



Vlaams Woningfonds



ACTIVITEITENVERSLAG 2021



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

Regeringsafgevaardigden

De heer Pieter De Cuyper en mevrouw Elisabet Okmen

Algemeen directeur

De heer Peter Becuwe



ACTIVITEITENVERSLAG 2021

Inleiding	4
Deel 1 - Vlaamse woonlening	7
Deel 2 - Huurwaarborglening	15
Deel 3 - Sanering, verkoop en huurhulp	18
Deel 4 - Algemeen beheer en dienstverlening	20
Bijlagen	23

INLEIDING

Inleidend wordt een overzicht gegeven van de gebeurtenissen die het voorbije jaar een belangrijke invloed hebben gehad op de algemene werking, de financiering en de realisaties van het Vlaams Woningfonds.



ALGEMEEN

Wetgeving

Er werden opnieuw diverse wijzigingen doorgevoerd aan het wettelijk kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds zijn activiteiten kan ontplooiën. Hiervan wordt een chronologisch overzicht gegeven.

Wettelijk kader betreffende de activiteiten zelf

Op 17 december 2020 werd het programmadecreet bij de begroting 2021 goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Vermeld decreet bepaalt onder meer dat de sociale huisvestingsmaatschappijen die gemachtigd werden om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW, 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 vermelde datum samenwerken met het Vlaams Woningfonds: ze blijven leningsaanvragen samenstellen maar het verlijden van de leenakte en de opvolging van alle toegekende bijzondere sociale leningen gebeurt enkel nog door het Vlaams Woningfonds.

De Vlaamse Wooncode is sinds 1 januari 2021 vervangen door de Vlaamse Codex Wonen die, samen met het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, alle belangrijke regelgeving inzake het Vlaamse woonbeleid omvat.

In dit kader is ook de reglementering inzake de woningkwaliteitsbewaking sinds 1 januari 2021 gewijzigd en strenger geworden waardoor een nog grondiger technisch onderzoek van de panden in de krediet- en huursector dient te gebeuren.

Ook het voorbije jaar bleven de gezinnen geconfronteerd met de coronacrisis. Om de gevolgen van deze pandemie verder het hoofd te kunnen bieden, werden diverse maatregelen die in de loop van 2020 door de regionale en de federale overheden werden uitgewerkt, verlengd.

Het betrof onder meer:

- de mogelijkheid tot het verlenen van betalingsuitstel aan ontleners (Vlaamse woonlening of huurwaarborglening) die een daling van hun inkomen ten gevolge van de coronamaatregelen of ingevolge ziekteverlof door het coronavirus, konden aantonen;
- de tijdelijke verhoging van de drempels inzake roerend beslag.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen luidt een fundamentele hervorming van de sociale huursector in: de SHM's en SVK's zullen worden samengevoegd tot 42 nieuwe woonmaatschappijen die de huurwoningen van het Vlaams Woningfonds zullen overnemen. Dit betekent de definitieve afbouw van de heel specifieke en alom gewaardeerde sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten. Onze vennootschap zal immers vanaf 1 januari 2023 géén subsidies meer ontvangen voor nieuwe realisaties en het opgebouwde huurpatrimonium zal gefaseerd (tot uiterlijk 2028) worden overgedragen.

Op 26 november 2021 werd het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bijzondere sociale leningen gepubliceerd. Overeenkomstig vermeld besluit kan men sinds 1 januari 2022 bij het Vlaams Woningfonds en de kredietverlenende sociale huisvestingsmaatschappijen terecht voor een renteloze energetische renovatielening bij het verwerven van een niet energiezuinige woning door middel van een Vlaamse woonlening. Vermeld besluit omvat tevens enkele algemene wijzigingen van de reglementering betreffende de Vlaamse woonlening.

Overeenkomstig het decreet van 23 december 2021 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022 wordt het Vlaams Woningfonds gemachtigd tot de overname en het beheer van de in het verleden toegekende provincieleningen Oost-Vlaanderen. Vanaf mei 2022 zal het beheer van deze 2.862 leningen door het Vlaams Woningfonds gebeuren.

Algemeen wettelijk kader

Op 23 december 2021 werd de hervorming van het verkooprecht goedgekeurd door het Vlaams parlement. Sinds 1 januari 2022 bedraagt het tarief:

- 6 % op de aankoopprijs van een gezinswoning (in plaats van 3 %);
- 1 % bij de aankoop van de gezinswoning met ingrijpende energetische renovatie (in plaats van 5 %).

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

FINANCIERING VAN DE ACTIVITEITEN

Het decreet van 18 december 2020 houdende de algemene uitgavenbegroting 2021 voorziet in een bedrag van:

- 971.259.000 EUR (te verhogen met 101.715.798 EUR) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen;
- 20.000.000 EUR (te verhogen met 2.334.717,88 EUR) voor de toekenning van huurwaarborgleningen;
- 4.132.000 EUR voor de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Bij de begrotingsaanpassing werd vermeld bedrag van 971.259.000 EUR verhoogd tot 978.937.000 EUR.

Er werden acht langetermijnleningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest voor een totaalbedrag van 425 miljoen EUR.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2021 (inclusief de afrekening 2020) werd een bedrag van 33.101.760,38 EUR ontvangen. Het verschuldigd saldo van de werkings- en financieringstoelage 2021 na afrekening door het Vlaams Woningfonds bedraagt 1.123.490,01 EUR. De verrekening hiervan is voorzien in 2022 conform het financieringsprotocol.

Het decreet van 23 december 2021 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022 voorziet in een bedrag van:

- 1.001.988.878 EUR (te verhogen met 173.407.825,01 EUR) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen;
- 20.000.000 EUR (te verhogen met 2.402.673,73 EUR) voor het verstrekken van huurwaarborgleningen;
- 4.132.000 EUR voor de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

RESULTATEN ACTIVITEITEN

Bijzondere sociale leningen

Het voorbije jaar kon aan 3.452 gezinnen een woonkrediet worden toegekend. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld 196.029,70 EUR tegen een gemiddelde rentevoet van 1,80 %.

Eind 2021 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 33.254 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 3.583.334.196 EUR.

Huurwaarborgleningen

Ook de gezinnen die een woning of appartement wensten te huren konden in 2021 voor een renteloze financiering van de huurwaarborg bij het Vlaams Woningfonds terecht.

In 2021 werden 4.463 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 7.149.646,47 EUR.

Eind 2021 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 8.339 huurwaarborgleningen voor een bedrag van 7.857.606 EUR.

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.

In 2021 bedroegen de totale investeringen 4.131.500,25 EUR. Eind 2021 huurden 837 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds.

FINANCIËEL RESULTAAT

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2021 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 62.721,68 EUR.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2021 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd. Als gevolg van de consolidatie van de vennootschap dient naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-rapportering te worden opgemaakt.



VLAAMS REGEERAKKOORD 2019-2024 EN BELEIDSNOTA WONEN

Met de samenwerking tussen het Vlaams Woningfonds en de SHM's inzake de organisatie van de frontoffice van de bijzondere sociale leningen werd een belangrijk deel van het Vlaams regeerakkoord in het algemeen en het beleidsdomein Wonen in het bijzonder, uitgevoerd.

Momenteel worden de volgende stappen voorbereid, namelijk:

- de overname van het beheer van alle lopende woonkredieten verstrekt door de VMSW en de bijhorende financieringskredieten;
- de verwerking van aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen;
- de overdracht van het huurpatrimonium naar de 42 nieuwe woonmaatschappijen waarvan de werkingsgebieden reeds zijn vastgelegd.

