



ACTIVITEITENVERSLAG 2023



Vlaams Woningfonds bv

Raad van bestuur

Voorzitter De heer Alfons Duchateau

Leden De heer Laurens De Brucker
De heer Marnix De Troyer
De heer Marc Mahieu
De heer Jef Mannaerts
De heer Georges Nagels
Mevrouw Aleydis Nissen
Mevrouw Nancy Theunis
Mevrouw Jo Van Hoorebeke

Regeringsafgevaardigden

De heer Jan De Craen
De heer Mattias Willems

Algemeen directeur

De heer Peter Becuwe

Maatschappelijke zetel

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

Inleiding	4
Deel 1 - Vlaamse woonlening	7
Deel 2 - Huurwaarborglening.....	21
Deel 3 - Verzekering gewaarborgd wonen.....	25
Deel 4 - Sanering, verkoop en huurhulp	27
Deel 5 - Algemeen beheer en dienstverlening	30
Bijlagen.....	34

INLEIDING

Voorafgaand aan de bespreking van de resultaten van het voorbije dienstjaar wordt het kader waarbinnen het Vlaams Woningfonds (VWF) zijn activiteiten ontplooid, beknopt toegelicht.

2023 werd een nieuwe mijlpaal in de reeds lange en rijke geschiedenis van de vennootschap.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 21 juni laatstleden werden immers volgende belangrijke beslissingen genomen:

- er werd beslist tot wijziging van de rechtsvorm van onze vennootschap in een besloten vennootschap en tot deelname van het Vlaams Gewest in het kapitaal. Na het uittreden van alle particuliere aandeelhouders bezitten het Vlaams Gewest en de Gezinsbond voortaan samen alle aandelen. De toekomst van onze vennootschap en de verankering van de Gezinsbond in het VWF worden hierdoor op lange termijn verzekerd. Er werd tevens een nieuwe Raad van Bestuur verkozen. De Vlaamse Regering Benoemde op 16 juni nieuwe regeringscommissarissen en op 8 november 2023 werden 3 onafhankelijke bestuurders benoemd (zie deel 5 "Algemeen beheer en dienstverlening").
- de partiële splitsing van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) werd goedgekeurd waardoor het VWF juridisch eigenaar werd van de 24.500 bijzondere sociale leningen die in het verleden door de VMSW werden toegekend. Het totale aantal hypothecaire kredieten beheerd door onze vennootschap nam hierdoor toe tot ruim 61.800 en vertegenwoordigden samen een bedrag van 7,2 miljard EUR.

Ook belangrijk voor de toekomst van de vennootschap was de bijkomende opdracht die de Vlaamse overheid ons toevertrouwde met ingang van 1 januari 2023, namelijk het behandelen van alle aanvragen voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen.

Ook op de markt van onze belangrijkste activiteit namelijk het toekennen van hypothecair krediet, deden zich in 2023 belangrijke ontwikkelingen voor.

Het duurder worden van de woonkredieten vanaf de tweede helft van 2022 zette zich verder door waarmee er voorlopig een einde kwam aan de historisch lage rentevoeten. De combinatie van de erg dure vastgoedprijzen, de stijgende kostprijzen in de (ver)bouwsector en vermelde hogere rente voor woonkredieten zorgde voor een forse knik in de kredietverstrekking door de banken.

Vermelde factoren hadden immers heel concrete en verstrekkende (financiële) gevolgen voor de gezinnen die een eigen woning wensten te verwerven. Wie medio 2023 een woning kocht betaalde hiervoor gemiddeld 15.000 EUR meer dan een jaar eerder en diende samen met een financiering over 20 jaar in totaal een bedrag van 76.000 EUR extra te voorzien.¹

Deze aanzienlijke meerkost zorgde ervoor dat de interesse voor de Vlaamse woonlening het voorbije jaar groter was dan ooit. Het verwerven van een eigen woning werd voor velen immers zo goed als onmogelijk zonder dergelijk krediet. De cijfers die worden vermeld in de volgende delen van het activiteitenverslag zullen dit duidelijk illustreren.

¹ Notarisbarometer en Immothekeer

ALGEMEEN

Wetgeving

Wettelijk kader betreffende de sociale kredietverlening

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen tot wijziging van de programmacyclus, wijzigde vanaf 1 november laatstleden de samenstelling van de clusters van gemeenten die bepalend zijn voor de maximum toegelaten verkoopwaarde van de woning, het maximum toegelaten netto belastbaar inkomen en de rentevoet van de bijzondere sociale leningen. Ook voor de verzekering gewaarborgd wonen zijn deze bepalend voor het berekenen van de maximale verkoopwaarde van de woning.

Hetzelfde besluit voerde eveneens per 1 november laatstleden een administratieve vereenvoudiging door bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, namelijk het afschaffen van de verplichting tot het bijlenen van kleine noodzakelijk werken tot 1.000 EUR bij de aankoop van een woning.

ALGEMEEN WETTELIJK KADER

Financiering van de activiteiten

Het decreet van 16 december 2022 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023 voorzag 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; dit bedrag werd na de begrotingsaanpassing 2023 en door het ministerieel besluit van 4 december 2023 verhoogd tot 1.495.320.075 EUR;
- 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.

Er werden tijdens het dienstjaar 2023 voor een bedrag van 1.251.000.000 EUR aan kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest.

Wat betreft de werkings- en financieringstoelage 2023 (inclusief de afrekening 2022) werd vorig jaar een bedrag van 24.076.000 EUR ontvangen, die zullen verrekend worden met de toelage van 2024.

Wettelijk kader betreffende de sociale huur

Tijdens het dienstjaar 2023 werd de wetgeving inzake sociale huur diverse keren gewijzigd en de inwerking-treding van deze nieuwe wetgeving werd vervolgens op zijn beurt op bepaalde punt gewijzigd.

Het betreft onder mee:

- de invoering van een centraal inschrijvingsregister;
- nieuwe toewijzingsregels;
- de verstrenging van het vereiste niveau van de kennis van de Nederlandse taal tot A2;
- de verplichte inschrijving bij de VDAB;
- nieuwe regels inzake onderbezetting;
- het invoeren van een middelentoets.

Wettelijk kader betreffende de huurwaarborglening

Door het besluit van de Vlaamse Regering dd. 17 december 2021 kan niet langer een huurwaarborglening afgesloten worden voor een huurwoning bij een sociaal verhuurkantoor (nu woonmaatschappij).

In toepassing van het geldende financieringsprotocol bedroeg het berekende saldo aan te veel ontvangen werkings- en financieringstoelage bij de afrekening respectievelijk 25.013.556,50 EUR en 3.327.209,37 EUR. Deze bedragen zullen verrekend worden bij de berekening van de toelagen voor 2024 zoals het financieringsprotocol voorziet.

Het decreet van december 2023 houdende de algemene uitgavenbegroting 2024 van de Vlaamse Gemeenschap voorziet in een bedrag van:

- 1.452.958.484. EUR (te verhogen met 324.948.355,07 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2023) voor de toekenning van bijzondere sociale leningen;
- 20.000.000 EUR (te verhogen met 3.621.942,78 EUR voor de dossiers in samenstelling eind 2023) voor het verstrekken van huurwaarborgleningen;
- 1.000.000 EUR voor de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Resultaten activiteiten

Bijzondere sociale leningen

Het voorbije jaar werden 6.469 woonkredieten toegekend. Er werd gemiddeld 222.281,12 EUR ontleend aan een gemiddelde rentevoet van 2,20 %. Dit resultaat kan enkel worden behaald dankzij een voldoende hoge leningsmachtiging die zoals hierboven vermeld in ultieme instantie nog met 75.000.000 EUR werd verhoogd door het ministerieel besluit van 4 december 2023 van de Vlaams minister bevoegd voor Wonen.

Eind 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds een portefeuille van 64.181 hypothecaire kredieten voor een bedrag van 7.808.897.775,15 EUR.

Financieel resultaat

Het Vlaams Woningfonds sloot het jaar 2023 af met een positief boekhoudkundig resultaat van 14.995.427,98 EUR.

De financiële resultaten van de vennootschap over het voorbije boekjaar worden verder gedetailleerd toegelicht in het jaarverslag 2023 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

Vlaams regeerakkoord 2019-2024 en beleidsnota wonen

Inzake de sociale kredietverlening werd verder werk gemaakt van de samenwerking met de woonmaatschappijen.

Door het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 werden 11 woonmaatschappijen erkend tot kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen. Dit betekent dat zij, net zoals de vroegere kredietverlenende sociale huisvestings-maatschappijen, kredietaanvragen kunnen samenstellen en deze daarna ter goedkeuring overmaken aan de dienst leningen van het Vlaams Woningfonds.

Daarnaast zijn er 30 faciliterende woonmaatschappijen die inzake de Vlaamse woonlening enkel kunnen doorverwijzen naar de diensten van het Vlaams Woningfonds.

Huurwaarborgleningen

In 2023 werden 5.201 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaalbedrag van 9.995.110,44 EUR.

