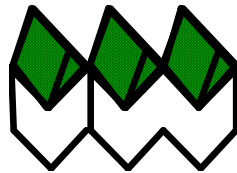


VLAAMS WONINGFONDS CVBA

ACTIVITEITENVERSLAG 2014



Raad van Bestuur:

Voorzitter: de heer Danny Pauly

Eerste ondervoorzitter: de heer Eric De Wasch

Ondervoorzitters : de heren Alfons Duchateau en Marc Mahieu

Leden:

de heren Michel Cappan, Benny De Leener, Pascal Ennaert, Karel Geys, Jef Mannaerts, Georges Nagels; mevrouwen Cecile Segers, Gert Vanderheyden, Jo Van Hoorebeke en de heer Herman Vervloet

Directeur-generaal: de heer Peter Becuwe.

Maatschappelijke zetel:
Ieperlaan 41, 1000 Brussel

KBO 0421 111 543 RPR Brussel

FSMA 016598 A

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	8
AFKORTINGEN	12
DEEL 1 - LENINGSVERRICHTINGEN	13
HOOFDSTUK I – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW	14
1. DE LENINGEN	14
1.1. LENINGSAANVRAGEN	14
1.2. SPREIDING VAN DE LENINGEN VOLGENS HUN BESTEMMING	20
1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN	23
1.2.2. NIEUWBOUWVERRICHTINGEN	23
1.2.3. WERKEN	24
1.2.4. TERUGBETALING VAN SCHULDEN	24
1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG	25
1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE LENINGEN	26
1.4.1. ALGEMEEN	26
1.4.2. DUUR VAN DE LENINGEN VERSUS DE FINANCIERING EN RENDABILITEIT VAN DE LENINGSACTIVITEITEN	28
1.5. LENINGEN IN KERNSTEDEN	29
1.6. DE VLAAMSE RAND	30
2. DE ONTLENER(S)	31
2.1. SAMENSTELLING EN GROOTTE	31
2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP	35
2.3. BEROEP VAN DE ONTLENER(S)	36
2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN	42
2.5. LENINGEN AAN ONTLEENERS MET VREEMDE NATIONALITEIT	49

3. DE WONING	55
3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN	55
3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN	55
Globale verrichtingen	56
3.2.1. AANKOOP OF BEHOUD VAN EEN WONING AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN	57
3.2.1.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS	58
3.2.1.2. FINANCIERINGSBRONNEN	58
3.2.2. PRIVÉ-BOUWVERRICHTINGEN	59
3.2.2.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS	59
3.2.2.2. FINANCIERINGSBRONNEN	60
3.2.3. GROEPSBOUWVERRICHTINGEN	60
3.2.4. AANKOOP BOUWGROND	61
3.2.5. WERKEN	61
3.2.5.1. INVESTERINGEN EN KOSTPRIJS	61
3.2.5.2. FINANCIERINGSBRONNEN	62
HOOFDSTUK II – LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER	68
1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR	68
2. UITSTAANDE LENINGEN	72
3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN	75
4. AFGELOSTE LENINGEN	80
5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT	81
6. VIJFJAARLIJKSE HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN	82
7. TIJDELIJKE KORTINGEN	96

DEEL 2 - SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN.....	97
KRACHTLIJNEN.....	98
1. VERWERVINGEN.....	100
2. REALISATIES	102
2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN	102
2.1.1. ONTWERPDOSSIERS.....	102
2.1.2. AANBESTEDING	103
2.1.3. GUNNINGSDOSSIERS	105
2.1.4. UITGEVOERDE WERKEN.....	105
2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN	107
3. HUURDERS	109
3.1. KANDIDAAT-HUURDERS	109
3.2. VERHURINGEN.....	111
3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN	113
3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS.....	115
3.4.1. ALGEMEEN.....	115
3.4.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES.....	117
3.4.3. COLLECTIEVE SCHULDENREGELING.....	119
3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS.....	120
3.5.1. ALGEMEEN.....	120
3.5.2. VERZOENINGS- EN GERECHTELIJKE PROCEDURES TEGEN GEWEZEN HUURDERS MET SCHULDEN.....	121
4. VERKOOP.....	121