Het Vlaams Woningfonds zal alles in het werk stellen om deze beleidsbeslissingen van de Vlaamse overheid tot een goed einde te brengen.

Het besluit inzake de opheffing van de dubbele waarborg waarop de erkende kredietmaatschappijen beroep kunnen doen bij het toekennen van sociale leningen werd op 4 februari 2022 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. In dit kader wordt de mogelijkheid voorzien tot overdracht van de leningenportefeuille van betrokken maatschappijen die hun activiteiten niet willen verderzetten en/of waarvan de erkenning in het verleden reeds werd ingetrokken, aan het Vlaams Woningfonds.

DEEL 1

VLAAMSE WOONLENING

Sinds 1 januari 2021 is enkel het Vlaams Woningfonds nog bevoegd om de Vlaamse woonlening toe te kennen maar de aanvraag voor dergelijk krediet kan zowel op onze kantoren en ontvangdagen als op de kredietverlenende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gebeuren.

Deze reorganisatie van de sociale kredietverstrekking heeft uiteraard een belangrijke impact gehad op de resultaten van het jaar 2021.



DOSSIEROPBOUW

INFORMATIEVERSTREKKING

Het voorbije jaar werd tijdens een persoonlijk gesprek aan ruim 17.200 geïnteresseerden informatie over de Vlaamse woonlening verstrekt. Ook in een steeds digitalere samenleving blijft deze "klassieke" vorm van dienstverlening erg belangrijk voor onze doelgroep.

Opnieuw werd vastgesteld dat een belangrijk aantal kandidaat-ontleners uiteindelijk toch niet geholpen kon worden. Redenen van financiële aard (onvoldoende spaargelden of niet solvabel zijn) vormden hierbij het voornaamste struikelblok. De overige aanvragen konden om diverse andere redenen niet tot een goed einde worden gebracht (onder meer omwille de te hoge waarde van het beoogde pand).

DE LENING

Er werd voor een bedrag van 905.596.811,93 EUR aan kredietdossiers samengesteld.

Vervolgens werden er 4.074 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (2.636 of 65 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.438 of 35 % van het totaal vanuit een SHM).

Dit leidde finaal tot de vereffening van 3.452 woonkredieten voor een totaal bedrag van 676.694.536,51 EUR tegenover 1.743 leningen voor een totaal bedrag van 302.680.127,50 EUR in 2020.

Het gemiddeld ontleend bedrag steeg van 173.654 EUR tot 196.029,70 EUR mede als gevolg van het groter aandeel van de leningen toegekend voor de aankoop van een sociale koopwoning.

Voorwerp van het krediet	2021		
	Aantal	%	Gemiddeld bedrag
Aankoop (en renovatiewerken)	2.699	78,19	€ 209.024,21
Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken)	408	11,82	€ 231.105,03
Renovatiewerken	130	3,76	€ 45.375,14
Behoud van de woning (en renovatiewerken)	81	2,35	€ 123.880,38
Wederopname	134	3,88	€ 17.846,78
Totaal	3.452	100	€ 196.029,70

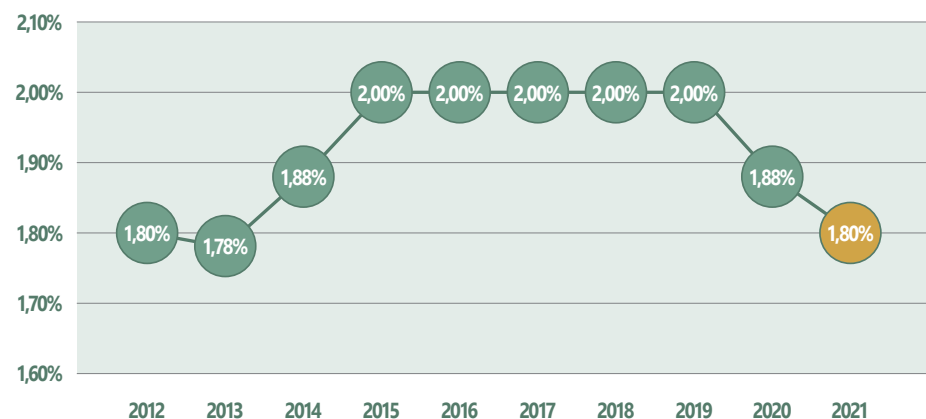
Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het totale aantal verstrekte kredieten is gestegen van 233.664 in 2020 tot 269.291 in 2021. Het aandeel van de kredieten voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met renovatiewerken bedroeg het afgelopen jaar 55,29 %. Het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning stijgt tot 184.317 EUR. Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken steeg het gemiddeld ontleend bedrag tot 209.452 EUR.¹

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 28 januari 2022: Hypothecaire kredietverlening in 2021 opnieuw op pre-corona niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

De rentevoet, het kredietbedrag en de duur vormen de belangrijkste modaliteiten van de lening en deze zijn in belangrijke mate vastgelegd in de reglementering.

De rentevoeten worden berekend op basis van de referentierentevoet, de ligging van de woning, de duur van het krediet, het inkomen en het aantal personen ten laste.

Gezien de uiterst lage marktrentevoeten diende voor alle ontleners echter de minimum rentevoet (in functie van de duur) te worden toegepast gedurende de volledige looptijd. De gemiddelde rentevoet van de Vlaamse woonlening bedroeg 1,80 %. Onderstaande grafiek toont aan dat de gemiddelde rentevoeten de voorbije 10 jaar uiterst laag zijn gebleven.



De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,65 jaar in 2021. Het overgrote deel van de kredieten (89,83 %) werd afgesloten in een duur langer dan 20 jaar waarvan 12,51 % met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.

DE ONTLEENERS

Zoals reeds vermeld, konden het voorbije jaar 3.452 gezinnen een eigen woning verwerven dankzij de Vlaamse woonlening.

Samenstelling

	Aantal	%
Tweeoudergezinnen met kinderen	1.786	51,74 %
Eénoudergezinnen met kinderen	811	23,49 %
Alleenstaanden	637	18,45 %
Koppels zonder kinderen	218	6,32 %
Totaal	3.452	100 %

De 3.452 ontleners telden gemiddeld 3,43 personen en hadden gemiddeld 1,74 kinderen ten laste.



Beroep

Het inkomen van de tweeoudergezinnen bestaat voornamelijk uit een beroepsactiviteit als arbeider.

47 % van de éénoudergezinnen heeft een bediendenstatuut en 16,89 % van deze groep beschikt niet over een beroepsinkomen. Het is duidelijk dat deze laatste groep op de huurmarkt zou zijn aangewezen wanneer ze geen toegang zouden hebben tot de Vlaamse woonlening. Ook de alleenstaanden zijn in belangrijke mate bedienden.

Inkomen / Solvabiliteit

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
2017	2.174	€ 2.388,66	€ 706,92
2018	2.199	€ 2.444,26	€ 709,82
2019	2.323	€ 2.497,09	€ 744,69
2020	1.743	€ 2.665,88	€ 735,84
2021	3.452	€ 2.686,59	€ 817,40

Bij het solvabiliteitsonderzoek waarvan alle modaliteiten zijn vastgelegd in een ministerieel besluit wordt nagegaan of betrokkenen over voldoende financiële draagkracht beschikken om het krediet af te betalen en niet dreigen te 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.