Eind 2023 beheerde de vennootschap 10.321 dergelijke leningen voor een totaalbedrag van 11.077.720,08 EUR.

Verzekering gewaarborgd wonen

Het voorbije jaar werden 6.861 personen effectief verzekerd.

Een uitgebreide financiële analyse van de bv Vlaams Woningfonds vindt u in het jaarverslag.

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

Het Vlaams Woningfonds heeft alle woonmaatschappijen gevraagd de in de reglementering voorziene samenwerkingsovereenkomsten te ondertekenen.

Inzake het huurpatrimonium kwam de overdracht naar de woonmaatschappijen op volle snelheid: er werden 517 woongelegenheden verkocht. Eind 2023 had het Vlaams Woningfonds enkel nog huurwoningen in de steden Gent en Aalst en in de provincie Limburg in eigendom.

Zoals reeds vermeld behandelt het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2023 de aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen.



DEEL 1

VLAAMSE WOONLENING

Het dienstjaar 2023 werd gekenmerkt door een uitzonderlijk grote vraag naar hypothecaire kredieten. Hieronder wordt uitgebreid toelichting gegeven bij de onderliggende redenen hiervan en de uiteindelijke resultaten.

DOSSIEROPBOUW

INFORMATIEVERSTREKKING/DIENSTVERLENING

Het voorbije jaar werd aan 27.499 geïnteresseerden informatie over de Vlaamse woonlening verstrekt tijdens een persoonlijk gesprek op kantoor of op onze ontvangdagen. Het Vlaams Woningfonds zette het voorbije jaar verdere stappen in de richting van een digitale dienstverlening maar is er van overtuigd dat ook een fysieke vorm van dienstverlening erg belangrijk blijft voor onze specifieke doelgroep.

Opnieuw werd vastgesteld dat een belangrijk aantal kandidaat-ontleners uiteindelijk toch niet geholpen kon worden.

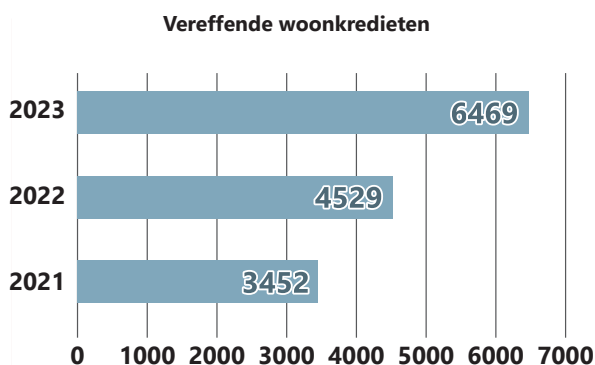
DE LENING

Er werd voor een recordbedrag aan kredietdossiers behandeld, namelijk 1.826.513.121,18 EUR.

Het aantal geopende leningsaanvragen bereikte een piek met 7.549 dossiers.

Vervolgens werden er 6.432 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (4.743 of 74 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.689 of 26 % van het totaal vanuit een sociale huisvestingsmaatschappij/woonmaatschappij).

Na de toename van 3.452 woonkredieten in 2021 tot 4.529 woonkredieten in 2022 zette de stijging van het totale aantal toegekende leningen zich in 2023 immers heel sterk door, namelijk met 1.940 leningen of bijna 43 %.



Redenen van financiële aard (onvoldoende spaargelden of niet solvabel zijn) blijven een belangrijke 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 schrikten ook de vrij complexe en omslachtige procedures een niet onbelangrijk aantal kandidaat-ontleners af.

Dit leidde finaal tot de vereffening van 6.469 woonkredieten voor een totaal bedrag van 1.437.936.591,19 EUR (er werd ook nog een aantal kredieten vereffend waarvan de aanvraag eind 2022 werd ingediend).

De oorzaken die aan de basis lagen van deze stijging in 2023 bleven dezelfde als in 2022, namelijk de hogere rentevoeten van toepassing bij de banken enerzijds en hun terughoudendheid inzake het toestaan van leningen met een hoge quotiteit.

Bij de commerciële instellingen was 2023 een eerder zwak jaar wat betreft de vraag naar woonkredieten. Dit hield volgens de federatie van notarissen verband met de afkoeling van de vastgoedmarkt. De notarissen registreerden in Vlaanderen het afgelopen jaar 16,9 % minder verkopen dan in 2022 en het aantal kredieten daalde zelfs met 26 %. Reden voor de zwakkere vastgoedmarkt was de stijgende rente die het lenen fors duurder maakte en vooral jonge kopers treft. Het is waarschijnlijk geen toeval dat op een ogenblik dat jongeren moeilijkheden ervaren bij de financiering van een eigendom door banken het aandeel van de groep ontleners "jonger dan 30 jaar" bij het Vlaams Woningfonds stijgt: in 2023 omvat hun aandeel 25,52 % terwijl in 2020 hun aandeel "nog maar" 18,82 % bedroeg.

Ten slotte stelden de notarissen vast dat de banken terughoudender werden bij hun kredietverlening omwille van de renovatieplicht voor woningen met een energielabel van E tot G.²

² Notarisbarometer: vastgoed in 2023 (16/1/2024)

KREDIETBEDRAG

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

Het gemiddeld ontleend bedrag steeg van 213.071,53 EUR in 2022 naar 222.281,12 EUR of 4,32 % in 2023.

Voor de louter aankoop van een woning wordt gemiddeld 232.830,57 EUR ontleend en voor de aankoop gecombineerd met werken gemiddeld 240.632,97 EUR.

Ter vergelijking: na een jarenlange stijging daalde het gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning bij de banken tot 193.222 EUR in het derde kwartaal van 2023 (tegenover 195.849 EUR in 2022).

Voor de aankoop van een woning in combinatie met werken daalde het gemiddeld ontleend bedrag nog fors van 204.554 EUR in 2022 naar 188.142 EUR in het derde kwartaal 2023.³

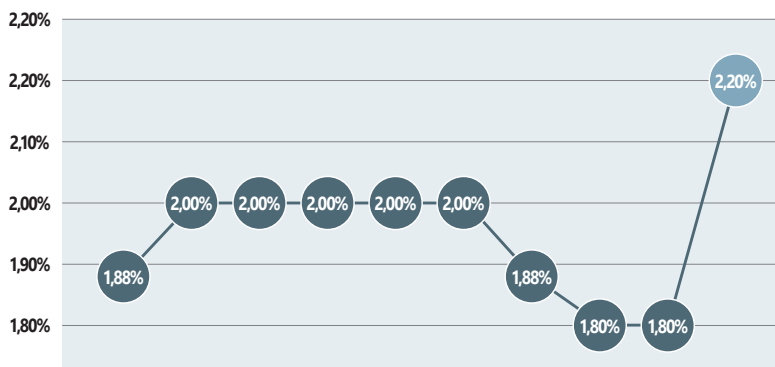
Sinds 1 januari 2022 kan men bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze energetische renovatielening. Na deze eerder bescheiden start in 2022 steeg het aantal dergelijke leningen toch tot 288. Het gemiddelde bedrag van de leningen voor de aankoop van een woning en dergelijke werken bedroeg 245.543 EUR. De regelgeving voorziet dat dergelijke leningen maar tot eind 2025 kunnen worden toegekend. De Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds heeft de bevoegde minister gevraagd om dergelijke kredieten ook na 2025 mogelijk te maken.

Voorwerp van het krediet	2023		
	Aantal	%	Gemiddeld bedrag
Aankoop (en renovatiewerken)	5.187	80,18	€ 235.667,64
Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken)	446	6,89	€ 250.407,29
Aankoop (en energetische renovatiewerken)	280	4,33	€ 245.543,09
Renovatiewerken	212	3,28	€ 53.833,67
Energetische renovatiewerken	8	0,12	€ 38.116,00
Behoud van de woning (en renovatiewerken)	158	2,46	€ 124.959,14
Behoud van de woning (en energetische renovatiewerken)	1	2,44	€ 210.555,00
Wederopname	177	2,74	€ 19.339,22
Totaal	6.469	100	€ 222.281,12

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 hogere lange termijnrente (en bijgevolg ook de hoger toe te passen referentierentevoet gebaseerd op de OLO 20 jaar) heeft ertoe geleid dat ook de rentevoet van de Vlaamse woonlening in de loop van het voorbije jaar is gestegen. Desondanks bleven deze rentevoeten erg concurrentieel, hetgeen mede aan de basis lag van het grote succes ervan. De gemiddelde rentevoet bedroeg 2,20 % in 2023 tegenover 1,80 % in 2022; dit is het hoogste gemiddelde sinds 2008 toen het 2,27 % bedroeg.



³ Beroepsvereniging van het Krediet, Statistieken, <http://www.upc-bvk.be>

DUUR VAN HET KREDIET

De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,74 jaar in 2023. Het overgrote deel van de kredieten (96,51%) wordt afgesloten in een duur van

minstens 20 jaar waarvan 13,85 % met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.

DE ONTLEENERS

Zoals reeds vermeld, konden het voorbije jaar 6.469 gezinnen of alleenstaanden een eigen woning verwerven dankzij de Vlaamse woonlening.

