onontbeerlijk.

Het patrimonium omvat 967 woonegelegenheden 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 voorlopig nog 1 wooncomplex die meer dan 20 woonegelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woonegelegenheden).

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

In 2020 had de coronacrisis een zeer grote impact op de praktische werking. Er werd overgeschakeld op telewerk en het Protocol Woningmarkt (opgesteld door de Vlaamse Overheid) vormde de leidraad voor de aanpak van de diverse aspecten van onze verhuuractiviteiten.

De contacten met kandidaten, huurders en derden voor inschrijvingen, plaatsbeschrijvingen, ondertekening van huurcontracten en afspraken omtrent werken aan de woningen verliepen telefonisch, schriftelijk of digitaal, tenzij niet anders kon.

De coronacrisis had ook een invloed op de omvang van de investeringen. Deze bedroegen 3 838 588,41 EUR, een lager cijfer dan de voorgaande jaren. Vooral tijdens de maanden maart, april en mei werden er heel wat bouwwerken geschorst. Rekening houdend met deze schorsingen mag de omvang van de totale investeringen toch nog behoorlijk genoemd worden.

45 nieuwe huurovereenkomsten
837 huurders
gemiddelde huurprijs: 326,90 EUR

Er werden werken voltooid aan 22 woonegelegenheden. Eind 2020 waren er aan 33 woonegelegenheden werken in uitvoering en voor 51 woonegelegenheden was er een renovatie- of vervangbouwdossier in onderzoek.

Op 31 december 2020 waren er 1 797 kandidaat-huurders. Bijna 89 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer.

Er werden 45 huurovereenkomsten afgesloten, waardoor het huurderstotaal 837 bedroeg. De gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium bedroeg 326,90 EUR.

De coronacrisis had geen impact op de betalingen van de huurgelden. Er was geen enkele huurder waarvoor een huurprijsvermindering kon worden verleend vanwege een belangrijke daling van het inkomen ten gevolge van de coronacrisis.

Het aantal huurachterstallen bleef bijna gelijk aan dat van het jaar voordien. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 5,7 % van de huurders een huurachterstand van meer dan een maand. Het aantal juridische procedures (4) bleef eveneens nagenoeg status quo tegenover 2019. Het betrof 3 verzoeningsprocedures en 1 gerechtelijke procedure.

Het patrimonium nam af omdat de huurovereenkomsten voor 4 woningen tussen Herk-de-Stad (eigenaar) en het Vlaams Woningfonds ten einde liepen. Destijds werden 27 woningen gehuurd van steden en gemeenten en in het kader van huurcompensatie onderverhuurd aan onze doelgroep. De woningen van Herk-de-Stad vormden de laatste resterende van dit systeem. Eind 2020 hadden we 933 woonegelegenheden in eigendom en 34 met recht van opstal, een totaal van 967.

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 het inbrengen van het project in het Projectportaal. Hiermee maakt de initiatiefnemer zijn project bekend bij de Vlaamse overheid en begint een 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, die de toestand van de betreffende woningen weergeven.

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 effectieve 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.

2.1.1. ONTWERPDOSSIERS

Voor 6 woonegelegenheden werd de opname op de korte termijnplanning aangevraagd. Voor 8 woonegelegenheden noteerden we de effectieve opname: voor 2 woonegelegenheden vond de aanvraag plaats in 2020, de overige 6 betroffen aanvragen van 2019. Dankzij de beschikbare FS3-budgetten kon de doorstroming van aanvraag naar opname vlot verlopen.

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

	Korte termijnplanning	
	Aangevraagd	Opgenomen
WEST-VLAANDEREN	3	2
OOST-VLAANDEREN	2	1
ANTWERPEN	-	3
LIMBURG	1	2
TOTAAL	6	8

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 staan de projecten vermeld waarvoor de Raad van Bestuur haar goedkeuring gaf. Eén project werd in 2019 aanbesteed, de overige 7 in 2020.

Per project werden gemiddeld 4 offertes ingediend, met weliswaar onderling grote verschillen. Daar waar we een dossier hadden met 8 offertes, was er ook één geval waar we slechts 1 offerte ontvingen. De gemiddelde laagste inschrijving per woonegelegenheid bedroeg 213 690,65 EUR, tegenover 200 087,50 EUR in 2019, hetgeen een stijging van 6,8 % betekent.

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 2017-2020 lagen de gemiddelden tussen 192 000 en 214 000 EUR.

Verschillende factoren liggen aan de basis van dit hogere niveau.

De eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat worden steeds strenger. Zo bedroeg voor een nieuwbouw in 2015 het E-peil 60 (de maat voor de globale energieprestatie van een gebouw). In 2020 was het vereiste E-peil 35. Deze verstrengingen 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.

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 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.

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

- renovaties (7 woonegelegenheden): 183 290,36 EUR
- vervangbouw (4 woonegelegenheden): 266 891,16 EUR

We noteren aanzienlijke verschillen tussen de prijzen voor de vervangbouw en renovaties. Ze worden in belangrijke mate veroorzaakt door 2 goedkopere renovatieprojecten in Antwerpen.

