



Vlaams Woningfonds



ACTIVITEITENVERSLAG 2022



Vlaams Woningfonds cv

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 Elisabeth Okmen

Algemeen directeur

De heer Peter Becuwe

Maatschappelijke zetel

Ieperlaan 41, 1000 Brussel
KBO 0421 111 543 RPR Brussel
FSMA 016598 A



ACTIVITEITENVERSLAG 2022

Inleiding	4
Deel 1 - Vlaamse woonlening	8
Deel 2 - Huurwaarborglening	18
Deel 3 - Sanering, verkoop en huurhulp	21
Deel 4 - Algemeen beheer en dienstverlening	23
Bijlagen	26

INLEIDING

Voorafgaand aan de bespreking van de resultaten van het voorbije dienstjaar wordt de maatschappelijke relevantie van sociale kredietverlening anno 2022 nogmaals kracht bijgezet aan de hand van de conclusies van de in juli vorig jaar gepubliceerde studie van de Nationale Bank "Is het voor iedereen haalbaar een eigen woning te kopen?".

Deze studie stelt samengevat immers het volgende:

"Het volume van nieuwe kredieten neemt toe sinds 2015, al is het aandeel jonge kredietnemers (18-34-jarigen) licht gedaald. Toch is het percentage kredieten met een hoge quotiteit (loan-to-value-ratio) kleiner geworden. Aangezien de woningprijzen zijn gestegen, wijst dat erop dat meer eigen middelen nodig zijn om een woning te kopen. Hoewel (jonge) gezinnen nog steeds toegang hebben tot de hypotheekmarkt, moeten ze dus een grotere financiële inspanning leveren dan vroeger. Dat kan jongeren zonder groot vermogen ertoe dwingen leningen af te sluiten met hogere terugbetalingskosten, een minderwaardige of minder goed gelegen woning te kopen of hun toevlucht te zoeken tot de huurmarkt".

De Nationale Bank bevestigt hiermee onze stelling dat (jonge) gezinnen op zoek naar een kwaliteitsvolle eigendom uit de boot dreigen te vallen als ze enkel terecht kunnen bij de klassieke kredietinstellingen. Het Vlaams Woningfonds, een kredietinstelling die hen toelaat een lening aan te gaan met een voldoende hoge quotiteit en tegen een sociaal gecorrigeerde rentevoet, opent voor hen wel de deur naar eigendomsverwerving.

De vrij plotse stijging van de rentevoeten van het hypothecair krediet in 2022 en dit voornamelijk tijdens het tweede semester stelde deze zaak verder op scherp en leidde tot een sterke toename van de vraag naar de Vlaamse woonlening.

Om de resultaten 2022 te kaderen en dus ten volle te begrijpen wordt hieronder ook een overzicht gegeven van de beleidsbeslissingen 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. Hieronder wordt een overzicht gegeven.

Wettelijk kader betreffende de sociale kredietverlening

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. Vermeld besluit omvatte tevens enkele algemene wijzigingen van de reglementering betreffende de Vlaamse woonlening (onder meer een verlenging van de periode om de ontleende bedragen voor werken effectief aan te wenden).

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 22 april 2022 werd de specifieke regeling inzake corona-betalingsuitstel voor de bijzondere sociale lening en de huurwaarborglening opgeheven.

Om de gevolgen van de energiecrisis het hoofd te kunnen bieden, werd overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis, een specifieke regeling inzake betalingsuitstel voor de bijzondere sociale lening en de huurwaarborglening voorzien.

Wettelijk kader betreffende de sociale huur

Op 10 september 2021 werd het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen gepubliceerd, dat onder andere boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de sociale huur wijzigt. In uitvoering hiervan werd op 21 februari 2022 het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur gepubliceerd. De regelgeving voor de verhuringen van sociale huurwoningen werd hierdoor opnieuw grondig gewijzigd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 10 november 2022 tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen wordt de geplande inwerkingtreding van een aantal wijzigingen aan de sociale huurreglementering uitgesteld.

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:

- 3 % op de aankoopprijs van een gezinswoning (in plaats van 6 %);
- 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. Mede als gevolg hiervan wordt een wijziging van de statuten van het Vlaams Woningfonds voorbereid.

FINANCIERING VAN DE ACTIVITEITEN

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

- 1.001.988.878 EUR (te verhogen met 173.407.825,01 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2021) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen. Overeenkomstig het decreet van 8 juli 2022 houdende aanpassing van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022 werd vermeld bedrag verhoogd tot 1.034.262.871 EUR. Teneinde een vroegtijdige uitputting van de oorspronkelijke leningsmachtiging te vermijden werd deze overeenkomstig het ministerieel besluit dd. 10 november 2022 bijkomend verhoogd met 150.000.000 EUR;
- 20.000.000 EUR (te verhogen met 2.402.673,73 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2021) voor het verstrekken van huurwaarborgleningen;
- 4.132.000 EUR voor de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Er werden vier lange termijn leningen met rentevermindering tot 0 % opgenomen bij het Vlaams Gewest voor een totaalbedrag van 912 miljoen EUR.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2022 (inclusief de afrekening 2021) werd vorig jaar een bedrag van 17.675.000 EUR ontvangen.

Het door het Vlaams Woningfonds verschuldigd saldo van de werkings- en financieringstoelage 2022 na afrekening bedraagt 4.264.765,87 EUR. De verrekening hiervan is voorzien in 2023 conform het financieringsprotocol.

Het decreet van 16 december 2022 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023 voorziet in een bedrag van:

- 1.339.587.004 EUR (te verhogen met 378.772.277,37 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2022) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen;
- 20.000.000 EUR (te verhogen met 3.000.229,53 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2022) 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 4.529 gezinnen een woonkrediet worden toegekend. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld 213.071,53 EUR tegen een rekenkundig gemiddelde rentevoet van 1,80 %.

Eind 2022 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 35.586 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 4.202.850.203 EUR.

Huurwaarborgleningen

Ook de gezinnen die een woning of appartement wensten te huren konden in 2022 bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze financiering van de huurwaarborg.

In 2022 werden 5.015 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaalbedrag van 8.495.389,79 EUR.

Eind 2022 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 9.357 huurwaarborgleningen voor een bedrag van 9.331.001 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 2022 bedroegen de totale investeringen 3.464.529,15 EUR.

Eind 2022 huurden 841 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds.

FINANCIËEL RESULTAAT

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2022 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 239.864,10 EUR.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden verder gedetailleerd toegelicht in het jaarverslag 2022 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 kredietverlenende SHM's inzake de organisatie van de frontoffice was reeds eerder een belangrijk deel van het Vlaams Regeerakkoord-Beleidsnota Wonen, uitgevoerd.

Het voorbije jaar werden de overige beleidsdoelstellingen inzake het Vlaams Woningfonds intens voorbereid.

Eerst en vooral diende de aandacht te worden toegespitst op de overdracht van het beheer van de bestaande portefeuille aan woonkredieten (en bijhorende financieringskredieten) toegekend door de VMSW vanaf 1 januari 2023.