Samenstelling

	Aantal
Tweeoudergezinnen met kinderen	2.915
Eénoudergezinnen met kinderen	1.499
Koppels zonder kinderen	490
Alleenstaanden	1.565
Totaal	6.469

Ruim 45 % 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 6.469 ontleeners telden gemiddeld 3,22 personen en hadden gemiddeld 1,37 kinderen ten laste waarmee de trend naar steeds kleinere ontleenersgezinnen zich verderzet.

Beroep

Het inkomen van de tweeoudergezinnen met kinderen bestaat voornamelijk (49,16 %) uit een beroepsactiviteit als arbeider.

55,03 % van de éénoudergezinnen heeft een bedienstatuut. Ook de alleenstaanden zijn in belangrijke mate (57 %) bedienden. 14,08 % 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.

Inkomen/solvabiliteit

Jaar	Aantal kredieten	Gemiddeld netto gezinsinkomen	Gemiddeld maandgeld	%
2019	2.323	€ 2.497,09	€ 744,69	29,82%
2020	1.743	€ 2.665,88	€ 735,84	27,60%
2021	3.452	€ 2.686,59	€ 817,40	30,43%
2022	4.529	€ 2.818,26	€ 890,08	31,58%
2023	6.469	€ 3.023,97	€ 966,91	31,97%

Bij het solvabiliteitsonderzoek waarvan alle modaliteiten zijn vastgelegd in een ministerieel besluit van 30 januari 2014 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.

Over enige appreciatiebevoegdheid in individuele gevallen beschikt het Vlaams Woningfonds echter nog altijd 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-ontleeners te hoog is om nog een langdurig financieel engagement aan te gaan. Enkel wanneer er sprake zou zijn van op lichtzinnige wijze kredieten toekennen kan en dient de aanvraag te worden geweigerd.

Het maandelijks netto gezinsinkomen (inclusief het eventuele groeipakket) van de gezinnen is gestegen en bedroeg in 2023 gemiddeld 3.023,97 EUR.

Het gemiddeld maandgeld steeg eveneens tot 966,91 EUR, zijnde 31,97 % van vermeld netto gezinsinkomen. 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 is dat het verschil tussen de maandelijks "kostprijs" voor het verwerven van een eigendom door middel van een Vlaamse woonlening (966,91 EUR) en deze voor het huren van een particuliere rijwoning in Vlaanderen (935 EUR) ⁴ slechts 32 EUR bedraagt.

⁴ Huurbarometer 7 februari 2024 - Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen

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).

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 door de loutere 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. Door een besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2023 werd de opdeling van de gemeenten in de 3 clusters gewijzigd.

In de steden en gemeenten opgenomen van de cluster met de hoogste toegelaten verkoopmaxima in werden 2.236 leningen verstrekt (34,41 % van het totaal). Voor de wat minder duurde steden en gemeenten betrof het 2.377 leningen (36,74 % van het totaal). In de steden en gemeenten met de laagste toegelaten verkoopmaxima werden 1.866 leningen (28,85 % van het totaal) toegekend.

Ondanks deze maatregel blijft de stijging van de vastgoedprijzen een belangrijk struikelblok voor kandidaat-ontleners.

De aanzienlijke afkoeling van de markt deed de huizenprijzen vorig jaar immers niet dalen. In Vlaanderen steeg de gemiddelde prijs van een woonhuis met 3 % tot 358.677 EUR.⁵

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs⁶ van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning steeg zelfs met 7,64 % tot 265.523,19 EUR en werd als volgt gefinancierd:

- Vlaamse woonlening ten bedrage van gemiddeld 222.281,12 EUR;
- eigen spaargelden⁷ voor een bedrag van gemiddeld 31.528,77 EUR;
- andere tussenkomsten⁸ ten bedrage van gemiddeld 11.713,30 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 193.922 EUR en 188.142 EUR bedroeg in het derde kwartaal 2024.⁹

De hoge gemiddelde quotiteit van de Vlaamse woonlening, namelijk 83,72 %, vormt een risico dat banken niet meer willen nemen maar vormt voor onze doelgroep de sleutel tot eigendomsverwerving.

Jaar	Aantal kredieten	Kostprijs van de woning	Financieringsbronnen					
		Gemiddelde	Vlaamse woonlening		Eigen spaargelden		Andere tussenkomsten	
			Gemiddelde	%	Gemiddelde	%	Gemiddelde	%
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
2023	6.469	265.523,19	€ 222.281,12	83,72	€ 31.528,77	11,87	€ 11.713,30	4,41

⁵ Notarisbarometer: vastgoed in 2023 (16/1/2024)

⁶ 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.

⁷ Eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde.

⁸ Andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroeger krediet toegekend door onze vennootschap en kredieten toegekend door derden.

⁹ Beroepsvereniging van het Krediet, Statistieken, <http://www.upc-bvk.be>

DOSSIERBEHEER

EVOLUTIE UITSTAANDE WOONKREDIETEN TOEGEKEND DOOR HET VLAAMS WONINGFONDS

Eind 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds 40.406 woonkredieten die de vennootschap zelf heeft toegekend. Het totaal uitstaand saldo van deze kredieten bedroeg 5.326.830.129,49 EUR. Deze stijging met ruim 13,50 % in aantal ten opzichte van eind 2022, is het gevolg van de exclusieve bevoegdheid van het Vlaams Woningfonds om de Vlaamse woonlening te verstrekken, de forse stijging van het aantal nieuw vereffende leningen alsmede de daling van de vervroegde terugbetalingen (zie verder).

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
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
2023	40.406	€ 5.326.830.129,49

OPVOLGING VAN DE WOONKREDIETEN

Algemeen

In 2023 werden er 1.646 kredieten terugbetaald. Hiervan werden 1.213 leningen vóór de eindvervaldag terugbetaald wat wijst op de hogervermelde forse daling van het aantal vervroegde terugbetalingen tegenover 2022, toen er nog 1.738 werden genoteerd.

In 909 gevallen gebeurde dit door een éénmalige afbetaling van het uitstaande saldo en dit voor een totaal

bedrag van 89.201.936,40 EUR. In 277 dossiers werd de lening vóór de einddatum afbetaald als gevolg van bijkomende betalingen die ontleners vrijwillig uitvoerden gedurende de looptijd van de lening. Er werden ook nog 27 leningen afbetaald door vereffening van de schuldsaldoverzekering.

Wanbetalingen

Op 31 december 2023 werden 727 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in de totale portefeuille daalt licht van 1,83 % in 2022 naar 1,80 % in 2023.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (2.955.803,40 EUR) vertegenwoordigt slechts 0,05 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten (tegenover 2.539.907,76 EUR of 0,06 % in 2022).

Het gemiddelde bedrag aan achterstand (hoger dan 1 maandgeld) steeg licht, namelijk van 3.889,60 EUR in 2022 tot 4.065,75 EUR in 2023.

Wat de negatieve melding aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) betreft stonden er eind vorig jaar 716 leningen geregistreerd (t.o.v. 660 in 2022) of 1,77 % van de geregistreerde kredietovereenkomsten, wat lager is dan de 1,85 % in 2022. Ter vergelijking: van alle in de CKP geregistreerde hypothecaire kredieten beloopt het percentage aan achterstallige kredieten 0,62 %.

Achterstallige bedragen	Woonkredieten			
	Aantal		Bedragen	
	2023	2022	2023	2022
Achterstand van meer dan 3 maanden	277	252	€ 2.074.119,00	€ 1.826.109,88
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	142	104	€ 354.128,46	€ 232.952,68
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	308	297	€ 527.555,94	€ 480.845,20
Totaal	727	653	€ 2.955.803,40	€ 2.539.907,76

Uitstel van betaling

Ook in 2023 bleef nog een beperkt aantal ontleners, namelijk 120 (tegenover 256 in 2022) geconfronteerd met de gevolgen van de gestegen energieprijzen en kon hen - op basis van de beslissing van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 - tijdelijk een kosteloos **betalingsuitstel** worden toegestaan mits werd aangetoond dat de lening niet langer tijdig kon worden terugbetaald door de uitzonderlijk hoge energiekosten. Aan de ontleners werd dan een betalingsuitstel van **maximum zes maanden** toegekend waarbij geen kapitaal of interesten dienden te worden afgelost. De periode van betalingsuitstel kan **eenmalig verlengd worden met drie maanden** na ontvangst van de gemotiveerde vraag van de ontleners tot verlenging.

Procedures

Het Vlaams Woningfonds streeft bij de opvolging van de wanbetalingen in de eerste plaats steeds een minnelijke aanzuivering na. In geval de aanmaning tot betaling gevolgd door de ingebrekestelling, niet tot een vrijwillige regularisatie leidt, wordt overgegaan tot een gedwongen invordering via overdracht van schuldvordering op eventuele belastingteruggaven (633.191,74 EUR in 2023) en zo mogelijk via loonoverdracht. In geval deze initiatieven evenmin tot een oplossing leiden, wordt na een poging tot minnelijke schikking de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 145 dossiers (tegenover 162 in 2022) werd een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 63 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 24 dossiers (ten opzichte van 29 in 2022) werd beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 4 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 20 gevallen werd het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (12 op ons verzoek en 8 in uitwinning door een andere schuldeiser). In 8 dossiers kende de verkoop een deficitaire afloop voor een bedrag van voorlopig geraamd op 410.697 EUR.