DEEL 3 - ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING	122
1. ALGEMEEN BEHEER	123
1.1. OVERLIJDEN	123
1.2. OPPENSIOENSTELLING	123
1.3. BEVORDERINGEN	123
1.4. EERVOLLE ONDERSCHEIDINGEN.....	123
1.5. NIEUWE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL.....	124
1.6. DANKWOORD	124
2. DIENSTVERLENING.....	125

ACTIVITEITENVERSLAG 2014



INLEIDING

1. Algemeen kader en resultaten

1.1. Reglementering

Het activiteitsjaar 2014 startte met de inwerkingtreding van het ééngemaakt leningenbesluit (i.e. besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan).

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de voorgaande reglementering betrof de uitbreiding van de doelgroep waardoor voortaan ook gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aanvragen. Deze uitbreiding vormt het eindpunt van een lange evolutie en een breuk met het verleden.

Bij het operationeel worden van het Vlaams Woningfonds op 1 januari 1984 bestond de doelgroep uit gezinnen met minstens 3 kinderen. Vanaf 1 juli 1996 werd de doelgroep geleidelijk uitgebreid tot gezinnen met minstens 2 kinderen: aanvankelijk enkel in de 10 grootste steden en vervolgens in het volledige Vlaams gewest krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

De doelgroep werd verruimd tot alle gezinnen met kinderen door de wijziging van het begrip “groot gezin” in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode en in concreto door de nieuwe reglementering die werd ingevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005. Sinds 1 januari 2014 is het hebben van kinderen uiteindelijk helemaal geen voorwaarde meer om in aanmerking te komen voor een Vlaams Woningfondslening.

Andere belangrijke wijzigingen ten opzichte voor de voorgaande reglementering betroffen de rentevoetberekening, de invoering van hogere en nog meer gedifferentieerde maximale verkoopwaarden en een verdere differentiëring van de verrichtingen.

Eind maart 2014 was het door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde investeringsvermogen 2014 reeds volledig uitgeput en konden geen nieuwe leningsaanvragen meer worden geopend. Als gevolg hiervan besliste de Vlaamse Regering tot een budgetverhoging die gekoppeld werd aan een nieuwe reglementswijziging. Deze gewijzigde voorwaarden die in werking traden op 1 juni 2014 betroffen de berekening van de rentevoet, de verhoging van de minimum en maximum rentevoet, de invoering van een tweejaarlijkse rentevoetherziening tijdens de eerste zes jaren en de invoering van een minimuminkomen.

In uitvoering van artikel 7 van het ééngemaakt leningenbesluit werd op 24 februari 2014 het ministerieel besluit houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening van het maandelijkse netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek, van kracht. Vermeld besluit bepaalt de wijze waarop de vennootschap dient na te gaan of aanvragers voldoende solvabel zijn en dus over de nodige financiële draagkracht beschikken om de lening af te betalen.

1.2. Resultaten activiteiten

De resultaten van het boekjaar 2014 herbevestigen de grote nood aan betaalbare woonkredieten en sociale huurwoningen.

Ruim 42 500 gezinnen contacteerden het Vlaams Woningfonds het voorbije boekjaar voor informatie omtrent een bijzondere sociale lening of huurwoning.

Er werden 3 285 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel.

Het totaal aantal door de vennootschap toegekende (vereffende) leningen bedroeg 3 757.

Eind 2014 beheerde het Vlaams Woningfonds 32 398 hypothecaire leningen voor een bedrag van 2 878 644 761,47 EUR.

In 2014 voldeed het Vlaams Woningfonds ruimschoots aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat voorziet dat jaarlijks niet minder dan 30% van de leningen dient te worden besteed aan de strijd tegen ongezonde woningen.