Op 12 juli 2022 werd het decreet dd. 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen gepubliceerd (dit wordt het Fusiedecreet genoemd) dat onder meer in de overdracht van deze bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het Vlaams Woningfonds voorziet. Het uitvoeringsbesluit dd. 10 november 2022 werd op 23 november 2022 gepubliceerd. Sinds 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds bijgevolg in voor het beheer van de overgedragen bijzondere sociale leningen in naam en voor rekening van de VMSW. Hiertoe werd op vraag van de VMSW en het kabinet Wonen een beheersovereenkomst gesloten die geldt tot op het ogenblik van de juridische overdracht van deze leningen aan het Vlaams Woningfonds.

Er werd voor geopteerd om deze leningen voorlopig verder op te volgen in het bestaande beheerssysteem (Sopra) en later een keuze te maken voor één platform voor het beheer van zowel de portefeuille van de VMSW als deze van het Vlaams Woningfonds. Vanzelfsprekend was dit in belangrijke mate een taak voor de dienst IT om vermeld beheerssysteem "over te planten" naar het Vlaams Woningfonds. Daarnaast werden een juridische en een financieel-technische werkgroep in het leven geroepen om de juridische overdracht van de woonkredieten en de financieringskredieten van de VMSW medio 2023 voor te bereiden. Deze overdracht zal ook aanleiding geven tot een wijziging van de aandeelhoudersstructuur en een aanpassing van de vennootschapsvorm.

Daarenboven werd alles in het werk gesteld om begin 2023 de taken van het Agentschap Wonen in Vlaanderen met betrekking tot de verzekering gewaarborgd wonen, over te nemen. Vermeld decreet van 3 juni 2022 vormt tevens de wettelijke basis voor deze overdracht. Er werd een nieuw beheersplatform ontwikkeld alsook een formulierenloket opdat de aanvraag van deze verzekering volledig digitaal zou kunnen verlopen.

Ook werden de voorbereidingen verder gezet tot overdracht van het huurpatrimonium naar de 42 nieuwe woonmaatschappijen. In dit verband werden eind 2022 reeds de eerste huurwoningen verkocht. Het Vlaams Woningfonds zal alles in het werk stellen om ook deze beleidsbeslissing 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 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. Er werden gesprekken gevoerd met 6 erkende kredietmaatschappijen met het oog op de eventuele overname van hun leningenportefeuille.

Ten slotte werden op uitdrukkelijke vraag van de provincie Oost-Vlaanderen de door hen toegekende woonkredieten begin mei overgenomen door het Vlaams Woningfonds. Het betreft 2.616 consumentenkredieten. Overeenkomstig het decreet van 23 december 2021 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2022 werd het Vlaams Woningfonds hiertoe gemachtigd.

Het activiteitenverslag omvat vier delen.

- Deel 1 Vlaamse woonlening.
- Deel 2 Huurwaarborglening.
- Deel 3 Sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.
- Deel 4 Algemeen beheer en de dienstverlening.

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



DEEL 1

VLAAMSE WOONLENING

Het dienstjaar 2022 en in het bijzonder de tweede jaarhelft werd gekenmerkt door een opvallende stijging van het aantal kredietaanvragen. Hieronder wordt uitgebreid toelichting gegeven bij de oorzaken van deze evolutie en de uiteindelijke resultaten.



DOSSIEROPBOUW

INFORMATIEVERSTREKKING/DIENSTVERLENING

Het voorbije jaar werd aan ruim 25.850 geïnteresseerden informatie over de Vlaamse woonlening verstrekt tijdens een persoonlijk gesprek op kantoor of op onze ontvangdagen. Het Vlaams Woningfonds zal in 2023 verder inzetten op een digitale dienstverlening, maar blijft toch een tweesporenbeleid bewandelen omdat ze er van overtuigd is dat ook een fysieke vorm van dienstverlening erg belangrijk is voor onze specifieke 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 de voornaamste struikelblok.

De overige aanvragen konden om diverse andere redenen niet tot een goed einde worden gebracht, onder meer omwille van de te hoge waarde van het beoogde pand. Tenslotte leidden ook de complexe regelgeving en de daaruit voortvloeiende procedures in een niet onbelangrijk aantal gevallen tot het afhaken van kandidaat-ontleners.

DE LENING

Er werd voor een recordbedrag aan kredietdossiers samengesteld, namelijk 1.311.531.286,31 EUR.

Vervolgens werden er 5.389 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (3.715 of 69 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.674 of 31 % van het totaal vanuit een SHM).

Dit leidde finaal tot de vereffening van 4.529 woonkredieten voor een totaalbedrag van 965.000.971,85 EUR tegenover 3.452 woonkredieten (voor een bedrag van 676.694.536,51 EUR) in 2021.

Om een exact beeld te krijgen van het succes van de bijzondere sociale leningen tijdens het voorbije jaar dienen we ook de leningen die alsnog door de VMSW werden verstrekt (enkel en alleen wederopnames) in rekening te brengen. Beide actoren kenden samen 4.735 kredieten toe tegenover 4.353 in 2021, zijnde een stijging met 9 %. Deze cijfers wijzen op een duidelijke toename van de vraag naar de Vlaamse woonlening en dit voornamelijk tijdens de tweede jaarhelft.

De sterke stijging van de rentevoeten van toepassing bij de banken enerzijds en hun terughoudendheid inzake het toestaan van een hoge quotiteit bij het toekennen van kredieten anderzijds vormden de voornaamste oorzaken van deze forse opstoot.

Bij de commerciële instellingen werd een omgekeerde evolutie vastgesteld. Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) blijkt een daling van het aantal door de banken verstrekte kredieten met 5 %, namelijk van 269.291 in 2021 naar 255.457 in 2022.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Statistieken, <http://www.upc-bvk.be>.

KREDIETBEDRAG

Naast de rentevoet en de leningsduur vormt het kredietbedrag één van de belangrijkste modaliteiten van de lening. Deze modaliteiten zijn in belangrijke mate vastgelegd in de reglementering.

Het gemiddeld ontleend bedrag steeg van 196.029,70 EUR in 2021 naar 213.071,53 EUR in 2022 of met 8,69 %.

Ter vergelijking: het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning bij de banken steeg het voorbije jaar tot 195.849 EUR. Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken daalde het gemiddeld ontleend bedrag tot 204.554 EUR.¹

Bijna 80 % van alle leningen werd toegekend voor de loutere aankoop van een woning op de private markt.

Ook voor de aankoop van een sociale koopwoning werd een belangrijk aantal sociale leningen verstrekt, namelijk 557 of 12,30 % van het totaal.

Sinds 1 januari 2022 kan men bij het Vlaams Woningfonds en de kredietverlenende sociale huisvestingsmaatschappijen terecht voor een renteloze energetische renovatielening. Het voorbije jaar werden 53 dergelijke leningen toegekend. Oorzaken voor dit bescheiden resultaat zijn de onmogelijkheid om nog bijkomende investeringen te doen (naast de aankoop en de strikt noodzakelijke werken) alsook het afschrikkend effect van een mogelijke sanctierentevoet bij het niet behalen van het beoogde EPC-label.