Rentevoetwijzigingen

De rentevoeten van toepassing op de leningen van het Vlaams Woningfonds zijn herzienbaar: zij worden hierbij evenwel niet gewijzigd op basis van de evolutie van de lange termijnrente maar 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

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

Daarnaast werden eind 2023 ook nog 627 dossiers genoteerd (tegenover 458 in 2022) 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 interesten wel verschuldigd en werd geen duurverlenging verleend.

De historische portefeuille omvat ook nog leningen waarbij na uitwinning van het pand nog een deficit rest af te betalen, deze dossiers zijn dubieus. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2023 kon zo nog een som van 337.892,46 EUR worden gerecupereerd en werden 9 dergelijke dossiers volledig terugbetaald.

In 2023 werden 7 dubieuze dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 219.203,67 EUR bij een totaal gebrek aan recuperatiemogelijkheden.

Er restten eind 2023 bijgevolg nog 122 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 3.594.173,18 EUR, tegenover 138 dergelijke dossiers met een totale vordering van 4.172.103,26 EUR in 2022.

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 2023 werden 48 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot deze procedure.

Per eind december 2023 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 352 dossiers of 0,87 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling tegenover 368 dossiers of 1,03 % van het totaal in 2022.

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 met de mogelijkheid om de rentevoet vast te leggen.

Ingevolge evolutie gezinslast

Het principe van de degressiviteit van de rentevoet, namelijk hoe meer kinderen ten laste hoe lager de rentevoet, kon het voorbije jaar nog nauwelijks worden toegepast doordat (onmiddellijk) de minimumrentevoet

of reeds een vaste rentevoet van toepassing was op de lening: aan nog amper 11 gezinnen werd hierdoor een rentvoetvermindering wegens degressiviteit 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 2023 werden in totaal 4.870 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2.828 vijfjaarlijkse en 2.042 tweejaarlijkse.

Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,78 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,16 %.

De reglementering voorziet ook in de mogelijkheid om de herziene rentevoet vast te klikken (al dan niet met het toekennen van een korting) teneinde deze marktconform te houden en te vermijden dat de volgende rentevoetherziening zou resulteren in een eventuele stijging ervan.

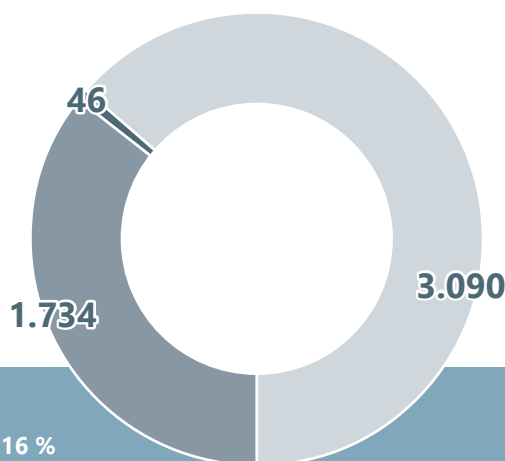
Aan 1.768 ontleners diende een aanbod van vaste rentevoet te worden gedaan naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardde echter slechts 4,92 % van de ontleners (87 dossiers) het aanbod gezien de vaste rentevoet in de loop van 2023 sterk gestegen is. Eind 2023 bedroeg de aangeboden vaste rentevoet immers 4,98 % per jaar.

Na toepassing van de herzieningsformules en de aanvaarding van het aanbod vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen eveneens 2,16 %. Dit toont aan dat de initiële bedoeling van de wetgever om aan de kredietnemer een korting op de herberekende rentevoet toe te staan in 2023 in wezen leidde tot het vastleggen van de rentevoet voor de resterende duur van de lening.

Ontleners maakten in 2023 om de hogervermelde reden zelf ook geen gebruik van de reglementair geboden mogelijkheid om op ieder moment, en dus onafhankelijk van de rentevoetherziening, met aanrekening van een wederbeleggingsvergoeding een omzetting naar een vaste rentevoet aan te vragen.

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoet n.a.v. de herzieningen vanaf 1-01-2023 tot 31-12-2023 (op basis van alle besluiten samen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk



gemiddelde rentevoet na herziening én invoering vaste rentevoet:	2,16 %
gemiddelde stijging:	1,08 %
gemiddelde daling:	-0,51 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,38 %

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 woonkwaliteit-snormen die vastgesteld worden met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Sinds 31 oktober 2023 geldt de verplichte belening van deze renovatiewerken enkel nog voor zover de kostprijs van deze renovatiewerken meer dan 1.000 EUR bedraagt.

Opvolging bewoningsplicht

Zolang het krediet niet volledig 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 die

In de kredietovereenkomst wordt bedongen dat deze werken dienen uitgevoerd te worden binnen de drie jaar na de datum van de kredietakte.

De niet (tijdige) uitvoering ervan leidt tot de principiële opvorderbaarheid van het krediet, behoudens redenen van overmacht. In 2023 werd in 61 gevallen opgetreden tegen het uitblijven van de voorziene uitvoering van de noodzakelijke werken.

wordt vermeld in de kredietakte, verhoogd met twee procentpunten.

In 2023 werd in 94 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 door de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpen de Vlaamse overheid en het Vlaams Woningfonds via een verzekeraar

gedurende maximum 36 maanden mee bij het terugbetalen van de hypothecaire lening als men onvrijwillig zijn beroepsinkomen verliest. In 2023 werd in 105 dossiers een eerste of nieuwe tussenkomst verleend vanwege de verzekeraar.

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 2023 werden hiervan 9 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de nog

47 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar 1.543.844,65 EUR.

Er kampen 2 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 vraag van de Provincie Oost-Vlaanderen nam het Vlaams Woningfonds op 1 mei 2022 het beheer van de portefeuille van de aanvullende provincieleningen over.

Opvolging van de betalingen

Algemeen

In de loop van 2023 werden 383 leningen volledig terugbetaald en het openstaand saldo van de 1.890 resterende leningen bedroeg op het einde van het dienstjaar nog 9.371.554,79 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 via minnelijke invordering door de gerechtsdeurwaarder, het invoeren van loonoverdracht, het houden van een verzoeningsprocedure voor de vrederechter of met de

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 2023 waren er 169 ontleners gekend waarvan het krediet omwille van de niet-bewoning vervroegd werd opgezegd. Een groot

Het betrof een portefeuille van 2.616 consumentenkredieten zonder hypothecaire waarborg.

eventuele opstart van een daadwerkelijke uitwinning op het gefinancierde goed.

Eind december 2023 vertoonden 117 dossiers (of 6,19 % van het aantal lopende leningen) een betalingsachterstand; dit is een daling met 30,36 % t.o.v. het vorige werkjaar.

De ratio inzake wanbetaling, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (309 512,45 EUR) tegenover vermeld openstaand saldo bedroeg 3,30 %.

Daarnaast werd er ook voor 8 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo van 46.763,32 EUR boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

gedeelte van deze ontleners, namelijk 128, betaalden de lening effectief vervroegd terug. In 39 gevallen werd een verhoogd afbetaalplan afgesproken om de lening op korte termijn vervroegd volledig terug te betalen. In 2 dossiers werd bij gebrek aan een vrijwillige oplossing beslist tot gedwongen invordering over te gaan op onroerend bezit.

VLAAMSE WOONLENING – DOSSIERBEHEER VROEGERE VMSW-KREDIETEN

Inleidend wordt er op gewezen dat het beheersysteem waarin de vroegere VMSW-kredieten zijn opgenomen, niet dezelfde mogelijkheden tot het opstellen

van statistieken biedt als het systeem waarin de VWF-leningen worden beheerd.

Evolutie uitstaande woonkredieten toegekend door de toenmalige vmsw

Jaar	Aantal	Uitstaand bedrag
2019	28.151	€ 3.078.000.000,00
2020	28.026	€ 3.125.000.000,00
2021	26.709	€ 2.961.000.000,00
2022	24.972	€ 2.685.772.851,53
2023	23.775	€ 2.482.067.635,66

Sinds 1 januari 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds ook de woonleningen toegestaan door de toenmalige Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW); het Vlaams Woningfonds werd op 21 juni laatstleden ook eigenaar van deze leningen.

Eind 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds nog 23.775 dergelijke woonkredieten met een totaal uitstaand saldo van 2.482.067.635,66 EUR.

Opgvolging van de woonkredieten

Algemeen

In 2023 werden er 1.197 kredieten terugbetaald waarvan 651 vóór de eindvervaldag.