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

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Koningin Elisabethstraat 31-33, Menen	€ 479 035,57	2	VB
Subtotaal	€ 479 035,57	2	
OOST-VLAANDEREN			
Affligemdreef 27, Aalst	€ 216 866,58	1	R
Subtotaal	€ 216 866,58	1	
ANTWERPEN			
Godtsstraat 31, Antwerpen	€ 130 603,54	1	R
Touwstraat 1, Antwerpen	€ 259 322,69	1	RVR
Marinistraat 2, Antwerpen	€ 466 061,03	3	RVR
Subtotaal	€ 855 987,27	5	
LIMBURG			
Stadsomvaart 54, Hasselt	€ 274 954,67	1	VBVR
Gaarveldstraat 18, Hasselt	€ 313 574,38	1	VBVR
Hovingenstraat 4, Beringen	€ 210 178,64	1	RVR
Subtotaal	€ 798 707,70	3	
TOTAAL	€ 2 350 597,12	11	

R: Renovatie verworven pand
VB: Vervangbouw

RVR: Renovatie vroegere realisatie
VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie

2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS

Na goedkeuring van de Raad van Bestuur van het voorstel tot gunning wordt het gunningsdossier overgemaakt aan de VMSW. Het gunningsdossier kan aan de VMSW overgemaakt worden ter registratie of om dit inhoudelijk na te kijken, dit is noodzakelijk om de VMSW de financiering van de projecten toe te kunnen laten wijzen.

In 2020 werden 13 woonegelegenheden gunningsdossiers overgemaakt ter registratie. Voor alle dossiers ontvingen wij de registratie en financiering van de VMSW.

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

	Gunningsdossier	
	Overgemaakt	Geregistreerd
WEST-VLAANDEREN	2	2
OOST-VLAANDEREN	3	3
ANTWERPEN	6	6
LIMBURG	2	2
TOTAAL	13	13

2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN

In 2020 werden van 18 woonegelegenheden de renovatie of vervangbouw opgeleverd. Al deze projecten werden gefinancierd met FS3-leningen en eigen middelen. Het overzicht ervan wordt weergegeven in onderstaande tabel.

De gemiddelde kostprijs bedroeg 201 825,63 EUR per woonelegenheden.

We stellen nogal wat verschillen vast tussen de kostprijs 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 en duurder dan een rijwoning;
- het aantal woonegelegenheden binnen het project: een renovatie van meerdere woningen leidt tot een voordeligere prijs dan die van een individuele woning;
- de eisen inzake energieprestatie kunnen verschillen, al naargelang het jaar van omgevingsvergunning;
- tijdens de renovatie kunnen na ontmanteling van de structuur onvoorziene werken opduiken.

Naast de werken opgesomd in de tabel hieronder werden er nog voor 120 861,26 EUR dak- en isolatiewerken uitgevoerd aan 4 woningen te Antwerpen. Deze werden zonder subsidies uitgevoerd.

Tabel 4 - Uitgevoerde werken

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Kortrijksestraat 350, Kortrijk	€ 228 657,79	1	RVR
Vooruitgangsstraat 51-53-55, Menen	€ 421 829,17	3	R/RVR
Subtotaal	€ 650 486,96	4	
OOST-VLAANDEREN			
Moriaanstraat 157-159, Gent	€ 458 906,98	2	VB
Welvaartstraat 14, Gent	€ 198 565,76	1	R
Gentbruggeaard 21, Gent	€ 200.832,69	1	R
Groenstraat 116, Aalst	€ 220 207,03	1	R
Subtotaal	€ 1 078 512,46	5	
ANTWERPEN			
Karel Oomsstraat 49, Antwerpen	€ 675 338,45	4	R
Borrewaterstraat 127, Antwerpen	€ 241 559,70	1	R
Subtotaal	€ 916 898,15	5	
LIMBURG			
Paul Lambertlaan 12, Maasmechelen	€ 186 093,92	1	RVR
Bilzersteenweg 244-264, Tongeren	€ 542 136,62	2	R
Diestersteenweg 33, Sint-Truiden	€ 258 733,15	1	R
Subtotaal	€ 983 963,69	4	
TOTAAL	€ 3 632 861,26	18	

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

2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

PATRIMONIUM – ALGEMEEN

Een beeld van het patrimonium eind 2020 wordt weergegeven in onderstaande tabel 5.

Het patrimonium nam af met 4 eenheden als gevolg van de beëindiging van vermelde huurovereenkomsten met Herk-de-Stad.

Het aantal woonegelegenheden waarvan de werken uitgevoerd waren, bedroeg 871. Dit zijn woningen die verhuurd zijn of in sommige gevallen leeg staan om na eventuele herstellingwerken opnieuw te verhuren. Indien gewone herstellingswerken niet volstaan om aan de kwaliteitseisen te voldoen zal een renovatie- of vervangbouwdossier worden opgestart. Daarnaast dient het project Zypeland vermeld waarvan 20 woonegelegenheden leeg staan in afwachting van de verkoop van het project aan de stad Kortrijk in het kader van een stadsontwikkelingsproject. Deze zaken verklaren het verschil tussen het aantal uitgevoerde werken en het aantal verhuurde woonegelegenheden (837).