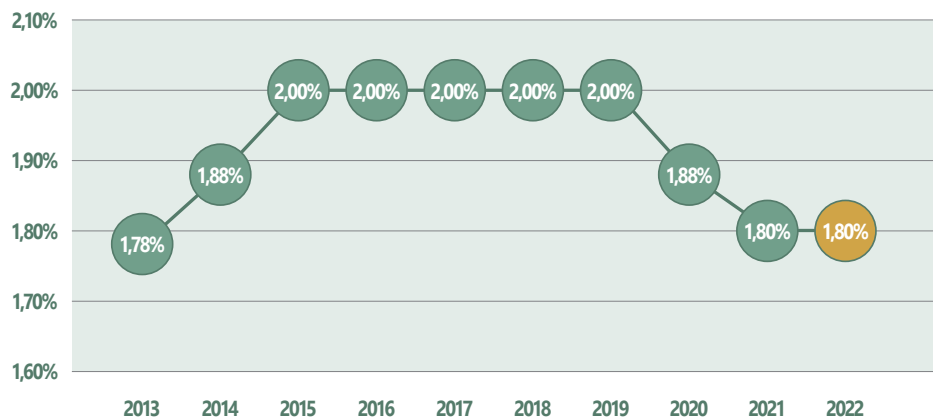
Voorwerp van het krediet	2022		
	Aantal	%	Gemiddeld bedrag
Aankoop (en renovatiewerken)	3.606	79,62	€ 224.546,71
Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken)	557	12,30	€ 230.209,32
Aankoop (en energetische renovatiewerken)	41	0,91	€ 244.069,07
Renovatiewerken	135	2,98	€ 48.834,34
Energetische renovatiewerken	12	0,26	€ 29.842,33
Behoud van de woning (en renovatiewerken)	74	1,63	€ 109.101,95
Wederopname	104	2,30	€ 19.498,17
Totaal	4.529	100	€ 213.071,53

DE RENTEVOET

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.

De stijging van de lange termijnrente en bijgevolg van de toe te passen referentierentevoet heeft ertoe geleid dat de minimum rentevoet (in functie van de duur) niet meer voor alle ontleners diende te worden toegepast in 2022. Desondanks bleven de rentevoeten van toepassing op de Vlaamse woonlening erg concurrentieel, hetgeen mede aan de basis lag van het grote succes ervan. De algemeen rekenkundig gemiddelde rentevoet van de Vlaamse woonlening bedroeg opnieuw slechts 1,80 % in 2022. De verklaring waarom de algemeen gemiddelde rentevoet niet steeg, ligt in het feit dat de toe te passen referentierentevoeten pas vanaf oktober een piek bereikten.

Onderstaande grafiek toont aan dat de gemiddelde rentevoeten de voorbije 10 jaar uiterst laag zijn gebleven.



DE DUUR VAN HET KREDIET

De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,74 jaar in 2022. Het overgrote deel van de kredieten (97,2 %) wordt afgesloten in een duur van minstens 20 jaar waarvan 12,43 % met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.

DE ONTLEENERS

Zoals reeds vermeld, konden het voorbije jaar 4.529 gezinnen een eigen woning verwerven dankzij de Vlaamse woonlening.

Samenstelling

	Aantal	%
Tweeoudergezinnen met kinderen	2.261	49,92 %
Eénoudergezinnen met kinderen	1.026	22,66 %
Alleenstaanden	895	19,76 %
Koppels zonder kinderen	347	7,66 %
Totaal	4.529	100 %

Nagenoeg de helft van alle leningen werd toegekend aan het "klassieke" gezin, het tweeoudergezin met één of meer kinderen.

Eénoudergezinnen met kinderen wendden zich dikwijls noodgedwongen tot het Vlaams Woningfonds gezien onze vennootschap hen de kans biedt om met slechts 1 beroepsinkomen toch een eigendom te verwerven.

De 4.529 ontleners telden gemiddeld 3,45 personen en hadden gemiddeld 1,60 kinderen ten laste.

Beroep

Het inkomen van de tweeoudergezinnen bestaat voornamelijk (48 %) uit een beroepsactiviteit als arbeider.

46 % van de éénoudergezinnen heeft een bediendenstatuut. Bijna 20 % (19,10 %) van de éénoudergezinnen 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 (57 %) bedienden.

Inkomen / Solvabiliteit

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld nettogezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld
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
2022	4.529	€ 2.818,26	€ 890,08

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.

Het maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief het eventuele groeppakket) van de gezinnen is gestegen en bedroeg in 2022 gemiddeld 2.818,26 EUR. Niettemin daalde de financiële slagkracht van de ontleners gezien in ons land het voorbije jaar een recordinflatie van maar liefst 10,30 % werd genoteerd.

Het gemiddeld maandgeld nam eveneens toe tot 890,08 EUR, zijnde 31,58 % van vermeld nettogezinsinkomen. Dit percentage stemt overeen met de algemeen geldende norm dat één derde van het inkomen besteed mag worden aan het woonkrediet. Niet onbelangrijk is te vermelden dat het verschil tussen de maandelijks kostprijs voor het verwerven van een eigendom door middel van de Vlaamse woonlening (890,08 EUR) en de gemiddelde huurprijs van een particuliere woning (815 EUR²) slechts 75 EUR bedraagt.

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 de financiële draagkracht op het ogenblik van het kredietaanbod substantieel is gedaald ten opzichte van deze tijdens de referentieperiode of als de leeftijd van de kandidaat-ontleners hoog is om nog een langdurig financieel engagement aan te gaan.

Niettemin waakt de vennootschap er vanzelfsprekend over om niet op lichtzinnige wijze kredieten toe te kennen.

² Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen, Huurbarometer februari 2023

DE WONING

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

Jaar	Aantal kredieten	Kostprijs van de woning	Financieringsbronnen					
			Vlaamse woonlening		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
		Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	
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
2022	4.529	€ 246.660,83	€ 213.071,53	86,38	€ 23.706,19	9,61	€ 9.883,10	4,01

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 bovendien een verhoging van het toegelaten maximum inkomen en een vermindering van de rentvoet voorzien.

In de steden en gemeenten opgenomen in de cluster met de hoogste toegelaten verkoopmaxima werden 1.393 leningen verstrekt (30,76 % van het totaal). Voor de wat minder duurdere steden en gemeenten betrof het 1.574 leningen (34,75 % van het totaal). In de steden en gemeenten met de laagste toegelaten verkoopmaxima werden 1.562 leningen (34,49 % van het totaal) toegekend.

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

Uit de door het statistiekbureau gepubliceerde cijfers blijken de woningprijzen (derde kwartaal 2022) immers nog altijd te stijgen. In het Vlaams Gewest bedroeg de mediaanprijs voor een huis in gesloten/halfopen bebouwing of open bebouwing respectievelijk 295.000 EUR of 400.000 EUR.³

³ Statbel, Woningprijzen - derde kwartaal 2022.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs⁴ van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning steeg met 5,54 % tot 246.660,83 EUR en werd als volgt gefinancierd:

- Vlaamse woonlening ten bedrage van gemiddeld 213.071,53 EUR;
- eigen spaargelden⁵ voor een bedrag van gemiddeld 23.706,19 EUR;
- andere tussenkomsten⁶ ten bedrage van gemiddeld 9.883,10 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 195.849 EUR en 204.554 EUR bedroeg in 2022.⁷

De hoge gemiddelde quotiteit van de Vlaamse woonlening, namelijk 86 %, vormt een risico dat banken niet meer willen nemen, maar vormt voor onze doelgroep de sleutel tot eigendomsverwerving.

⁴ 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;

⁵ Eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;

⁶ Andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden.

⁷ Beroepsvereniging van het Krediet, Statistieken, <http://www.upc-bvk.be>.