Wanbetalingen

Achterstallige bedragen	Woonkredieten	
	Aantal	Bedragen
Achterstand meer dan 3 maanden	393	€ 5.533.098,29
Achterstand meer dan 2 tot 3 maanden	72	€ 151.930,92
Achterstand meer dan 1 tot 2 maanden	188	€ 295.579,36
Totaal	653	€ 5.980.608,57

Op 31 december 2023 werden 653 leningen genoteerd met een betaalachterstand van meer dan 1 maandgeld. Het aandeel van deze leningen met betaalachterstand in deze totale portefeuille bedraagt 2,75 %.

Het totale bedrag van deze achterstallige betalingen (5.980.608,57 EUR) vertegenwoordigt 0,24 % van het uitstaande kapitaal van alle lopende kredieten. Het gemiddelde bedrag aan achterstand (meer dan 1 maandgeld) bedraagt 9.158,66 EUR en is bijgevolg dubbel zo groot als bij de VWF-leningen (4.065,75 EUR).

Het is bijgevolg duidelijk dat de overgenomen VMSW-portefeuille in vergelijking met de originele portefeuille van het Vlaams Woningfonds thans in het algemeen

een zwaarder achterstallig profiel heeft. Dit was de aanleiding om het afgelopen jaar dan ook duidelijk in te zetten op gedwongen inningsmaatregelen wat hier verder wordt beschreven onder de titel "procedures".

Wat de negatieve melding aan de CKP betreft stonden er eind vorig jaar 503 leningen geregistreerd of 2,12 % van de geregistreerde kredietovereenkomsten.

Uitstel van betaling

Ook in 2023 konden ontleners die in betalingsmoeilijkheden kwamen ingevolge de hoge energieprijzen nog beroep doen op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 om zoals eerder vermeld tijdelijk een kosteloos **betalingsuitstel** van **maximum zes maanden** te bekomen, **eenmalig verlengbaar met drie maanden**. Aan 38 ontleners werd nog dergelijk betalingsuitstel toegestaan.

Daarnaast werden eind 2023 ook nog 283 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.

Procedures

Zoals reeds vermeld streeft het Vlaams Woningfonds bij de opvolging van de wanbetalingen in de eerste plaats steeds een minnelijke aanzuivering na. In geval de aanmaning tot betaling gevolgd door de ingebrekestelling, niet tot een vrijwillige regularisatie leidt, wordt tot gedwongen invordering overgegaan via overdracht van schuldvordering op eventuele belastingteruggaven alsmede, zo mogelijk, via loonoverdracht. In geval dit evenmin tot een oplossing leidt, wordt na een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechtbank de onroerende beslagprocedure ingesteld.

Voor 159 dossiers werd in 2023 een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 56 gevallen een betalingsregeling kon worden uitgewerkt.

In 24 dossiers werd door het Vlaams Woningfonds beslist over te gaan tot onroerende uitwinning. Daarnaast werd ook in 2 andere dossiers door een andere schuldeiser de onroerende beslagprocedure op het onderpand ingesteld.

In 20 gevallen werd het afgelopen jaar het onderpand ook effectief gedwongen verkocht (16 op ons verzoek en 4 door een andere schuldeiser). In 9 gevallen kende de verkoop een deficitaire afloop voor een som voorlopig begroot op 299.311 EUR.

In de historische portefeuille dragen wij ook nog leningen mee waarbij na uitwinning van het pand nog

een deficit rest af te betalen. Dit deficit wordt niet onmiddellijk afgeschreven maar verder opgevolgd: in 2023 kon toch nog een som van 101.565,63 EUR worden gerecupereerd en werden 4 dergelijke dossiers volledig terugbetaald.

In 2023 werden 2 dossiers boekhoudkundig afgeschreven voor een bedrag van 96 556,41 EUR bij een totaal gebrek aan recuperatiemogelijkheden.

Er restten eind 2023 nog 74 dubieuze dossiers met een uitstaande vordering van 2.185.017,10 EUR.

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 2023 werden 35 van de ontlenersgezinnen met een VMSW-krediet toegelaten tot de procedure van schuldenregeling.

Per eind december 2023 bevonden er zich van het totale aantal in omloop zijnde leningen 187 dossiers of 0,79 % van het totaal in een procedure van collectieve schuldenregeling.



Rentevoetwijzigingen

De rentevoeten van toepassing op de leningen van de VMSW 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 vanaf het ééngemaakt leningenbesluit 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, met de mogelijkheid om de rentevoet vast te leggen.

Ingevolge evolutie gezinslast

De degressiviteit van de rentevoet wordt enkel toegepast op de VMSW-leningen afgesloten vanaf het eengemaakt leningenbesluit van 13 september 2013 en kon het voorbije jaar nog maar voor 5 gezinnen worden toegepast doordat in de overige gevallen (onmiddellijk) de minimumrentevoet of een vaste rentevoet van toepassing was.

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 belastbaar inkomen en de gezinslast.

De verschillen 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.

Globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoet n.a.v. de herzieningen vanaf 1-01-2023 tot 31-12-2023 (op basis van alle besluiten samen)

- gedaald
- gestegen
- gelijk

gemiddelde rentevoet na herziening én invoering vaste rentevoet:	2,00 %
gemiddelde stijging:	1,20 %
gemiddelde daling:	-0,69 %
gemiddelde wijziging voor alle leningen samen:	0,80 %

In 2023 werden in totaal 3.941 rentevoetherzieningen uitgevoerd waaronder 2.708 vijfjaarlijkse en 1.233 tweejaarlijkse.

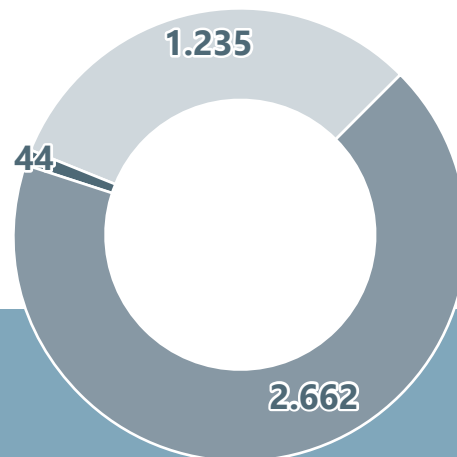
Vóór herziening bedraagt de rentevoet voor alle betrokken leningen samen gemiddeld 1,20 %. Na herziening en vóór het toekennen van een eventuele vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,00 %.

Zoals reeds vermeld voorziet de reglementering ook in de mogelijkheid om de herziene rentevoet vast te klikken (al dan niet met het toekennen van een korting) teneinde deze markt conform te houden en te vermijden dat de volgende rentevoetherziening zou resulteren in een eventuele stijging ervan.

Aan 269 ontleners diende een aanbod van vaste rentevoet gedaan te worden naar aanleiding van de rentevoetherziening. In totaal aanvaardde echter slechts 15,24 % van deze ontleners (41 dossiers) het aanbod om de rentevoet vast te leggen voor de resterende duur van de lening omdat in hun dossier de omzetting naar een vaste rentevoet inderdaad nog een korting op de herberekende rentevoet inhield. De overige ontleners weigerden het aanbod aangezien in de loop van 2023 de aan te bieden vaste rentevoet sterk gestegen is tot 4,98 % per jaar eind 2023.

Na toepassing van de herzieningsformules en de aanvaarding van het aanbod vaste rentevoet bedraagt de gemiddelde rentevoet van alle herziene leningen samen eveneens 2,00 %. Dit toont aan dat de initiële bedoeling van de wetgever om aan de kredietnemer een korting op de herberekende rentevoet toe te staan in 2023 in wezen leidt tot het vastleggen van de rentevoet voor de resterende duur van de lening.

Ontleners maakten in 2023 zelf geen gebruik van de mogelijkheid een korting aan te vragen, (onafhankelijk van de rentevoetherziening) en een aanbod vaste rentevoet te ontvangen.



Opvolging uitvoering renovatiewerken

De kredietnemers hebben contractueel 2 jaar tijd om de gelden ontleend voor de renovatie van hun woning op te nemen. Deze termijn werd verlengd tot 3 jaar bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2021 tot wijziging van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Gelden die niet-tijdig opgenomen zijn worden afgeboekt als vervroegde kapitaalaflossing. De krediet-

nemers wordt wél de mogelijkheid geboden de termijn om de gelden op te nemen te verlengen indien zij daar om gegronde redenen om vragen.

Eind 2023 waren er nog 947 kredieten in omloop waarvan nog ontleende renovatiegelden beschikbaar waren voor een totaal bedrag van 4.750.135,93 EUR.

Opvolging bewoningsplicht

Zolang het krediet niet volledig 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 2023 werd in 44 gevallen een verhoogde rentevoet wegens niet bewoning ingevoerd.

Verzekering gewaarborgd wonen

In 2023 werd in 42 VMSW-dossiers een nieuwe tussenkomst van Ethias vastgesteld.



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 steeds in belangrijkere mate digitaal maar niettemin blijft het mogelijk langs te komen op onze kantoren of ontvangdagen om zich te informeren over de modaliteiten van dit krediet.

Er werd het voorbije jaar één centrale cel huurwaarborgleningen in het leven geroepen die alle aanvragen behandelt en dit onafhankelijk van de ligging van de huurwoning.