In het bovenste deel van de 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. De aanvraag van subsidies (FS3 financiering) maakt eveneens deel uit van deze fase. Voor de aanvraag van de subsidies dienen de renovatie- en lokale woontoets te gebeuren. Daartoe dienen tal van stappen gezet zoals onder meer de opmaak van verslagen van het pand voor en na de werken (conditiemetingen) en 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 bouwdossier. 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 waarvan de omwonenden kennis kunnen nemen. Hierna kan het eigenlijke ontwerp dossier aangevat worden.

De fase “aanbestedingsprocedure” vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerp dossier (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 2020 waren er voor 96 woonegelegenheden dossiers in behandeling. Dit zijn er 20 minder dan het jaar voordien en het gevolg van het aantal opgeleverde werken (22). De afname van het totaal aantal dossiers in behandeling is kleiner dan het aantal voltooide werken. Dit komt door de woningen waarvoor, na het vertrek van de huurder, een renovatie of vervangbouw wordt gepland.

Het aantal dossier in opmaak en in fase aanbestedingsprocedure nam af tegenover het jaar voordien. Het aantal werken in uitvoering is nog steeds aanzienlijk, maar het zwaartepunt ligt duidelijk bij de dossiers in onderzoek.

Tabel 5 - Patrimonium dienst huurhulp - 2020 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling:	23	22	34	17	-	96
dossiers in onderzoek	9	14	17	11	-	51
dossiers in opmaak	1	-	3	2	-	6
aanbestedingsprocedure	3	2	-	1	-	6
werken in uitvoering	10	6	14	3	-	33
Werken uitgevoerd						
totaal:	131	177	296	264	6	871
in eigendom	103	168	296	260	6	837
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34
Woongelegenheden						
totaal:	154	196	330	81	6	967
in eigendom	126	190	330	281	6	933
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34

PATRIMONIUM - ONDERHOUDSWERKEN

Onder onderhoudswerken vallen de nodige ingrepen aan de woningen om aan de kwaliteitseisen te 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 2020 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 411, tegenover 1 384 in 2019 en 1 456 in 2018. Hieruit blijkt dat, ondanks de coronacrisis, de onderhoudswerken onverminderd zijn blijven doorgaan.

De omvang van de onderhoudswerken is sterk gerelateerd met het ouder wordend patrimonium. De grootste aantallen tellen we in Limburg (487) en Antwerpen (453), dit zijn de provincies met het omvangrijkste en oudste patrimonium. In West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen gaat het respectievelijk over 312 en 153.

INVESTERINGEN

De investeringen in 2020 bedroegen 3 838 588,41 EUR. Dit cijfer ligt wat lager dan de voorgaande jaren vanwege de coronacrisis.

In het kader van de FS3-financiering ontvingen we voor 2 103 965,55 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 2020 waren er in totaal 1 797 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven. Dit zijn er 278 meer dan in 2019, toen er ingevolge de doorgevoerde actualisatie 334 kandidaat-huurders werden geschrappt. De provincie Oost-Vlaanderen kende met 128 dossiers de grootste toename, gevolgd door Antwerpen en Limburg met respectievelijk 64 en 50 gezinnen.

Bijna 89 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer, waaruit nog steeds de nood aan grote huurwoningen blijkt. Net zoals de voorgaande jaren bestaat het grootste aandeel kandidaat-gezinnen uit 5 personen (27 %), gevolgd door de gezinnen van 6 personen (22 %).

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

Tabel 6 - Kandidaat-huurdersgezinnen in 2020

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	1	4	13	25	40	62	33	48	226
OOST-VLAANDEREN	17	10	22	108	186	144	83	67	637
ANTWERPEN	22	24	37	63	141	103	68	39	497
LIMBURG	10	18	23	76	105	83	49	42	406
VLAAMS-BRABANT	1	1	0	12	11	6	0	0	31
TOTAAL	51	57	95	284	483	398	233	196	1 797

Eind 2020 telt het inschrijvingsregister 3 454 kandidaturen. Dit cijfer is bijna dubbel zo hoog als het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 797). 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 2020

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN (581)	Blankenberge	38
	Brugge	74
	Izegem	85
	Kortrijk	188
	Menen	65
	Waregem	62
	Zwevegem	69
OOST-VLAANDEREN (1049)	Aalst	157
	Gent	554
	Lokeren	140
	Ronse	66
	Sint-Niklaas	132
ANTWERPEN (663)	Antwerpen	490
	Kapellen	100
	Mechelen	73
LIMBURG (1111)	Beringen	135
	Genk	179
	Gingelom	43
	Hasselt	293
	Herk-de-Stad	127
	Leopoldsburg	87
	Maasmechelen	84
	Sint-Truiden	85
	Tongeren	78
VLAAMS-BRABANT (50)	Leuven	20
	Lennik	30
TOTAAL		3 454