DOSSIERBEHEER

EVOLUTIE UITSTAANDE WOONKREDIETEN

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
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
2022	35.586	€ 4.202.850.203,57

Eind 2022 beheerde het Vlaams Woningfonds 35.586 woonkredieten met een totaal uitstaand saldo van 4.202.850.203,57 EUR. Deze stijging met ruim 28 % ten opzichte van eind 2020, is vanzelfsprekend hoofdzakelijk het gevolg van de exclusieve bevoegdheid van het Vlaams Woningfonds om de Vlaamse woonlening te verstrekken.

OPVOLGING VAN DE WOONKREDIETEN

Algemeen

In 2022 werden er 2.201 kredieten terugbetaald waarvan 1.738 vóór de eindvervaldag. In 1.449 gevallen gebeurde dit door een éénmalige afbetaling van het uitstaande saldo voor een totaalbedrag van 148.402.017,02 EUR.

Er werden ook 29 leningen afbetaald door vereffening van de schuldsaldoverzekering en 5 kredieten door de gedwongen verkoop van het pand.

Wanbetalingen

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2022	2021	2022	2021
Achterstand van meer dan 3 maanden	252	278	€ 1.826.109,88	€ 2.043.162,39
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	104	105	€ 232.952,68	€ 243.220,77
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	297	245	€ 480.845,20	€ 368.470,18
Totaal	653	628	€ 2.539.907,76	€ 2.654.853,34

Op 31 december 2022 werden 653 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen in de totale portefeuille daalt van 1,89 % in 2021 naar 1,83 % in 2022.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (2.539.907,76 EUR) vertegenwoordigt slechts 0,06 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten (tegenover 2.654.853,34 EUR of 0,07 % in 2021).

De positieve trend in de wanbetalingen blijkt ook uit de daling van het gemiddelde bedrag aan achterstand (meer dan 1 maandgeld) van 4.227,47 EUR in 2021 naar 3.889,60 EUR in 2022.

Wat de negatieve melding aan de CKP betreft, stonden er eind vorig jaar 660 leningen geregistreerd (net zoals in 2021) of 1,85 % van de geregistreerde kredietovereenkomsten (1,97 % in 2021). Ter vergelijking: van alle in de CKP geregistreerde hypothecaire kredieten belooft het percentage aan achterstallige kredieten 0,7 %.

Qua negatief gemelde bedragen gaat het voor het Vlaams Woningfonds in totaal om 82.152.155,74 EUR (achterstallen en opgevorderde kredieten) t.o.v. 76.229.702,54 EUR in 2021.

Uitstel van betaling

Na de impact van de coronacrisis in 2020 en 2021, werden ontleners in 2022 geconfronteerd met sterk stijgende energieprijzen.

De Vlaamse regering besliste daarom op 7 oktober 2022 dat tijdelijk kosteloos betalingsuitstel kon worden toegestaan aan de ontleners mits werd aangetoond dat

de lening niet langer tijdig kon worden terugbetaald door de uitzonderlijk hoge energiekosten. De ontleners werden dan een betalingsuitstel van maximum zes maanden toegekend waarbij geen kapitaal of interesten dienden te worden afgelost. De periode van betalingsuitstel kan éénmalig verlengd worden met drie maanden na ontvangst van de gemotiveerde vraag van de ontleners tot verlenging.

De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na de periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van betalingsuitstel.

In 2022 werd aan 256 ontleners een dergelijk betalingsuitstel toegestaan.

Daarnaast werden eind 2022 ook nog 458 dossiers genoteerd waarvoor een tijdelijk uitstel van kapitaalaflossing toegestaan werd omdat de maandelijkse aflossingen te zwaar waren om redenen die niet met de energiecrisis gelieerd waren. Bij deze dossiers bleven de normale interesten wel verschuldigd en werd geen duurverlenging verleend.

Ten slotte wordt het opheffen op 4 juni laatstleden vermeld van de specifieke regeling van betalingsuitstel omwille van de coronacrisis.

Procedures

Het Vlaams Woningfonds streeft bij 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 162 dossiers (tegenover 126 in 2021) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 71 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 29 dossiers (ten opzichte van 14 in 2021) werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 9 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 7 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (4 op ons verzoek en 3 in uitwinning door een andere schuldeiser). In geen enkel geval kende de verkoop een deficitaire afloop.

De historische portefeuille omvat ook nog de leningen waarbij na uitwinning van het pand een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven, maar verder opgevolgd: in 2022 kon er nog een som van 375.974,44 EUR worden gerecupereerd en werden 10 dergelijke dossiers volledig terugbetaald. Er restten eind 2022 nog 138 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 4.172.103,26 EUR (tegenover 157 dergelijke dossiers met een uitstaande vordering van 4.693.351,98 EUR in 2021).

Eind 2022 werden 20 dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 503.693,29 EUR bij een totaal gebrek aan 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 2022 werden 30 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot dergelijke procedure.

Per eind december 2022 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 368 dossiers of 1,03 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling tegenover 414 dossiers of 1,24 % van het totaal in 2021.



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 lange termijnrente 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 slechts 9 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 2022 werden in totaal 4.930 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 3.227 vijfjaarlijkse en 1.703 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,80 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele korting bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,00 %.

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.

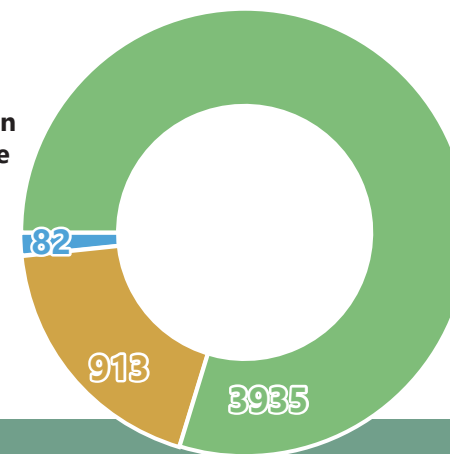
Aan 3.733 ontleners kon een aanbod van vaste kortingsrentevoet gedaan worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardde echter slechts 13,66 % van de ontleners (510 dossiers) het aanbod om de rentevoet vast te leggen voor de resterende duur van de lening aangezien de vaste rentevoet in de loop van 2022 sterk gestegen is.

Na toepassing van de herzieningsformules en na het toekennen van de korting bedraagt de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen 1,98 %.

Ontleners maakten in 2022 zelf geen gebruik van de mogelijkheid een korting aan te vragen, (onafhankelijk van de rentevoetherziening) en een kortingsaanbod te ontvangen.

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de herzieningen en kortingen in 2022 (op basis van alle besluiten samen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk



gemiddelde rentevoet na herziening én na korting:	1,98 %
gemiddelde stijging:	1,00 %
gemiddelde daling:	-0,36 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,18 %

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 bij toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In de kredietovereenkomst werd voorheen voorzien dat deze werken dienden 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 2022 werd in 11 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 voortgezet tegen de referentierentevoet vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

In 2022 werd in 32 gevallen dergelijke 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 door 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 2022 werd zo in 86 nieuwe dossiers een tussenkomst verleend vanwege de verzekeraar.

Sinds 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds zelf in voor de verwerking van de aanvragen verzekering gewaarborgd wonen in plaats van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.