DE LENING

In 2023 werden 10.450 huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 871 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 7,07 % tegenover 2022 toen 9.760 huurwaarborgleningen werden geopend.

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

Het voorbije jaar werden 5.120 aanvragen principieel goedgekeurd.

Er werden uiteindelijk 5.201 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 9.995.110,44 EUR. De uitbetaling van deze kredieten gebeurde als volgt:

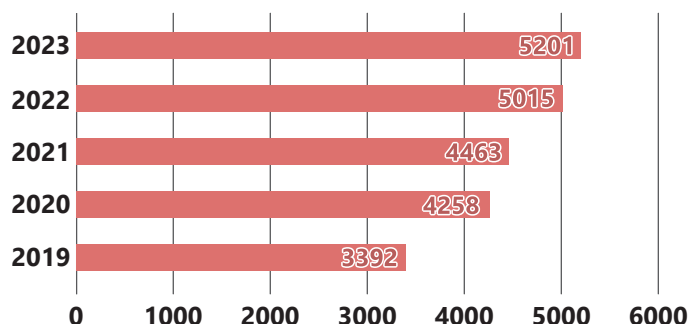
- 56,28 % op geïndividualiseerde rekening;
- 38,73 % via zakelijke zekerheidsstelling;
- 4,99 % op rekening OCMW nadat OCMW huurwaarborg heeft voorgesloten.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 1.921,77 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 80,08 EUR.

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 2023 opnieuw in de huurwaarborgleningsaanvragen tijdig af te handelen: de gemiddelde doorlooptijd van de definitief toegekende huurwaarborgleningen bedroeg slechts 2,4 werkdagen (periode tussen datum van volledigheid van het dossier tot datum van de toekenning).

Een duidelijk gestage groei van dit instrument komt duidelijk tot uiting in de grafiek "Vereffende huurwaarborgleningen 2019-2023".

Vereffende huurwaarborgleningen



Er dienden niet minder dan 4.706 dossiers (voor een bedrag van 10.449.233,97 EUR) uiteindelijk te worden geannuleerd en dit voornamelijk omdat de geldigheidsdatum van de principiële goedkeuring verviel (3.482 dossiers) of nadat ze 3 maanden onvolledig waren gebleven (1.060 dossiers). De arbeidstijd en energie die dit vergde, weerspiegelt zich dus niet in de vereffende leningen. Deze vaststelling dient te worden meegenomen bij de eerstvolgende evaluatie van de huurwaarborglening als instrument van het Vlaams woonbeleid.

DE ONTLEENERS

Samenstelling

Het aantal huurwaarborgleningen toegekend aan alleenstaanden en eenoudergezinnen bedroeg respectievelijk 2.919 (56,13 %) en 1.177 (22,63 %) van het totaal. De 616 tweeoudergezinnen verte-

genwoordigden 11,84 % van het totaal aantal ontlenersgezinnen. Daarnaast werden nog 489 koppels zonder kinderen (9,40 %) 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 voor-

bije jaar werd voor 2.068 dossiers (34,76 %) dergelijke erewoordverklaring voorgelegd op een totaal van 5.201 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
2023	10.321	€ 11.077.720,08

Eind 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds 10.321 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 11.077.720,08 EUR.

OPVOLGING VAN DE LENINGEN

Algemeen

Er werden 4.233 leningen volledig terugbetaald.

Wanbetalingen

De opvolging van de huurwaarborgleningen bij wanbetaling is bijzonder arbeidsintensief: door middel van onder meer aanmaningen, uitstel, duurverlenging, gedwongen inningsmaatregelen zoals loonoverdracht 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 2023 waren er 1.094 kredieten (of 10,60 % van het totale aantal lopende leningen) die een betalingsachterstand van meer dan één maand vertonen (t.o.v. 1.050 of 11,22 % in 2022).

Uitstel van betaling

Aan 81 ontleners werd op hun verzoek een uitstelregeling toegestaan zoals voorzien in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en aan 35 ontleners een duurverlenging.

Procedures en sancties

De arbeidsrechtbank liet 158 ontleners toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

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

De ratio inzake wanbetaling, namelijk de verhouding van het totale bedrag aan achterstand (1.534.453,78 EUR) tegenover het uitstaand bedrag (11.077.720,08 EUR) bedraagt 13,85 % (12,93 % in 2022).

Daarnaast werd voor 99 leningen het op de voorziene einddatum onbetaald gebleven saldo (106.596,90 EUR) boekhoudkundig afgeschreven bij gebrek aan verdere recuperatiemogelijkheden.

In 2023 maakte nog 1 ontleners gebruik van het specifieke betalingsuitstel waartoe de Vlaamse overheid omwille van de energiecrisis had beslist.

Eind 2023 waren er 528 dossiers in beheer waarop de wettelijk sanctierentevoet (4/3den van de referentierentevoet) 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

VERZEKERING

GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening bij een financiële instelling afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning kan zich dankzij de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos laten verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpen de Vlaamse overheid en het Vlaams Woningfonds via een verzekeraar gedurende maximum 36 maanden mee bij het terugbetalen van de hypothecaire lening bij onvrijwillig verlies van zijn beroepsinkomen.

Als gevolg van de beslissing van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 staat het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2023 in voor het onderzoek en het beheer van de aanvragen verzekering gewaarborgd wonen in plaats van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. De aanvraag verloopt sindsdien volledig digitaal via een gloednieuw formulierenloket.

Wat de toelatingsvoorwaarden betreft, werd bij beslissing van de Vlaamse Regering van 15 september 2023 (tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021) de lijst van gemeenten waarvoor een hogere toegelaten verkoopwaarde geldt, aangepast.

AANVRAGEN

In 2023 ontving het Vlaams Woningfonds 10.522 nieuwe aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen (t.o.v. 8.381 aanvragen in 2022). Er werden 6.861 aanvragen effectief verzekerd (t.o.v. 6.153 in 2022), 2.167 aanvragen geweigerd (t.o.v. 925 in 2022) en 320 aanvragen geannuleerd (t.o.v. 11 in 2022).

De reglementering voorziet dat tegen de beslissing i.v.m. de aangevraagde verzekering een intern beroep kan ingesteld worden bij het Vlaams Woningfonds. Er werden 223 dergelijke beroepen ontvangen waarvan er 180 werden ingewilligd omwille van elementen die ons onbekend waren bij de initiële aanvraag.

Na het doorlopen van het intern beroep kan de aanvrager van wie werd geoordeeld dat zijn aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden, een gemotiveerd verhaal indienen bij de toezichthouder binnen zestig dagen na de betekening van de beslissing.

In 2023 werd voor 6 dossiers een gemotiveerd verhaal ontvangen. De meerderheid (5) werd afgewezen en één werd ingewilligd.

Van de 6.861 verzekerden waren er 6.432 werknemer (t.o.v. 5.813 in 2022), 204 zelfstandige (t.o.v. 205 in 2022) en in 225 gevallen zowel zelfstandige als werknemer (t.o.v. 135 in 2022).

Van de 6.469 in 2023 toegekende Vlaamse woonleningen waren er op het einde van het jaar 1.370 dossiers die werden toegelaten tot de verzekering gewaarborgd wonen.

TUSSENKOMSTEN

De tussenkomsten door de verzekeraar Ethias worden hieronder weergegeven per type van verzekeringscontract, namelijk:

- VGW 2: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014
- VGW 3: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019
- VGW 4: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2019 tot 14 juni 2021
- VGW 5: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2021 tot 14 juni 2026

Ten opzichte van 2022 zien wij in 2023 een daling van het totale aantal tegemoetkomingen met 2,82 % en een daling van het totale uitgekeerde bedrag met 13,49 %. Te vermelden is dat de verzekering gewaarborgd wonen maar een dekking geeft voor een periode van tien jaar, wat tot uiting komt voor de VGW2.

Enkel voor de verzekering VGW 5 en de uitkeringen wegens arbeidsongeschiktheid volgens VGW 4 zijn er stijgingen te noteren t.o.v. 2022. Dit zijn dan ook de meest recent afgesloten verzekeringen.