3.2. VERHURINGEN

In 2020 werden in totaal 45 huurovereenkomsten afgesloten. De gemiddelde wachttijd bedroeg 1 342 dagen, een lichte daling met 6 dagen tegenover 2019. 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 2020

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woongelegenheden		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	3	€ 482,54	7	€ 419,35
OOST-VLAANDEREN	5	€ 463,57	4	€ 370,00
ANTWERPEN	8	€ 509,08	8	€ 411,71
LIMBURG	1	€ 420,00	8	€ 387,95
VLAAMS-BRABANT	-	-	1	€ 485,00
TOTAAL	17	€ 485,77	28	€ 403,49

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

Het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden daalt van 31 naar 17 dossiers. Dit is het gevolg van het kleinere aantal opleveringen in 2020. Het jaar voordien was een uitschieter wat dat betreft. Antwerpen is met 8 dossiers de provincie met de meeste verhuringen van nieuwe woongelegenheden.

Het aantal herverhuringen daarentegen stijgt van 22 naar 28 dossiers. De provincies Antwerpen en Limburg tellen met 8 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 markthuursprijs van de woning.

De gemiddelde huurprijs van nieuwe verhuringen bedraagt 485,77 EUR.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 403,49 EUR.

De huurprijs voor nieuwe woongelegenheden bedraagt gemiddeld 20,39 % meer dan die van de woningen die herverhuurd werden en dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen.

3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN

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

Eind 2020 huren 837 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds. Antwerpen blijft met 290 gezinnen de provincie met het grootste huurdersbestand.

Tabel 9 - Huurdersbestand per 31 december 2020

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	107	176	290	258	6	837
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	83	129	211	182	3	608
tweeoudergezinnen	47	77	145	116	0	385
alleenstaand gezinshoofd	36	52	66	66	3	223
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	24	47	79	76	3	229
tweeoudergezinnen	15	19	54	42	1	131
alleenstaand gezinshoofd	9	28	25	34	2	98
Gemiddelde leeftijd ouders	49,0 jaar	51,9 jaar	53,5 jaar	50,8 jaar	42,9 jaar	51,7 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	17,0 jaar	20,2 jaar	19,6 jaar	18,6 jaar	15,7 jaar	19,1 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,1	3,0	3,3	2,7	3,3	3,0
Netto-belastbaar gezinsinkomen:						
0 – 14 780,00 EUR	41	80	109	121	3	354
14 780,01 – 22 160,00 EUR	33	42	81	60	2	218
+ 22 160,00 EUR	33	54	100	77	1	265
Gemiddelde huurprijs	€ 333,55	€ 310,87	€ 327,69	€ 331,71	€ 433,07	€ 326,90

GEZINSPROFIEL

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover alleenstaande gezinshoofden betreft, blijkt dat tweeoudergezinnen met 62 % nog steeds een ruime meerderheid van de huurdersgezinnen uitmaken.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (51,7 jaar) blijft in alle provincies toenemen, behalve in Oost-Vlaanderen waar de gemiddelde leeftijd stabiel blijft. 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 (53,5 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 (19,1 jaar) blijft eveneens lichtjes oplopen.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3) blijft stabiel. Het percentage van huurders met de Belgische nationaliteit (73 %) stijgt 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 huurprijs herziening. 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 (42 %) een inkomen van minder dan 14 780,00 EUR; dit zijn hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding). Deze groep kent wel een lichte daling van 4 %. De huurders met een inkomen dat 22 160,00 EUR overschrijdt, blijft met 32 % de tweede grootste groep, een stijging van 3 %. Het aandeel van de gezinnen met een inkomen tussen 14 780,01 EUR en 22 160,00 EUR bedraagt 26 %.

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.

De gemiddelde huurprijs (326,90 EUR) stijgt met 12,30 EUR ten opzichte van vorig jaar (314,60 EUR). De gemiddelde huurprijs blijft het hoogst in Vlaams-Brabant. De provincie Oost-Vlaanderen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huurprijs.

Gemiddelde huurprijs: 326,90 EUR

Uit de Huurbarometer - februari 2021 van de Confederatie van Immobiliën blijkt dat de gemiddelde maandelijkse huurprijs op de private markt 778 EUR bedroeg in 2020 (woningen verhuurd via een makelaar).