Het maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief het eventuele groeipakket) van de gezinnen steeg nauwelijks en bedroeg in 2021 gemiddeld 2.686,59 EUR.

Het gemiddeld maandgeld steeg vrij fors tot 817,40 EUR, zijnde 30,43 % van vermeld nettogezinsinkomen. Dit percentage stemt overeen met de algemeen geldende norm dat één derde van het inkomen besteed mag worden aan het woonkrediet.

Over enige appreciatiebevoegdheid in individuele gevallen beschikt het Vlaams Woningfonds echter niet: als aan de voorwaarden van vermeld ministerieel besluit wordt voldaan, kan het krediet niet worden geweigerd; zelfs niet als dit aangewezen is omdat bijvoorbeeld de financiële draagkracht op het ogenblik van het kredietaanbod substantieel is gedaald ten opzichte van deze tijdens de referentieperiode.

DE WONING

Onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de kostprijs van de woning en van de elementen van financiering: de Vlaamse woonlening, de spaargelden van de betrokkenen en eventueel andere tussenkomsten (voornamelijk bijkomende kredieten).

Jaar	Aantal kredieten	Kostprijs van de woning	Financieringsbronnen					
			Vlaamse woonlening		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
		Gemiddelde	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
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
2021	3.452	€ 233.704,15	€ 196.029,70	83,88	€ 24.722,77	10,58	€ 12.951,68	5,54

Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse woonlening mag de verkoopwaarde van het beoogde pand de in de reglementering vastgestelde grenzen niet overschrijden. Met het opdelen van het werkgebied in drie clusters waarin verschillende maxima inzake de verkoopwaarde van toepassing zijn, wil de Vlaamse overheid vermijden dat de toegang tot het instrument van de Vlaamse woonlening al te fel beperkt wordt door de ligging van het pand in duurdere regio's. In deze gebieden is niet alleen een hogere verkoopwaarde toegelaten, maar is ook een verhoging van het toegelaten maximum inkomen en een vermindering van de rentevoet voorzien.

In de steden en gemeenten opgenomen in de cluster met de hoogste toegelaten verkoopmaxima werden 1.164 leningen verstrekt (33,72 % van het totaal). Voor de wat minder dure steden en gemeenten betrof het 1.034 leningen (29,95 % van het totaal). In de steden en gemeenten met de laagste toegelaten verkoopmaxima werden 1.254 leningen (36,33 % van het totaal) toegekend.

Ondanks deze maatregel blijft de stijging van de vastgoedprijzen een belangrijk struikelblok voor velen.

Volgens gegevens van de Federatie van de Notarissen bedroeg de algemeen gemiddelde verkoopprijs van de woonhuizen in het Vlaams Gewest 329.747 EUR in 2021. Dit betekent een stijging met 7,6 % ten opzichte van 2020. In België bedroegen de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen en appartementen het afgelopen jaar respectievelijk 297.611 EUR en 257.228 EUR.²

Deze problematiek van steeds duurdere woningen is nog acuter in een aantal centrumsteden waar het wonen voor onze doelgroep zo goed als onmogelijk is geworden.

Kostprijs van woningen		
	2021	Stijging ten opzichte van 2020
Antwerpen	€ 347.631	8,1 %
Hasselt	€ 307.710	5,2 %
Gent	€ 372.419	10,2 %
Leuven	€ 445.864	10,7 %
Brugge	€ 322.924	4,8 %

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs³ van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning steeg met 4,7 % tot 233.704,15 EUR en werd als volgt gefinancierd:

- Vlaamse woonlening ten bedrage van gemiddeld 196.029,70 EUR;
- eigen spaargelden⁴ voor een bedrag van gemiddeld 24.722,77EUR;
- andere tussenkomsten⁵ ten bedrage van gemiddeld 12.951,68 EUR.

Zoals reeds vermeld, blijkt uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 184.317 EUR en 209.452 EUR bedroeg in 2021.⁶

² Koninklijke Federatie van het Notariaat, Notarisbarometer 2021, <http://www.notaris.be>.

³ 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.

⁴ Eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde.

⁵ Andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden.

⁶ Beroepsvereniging van het Krediet, Persbericht dd. 28 januari 2022: Hypothecaire kredietverlening in 2021 opnieuw op pre-corona niveau, <http://www.upc-bvk.be>.

DOSSIERBEHEER

UITSTAANDE WOONKREDIETEN

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2017	33.138	€ 3.156.462.491,25
2018	33.078	€ 3.209.412.197,86
2019	32.791	€ 3.269.780.129,66
2020	32.299	€ 3.264.672.910,76
2021	33.254	€ 3.583.334.196,76

Eind 2021 beheerde het Vlaams Woningfonds 33.254 woonkredieten met een totaal uitstaand saldo van 3.583.334.196,76 EUR. Deze stijging is vanzelfsprekend het gevolg van de toekenning van de exclusieve bevoegdheid aan het Vlaams Woningfonds om de Vlaamse woonlening te verstrekken.

OPVOLGING VAN DE WOONKREDIETEN

Algemeen

In 2021 werden 2.498 kredieten terugbetaald waarvan 1.977 vóór de eindvervaldag. In 1.678 gevallen gebeurde dit door een éénmalige afbetaling van het uitstaande saldo voor een totaal bedrag van 171.889.916,26 EUR.

Er werden ook 32 leningen afbetaald door vereffening van de schuldsaldoverzekering en 7 kredieten door de gedwongen verkoop van het pand.

Wanbetalingen

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2021	2020	2021	2020
Achterstand van meer dan 3 maanden	278	317	€ 2.043.162,39	€ 2.543.262,13
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	105	103	€ 243.220,77	€ 229.764,10
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	245	294	€ 368.470,18	€ 443.182,32
Totaal	628	714	€ 2.654.853,34	€ 3.216.208,55

Op 31 december 2021 werden 628 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in de totale portefeuille daalt van 2,21 % in 2020 naar amper 1,89 % in 2021.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (2.654.853,34 EUR) vertegenwoordigt slechts 0,07 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten (tegenover 3.216.208,55 EUR of 0,10 % in 2020).

De positieve trend in de wanbetalingen blijkt ook uit de daling van het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) van 4.504,49 EUR in 2020 naar 4.227,47 EUR in 2021.

Wat de negatieve melding aan de CKP betreft, stonden er eind december 2021 maar 660 leningen geregistreerd (t.o.v. 734 in 2020) of 1,97 % van de geregistreerde kredietovereenkomsten, wat duidelijk lager is dan de 2,26 % in 2020. Qua negatief gemelde bedragen gaat het in totaal om 76.229.702,54 EUR (achterstallen en opgevorderde kredieten) t.o.v. 78.192.837,19 EUR in 2020.

Uitstel van betaling

Ook in 2021 werden er nog steeds ontleners geconfronteerd met de impact van het coronavirus en de uitzonderlijke maatregelen die werden genomen ter bestrijding ervan; hun aantal daalde echter substantieel in vergelijking met dienstjaar 2020.

De Vlaamse Regering had reeds op 23 oktober 2020 beslist dat in 2021 opnieuw een kosteloos betalingsuitstel van maximaal 6 maanden (eventueel te verlengen met periodes van telkens 3 maanden) kon worden toestaan aan de ontleners wiens inkomen gedaald was als gevolg van de coronavirusmaatregelen of als gevolg van het ziekteverlof door het coronavirus.