Onder dit deel van het activiteitenverslag wordt tenslotte toelichting gegeven bij het beheer van de woonleningen overgenomen van de Leenmaatschappij Roeselare-Tielt en de provincie Oost-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 vereffening.

In 2022 werden hiervan 7 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de nog 56 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar 1.816.607,76 EUR.

Er kampen 3 ontleners met een betalingsachterstand. Daarnaast zijn er 3 dossiers waarvan de openstaande vordering nog niet volledig gerecupereerd is na verkoop van het onderpand.

PROVINCIELENINGEN OOST-VLAANDEREN

Uitstaande provincieleningen

Op uitdrukkelijke vraag van de provincie Oost-Vlaanderen nam het Vlaams Woningfonds op 1 mei 2022 het beheer van de portefeuille van de aanvullende provincieleningen over. Het betrof een portefeuille van 2.616 consumentenkredieten zonder hypothecaire waarborg.

OPVOLGING VAN DE BETALINGEN

Algemeen

In de loop van 2022 werden (na de overname) 343 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de 2.273 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar nog 11.822.979,14 EUR.

Wanbetalingen

Uiteraard wordt ook de afbetaling van deze leningen van nabij opgevolgd. Naast de gebruikelijke aanmaningen wordt gepoogd de achterstand binnen de perken te houden door middel van minnelijke invordering door de gerechtsdeurwaarder, het invoeren van loonoverdracht, het houden van een verzoeningsprocedure voor de vrederechter of met de eventuele opstart van een daadwerkelijke uitwinning op het gefinancierde goed.

Eind december 2022 waren er 168 dossiers (of 7,39 % van het aantal lopende leningen) die een betalingsachterstand vertonen.

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (438.866,44 EUR) tegenover vermeld openstaand saldo bedroeg 3,71 %.

Daarnaast werd er ook voor 4 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven totale saldo van 25.299,96 EUR boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

Bewoningsplicht

De kredietnemers van de aanvullende provincieleningen dienen eveneens te voldoen aan de contractuele bewoningsverplichting. Bij niet-bewoning wordt het krediet vervroegd opgevorderd en dient het openstaande saldo onmiddellijk volledig terugbetaald te worden. Eind december 2022 waren er 191 ontleners waarvan het krediet omwille van de niet-bewoning vervroegd werd opgezegd. 56 van deze ontleners betaalden de lening terug tegen het einde van 2022. Met 135 ontleners werd een verhoogd betaalplan afgesproken om de lening op korte termijn terug te betalen.



DEEL 2

HUURWAARBORGLNING

Het Vlaams Woningfonds treedt sinds 1 januari 2019 op als verstrekker van de huurwaarborglening.



DOSSIEROPBOUW

INFORMATIEVERSTREKKING/DIENSTVERLENING

De aanvraag van de huurwaarborglening gebeurt weliswaar in belangrijke mate digitaal maar toch kwamen daarnaast 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 huurwaarborglening is een belangrijke bekommernis van de Vlaamse overheid. Niettegenstaande de erg scherpe in de reglementering voorziene termijnen slaagden de diensten er in 2022 opnieuw in de huurwaarborgleningsaanvragen tijdig af te handelen: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborgleningen bedroeg slechts 2,8 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).

DE LENING

In 2022 werden 9.760 huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 813 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 10,7 % tegenover 2021 toen 8.814 huurwaarborgleningen werden geopend.

De totale vraag naar huurwaarborgleningen lag evenwel nog fors hoger: bij ontvangst van de aanvraag werd in 1.168 gevallen onmiddellijk vastgesteld dat deze onontvankelijk was, onder meer omwille van registratie bij de CKP.

Het voorbije jaar werden 4.811 aanvragen principieel goedgekeurd.

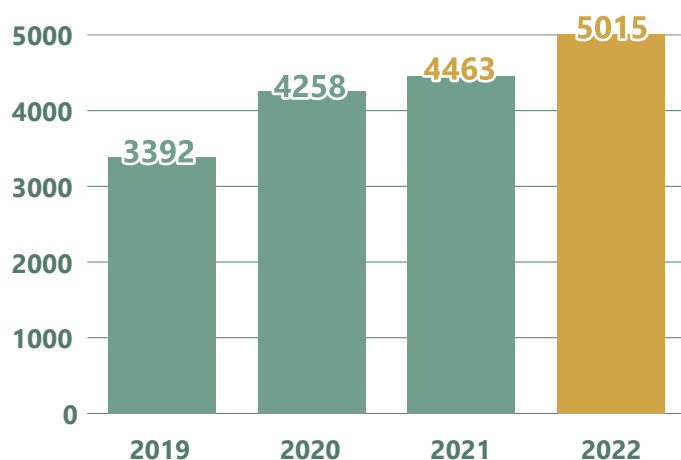
Er werden uiteindelijk 5.015 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaalbedrag van 8.495.389,79 EUR. De uitbetaling van deze kredieten gebeurde als volgt:

- 62,56 % op geïndividualiseerde rekening;
- 33,69 % via zakelijke zekerheidsstelling;
- 3,75 % op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgeschoten.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 1.694 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 70,59 EUR.

Een duidelijk gestage groei van dit instrument komt duidelijk tot uiting in deze grafiek.

Vereffende huurwaarborgleningen 2019-2022



Er dienden niet minder dan 4.179 dossiers (voor een bedrag van 9.002.914,79 EUR) uiteindelijk 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 werd onder de aandacht gebracht van de onderzoekers van het Steunpunt Wonen bij het opmaken van hun "Evaluatiestudie van de huurwaarborglening".

DE ONTLEENERS

Samenstelling

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan alleenstaanden en eenoudergezinnen bedroeg 4.004 of 79,84 % van het totaal. De 620 tweoudergezinnen vertegenwoordigden 12,36 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen. Daarnaast werden nog 391 koppels zonder kinderen (7,80 %) 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 1.710 dossiers (34,09 %) dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 5.015 huurwaarborgleningen. Het inkomen voor deze ontleners is bijgevolg niet gekend waardoor geen relevante gegevens betreffende het inkomen kunnen worden vermeld.

DOSSIERBEHEER

EVOLUTIE 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
2022	9.357	€ 9.331.001,45

Eind 2022 beheerde het Vlaams Woningfonds 9.357 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 9.331.001,45 EUR.

OPVOLGING VAN DE LENINGEN

Algemeen

Er werden 4.001 leningen volledig terugbetaald.

Wanbetalingen

De opvolging van de huurwaarborgleningen bij wanbetaling 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.

Eind 2022 waren er 1.050 kredieten (of 11,22 % van het totale aantal lopende leningen) die een betalingsachterstand van meer dan één maand vertonen (t.o.v. 1.124 of 13,48 % in 2021.)

De betalingsratio, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (1.207.259,19 EUR) tegenover het uitstaand bedrag (9.331.001,45 EUR) bedraagt 12,93 %.

Daarnaast werd eind 2022 voor 121 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo (134.848,09 EUR) boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

Uitstel van betaling

Aan 96 ontleners werd op hun verzoek een uitstelregeling toegestaan zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en aan 55 ontleners een duurverlenging.

In 2022 maakte slechts 1 ontleners gebruik van het specifieke betalingsuitstel waartoe de Vlaamse overheid omwille van de energiecrisis had beslist.