3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS

3.4.1. ALGEMEEN

OPVOLGING VAN DE ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN

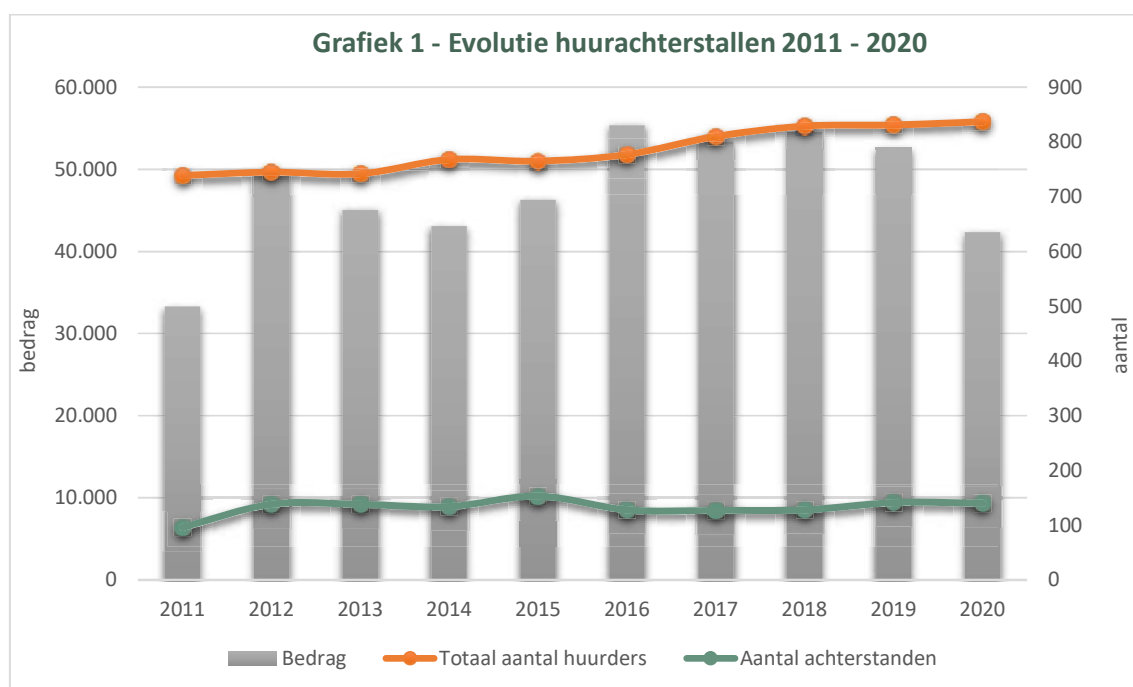
Door een intense opvolging wordt gepoogd de huurachterstanden zo beperkt mogelijk te houden. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen.

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 2011-2020 wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



De grafiek toont een wisselend beeld: sinds 2012 is het aantal huurders met een schuld min of meer stabiel gebleven. Het bedrag van de achterstallen kende in 2016 een toename, maar daarna en vooral in 2020 nam de totale schuld weer geleidelijk af. De coronacrisis lijkt dus geen invloed te hebben op de huurgelddbetalingen van onze huurders.

AANTALLEN EN BEDRAGEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2020 per periode van achterstand. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2020.

Tabel 10 - Achterstallige huurgelden in 2020-2019

Periode van achterstand	2020	2019
Meer dan 3 maanden (aantal)	8	9
Bedragen	€ 10 127,55	€ 24 125,87
Meer dan 2 tot en met 3 maanden (aantal)	14	10
Bedragen	€ 10 859,98	€ 7 246,70
Meer dan 1 tot en met 2 maanden (aantal)	26	26
Bedragen	€ 12 837,63	€ 12 182,54
Maximum 1 maand (aantal)	92	96
Bedragen	€ 8 557,29	€ 9 077,07
TOTAAL AANTAL	140	141
TOTAAL BEDRAGEN	€ 42 382,45	€ 52 632,18

Het totaal aan achterstallige huurgelden bedraagt 42 382,45 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 19,5 %. Deze daling is het gevolg van een definitieve juridische regeling van schulden van 11 700 EUR.

Het totaal aantal huurders met een schuld bleef bijna gelijk. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 16,7 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds (17 % in 2019).

Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 65,7 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 93,01 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 de schulden van maximum 1 maand, heeft 5,7 % van het totale huurdersbestand eind 2020 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 18,6 % van het totaal, heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 493,76 EUR.