Type contract	Aantal tegemoetkomingen		Uitgekeerd bedrag werkloosheid		Uitgekeerd bedrag arbeidsongeschiktheid		Totaal uitgekeerd bedrag	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
VGW 2 ¹⁰	411	278	€ 225.781,63	€ 117.469,14	€ 778.467,42	€ 595.126,10	€ 1.004.249,05	€ 712.595,24
VGW 2 ¹¹	253	350	€ 90.179,94	€ 48.152,15	€ 481.547,41	€ 305.149,41	€ 571.727,35	€ 353.301,56
VGW 3	913	742	€ 557.469,89	€ 267.937,66	€ 1.859.211,05	€ 1.595.558,44	€ 2.369.647,01	€ 1.863.496,10
VGW 4	406	401	€ 335.948,78	€ 241.488,98	€ 751.544,45	€ 791.825,71	€ 1.087.493,23	€ 1.033.314,69
VGW 5	73	227	€ 48.790,43	€ 188.358,09	€ 93.193,60	€ 325.733,06	€ 141.984,03	€ 514.091,15
Totaal	2.056	1.998	€ 1.258.170,67	€ 863.406,02	€ 3.963.963,93	€ 3.613.392,72	€ 5.175.100,67	€ 4.476.798,74

¹⁰ VGW 2 periode 1 = respectievelijk van 1 april 2021 tot 31 maart 2022 en van 1 april 2022 tot 31 maart 2023

¹¹ VGW 2 periode 2 = respectievelijk van 1 april 2022 tot 31 december 2022 en van 1 april 2023 tot 31 december 2023



DEEL 4

SANERING, VERKOOP EN HUURHULP

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

Ingevolge het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen is 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 reeds aangevangen met onze woningen in Kapellen. In 2023 volgden achtereenvolgens Antwerpen, Menen, Sint-Niklaas, Lokeren, Waregem, Brugge, Blankenberge, Izegem, Ronse, Mechelen, Kortrijk, Zwevegem, Leuven en Lennik. Hierdoor waren er op het einde van het jaar reeds 517 woongelegenheden overgedragen.

Voor Aalst werd de overdrachtsdatum vastgelegd op 29 februari 2024. Ook in de laatste 2 werkingsgebieden Gent en Limburg zijn de onderhandelingen lopende en is het de betrachting de overdracht van onze panden zo snel als mogelijk af te ronden.

PATRIMONIUM

Eind 2023 beheerde het Vlaams Woningfonds nog een patrimonium van 447 woningen. Van deze woningen zijn er 400 verhuurd en staan er 47 panden leeg in afwachting van de geplande overdracht aan de woonmaatschappijen. Hiervan dienen er 30 panden volledig te worden gerenoveerd. Omwille van deze noodzaak

tot renovatie en om een toename van leegstaande woningen te vermijden wenst het Vlaams Woningfonds de overdracht op korte termijn te finaliseren of de verhuurbare panden minstens in beheer te geven aan de betrokken woonmaatschappijen in afwachting van de definitieve overdracht.

INVESTERINGEN EN REALISATIES

Er werd voor een bedrag van 1.587.048,71 EUR aan gesubsidieerde werken uitgevoerd. Gelet de uitdovende activiteiten naar sociale projectrenovaties werd het investeringsbudget van 3.000.000 EUR dan ook maar gedeeltelijk meer benut. In 2023 werden de laatste 4 projecten (8 wooneenheden) uitgevoerd en voorlopig opgeleverd. Ook het rioleringsproject in de Stationsstraat te Izegem werd begin 2023 afgerond.

Er werden géén nieuwe gunningsdossiers meer toegevoegd in 2023.

Er werden 22 huurovereenkomsten afgesloten, waaronder 3 voor nieuwe woongelegenheden en 19 herverhuringen.

KANDIDAAT-HUURDERS

Eind 2023 telde het inschrijvingsregister 2.457 kandidaat-huurders waarvan de meerderheid gezinnen van 4 personen en meer zijn.

Vanaf januari 2024 worden de bestaande inschrijvingen bij alle sociale verhuurders overgeheveld naar een centraal inschrijvingsregister dat door het Agentschap

Wonen in Vlaanderen wordt beheerd. Ingevolge de opgelegde 'freezeperiode' (periode tijdens dewelke geen inschrijvingen of toewijzingen mochten gebeuren) werden er vanaf midden november 2023 geen nieuwe kandidaat-huurders meer ingeschreven bij het Vlaams Woningfonds.

HUURDERS

Eind 2023 was het huurdersbestand als volgt samengesteld:

Huurdersbestand	Oost-Vlaanderen	Limburg	Vlaams Gewest
Tweeoudergezinnen	76	160	236
Eenoudergezin	71	93	164
Aantal huurdersgezinnen	147	253	400

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 markthuurprijs van de woning vastgesteld. De huurprijs die de huurder uiteindelijk zal betalen, wordt berekend op basis van deze markthuurprijs alsook het inkomen en de gezinslast van de kandidaat-huurder.

De gemiddelde huurprijs bij de nieuwe verhuringen en de herverhuringen bedraagt respectievelijk 445,03 EUR en 413,21 EUR.

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde huurprijs van een particuliere rijwoning in Vlaanderen 935 EUR in 2023.¹² Het belang om een sociale woning te kunnen huren behoeft, met dit cijfer voor ogen, geen verder betoog.

De algemeen gemiddelde huurprijs in 2023 bedraagt 390,65 EUR (371,11 EUR in 2022).

¹² Huurbarometer 7 februari 2024: Makelaarsfederatie CIB Vlaanderen

BEHEER

Ten opzichte van het totale huurdersbestand heeft 15,5 % van de huurders een huurschuld. In 2022 was dit 10,9 %.

De totale huurachterstand bedraagt 23.667,70 EUR (tegenover 37.937,15 EUR in 2022). Dit bedrag vertegenwoordigt vooral achterstallen van minder dan 1 maanduur en heeft betrekking op 64,5 % van alle gezinnen met achterstand. Het aandeel huurders met een schuld van méér dan 3 maand bedraagt slechts 4,8 % van het totaal.

Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden van gewezen huurders bedraagt 631.096,43 EUR tegenover 644.287,87 EUR in 2022.

In 2023 werden geen juridische procedures tegen gezinnen met huurachterstand ingeleid. Wel diende begin 2023 een woning door de deurwaarder te worden ontruimd nadat eind 2022 een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens achterstallige huurgeldebetalingen tussenkwam.

Gedurende 2023 werden er 30 huurovereenkomsten (exclusief de beëindiging wegens overdracht van de woning) beëindigd, waaronder 24 door een opzeg van de huurder. 3 huurders werden herhuisvest in het kader van de rationele/minimale bezettingsnormen. 1 huurder verliet de huurwoning en kocht een andere woning aan door middel van een krediet verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In 1 dossier werd de huurovereenkomst eenzijdig ontbonden daar de huurder de woning niet langer betrok en inmiddels naar het buitenland bleek te zijn verhuisd. In 1 dossier vond een uithuiszetting plaats nadat de huurovereenkomst eind 2022 gerechtelijk werd ontbonden ingevolge achterstallige huurgelden.

Onze woningen in Antwerpen werden vanaf 1 januari 2023 reeds volledig beheerd door Woonhaven Antwerpen. De 289 lopende huurovereenkomsten werden in het kader van dit beheer mee overgedragen aan Woonhaven. Na dit tijdelijk beheer werden deze woningen op 17 februari 2023 definitief overgedragen.

Ook in Menen gebeurde het beheer van onze woningen vanaf 1 januari 2023 door woonmaatschappij !mpuls. De 8 lopende huurovereenkomsten werden eveneens mee overgedragen. Op 11 januari 2024 werden deze woningen definitief overgedragen.

Daarnaast werden nog 138 huurovereenkomsten samen met de huurwoning overgedragen aan de woonmaatschappijen in volgende steden:

Lokeren	16
Sint-Niklaas	6
Ronse	5
Izegem	17
Kortrijk	55
Waregem	2
Brugge	26
Blankenberge	1
Zwevegem	1
Mechelen	3
Leuven	4
Lennik	2
Totaal	138



DEEL 5

ALGEMEEN BEHEER

EN DIENSTVERLENING

ALGEMEEN BEHEER

Nieuwe vennootschapsvorm/statuten

Zoals reeds toegelicht in de inleiding werd de vennootschap Vlaams Woningfonds op 21 juni laatstleden een besloten vennootschap met het Vlaams Gewest en de Gezinsbond als aandeelhouders en werden nieuwe statuten aangenomen.

Statutaire verkiezingen

Leden raad van bestuur

Tijdens de buitengewone Algemene Vergadering van 21 juni 2023 werden, conform artikelen 11 en 12 van de nieuwe statuten, volgende personen bij geheime stemming benoemd tot bestuurder:

- de heer Alfons Duchateau (A-bestuurder);
- de heer Marc Mahieu (A-bestuurder);
- de heer Georges Nagels (A-bestuurder);
- mevrouw Jo Van Hoorebeke (A-bestuurder);
- de heer Jef Mannaerts (B-bestuurder);
- mevrouw Gert Vanderheyden (B-bestuurder).

Tijdens de bijkomende Algemene Vergadering van 8 november 2023 werden volgende personen benoemd tot onafhankelijk bestuurder:

- de heer Laurens De Brucker;
- de heer Marnix De Troyer;
- mevrouw Aleydis Nissen.

Verkiezing voorzitter

De heer A. Duchateau werd bij geheime stemming verkozen tot voorzitter van de Raad van Bestuur tijdens de eerste vergadering van de nieuwe Raad van Bestuur op 21 juni 2023.

Benoeming regeringscommissarissen

Op 16 juni 2023 benoemde de Vlaamse Regering volgende regeringscommissarissen:

- de heer Jan de Craen, op voordracht van de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid;
- de heer Mattias Willems, op voordracht van de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting.

In memoriam

De heer Wilfried Wouters

Op 9 oktober 2023 overleed de heer Wilfried Wouters, gewezen vennoot. Hij was een gewaardeerd bestuurder van 20 maart 1991 tot 19 mei 2004.