Procedures en sancties

De arbeidsrechtbank liet 168 ontleners toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

Tegen 4 ontleners werd een procedure voor de vrederechter gevoerd ter recuperatie van de onbetaald gebleven lening om reden dat er recuperatie mogelijk was ten aanzien van het onroerend bezit van de debiteur.

Eind 2022 waren er 635 dossiers in beheer waarop de wettelijke sanctierentevoet van toepassing is omdat de betrokken ontleners niet (meer) gehuisvest zijn in de huurwoning en dus niet (langer) 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.

Ingevolge het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen zal er vanaf 1 juli 2023 nog slechts één woonactor per werkingsgebied binnen de sociale huisvestingssector actief zijn. Als gevolg hiervan dient het Vlaams Woningfonds haar huurpatrimonium, huurdersbestand en kandidaat-huurdersdossiers over te dragen aan de nieuwe woonmaatschappijen. Deze operatie dient uiterlijk in 2028 te zijn afgerond.

De werkzaamheden voor deze overdrachten werden in 2022 verdergezet. Zo werden de 3 woningen van het Vlaams Woningfonds in Kapellen op 20 december 2022 overgedragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen-H.E. samen met de lopende huurcontracten en kandidatenlijsten.

In afwachting van de definitieve eigendomsoverdracht zullen onze panden in Antwerpen en Menen vanaf 1 januari 2023 reeds volledig worden beheerd door respectievelijk Woonhaven Antwerpen en !mpuls Menen. Ook in de andere werkingsgebieden zijn de onderhandelingen lopende en wordt getracht de volledige overdracht van onze panden in de loop van 2024 af te ronden.



Project Koninginnestraat 38 te Menen

PATRIMONIUM

Eind 2022 beheerde het Vlaams Woningfonds een patrimonium van 961 woningen waarvan er 841 zijn verhuurd. Er zijn 25 woningen waarvoor de voorbereiding voor herverhuring lopende is en 74 panden staan leeg in afwachting van een totaalrenovatie na de geplande overdracht aan de woonmaatschappijen. Tenslotte wachten 21 woningen van het project Zypteland op de geplande verkoop.

INVESTERINGEN EN REALISATIES

Er werd voor een bedrag van 3.464.529,15 EUR aan gesubsidieerde werken uitgevoerd.

Er werden in het afgelopen jaar 10 woningen voorlopig opgeleverd en er waren eind 2022 nog 8 projecten (voor 13 wooneenheden) in uitvoering.

Daarnaast werden er 3 gunningsdossiers ingediend en goedgekeurd door de VMSW. Er werden 33 huurovereenkomsten afgesloten, waaronder 8 voor nieuwe wooneenheden en 25 voor herverhuringen.

KANDIDAAT-HUURDERS

Eind 2022 telde het inschrijvingsregister 2.366 kandidaat-huurders waaronder vooral gezinnen van 4 personen en meer.

Vanaf oktober 2023 zullen de bestaande inschrijvingen bij alle sociale verhuurders worden overgeheveld naar een centraal inschrijvingsregister dat door de VMSW wordt beheerd. Nieuwe inschrijvingen gebeuren vanaf dan enkel nog in dit centrale inschrijvingsregister.

HUURDERS

Eind 2022 was het huurdersbestand als volgt samengesteld:

Huurdersbestand	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	292	259	175	6	109	841
Tweeoudergezinnen	194	158	94	2	62	510
Eenoudergezinnen	98	101	81	4	47	331

HUURPRIJS

Het bepalen van de huurwaarde van een woongelegenheden gebeurt op basis van de huurschatter. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende parameters zoals de ligging, de grootte en de uitrusting van de woning. Aan de hand hiervan wordt de markthuurlprijs van de woning vastgesteld. De uiteindelijke huurprijs wordt berekend op basis van deze markthuurlprijs alsook het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurder.

De algemeen gemiddelde huurprijs in 2022 bedraagt 371,11 EUR (336,85 EUR in 2021).

De gemiddelde huurprijs bij de nieuwe verhuringen en de herverhuringen bedraagt respectievelijk 448,34 EUR en 415,06 EUR.

Deze huurprijzen bewijzen het belang van de sociale huursector gezien de gemiddelde huurprijs op de private markt medio vorig jaar 815 EUR bedroeg.⁸

⁸Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen, Huurbarometer februari 2023

BEHEER

De energiecrisis en de daarmee gepaard gaande inflatie zorgde voor een vrij forse indexaanpassing van de huurprijzen. Dit had echter geen beduidende impact op de betaling van de huurgelden waardoor de huurachterstand stabiel bleef. Ten opzichte van het totale huurdersbestand heeft 10,9 % van de huurders een huurschuld tegenover 16 % in 2021.

De totale huurachterstand bedraagt 37.937,15 EUR (tegenover 43.328,69 EUR in 2021). Dit bedrag bestaat vooral uit achterstallen van minder dan 1 maandhuur, die 63 % van de totale achterstand uitmaken. Het aandeel van de huurders met een schuld van meer dan 3 maand bedraagt slechts 7,6 % van de totale huurachterstand. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden van gewezen huurders bedraagt 644.287,87 EUR. In 2021 was dit 622.157,20 EUR.

In 2022 werd slechts 1 juridische procedure tegen een gezin met huurachterstand ingeleid. In dit dossier volgde een vonnis tot huurontbinding daar er met de huurders geen enkele regeling tot aanzuivering van de schuld kon worden getroffen.

Gedurende 2022 werden er 22 huurovereenkomsten beëindigd, waaronder 7 door een opzeg van de huurder. Er werden 2 huurovereenkomsten beëindigd ingevolge het overlijden van de huurder en 1 overeenkomst omwille van dringend noodzakelijke renovatiewerken aan de woning. 4 huurders werden geherhuisvest in het kader van de rationele bezettingsnorm. 5 huurders verlieten de huurwoning en kochten een andere woning aan door middel van een krediet verstrekt door het Vlaams Woningfonds. 2 overeenkomsten dienden door het Vlaams Woningfonds te worden beëindigd daar de huurder in de loop van de huurovereenkomst een eigendom verwierf en deze niet tijdig werd vervreemd. Zoals reeds vermeld, werd 1 huurovereenkomst ontbonden ingevolge huurachterstallen.

Zoals reeds vermeld, werden de 3 woongelegenheden in Kapellen in de aanloop naar de vorming van de woonmaatschappijen op 20 december 2022 overgedragen naar de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen - H.E. De 3 lopende huurovereenkomsten werden mee overgenomen.

Onze 322 woongelegenheden in de stad Antwerpen worden vanaf 1 januari 2023 volledig beheerd door Woonhaven Antwerpen. De 289 lopende huurovereenkomsten worden in het kader van dit beheer eveneens overgedragen aan Woonhaven. Ook in Menen gebeurt het beheer van onze woningen vanaf 1 januari 2023 door woonmaatschappij Impuls. De 8 lopende huurovereenkomsten worden eveneens mee overgedragen.

DEEL 4

ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING



STATUTAIRE VERKIEZINGEN

Leden Raad van Bestuur

Tijdens de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2022 werden, conform artikel 22 van de statuten, volgende personen bij geheime stemming opnieuw benoemd tot bestuurder voor een termijn van maximaal 6 jaar, uiterlijk vervallende met de Algemene Vergadering van mei 2028:

mevrouw Els Demol;
de heer Koen Devoldere;
de heer Eric De Wasch;
de heer Alfons Duchateau;
de heer Marc Mahieu;
de heer Jef Mannaerts;
de heer Danny Pauly;
mevrouw Gert Vanderheyden;
mevrouw Jo Van Hoorebeke.