In 2021 werd nog aan 450 ontleners dergelijk betalingsuitstel toegestaan waarbij de looptijd van de lening werd verlengd met het aantal toegekende maanden van uitstel. Tijdens het eerste jaar van de coronacrisis waren er dit nog 2.743.

Daarnaast werden eind december 2021 ook nog 341 dossiers genoteerd waarvoor een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd omdat de maandelijkse aflossingen te zwaar waren om redenen die niet met de coronacrisis gelieerd waren. Bij deze dossiers bleven de normale interesten wel verschuldigd en werd geen duurverlenging verleend.

Procedures

Het Vlaams Woningfonds streeft in de opvolging van de wanbetalingen steeds een minnelijke aanzuivering na. In geval de aanmaning tot betaling, gevolgd door de ingebrekestelling, niet tot een vrijwillige regularisatie leidt, wordt zo mogelijk overgegaan tot de gedwongen invordering via loonoverdracht. In geval dit evenmin tot een oplossing leidt, wordt na een poging tot minnelijke schikking de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 126 dossiers (tegenover 133 in 2020) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 60 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 14 dossiers (ten opzichte van 26 in 2020) werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 12 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 21 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (10 op ons verzoek en 11 in uitwinning door andere schuldeisers). In 10 gevallen kende de



verkoop een deficitaire afloop waarvan het totale bedrag voorlopig op 252.086,74 EUR wordt bepaald.

Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd ter inning: in 2021 kon voor de historische portefeuille aan dubieuze dossiers nog een som van 464.278,03 EUR worden gerecupereerd en werden 4 dergelijke dossiers afbetaald. Er restten eind 2021 nog 157 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 4.693.351,98 EUR.

In 2021 werden 8 dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 329.190,86 EUR bij een totaal gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

Ontleners die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

In 2021 werden 37 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling. Per eind december 2021 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 414 dossiers of 1,24 % in dergelijke procedure.

RENTEVOETWIJZIGINGEN

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds zijn herzienbaar: zij worden niet gewijzigd op basis van de evolutie van de langetermijnrente maar wel op basis van de evolutie van de gezinstoestand, het belastbaar inkomen of door het eventueel toekennen van een korting.

De filosofie van de wetgever is drievoudig:

- bij een grotere "gezinslast" is een daling van de rentevoet te rechtvaardigen en daarom werd het principe van de degressiviteit van de rentevoet voorzien, namelijk het omgekeerd evenredig zijn van de rentevoet met het aantal personen ten laste;
- 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.

Ingevolge evolutie gezinslast

Het principe van de degressiviteit van de rentevoet kon het voorbije jaar nog amper worden toegepast doordat (onmiddellijk) de minimumrentevoet of een vaste rentevoet van toepassing was op de lening: aan nog amper 20 gezinnen werd hierdoor een rentvoetvermindering toegestaan.

Door toepassing van de reglementaire herzieningsformules

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.

In 2021 werden in totaal 6.864 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2.988 vijfjaarlijkse en 3.876 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,86 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele korting bedraagt de gemiddelde rentevoet 1,98 %.

Naast de herziening van de rentevoet op basis van bovenvermelde criteria voorziet de reglementering de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden kortingen op de van toepassing zijnde rentevoet toe te kennen teneinde deze zo marktconform mogelijk te houden.

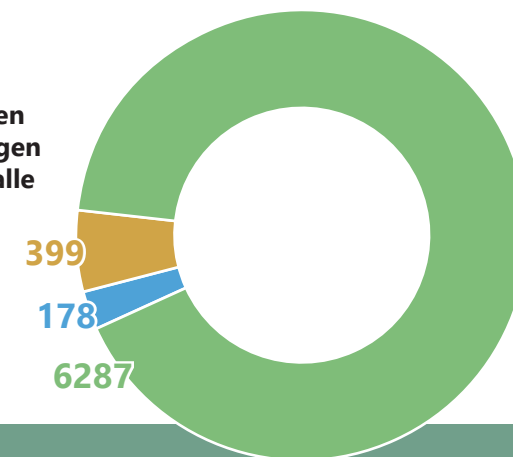
Aan 1.805 ontleners kon een aanbod van een vaste kortingsrentevoet gedaan worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardde 35,79 % van de ontleners (646 dossiers) het aanbod om de rentevoet van de lening vast te leggen voor de resterende duur van de lening.

Na toepassing van de herzieningsformules en na het toekennen van de korting bedraagt de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen 1,90 %.

Ontleners maakten in 2021 zelf geen gebruik van de mogelijkheid een korting aan te vragen (onafhankelijk van de rentevoetherziening) en een kortingsaanbod aan 2 % te ontvangen.

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen en kortingen in 2021 (op basis van alle besluiten samen)

- gestegen
- gedaald
- gelijk



gemiddelde rentevoet na herziening én na korting:	1,90 %
gemiddelde stijging:	0,87 %
gemiddelde daling:	-0,33 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,04 %

OPVOLGING UITVOERING CONFORMITEITSWERKZAAMHEDEN

Overeenkomstig de reglementering dient er bij het aangaan van een bijzondere sociale lening verplicht te worden bijgeleend voor renovatiewerken die strikt noodzakelijk zijn om de woning te laten beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsnormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de kredietovereenkomst wordt bedongen dat deze werken dienen uitgevoerd te worden binnen de twee jaar na de datum van de kredietakte. Sinds 1 januari 2022 is deze uitvoeringstermijn bij Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021 op drie jaar gebracht.

De niet (tijdige) uitvoering ervan leidt tot de principiële opvorderbaarheid van het krediet, behoudens redenen van overmacht. In 2021 werd in 58 gevallen opgetreden tegen het uitblijven van de voorziene uitvoering van de noodzakelijke werken.

OPVOLGING BEWONINGSPLICHT

Zolang het krediet niet integraal is terugbetaald, dient minstens één van de ontleners de woning waarop de lening betrekking heeft, persoonlijk te bewonen. Als de woning niet (langer) bestemd is als hoofdverblijfplaats van minstens één van de ontleners, wordt de lening voorgezet tegen de referentierentevoet die wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten. In 2021 werd in 19 gevallen een verhoogde rentevoet wegens niet bewoning ingevoerd.

VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning kan zich via de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid gedurende maximum 36 maanden onrechtstreeks mee bij het terugbetalen van de hypothecaire lening als men onvrijwillig zijn beroepsinkomen verliest. In 2021 werd zo in 91 nieuwe dossiers een tussenkomst verleend vanwege de verzekeraar.

Met ingang van 1 januari 2023 zal het Vlaams Woningfonds instaan voor de verwerking van de aanvragen verzekering gewaarborgd wonen in plaats van het Agentschap Wonen Vlaanderen.



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 2021 werden hiervan 17 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de 63 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar nog 2.218.742,09 EUR

Er kampen 6 ontleners met een betalingsachterstand. Daarnaast zijn er 2 dossiers waarvan de openstaande vordering nog niet volledig gerecupereerd is na verkoop van het onderpand.

DEEL 2

HUURWAARBORGLNING

Het Vlaams Woningfonds treedt sinds 1 januari 2019 op als verstreker van de renteloze huurwaarborglning.



DOSSIEROPBOUW

INFORMATIEVERSTREKKING

De aanvraag van de huurwaarborglning gebeurt weliswaar in belangrijke mate digitaal maar toch kwamen daarnaast - ondanks de aanhoudende coronapandemie - nog heel wat geïnteresseerden langs op onze kantoren of ontvangdagen om zich te informeren over de modaliteiten van dit krediet.