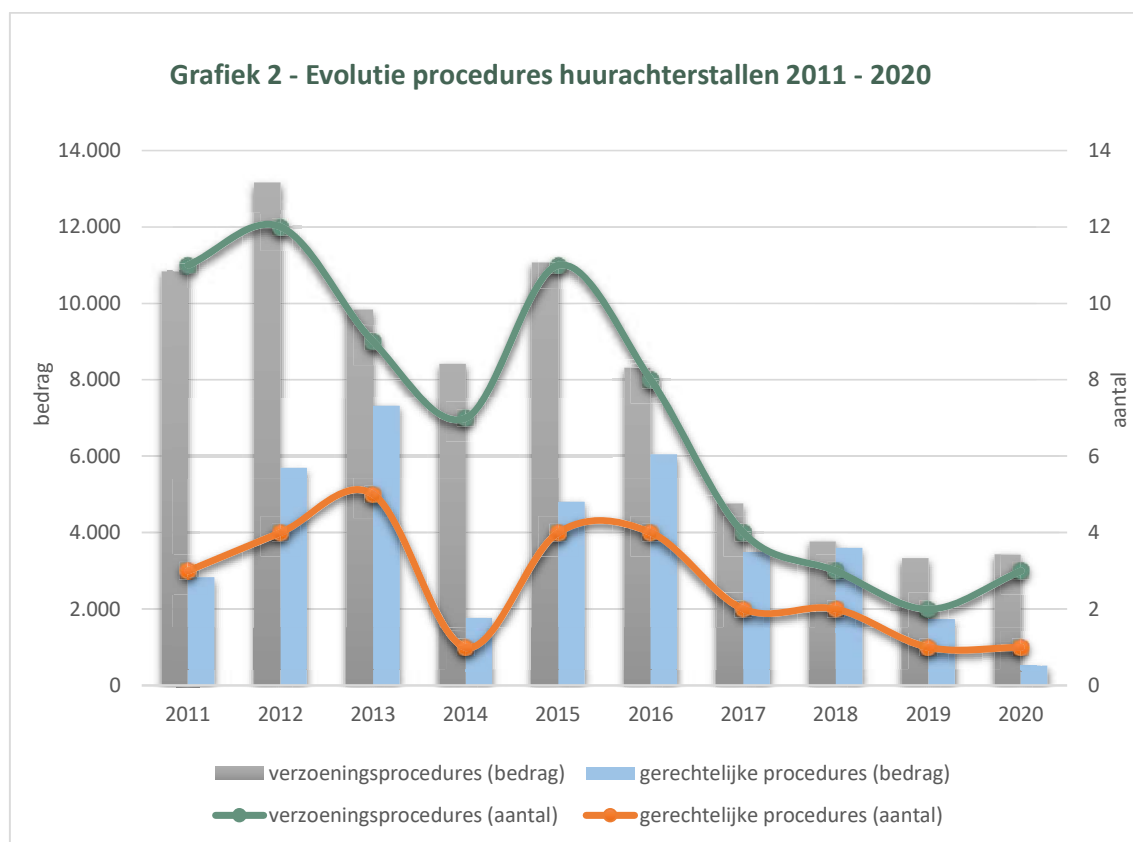
Het aantal huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden tenslotte bedraagt 10 % van het totaal. De achterstand bedraagt gemiddeld 775,71 EUR.

Gemiddelde huurachterstand: 302,73 EUR

Het aandeel huurders met een huurschuld van meer dan 3 maanden bedraagt slechts 5,7 %. Dit toont aan dat de intense opvolging van de huurders met betalingsproblemen het gewenste effect heeft. Hier hebben de huurders wel een gemiddelde achterstand van 1 265,94 EUR.

3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES

Onderstaande grafiek toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2011-2020. Het totaal aantal ingeleide procedures in 2020 blijft laag. Het aantal verzoeningsprocedures nam toe met 1 dossier terwijl het aantal gerechtelijke procedures gelijk bleef.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procedures die in 2020 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)	3
Bedragen	€ 3 437,09
Gerechtelijke procedures (aantal)	1
Bedragen	€ 518,93
AANTAL PROCEDURES	4
TOTALE BEDRAGEN	€ 3 956,02

In 2020 werden in totaal 4 procedures ingeleid. Het totaalbedrag van de achterstallen nam verder af. Ook de gemiddelde schuld per huurder kende een daling, namelijk 989,00 EUR tegenover 1 690,15 EUR in 2019.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2020 werd ingeleid bedraagt 3. De gemiddelde schuld per huurder kende een daling tot 1 145,70 EUR ten opzichte van 1 666,80 EUR in 2019.

Eén verzoeningsprocedure kon voor de geplande zitting worden geannuleerd daar naar aanleiding van de oproeping alsnog een afbetalingsregeling kon worden getroffen met de huurder. In de 2 andere dossiers werd op de zitting een regeling uitgewerkt. Eind 2020 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2020 een verzoeningsprocedure werd opgestart 1 514,59 EUR, ten opzichte van 3 437,09 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 1 922,50 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2020.

In 2020 werd er 1 gerechtelijke procedure opgestart. Deze procedure werd hoofdzakelijk ingeleid omwille van het slechte onderhoud van de huurwoning. De huurschuld bij het opstarten van de gerechtelijke procedure bedroeg 518,93 EUR. De procedure resulteerde in een verbrekingvonnis 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 2020 werden in totaal 36 huurcontracten beëindigd. Dit cijfer ligt 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 14 gezinnen een andere woning. In 2020 konden nog eens 4 van deze huurders worden herhuisvest door het Vlaams Woningfonds.

Zoals reeds vermeld werden ook 4 huurovereenkomsten beëindigd daar de huurovereenkomst tussen Herk-de-Stad (eigenaar) en het Vlaams Woningfonds ten einde liep. De stad nam de huurders over zodat deze in hun woning konden blijven.

Een aantal huurwoningen diende te worden gerenoveerd om te kunnen blijven voldoen aan de kwaliteitseisen. Hiervan werden 6 gezinnen herhuisvest of vonden deze zelf een andere woning.

Dertien huurovereenkomsten kenden een einde ingevolge een opzeg door de huurder. Hierbij zijn er 3 huurders die een woning aankochten met een lening van het Vlaams Woningfonds.