Daarnaast blijft de heer Georges Nagels bestuurder op voordracht van de Vlaamse regering.

Verkiezing voorzitter en ondervoorzitters

De voorzitter en ondervoorzitters werden bij geheime stemming verkozen tijdens de eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur op 15 juni 2022.

Voorzitter: de heer Alfons Duchateau.

Ondervoorzitters: de heren Georges Nagels en Marc Mahieu.

IN MEMORIAM

De heer Aureel Van den Brande

Op 21 oktober 2022 overleed de heer Aureel Van den Brande. Hij was vennoot van het Vlaams Woningfonds en een gewaardeerd bestuurder van 18 oktober 2000 tot en 31 mei 2013.

COMMISSARIS-REVISOR

Op voorstel van de Raad van Bestuur en op voordracht van de ondernemingsraad werd tijdens de gewone Algemene Vergadering van 4 mei 2022 het kantoor VGD aangesteld als bedrijfsrevisor voor de boekjaren 2022 tot en met 2024.

OPPENSIOENSTELLINGEN

Volgende personeelsleden gingen in 2022 met pensioen:

- de heer Bart Nissens, na 42 jaar dienst (dienst sanering, verkoop en huurhulp);
- de heer Patrick Scheerlinck, na 41 jaar dienst (dienst leningen);
- mevrouw Petra Lemmens, na 42 jaar dienst (financiële dienst).

Wij danken hen allen voor hun inzet alsook voor de aangename samenwerking gedurende hun vele jaren op het Vlaams Woningfonds en wensen hen het allerbeste in hun nieuwe levensfase.

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 2022 opnieuw efficiënt kon ontplooiën.

Wij danken vanzelfsprekend de heer M. Diependaele, Vlaams minister bevoegd voor Wonen en Financiën en Begroting en zijn kabinetsleden waarmee opnieuw constructief kon worden samengewerkt.

In het bijzonder danken wij de minister voor zijn beslissing van 10 november 2022 om onze leningsmachtiging te verhogen met 150 miljoen EUR zodat we zonder onderbreking tot het jaareinde kredietaanvragen konden blijven samenstellen.

De resultaten 2022 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 het agentschap Wonen in Vlaanderen.

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

Een welgemeend woord van dank aan de herbenoemde 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 maar niet in het minst danken we heel uitdrukkelijk alle personeelsleden die in soms erg drukke omstandigheden voor recordresultaten zorgden. Een bijzonder dankwoord gaat uit naar de personeelsleden van de dienst leningen die tijdens het laatste kwartaal 's avonds en/of op zaterdagvoormiddag werkten om het grote volume aan kredietaanvragen tijdig te kunnen verwerken.

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: ddlim@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: hwlvlb@vlaamswoningfonds.be

@ huren: hhalg@vlaamswoningfonds.be

📞 02 548 91 44 of 02 548 91 49

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
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
2022	4.529	+31,20	€ 965.000.971,85	+42,61	€ 213.071,53	+8,69

Spreiding van de ontleener(s) per leeftijdsgroep

Jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
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 %
2022	22,34 %	40,10 %	27,78 %	9,78 %

Spreiding volgens duur

Kredietduur	2022		2021		2020	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	400	8,83	351	10,17	224	12,85
21-25 jaar	3.566	78,74	2.669	77,32	1.342	76,99
> 25 jaar	563	12,43	432	12,51	177	10,16
Totaal	4.529	100	3.452	100	1.743	100

Spreiding van de leningen per provincie - 2018-2022

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	4.730	€ 920.152.543,68
Vlaams-Brabant	1.644	€ 334.804.318,87
West-Vlaanderen	2.103	€ 375.223.084,79
Oost-Vlaanderen	3.934	€ 747.168.704,13
Limburg	1.835	€ 339.459.763,45
Totaal Vlaams Gewest	14.246	€ 2.716.808.414,92

Spreiding van de leningen per provincie - 2022

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	1.434	€ 319.403.907,92
Vlaams-Brabant	436	€ 98.004.424,37
West-Vlaanderen	751	€ 147.701.859,43
Oost-Vlaanderen	1.243	€ 262.336.507,66
Limburg	665	€ 137.554.272,47
Totaal Vlaams Gewest	4.529	€ 965.000.971,85

Spreiding van de leningen per arrondissement - 2018-2022

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	3.373	€ 645.859.387,34
Mechelen	727	€ 144.619.451,86
Turnhout	630	€ 129.673.704,48
Halle-Vilvoorde	892	€ 190.431.482,35
Leuven	752	€ 144.372.836,52
Brugge	277	€ 55.967.029,00
Diksmuide	81	€ 15.281.976,64
Ieper	158	€ 26.277.610,54
Kortrijk	729	€ 123.174.870,69
Oostende	340	€ 61.887.301,33
Roeselare	357	€ 63.265.342,72
Tielt	103	€ 18.819.919,97
Veurne	58	€ 10.549.033,90
Aalst	1.389	€ 256.798.103,15
Dendermonde	554	€ 105.842.321,10
Eeklo	226	€ 44.190.028,79
Gent	756	€ 151.976.275,16
Oudenaarde	293	€ 47.583.415,96
Sint-Niklaas	716	€ 140.778.559,97
Hasselt	997	€ 186.701.388,52
Maaseik	406	€ 74.885.763,18
Tongeren	432	€ 77.872.611,75
Totaal Vlaams Gewest	14.246	€ 2.716.808.414,92

Spreiding van de leningen per arrondissement - 2022

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	925	€ 205.881.174,24
Mechelen	233	€ 51.465.482,50
Turnhout	276	€ 62.057.251,18
Halle-Vilvoorde	240	€ 56.934.649,91
Leuven	196	€ 41.069.774,46
Brugge	91	€ 20.123.019,00
Diksmuide	28	€ 5.778.360,20
Ieper	59	€ 11.148.103,07
Kortrijk	248	€ 46.005.466,00
Oostende	145	€ 29.140.857,85
Roeselare	115	€ 22.454.539,64
Tielt	36	€ 7.601.983,97
Veurne	29	€ 5.449.529,70
Aalst	395	€ 81.000.444,15
Dendermonde	166	€ 36.202.896,00
Eeklo	71	€ 14.643.779,14
Gent	255	€ 57.312.674,01
Oudenaarde	103	€ 19.767.070,96
Sint-Niklaas	253	€ 53.409.643,40
Hasselt	341	€ 72.985.034,40
Maaseik	163	€ 32.497.681,40
Tongeren	161	€ 32.071.556,67
Totaal Vlaams Gewest	4.529	€ 965.000.971,85

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
2022	102	48	78	42	148	418

HUURHULP

Patrimonium 2022 (aantal woonegelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling	4	4	0	0	0	8
dossiers in onderzoek	-	-	-	-	-	0
dossiers in opmaak	-	-	-	-	-	0
aanbestedingsprocedure	-	-	-	-	-	0
werken in uitvoering	4	4	0	0	0	8
Werken uitgevoerd, totaal	135	176	284	267	6	868
in eigendom	107	170	284	267	6	834
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34
Woonegelegenheden, totaal	153	196	325	281	6	961
in eigendom	125	190	325	281	6	927
in huur	-	-	-	-	-	-
recht van opstal	28	6	-	-	-	34