Een snelle afhandeling van de aanvraag van een huurwaarborglning is een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid. Niettegenstaande de erg scherpe in de reglementering voorziene termijnen slaagden de diensten er in 2021 opnieuw in elke huurwaarborgleningsaanvraag tijdig af te handelen: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborglningen bedroeg slechts 2,7 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).

DE LENING

In 2021 werden 8.814 huurwaarborgleningen geopend of gemiddeld 735 huurwaarborgleningen per maand (tegenover 7.661 of gemiddeld 638 per maand in 2020).

De totale vraag naar huurwaarborgleningen lag evenwel fors hoger: bij ontvangst van de aanvraag werd in 1.344 gevallen onmiddellijk vastgesteld dat deze onontvankelijk was, onder meer omwille van registratie bij de CKP.

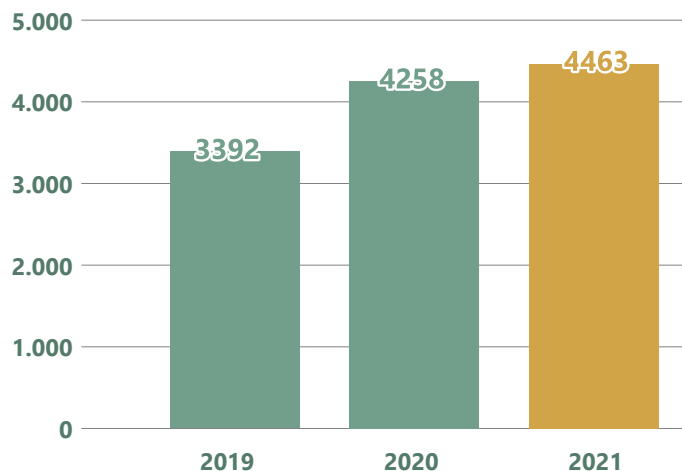
Het voorbije jaar werden 4.234 aanvragen principieel goedgekeurd.

Er werden uiteindelijk 4.463 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 7.149.646,47 EUR. De uitbetaling van deze kredieten gebeurde als volgt:

- 64,73 % op geïndividualiseerde rekening;
- 32,34 % via zakelijke zekerheidsstelling;
- 2,93 % op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgeschoten.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 1.601,98 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 66,75 EUR.

De evolutie inzake vereffende huurwaarborgleningen wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



Er dienden niet minder dan 3.954 dossiers (7.998.704,06 EUR) te worden geannuleerd en dit voornamelijk omdat de geldigheidsdatum van de principiële goedkeuring verviel of nadat ze 3 maanden onvolledig waren gebleven. De arbeidstijd en energie die dit vergde, weerspiegelt zich dus niet in de vereffende leningen. Deze vaststelling zal zeker worden meegenomen bij de eerstvolgende evaluatie van de huurwaarborglening als instrument van het woonbeleid.

DE ONTLEENERS

Samenstelling

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan alleenstaanden en eenoudergezinnen bedroeg 3.723 of 83,42 % van het totaal. De 442 tweeoudergezinnen vertegenwoordigden 9,90 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen. Daarnaast werden nog 298 koppels zonder kinderen (6,68 %) geregistreerd.

Inkomen

Om in aanmerking te komen voor een huurwaarborglening mag het geïndexeerd inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijden. 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 950 dossiers dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 4.463 huurwaarborgleningen. Het inkomen voor deze ontleners is bijgevolg niet gekend waardoor nauwelijks relevante gegevens betreffende het inkomen kunnen worden vermeld.

DOSSIERBEHEER

UITSTAANDE HUURWAARBORGLNINGEN

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2019	3.330	€ 4.319.674,88
2020	7.040	€ 6.999.694,67
2021	8.339	€ 7.857.606,19

Eind 2021 beheerde het Vlaams Woningfonds 8.339 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 7.857.606,19 EUR.

OPVOLGING VAN DE LENINGEN

Algemeen

Er werden 3.125 leningen volledig terugbetaald.

Wanbetalingen

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

Eind december 2021 waren er 1.124 leningen (of 13,48 % van het totale aantal) die een betalingsachterstand van meer dan één maand vertonen (t.o.v. 714 of 10,14 % in 2020). De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (954.823,99 EUR) tegenover het bedrag aan vervallen sommen (10.520.010,74 EUR aan verschuldigde maandgelden) bedraagt 9,08 % (t.o.v. 9,94 % in 2020)

Daarnaast werd voor 39 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo (50.581,86 EUR) boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.



Uitstel van betaling

Aan 77 ontleners werd op hun verzoek een uitstelregeling toegestaan zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en aan 69 ontleners een duurverlenging.

In 2021 waren er ook nog 10 ontleners die geconfronteerd werden met de impact van het coronavirus en bijgevolg gebruik maakten van het specifieke betalingsuitstel waartoe de Vlaamse overheid had beslist. Tijdens het eerste jaar van de coronacrisis betrof het 40 ontleners.

Procedures en sancties

208 ontleners werden door de arbeidsrechtbank toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

Tegen 8 ontleners werd een procedure voor de vrederechter gestart daar zij eigenaar bleken te zijn van (een aandeel in) een onroerend goed.

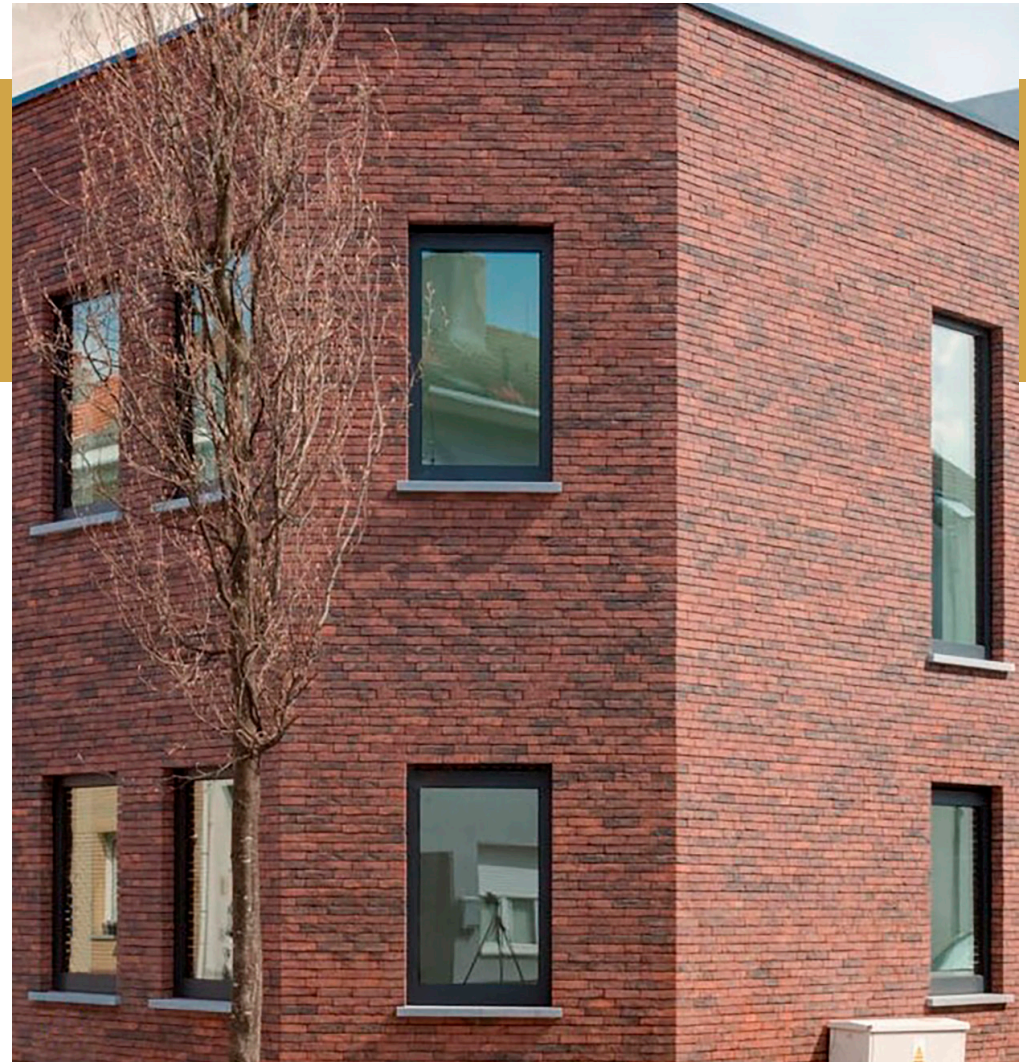
Eind 2021 werden er 570 dossiers beheerd waarop een rentevoet aan 2 % van toepassing was omdat de betrokken ontleners niet gehuisvest waren in de huurwoning en dus niet voldeden aan de wettelijke bewoningsverplichting.