Oppensioenstellingen

Mevrouw Erna Lintermans ging na bijna 43 jaar dienst (dienst der leningen) op pensioen.

Wij danken haar uitdrukkelijk voor haar inzet en de aangename samenwerking gedurende haar vele jaren op het Vlaams Woningfonds.

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 2023 opnieuw efficiënt kon ontplooien.

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 4 december 2023 om onze leningsmachtiging te verhogen met 75 miljoen EUR zodat we zonder onderbreking tot het jaareinde kredietaanvragen konden blijven samenstellen.

De resultaten 2023 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.

Uitdrukkelijke dank gaat tevens uit naar de bestuurders wiens mandaat eindigde op 21 juni laatstleden, alsook naar de gewezen vennoten voor hun jarenlange engagement voor de vennootschap en de gezinnen in Vlaanderen in het bijzonder.

De Gezinsbond danken wij voor haar constructieve samenwerking bij de wijziging van de vennootschapsvorm en de statuten.

Een welgemeend woord van dank aan 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 hectische omstandigheden nog maar eens voor recordresultaten zorgden.

DIENSTVERLENING

De openingsuren van alle diensten en de locatie van onze ontvangdagen worden vermeld op onze website onder de rubriek "contact".

Onze diensten zijn iedere werkdag in de voormiddag telefonisch bereikbaar op het nummer 02 548 91 11. 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

Provinciale dienst Vlaams-Brabant

Ieperlaan 41, 1000 Brussel

@ Vlaamse woonlening:
ddlvlb@vlaamswoningfonds.be

Provinciale dienst Limburg

Koningin Astridlaan 75, 3500 Hasselt

@ Vlaamse woonlening:
ddlilm@vlaamswoningfonds.be

Provinciale dienst West-Vlaanderen

Brugsesteenweg 221, 8800 Roeselare

@ Vlaamse woonlening:
ddlwvl@vlaamswoningfonds.be

Provinciale dienst Oost-Vlaanderen

Oude Houtlei 13A/001, 9000 Gent

@ Vlaamse woonlening:
ddlovl@vlaamswoningfonds.be

Voor het aanvragen van een huurwaarborglening kan je mailen naar hwlaanvraag@vlaamswoningfonds.be

Maatschappelijke zetel

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

@ info@vlaamswoningfonds.be

📞 02 548 91 11

Voor alle overige informatie: www.vlaamswoningfonds.be

Volg ons op  



BIJLAGEN

VLAAMSE WOONLENING

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

Jaar					Gemiddelde	
	Aantal	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
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
2023	6.469	+ 42,84	€1.437.936.591,19	+ 49,01	€ 222.281,12	+ 4,32

Spreading volgens duur

Kredietduur	2023		2022		2021	
	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%	Aantal kredieten	%
<= 20 jaar	478	7,39	400	8,83	351	10,17
21-25 jaar	5.095	78,76	3.566	78,74	2.669	77,32
> 25 jaar	896	13,85	563	12,43	432	12,51
Totaal	6.469	100	4.529	100	3.452	100

Spreading van de ontlener(s) per leeftijdsgroep

Jaar	Jonger dan 31 jaar	31 tot 40 jaar	41 tot 50 jaar	51 jaar en meer
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 %
2023	25,52 %	39,88 %	26,62 %	7,98 %

Spreiding van de leningen per provincie - 2019-2023

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	6.054	€ 1.265.737.585,45
Vlaams-Brabant	1.947	€ 427.675.325,00
West-Vlaanderen	2.805	€ 529.201.641,97
Oost-Vlaanderen	5.291	€ 1.089.334.315,25
Limburg	2.419	€ 477.607.597,90
Totaal Vlaams Gewest	18.516	€ 3.789.556.465,57

Spreiding van de leningen per provincie - 2023

Provincie	Aantal	Bedragen
Antwerpen	2.123	€ 481.396.809,76
Vlaams-Brabant	608	€ 148.940.132,13
West-Vlaanderen	976	€ 196.234.022,35
Oost-Vlaanderen	1.941	€ 436.682.474,97
Limburg	821	€ 174.683.151,98
Totaal Vlaams Gewest	6.469	€ 1.437.936.591,19

Spreiding van de leningen per arrondissement - 2019-2023

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	4.171	€ 861.998.205,36
Mechelen	936	€ 197.987.412,40
Turnhout	947	€ 205.751.967,69
Halle-Vilvoorde	1.085	€ 251.962.873,35
Leuven	862	€ 175.712.451,65
Brugge	407	€ 88.091.927,00
Diksmuide	108	€ 21.640.834,28
Ieper	233	€ 41.656.820,54
Kortrijk	927	€ 164.227.548,36
Oostende	443	€ 84.614.580,84
Roeselare	484	€ 89.840.861,88
Tielt	125	€ 23.840.108,77
Veurne	78	€ 15.288.960,30
Aalst	1.752	€ 348.798.557,86
Dendermonde	726	€ 147.159.196,80
Eeklo	300	€ 62.293.462,79
Gent	1.121	€ 248.471.620,47
Oudenaarde	377	€ 67.303.336,05
Sint-Niklaas	1.015	€ 215.308.141,28
Hasselt	1.257	€ 253.727.833,91
Maaseik	582	€ 113.746.476,24
Tongeren	580	€ 110.133.287,75
Totaal Vlaams Gewest	18.516	€ 3.789.556.465,57

Spreiding van de leningen per arrondissement - 2023

Arrondissementen	Aantal	Bedragen
Antwerpen	1.424	€ 321.392.305,92
Mechelen	319	€ 73.307.430,63
Turnhout	380	€ 86.697.073,21
Halle-Vilvoorde	374	€ 95.740.196,00
Leuven	234	€ 53.199.936,13
Brugge	170	€ 39.161.998,00
Diksmuide	41	€ 8.378.437,64
Ieper	96	€ 18.373.310,00
Kortrijk	282	€ 53.316.047,00
Oostende	148	€ 29.907.219,51
Roeselare	180	€ 34.893.845,00
Tielt	33	€ 6.627.688,80
Veurne	26	€ 5.575.476,40
Aalst	586	€ 128.698.954,71
Dendermonde	254	€ 54.846.015,70
Eeklo	102	€ 22.741.064,00
Gent	478	€ 115.277.139,16
Oudenaarde	130	€ 25.697.220,09
Sint-Niklaas	391	€ 89.422.081,31
Hasselt	402	€ 89.080.652,92
Maaseik	221	€ 45.723.273,06
Tongeren	198	€ 39.879.226,00
Totaal Vlaams Gewest	6.469	€ 1.437.936.591,19

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
2023	112	43	92	55	131	433

HUURHULP

Huurdersbestand per 31 december 2023

Huurdersbestand	Oost-Vlaanderen	Limburg	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	147	253	400
tweeoudergezinnen	76	157	233
alleenstaand gezinshoofd	70	90	160
Gemiddelde leeftijd ouders	53,8 jaar	52,6 jaar	53,1 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	20,6 jaar	18,6 jaar	19,4 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	2,6	2,5	2,5
Netto-belastbaar gezinsinkomen			
€ 0,00 - € 15.680,00	58	125	183
€ 15.680,01 - € 23.520,00	39	47	86
+ € 23.520,00	50	81	131
Gemiddelde huurprijs	€ 380,04	€ 396,81	€ 390,65



Resultaten Vlaams Woningfonds 2023



VLAAMSE WOONLEENING

6.469 (▲ 43 %)
Verreffende leningen

€ 222.281,12 (▲ 4,32 %)
Gemiddeld ontleend bedrag

€ 966,91
Gemiddeld maandgeld

€ 265.523,19
Gemiddelde totale kostprijs woning



GEZINSSAMENSTELLING

45,06 %
Tweeouder-gezin-
nen

23,17 %
Eenouder-gezin-
nen

31,77 %
Gezinnen zonder
kinderen /
alleenstaanden

64.181 (▲ 80,35 %)
Uitstaande leningen

2,15 %
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



HUURWAARBORGLNING

5.201 (▲ 3,71 %)
Verreffende leningen

€ 1.921,77 (▲ 13,45 %)
Gemiddeld ontleend bedrag

€ 80,08
Gemiddeld maandgeld



GEZINSSAMENSTELLING

11,84 %
Tweeouder-gezin-
nen

22,63 %
Eenouder-gezin-
nen

65,53 %
Gezinnen zonder
kinderen /
alleenstaanden

10.321 (▲ 10,30 %)
Uitstaande leningen

10,60 %
Aandeel leningen met betalingsachterstand (> 1 maand)



SOCIALE HUURWONINGEN

400
huurders



€ 390,65
Gemiddelde
huurprijs

€ 1.587.048,71
totale investeringen

15,50 %
van de huurders heeft een huurachterstand

GEZINSSAMENSTELLING

59 %
Tweeouder-gezin-
nen

41 %
Eenoudergezin-
nen

VERZEKERING GEWAARBORGD INKOMEN

6.861
Verzekerde aanvragen