Huurdersbestand per 31 december 2022

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	109	175	292	259	6	841
tweeoudergezinnen	62	94	194	159	2	511
alleenstaand gezinshoofd	47	81	98	100	4	330
Gemiddelde leeftijd ouders	50,0 jaar	53,5 jaar	54,7 jaar	51,8 jaar	45,9 jaar	52,9 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	15,6 jaar	20,4 jaar	19,1 jaar	18,0 jaar	16,2 jaar	18,6 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	2,7	2,6	2,9	2,5	2,8	2,7
Netto-belastbaar gezinsinkomen						
€ 0,00 - € 15.680,00	32	73	93	116	2	316
€ 15.680,01 - € 23.520,00	33	38	80	58	2	211
+ € 23.520,00	44	64	119	85	2	314
Gemiddelde huurprijs	€ 372,82	€ 351,47	€ 378,08	€ 372,86	€ 497,44	€ 371,11



De Vlaamse woonlening

Leen uiterst voordelig voor de aankoop en/of renovatie van een woning of appartement.

Voordelen

Je geniet niet alleen van een uiterst lage rentevoet, maar ook nog van volgende voordelen:

- ✓ lenen tot 100 % van de kostprijs (in voorkomend geval inclusief btw, registratierechten en notariskosten) of van de waarde van de woning;
- ✓ kosteloze schatting van de woning;
- ✓ besparing van enkele honderden euro's dankzij lagere kredietakten en dossierkosten;
- ✓ geen reserveringskosten bij lenen voor verbouwingen;
- ✓ lenen zonder bancaire verplichtingen.

Voorwaarden

Om met de Vlaamse woonlening een eigen woning/appartement te kopen (ook bij echtscheiding of beëindiging van de samenwoning) en/of te verbouwen:

- ✓ mag je inkomen een bepaald maximumbedrag niet overschrijden;
- ✓ mogen de vastgestelde maximumgrenzen inzake verkoopwaarde niet overschreden worden;
- ✓ moet je voldoende solvabel zijn om de Vlaamse woonlening te kunnen afbetalen.

De renteloze energielening

Combineer de Vlaamse woonlening met de renteloze energielening.

Voorwaarden

De woning of het appartement

- ✓ is bij aankoop onvoldoende energiezuinig (woning met energielabel E of F of appartement met energielabel D, E of F);
- ✓ moet binnen de 5 jaar na de aankoop grondig energetisch gerenoveerd worden (bijv. investeringen in isolatie, hoogrendementsglas, energiezuinige verwarming, hernieuwbare energie).

Hoeveel kan je lenen?

Hoe meer je je woning/appartement energiezuinig wil maken, hoe meer je kan lenen. In onderstaande tabel vind je het maximale bedrag van deze lening.

Beoogd label	Woning met HUIDIG label E of F	Appartement met HUIDIG label D, E of F
Naar label C	30 000 EUR	-
Naar label B	45 000 EUR	30 000 EUR
Naar label A	60 000 EUR	45 000 EUR

Hoe betaal je de energielening terug?

Een energetische renovatielening is renteloos, enkel het geleende kapitaal dient terugbetaald te worden met vaste termijnbedragen. Binnen 5 jaar dien je te bewijzen dat je het beoogde energielabel hebt behaald. Is dat niet het geval dan wordt een sanctie voorzien en dien je alsnog rente te betalen.

De huurwaarborglening

Renteloze lening bij het Vlaams Woningfonds voor de financiering van de waarborg bij het huren van een woning of appartement.
(met uitzondering van een sociale woning.)

De huurwaarborglening

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

Bij de beoordeling van je aanvraag

- ✓ moet je ingeschreven zijn in het bevolkingsregister;
- ✓ mag je geen eigenaar zijn en mag je inkomen de vastgestelde grenzen niet overschrijden;
- ✓ mag de ondertekening van de huurovereenkomst maximaal 3 maanden geleden zijn;
- ✓ mag je geen betalingsachterstand hebben naar aanleiding van het aangaan van een krediet.

De verzekering gewaarborgd wonen

Wat?

Dit is een gratis verzekering die je kan afsluiten na het aangaan van een hypothecair krediet bij een (commerciële) kredietinstelling voor het bouwen, kopen en/of renoveren van een woning. Hiermee kan je gedurende 10 jaar verzekerd worden tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit. Deze verzekering helpt je dan tijdelijk bij de verdere afbetaling van de lening.

Aan welke voorwaarden moet je bij de aanvraag voldoen?

- ✓ je bent op dat ogenblik en de 12 maanden die hieraan voorafgaan volledig arbeidsgeschikt en oefent een beroepsactiviteit uit;
- ✓ je moet bij een (commerciële) kredietinstelling een hypothecair krediet hebben afgesloten van minstens 50.000 EUR voor de bouw of het kopen (al dan niet met renovatie) van een woning of van 25.000 EUR voor het louter renoveren van een woning;
- ✓ de woning ligt in het Vlaams Gewest, wordt je hoofdverblijfplaats en is je enige woning in volle eigendom;
- ✓ de verkoopwaarde van de woning mag de vastgestelde grenzen niet overschrijden.

Hoe deze verzekering aanvragen?

Je vraagt deze verzekering ten laatste één jaar na de eerste kapitaalsopname van de lening digitaal aan via het formulierenloket: www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen



VLAAMSE WOONLENING

4 529 (▲ 31,20%)

Toegekende leningen

€ 213 071,53 (▲ 8,69%)

Gemiddeld ontleend bedrag

€ 890,08

Gemiddeld maandgeld

€ 246 660,83

Gemiddelde totale kostprijs woning



HURWAARBORGENING

5 015 (▲ 12,37%)

Toegekende leningen

€ 1 694,00 (▲ 5,74%)

Gemiddeld ontleend bedrag

€ 70,59

Gemiddeld maandgeld



SOCIALE HUURWONINGEN

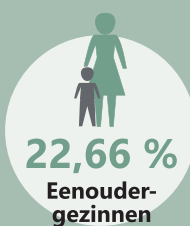
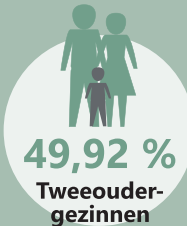


841
huurders

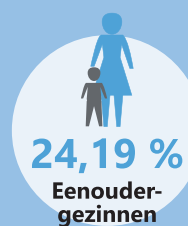
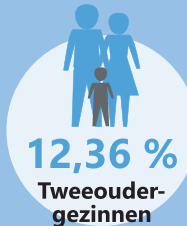


€ 371,11
Gemiddelde huurprijs

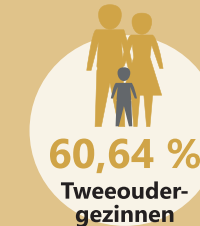
GEZINSSAMENSTELLING



GEZINSSAMENSTELLING



GEZINSSAMENSTELLING



35 586

Uitstaande leningen

1,83 %

Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

9 357

Uitstaande leningen

11,22 %

Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)

€ 3 464 529,15

totale investeringen

10,90 %

van de huurders heeft een huurachterstand