DEEL 3

SANERING, VERKOOP EN HUURHULP

De dienst sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten realiseert sociale huurwoningen voor grote gezinnen en dit voornamelijk in de stedelijke centra. Hierbij worden sterk verwaarloosde panden gerenoveerd met financiële steun van de Vlaamse overheid. Kleinschaligheid en oog voor de leefbaarheid van de projecten staan hierbij voorop.

Zoals reeds in de inleiding vermeld betekent het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, echter de definitieve afbouw van deze heel specifieke en alom gewaardeerde activiteiten. Onze vennootschap zal immers vanaf 1 januari 2023 géén subsidies meer ontvangen voor nieuwe realisaties en het opgebouwde huurpatrimonium dient gefaseerd (tot uiterlijk 2028) te worden overgedragen aan de nieuwe woonmaatschappijen.



Karel van Dammestraat 33, 2170 Merksem - Fotografie: Christophe Van Couteren

PATRIMONIUM

Eind 2021 beheerde het Vlaams Woningfonds een patrimonium van 964 woningen. Naast de 837 verhuurde panden zijn er 43 woningen waarvoor de voorbereiding tot herverhuur lopende is, 63 panden staan leeg of worden momenteel gerenoveerd en tenslotte wachten 21 woningen op de verkoop.

INVESTERINGEN EN REALISATIES

Er werd voor een bedrag van 4.131.500,25 EUR aan gesubsidieerde werken uitgevoerd waarmee het toegelaten bedrag aan investeringen (4.132.500 EUR) volledig werd benut. Het betrof renovatiewerken aan 37 woningen waarvan er 11 konden worden gefinaliseerd.

Daarnaast werden er voor 4 woningen gunningsdossiers ingediend en goedgekeurd door de VMSW.

Er werden 31 huurovereenkomsten afgesloten, waaronder 10 nieuwe woongelegenheden en 21 herverhuringen.

HUURDERS

Eind 2021 was het huurdersbestand als volgt samengesteld:

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	107	176	292	256	6	837
Tweeoudergezinnen	61	96	194	157	2	510
Eenoudergezinnen	46	80	98	99	4	327

HUURPRIJS

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 markthuurprijs van de woning.

De algemeen gemiddelde huurprijs bedraagt 336,85 EUR. Gezien de gemiddelde huurprijs (alle woontypes) in Vlaanderen vorig jaar 797 EUR⁷ bedroeg is het duidelijk

⁷ Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, Huurbarometer 2021

dat het Vlaams Woningfonds zijn doelgroep, namelijk grote gezinnen met een laag inkomen, in belangrijke mate financieel ondersteunt bij het lenigen van hun woonnoden.

De gemiddelde huurprijs bij de nieuwe verhuringen en de herverhuringen bedraagt respectievelijk 445,42 EUR en 416,12 EUR.

Eind 2021 waren er 2.115 kandidaat-huurders. Het merendeel van deze kandidaat-huurders zijn gezinnen met 4 personen en meer. Ingevolge de coronacrisis werd de actualisatie van de kandidaat-huurders, die voorzien was in 2021, uitgesteld naar 2022.

BEHEER

De coronacrisis had geen beduidende impact op de huurgelddbetalingen waardoor de totale huurschuld stabiel bleef. In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 16 % van de huurders een huurachterstand.

De totale huurachterstand bedraagt 43.238,69 EUR (tegenover 42.382,45 EUR in 2020). Dit cijfer dient echter meteen te worden genuanceerd daar 66 % van de achterstallen minder dan 1 maandhuur bedraagt. Slechts 5 % van het huurdersbestand heeft een schuld van meer dan 1 maand.

Het totaal bedrag aan achterstallige huurgelden van gewezen huurders bedraagt 622.157,20 EUR. Ten opzichte van 2020 werd de totale achterstallige schuld van gewezen huurders afgebouwd met een bedrag van 12.720 EUR.

Het aantal juridische procedures bleef in 2021 beperkt tot 3 dossiers. In slechts 1 geval diende de ontbinding van de huurovereenkomst te worden gevraagd daar er geen afbetalingsregeling met de huurder kon worden getroffen.

In de loop van 2021 werden 34 huurovereenkomsten beëindigd, waarvan 17 ingevolge de opzeg van de huurder. Er werden 6 overeenkomsten beëindigd ingevolge het overlijden van de huurder en 2 overeenkomsten omwille van dringend noodzakelijke renovatiewerken aan woningen. 6 huurders werden geherhuisvest in het kader van de rationele bezettingsnorm of naar aanleiding van de verkoop van het pand. 3 huurders verlieten de huurwoning en kochten een andere woning aan door middel van een krediet verstrekt door het Vlaams Woningfonds.

DEEL 4 ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING



ALGEMEEN BEHEER

In memoriam

Mevrouw Nicole Coene

Op 18 maart 2021 overleed mevrouw Nicole Coene, erebestuursdirecteur, in de leeftijd van 88 jaar. Zij was secretaris van de Raad van Bestuur en bestuursdirecteur vanaf 1 januari 1984 tot haar pensioen in maart 1992. Zij was een uitstekende juriste die het beleid van het Vlaams Woningfonds jarenlang en in belangrijke mate heeft helpen uitstippelen. Wij kunnen haar niet genoeg bedanken voor haar decennialange inzet.

Mevrouw Ingrid Ponjaert-Kristoffersen

Op 3 september 2021 overleed professor Ingrid Ponjaert-Kristoffersen. Zij was venoot van het Vlaams Woningfonds en een gewaardeerd bestuurder van 17 september 2003 tot 19 mei 2010.