Twee gezinnen werden herhuisvest omdat hun woning te groot of te klein was geworden voor het aantal gezinsleden.

Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een opzeg van het huurcontract door het Vlaams Woningfonds: 1 gezin had een eigendom verworven en een ander gezin wiens woning diende te worden gerenoveerd, weigerde de door het Vlaams Woningfonds aangeboden woningen in huur te nemen.

Eén huurcontract werd beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking.

Ten slotte kenden vier contracten een einde ingevolge het overlijden van de huurder.

Van de 36 gezinnen hadden er 9 een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst daalde verder van 438,27 EUR naar 413,58 EUR. Bij de gezinnen die verhuisden met een schuld kende de verhuring in 1 dossier een einde ingevolge een gerechtelijke ontbinding van het huurcontract. Er is ook 1 gezin bij voor wie in 2020 een verzoeningsprocedure werd opgestart.

Gedurende de periode 1982-2020 beëindigden 1 385 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 200 eind 2020 een openstaande schuld, dit is 14,4 %.

Tegenover vorig jaar evolueerde het totale schuldsaldo van 642 090,04 EUR naar 634 877,20 EUR, zijnde een daling met 7 212,84 EUR of zowat 1,1 %. Het hoge totaalcijfer wordt mede verklaard doordat er voor een aantal huurders zeer omvangrijke herstellingswerken op hun kosten dienen te worden uitgevoerd. Deze huurders laten hun huurwoning in een zeer slechte toestand achter en er zijn 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 3 174 EUR.

In 2020 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 2020

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Huurders	5	3	5	12	-	25
Bedragen	€ 4 433,53	€ 626,50	€ 1 423,10	€ 6 405,56	-	€ 12 888,69
Gewezen huurders	1	3	1	5	-	10
Bedragen	€ 458,80	€ 2 959,12	€ 6 056,47	€ 26 090,77	-	€ 35 565,16
AANTAL PROCEDURES	6	6	6	17	-	35
TOTALE BEDRAGEN	€ 4 892,33	€ 3 585,62	€ 7 479,57	€ 32 496,33	-	€ 48 453,85

Eind 2020 waren er 35 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 25 zittende huurders en 10 gewezen huurders.

In 2020 werden 2 nieuwe gezinnen toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Acht reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 7 van deze procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2020 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In 1 dossier werd het resterende schuldsaldo (1 124,30 EUR) bij het einde van de collectieve schuldenregeling kwijtgescholden.

Van het totaal aantal zittende huurders is 25 of 3 % in 2020 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 515,55 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 859,25 EUR.

Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 5 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling. De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 556,52 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 2020 telde het Vlaams Woningfonds 933 woningen in eigendom. Er werden geen woningen verkocht.

De Raad besliste immers dat enkel 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.

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



Welvaartstraat 14 te Gent



Gentbruggeaard 21 te Gent



Karel Oomsstraat te Antwerpen



Neremweg 31-33 te Tongeren



DEEL 4

ALGEMEEN BEHEER
EN DIENSTVERLENING



1. ALGEMEEN BEHEER

1.1. OVERLIJDEN

De heer Hugo De Schrijver

Op 12 april 2020 overleed de heer Hugo De Schrijver, eredirecteur, in de leeftijd van 90 jaar. Hij was sinds 1 januari 1993 met pensioen na een decennialange loopbaan bij het Vlaams Woningfonds waarvan de laatste 13 jaar als financieel directeur. Wij zullen hem blijven herinneren als een man met een onvoorwaardelijke inzet voor het Woningfonds.

1.2. OPPENSIOENSTELLING

Mevrouw Anita Ghysels

Op 1 mei 2020 beëindigde mevrouw Anita Ghysels haar loopbaan op het Vlaams Woningfonds. Zij trad in dienst op 16 augustus 1978 en werd tewerkgesteld op de dienst beheer van de leningen en vervolgens op de algemene diensten.

Wij danken haar uitdrukkelijk voor haar loyale inzet en collegialiteit en dit gedurende 41 jaar!

1.3. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

Volgende personeelsleden verdienen felicitaties naar aanleiding van de toekenning van een ereteken:

Ereteken van de arbeid van tweede klasse

De heer Bruno Decreus

Ereteken van de arbeid van eerste klasse

De heer Kurt Van Liefveringe

Gouden Medaille der Kroonorde

Mevrouw Josiane Maes

De heer Christian Roosens

De heer Dirk Van Schuylenbergh

1.4. DANKWOORD

Wij danken alle leden van de Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten ook in 2020 opnieuw efficiënt kon ontplooiën. In het bijzonder danken wij hen voor het vertrouwen in onze vennootschap die leidde tot de definitieve beslissing om het Vlaams Woningfonds vanaf 1 januari 2021 de exclusieve bevoegdheid te verlenen tot het toekennen van de bijzondere sociale leningen.