Oppensioenstellingen

Volgende personeelsleden gingen in 2021 met pensioen:

- de heer Jan De Kooning, adviseur-diensthoofd sanering, verkoop en huurhulp;
- de heer Bart Berghmans (provinciale dienst Antwerpen);
- mevrouw Geertrui Cogneau (provinciale dienst Vlaams-Brabant);
- mevrouw Marleen De Vrieze (provinciale dienst West-Vlaanderen);
- mevrouw Martine Staelens (provinciale dienst Vlaams-Brabant);
- mevrouw Marleen Van Cauteren (provinciale dienst Limburg);
- mevrouw Linda Verhulst (provinciale dienst Oost-Vlaanderen).

Wij danken hen allen voor hun inzet en de aangename samenwerking gedurende hun jaren bij het Vlaams Woningfonds.



Eervolle onderscheidingen

Volgende personeelsleden verdienen felicitaties naar aanleiding van de toekenning van een ereteken: mevrouw Kristel Meskens, mevrouw Katrine Nys, mevrouw Hilde Stroobants, de heer Kris Valck, de heer Karel Asselman en mevrouw Marleen Baeyens.

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 2021 opnieuw efficiënt kon ontplooiën.

Wij danken hiervoor vanzelfsprekend de heer M. Diependaele, Vlaams minister bevoegd voor Wonen en Financiën en Begroting en kijken ook tevreden terug op de constructieve samenwerking met zijn kabinet bij de verdere uitvoering van het Vlaams woonbeleid in het algemeen en de beleidsnota Wonen in het bijzonder.

De resultaten 2021 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 danken we heel uitdrukkelijk alle personeelsleden die zich voor het tweede jaar op rij in soms moeilijke omstandigheden zijn blijven inzetten voor onze doelgroep. Langdurig thuiswerk voor sommigen en fysieke aanwezigheid op onze kantoren en zitdagen voor anderen tijdens de opeenvolgende golven van de coronacrisis, vergden veel doorzettingsvermogen en leidden tot erg fraaie resultaten.

DIENSTVERLENING

De openingsuren van alle diensten worden vermeld op onze website onder de rubriek **contact**.

Op maandag en dinsdag zijn onze kantoren open tot 17 uur en op donderdagavond tot 19.30 uur.

Provinciale dienst Antwerpen Plantin en Moretuslei 66-68 - 2018 Antwerpen

@ Vlaamse woonlening: 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

@ Vlaamse woonlening: ddllim@vlaamswoningfonds.be

@ huurwaarborglening: hwllim@vlaamswoningfonds.be

@ huren: hhlim@vlaamswoningfonds.be

📞 011 22 92 20

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

Provinciale dienst Oost-Vlaanderen Oude Houtlei 13A/001 - 9000 Gent

@ Vlaamse woonlening: 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 Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

@ Vlaamse woonlening: ddvlb@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

@ Vlaamse woonlening: ddlwl@vlaamswoningfonds.be

@ huurwaarborglening: hwlwl@vlaamswoningfonds.be

@ huren: hhwvl@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  

VLAAMSE WOONLENING

Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeiwoet

Jaar			Gemiddelde			
	Aantal	Jaarlijkse groeiwoet	Bedrag	Jaarlijkse groeiwoet	Bedrag	Jaarlijkse groeiwoet
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
2021	3.452	+ 98,05	€ 676.694.536,51	+ 123,57	€ 196.029,70	+ 12,88

Spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
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 %
2021	19,76 %	40,24 %	30,73 %	9,27 %

Spreiding volgens duur

Kredietduur	2021		2020		2019	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	351	10,17	224	12,85	271	11,66
21-25 jaar	2.669	77,32	1.342	76,99	1.443	62,12
> 25 jaar	432	12,51	177	10,16	609	26,22
Totaal	3.452	100	1.743	100	2.323	100

Evolutie volgens bestemming

Jaar	VOORWERP VAN HET KREDIET					
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
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
2021	3.188	€ 668.404.300,01	264	€ 8.290.236,50	3.452	€ 676.694.536,51

Spreiding per provincie en per bestemming 2017-2021

Arrondis- sementen	VOORWERP VAN HET KREDIET (2017-2021)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	3.852	€ 727.780.428,03	280	€ 9.967.585	4.132	€ 737.748.013,03	
Vlaams-Brabant	1.384	€ 279.950.068,50	85	€ 3.345.156	1.469	€ 283.295.224,50	
West-Vlaanderen	1.522	€ 267.068.458,36	128	€ 4.723.130	1.650	€ 271.791.588,36	
Oost-Vlaanderen	2.940	€ 560.205.694,47	278	€ 9.926.982	3.218	€ 570.132.676,47	
Limburg	1.300	€ 235.572.327,65	122	€ 4.300.280	1.422	€ 239.872.607,65	
Gewest	Absolute cijfers	10.998	€ 2.070.576.977,01	893	€ 32.263.133	11.891	€ 2.102.840.110,01
	%	92,49	98,47	7,51	1,53	100	100

Spreiding per provincie en per bestemming 2021

Arrondis- sementen	VOORWERP VAN HET KREDIET (2021)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	962	€ 204.895.931,19	77	€ 2.171.590,00	1.039	€ 207.067.521,19	
Vlaams-Brabant	335	€ 75.432.378,50	26	€ 1.013.959,50	361	€ 76.446.338,00	
West-Vlaanderen	504	€ 97.894.804,83	28	€ 801.010,00	532	€ 98.695.814,83	
Oost-Vlaanderen	907	€ 193.982.951,12	100	€ 3.186.762,00	1.007	€ 197.169.713,12	
Limburg	480	€ 96.198.234,37	33	€ 1.116.915,00	513	€ 97.315.149,37	
Gewest	Absolute cijfers	3.188	€ 668.404.300,01	264	€ 8.290.236,50	3.452	€ 676.694.536,51
	%	92,35	98,77	7,65	1,23	100	100

Spreiding per arrondissement en per bestemming 2017-2021

Arrondis- sementen	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2017-2021)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	2.886	€ 537.305.985,37	207	€ 7.300.695,00	3.093	€ 544.606.680,37	
Mechelen	585	€ 115.847.279,36	51	€ 1.900.440,00	636	€ 117.747.719,36	
Turnhout	381	€ 74.627.163,30	22	€ 766.450,00	403	€ 75.393.613,30	
Halle-Vilvoorde	760	€ 162.430.660,94	59	€ 2.328.071,50	819	€ 164.758.732,44	
Leuven	624	€ 117.519.407,56	26	€ 1.017.084,50	650	€ 118.536.492,06	
Brugge	218	€ 43.298.430,00	19	€ 697.080,00	237	€ 43.995.510,00	
Diksmuide	62	€ 11.479.916,44	4	€ 155.000,00	66	€ 11.634.916,44	
Ieper	107	€ 17.147.787,47	11	€ 330.040,00	118	€ 17.477.827,47	
Kortrijk	527	€ 87.772.954,69	43	€ 1.618.370,00	570	€ 89.391.324,69	
Oostende	230	€ 40.865.636,48	22	€ 875.840,00	252	€ 41.741.476,48	
Roeselare	270	€ 47.536.123,08	22	€ 866.900,00	292	€ 48.403.023,08	
Tielt	71	€ 12.419.906,00	5	€ 113.800,00	76	€ 12.533.706,00	
Veurne	37	€ 6.547.704,20	2	€ 66.100,00	39	€ 6.613.804,20	
Aalst	1.079	€ 202.769.385,00	103	€ 3.697.314,00	1.182	€ 206.466.699,00	
Dendermonde	418	€ 80.306.395,10	49	€ 1.865.520,00	467	€ 82.171.915,10	
Eeklo	168	€ 32.403.959,65	6	€ 162.590,00	174	€ 32.566.549,65	
Gent	560	€ 113.178.513,15	56	€ 1.688.298,00	616	€ 114.866.811,15	
Oudenaarde	213	€ 33.580.665,00	29	€ 1.160.850,00	242	€ 34.741.515,00	
Sint-Niklaas	502	€ 97.966.776,57	35	€ 1.352.410,00	537	€ 99.319.186,57	
Hasselt	719	€ 131.677.740,79	74	€ 2.749.100,00	793	€ 134.426.840,79	
Maaseik	269	€ 49.700.116,78	27	€ 836.050,00	296	€ 50.536.166,78	
Tongeren	312	€ 54.194.470,08	21	€ 715.130,00	333	€ 54.909.600,08	
Gewest	Absolute cijfers	10.998	€ 2.070.576.977,01	893	€ 32.263.133,00	11.891	€ 2.102.840.110,01
	%	92,49	98,47	7,51	1,53	100	100