Wij danken hiervoor vanzelfsprekend de heer M. Diependaele, Vlaams minister bevoegd voor Wonen en Financiën en Begroting en kijken ook tevreden terug op zijn beslissingen tot verlaging van de minimumrentevoet en de wijziging van het solvabiliteitsbesluit naar aanleiding van de coronacrisis.

De resultaten 2020 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.

Een welgemeend woord van dank aan de leden van de Raad van Bestuur voor het vertrouwen in directie en personeel bij de concrete invulling en uitvoering van de door hen uitgetekende beleidslijnen.

Ten slotte verdienen alle personeelsleden die zich tijdens het ongewone jaar 2020 zijn blijven inzetten voor onze doelgroep een bijzondere vermelding. Velen dienden verplicht thuis te werken, anderen werd gevraagd ook tijdens de gezondheids crisis te blijven instaan voor het verzorgen van de afspraken met de kandidaat-ontleners/huurders. Iedereen gaf hierbij blijk van de nodige flexibiliteit en verantwoordelijkheidszin en daarvoor danken we hen heel nadrukkelijk.

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

✉ huurwaarborglening: hwlant@vlaamswoningfonds.be

✉ huren: hhant@vlaamswoningfonds.be

☎ 03/238 60 34

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

Provinciale dienst Limburg

Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

✉ woonkrediet: ddlim@vlaamswoningfonds.be

✉ huurwaarborglening: hwllim@vlaamswoningfonds.be

✉ huren: hhlim@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

✉ huurwaarborglening: hwlovl@vlaamswoningfonds.be

✉ huren: 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

✉ huurwaarborglening: hwvlb@vlaamswoningfonds.be

✉ huren: 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

✉ huurwaarborglening: hwlwvl@vlaamswoningfonds.be

✉ huren: hwwvl@vlaamswoningfonds.be

☎ 051/43 19 45

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

Maatschappelijke zetel

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

✉ info@vlaamswoningfonds.be

☎ 02/548 91 11

Voor alle overige informatie: www.vlaamswoningfonds.be

Volg ons op  

Resultaten Vlaams Woningfonds 2020

WOONKREDIETEN

HET KREDIET

1.743

Totaal aantal toegekende kredieten

302.680.127,50 EUR

Totaal ontleend bedrag

173.654,69 EUR

Gemiddeld kredietbedrag



24,33 JAAR

Gemiddelde kredietduur



1,88%

Gemiddelde rentevoet



735,84 EUR

Gemiddeld maandgeld

DE ONTLENER

3,62

Gemiddeld aantal personen per ontlenersgezin



Gezinssamenstelling:



926 (53%)
Tweeoudergezin



437 (25%)
Eenoudergezin



380 (22%)
Gezin zonder kinderen /
alleenstaanden

Verhouding maandgeld t.o.v maandelijks netto-inkomen

27,60%



DE WONING

223.154 EUR

Gemiddelde totale kostprijs pand

306.629 EUR

Gemiddelde kostprijs woning Vlaams Gewest



Hoe wordt de woning gefinancierd?



77,82%
Krediet Vlaams Woningfonds

12,18%
Eigen inbreng

10%
Andere tussenkomsten

BEHEER VAN ALLE KREDIETEN

32.299

Totaal aantal lopende kredieten

2.235

Totaal aantal terugbetaalde kredieten

2,21%

Aandeel kredieten met betalingsachterstand (>1 maand)

2.743

Aantal kredieten met coronabetalingsuitstel



DIGITAAL PLATFORM



82%

Actieve gebruikers

Beheer je krediet online via [MijnWoningfonds](#) op [vlaamswoningfonds.be](#)

Voordelen Vlaamse woonlening

- lenen vanaf **1,60%**
- u kunt **lenen tot 100%** van de kostprijs (in voorkomend geval inclusief btw, registratierechten en notariële kosten) of van de waarde van de woning
- **kosteloze** schatting van de woning
- **besparing** van enkele **honderden euro's** dankzij de lagere kredietakte- en dossierkosten
- lenen zonder bancaire verplichtingen

Resultaten Vlaams Woningfonds 2020

HUURWAARBORGLeningen

DE LENING

4.258 (▲ 25,53%)

Totaal aantal verstrekte leningen

6.697.200,04 EUR (▲ 26,48%)

Totaal ontleend bedrag

1.572,85 EUR (▲ 0,76%)

Gemiddeld ontleend bedrag



65,54 EUR

Gemiddeld maandgeld

BEHEER VAN DE LENING

7.040

Totaal aantal lopende leningen

548

Totaal aantal terugbetaalde leningen

808

Totaal aantal leningen met betalingsachterstand (>2 maanden)

40

Totaal aantal leningen waarvoor coronabetalingsuitstel werd verleend

SOCIALE HUURWONINGEN

HUURHULP

3.838.588,41 EUR

Totaal bedrag aan investeringen



837

Totaal aantal huurders



326,90 EUR

Gemiddelde huurprijs



**GEZIN
3 KINDEREN**

Profiel huurders

Project Karel Oomsstraat 49 te Antwerpen



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



Vlaams Woningfonds cv