Spreiding per arrondissement en per bestemming 2021

Arrondis- sementen	VOORWERP VAN DE KREDIETEN (2021)						
	AANKOOP/BEHOUD		WERKEN		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	662	€ 140.138.368,62	54	€ 1.436.380,00	716	€ 141.574.748,62	
Mechelen	131	€ 28.772.944,27	14	€ 388.190,00	145	€ 29.161.134,27	
Turnhout	169	€ 35.984.618,30	9	€ 347.020,00	178	€ 36.331.638,30	
Halle-Vilvoorde	158	€ 38.194.410,94	17	€ 601.935,00	175	€ 38.796.345,94	
Leuven	177	€ 37.237.967,56	9	€ 412.024,50	186	€ 37.649.992,06	
Brugge	73	€ 16.599.310,00	4	€ 87.700,00	77	€ 16.687.010,00	
Diksmuide	19	€ 4.305.006,44	1	€ 31.000,00	20	€ 4.336.006,44	
Ieper	40	€ 7.387.827,47	3	€ 80.690,00	43	€ 7.468.517,47	
Kortrijk	178	€ 32.472.250,00	8	€ 273.200,00	186	€ 32.745.450,00	
Oostende	70	€ 13.432.823,48	5	€ 128.340,00	75	€ 13.561.163,48	
Roeselare	87	€ 16.734.337,24	7	€ 200.080,00	94	€ 16.934.417,24	
Tielt	21	€ 3.811.936,00	0	€ 0,00	21	€ 3.811.936,00	
Veurne	16	€ 3.151.314,20	0	€ 0,00	16	€ 3.151.314,20	
Aalst	314	€ 64.791.860,00	35	€ 1.218.314,00	349	€ 66.010.174,00	
Dendermonde	121	€ 26.439.425,60	19	€ 600.620,00	140	€ 27.040.045,60	
Eeklo	64	€ 13.772.629,65	1	€ 14.800,00	65	€ 13.787.429,65	
Gent	160	€ 36.983.659,30	24	€ 602.838,00	184	€ 37.586.497,30	
Oudenaarde	61	€ 10.667.570,00	8	€ 198.850,00	69	€ 10.866.420,00	
Sint-Niklaas	187	€ 41.327.806,57	13	€ 551.340,00	200	€ 41.879.146,57	
Hasselt	246	€ 49.990.856,59	19	€ 656.895,00	265	€ 50.647.751,59	
Maaseik	118	€ 23.873.246,78	9	€ 280.570,00	127	€ 24.153.816,78	
Tongeren	116	€ 22.334.131,00	5	€ 179.450,00	121	€ 22.513.581,00	
Gewest	Absolute cijfers	3.188	€ 668.404.300,01	264	€ 8.290.236,50	3.452	€ 676.694.536,51
	%	92,35	98,77	7,65	1,23	100	100

HUURWAARBORGLeningen

Gemiddeld aantal vereffeningen per maand per provincie

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
2020	98	36	65	38	118	355
2021	98	38	66	38	132	372

Betalingsachterstand 2021

	Aantal	Bedrag
Opgevorderde leningen	1.281	773.273,47
Gewone achterstallige leningen	1.230	181.550,52
Totaal	2.511	954.823,99

HUURHULP
Patrimonium 2021 (aantal woonegelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling	20	22	25	15	-	82
dossiers in onderzoek	9	12	13	12	-	46
dossiers in opmaak	-	2	5	2	-	9
aanbestedingsprocedure	-	1	-	-	-	1
werken in uitvoering	11	7	7	1	-	26
Werken uitgevoerd, totaal	133	174	303	266	6	882
in eigendom	105	168	303	266	6	848
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34
Woonegelegenheden, totaal	153	196	328	281	6	964
in eigendom	125	190	328	281	6	930
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34

Huurdersbestand per 31 december 2021

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Aantal huurdersgezinnen	107	176	292	256	6	837
tweeoudergezinnen	61	96	193	156	2	399
eenoudergezinnen	46	80	99	100	4	257
Gemiddelde leeftijd ouders	49,7 jaar	53,0 jaar	54,1 jaar	51,4 jaar	45,1 jaar	52,4 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	15,4 jaar	20,2 jaar	18,5 jaar	17,8 jaar	15,3 jaar	18,2 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	2,7	2,6	2,8	2,4	2,8	2,7
Netto-belastbaar gezinsinkomen						
€ 0,00 - € 14.830,00	31	70	98	112	2	313
€ 14.830,01 - € 22.250,00	33	42	78	62	2	217
+ € 22.250,00	43	64	116	82	2	307
Gemiddelde huurprijs	€ 342,42	€ 319,07	€ 339,38	€ 341,30	€ 446,19	€ 336,85



VLAAMSE WOONLENING

3 452 (▲ 98,05 %)
Toegekende leningen

€ 196 029,70 (▲ 12,88 %)
Gemiddeld ontleend bedrag

€ 817,40
Gemiddeld maandgeld



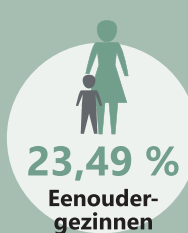
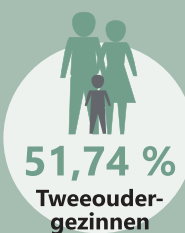
€ 233 704,15
Gemiddelde totale kostprijs woning



33 254
Uitstaande leningen

1,89 %
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

GEZINSSAMENSTELLING



HURWAARBORGENING

4 463 (▲ 4,81 %)
Toegekende leningen

€ 1 601,98 (▲ 1,85 %)
Gemiddeld ontleend bedrag

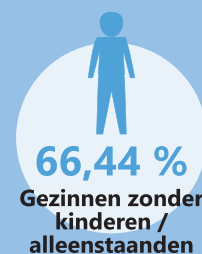
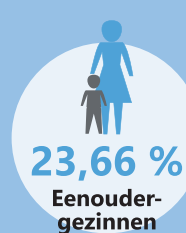
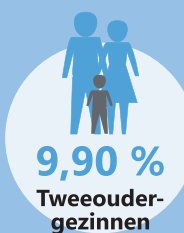
€ 66,75
Gemiddeld maandgeld



8 339
Uitstaande leningen

13,48 %
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

GEZINSSAMENSTELLING



SOCIALE HURWONINGEN



837
Huurders



€ 336,85
Gemiddelde huurprijs

€ 4 131 500
totale investeringen

16 %
van de huurders heeft een huurachterstand

GEZINSSAMENSTELLING