Eind 2014 waren er in het kader van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten 768 woongelegenheden verhuurd. De totale investeringen in de huursector bedroegen vorig jaar 3 490 094,53 EUR.

2. Algemene financiële gegevens

Volgende algemene financiële gegevens waren bepalend voor de slagkracht van het Vlaams Woningfonds en voor de evolutie van de financiële toestand van de vennootschap tijdens het boekjaar 2014. Vanzelfsprekend worden de financiële resultaten over het voorbije boekjaar gedetailleerd vermeld in het jaarverslag 2014 dat afzonderlijk wordt gepubliceerd.

In het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd een verbintnissenmachtiging (investeringsvermogen) voorzien van initieel 423 891 000 EUR en een leningsmachtiging (ontleenvermogen) van eveneens 423 891 000 EUR verhoogd met het niet opgenomen gedeelte van de leningsmachtiging voor het jaar 2013. Na de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd het investerings- en ontleenvermogen uiteindelijk bepaald op 680 501 000 EUR.

Het bedrag aan rentesubsidies, de enige post die effectief ten laste valt van de algemene uitgavenbegroting, werd vastgesteld op 54 728 216,50 EUR.

2.1. Verbintnissenmachtiging (investeringsvermogen)

Het investeringsvermogen 2014 ten bedrage van 423 891 000 EUR werd zonder verdere formaliteiten automatisch vrijgegeven bij de aanvang van het jaar.

De forse toename van het aantal leningsaanvragen en het feit dat begin 2014 reeds een belangrijk deel van het voormelde investeringsvermogen 2014 gereserveerd was voor in samenstelling zijnde leningsaanvragen leidde ertoe dat dit door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde budget snel ontoereikend bleek te zijn waardoor er reeds eind maart 2014 geen nieuwe leningsaanvragen meer konden worden opgestart.

De voormalige bevoegde voogdijministers werden op 27 februari 2014 schriftelijk in kennis gesteld van de evolutie van het investeringsvermogen 2014 waarbij hen tegelijkertijd om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2014 werd verzocht.

Op 24 april 2014 keurde het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd het initieel voorziene investeringsvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683 891 000 EUR. De toelating tot aanwending ervan werd gekoppeld aan de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit per 1 juni 2014. Dankzij deze beslissing kon het Vlaams Woningfonds opnieuw leningsaanvragen samenstellen tot het einde van 2014. Het Vlaams Woningfonds wil de toenmalige voogdijministers en het Vlaams Parlement hiervoor uitdrukkelijk danken.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld verhoogd investerings- en ontleenvermogen van 683 891 000 EUR gedesindexeerd tot 680 501 000 EUR.

De totale investeringen bedroegen het voorbije dienstjaar 594 483 096,07 EUR of 87,36 % van het verhoogde totale gedesindexeerde investeringsvermogen 2014 (exclusief subsidies huurhulp).

Daarnaast was er op 31 december 2014 ook nog een bedrag van 87 645 076,17 EUR gereserveerd voor de dossiers die in behandeling waren en waarvoor nog geen schriftelijk leningsaanbod werd opgesteld.

Overeenkomstig artikel 12 van het decreet houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2015 van de Vlaamse Gemeenschap wordt dit bedrag toegevoegd aan het investeringsvermogen 2015.

2.2. Leningsmachtiging (ontleenvermogen)

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 18 december 2013 houdende de Algemene Uitgavenbegroting 2014 van de Vlaamse Gemeenschap werd het ontleenvermogen 2014 initieel vastgesteld op 423 891 000 EUR.

Zoals reeds vermeld keurde het Vlaams Parlement op 24 april 2014 het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd hierdoor ook het initieel voorziene ontleenvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683 891 000 EUR.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld ontleenvermogen van 683 891 000 EUR gedesindexeerd tot 680 501 000 EUR.

In 2014 werd het saldo van het ontleenvermogen 2012 (63 271 000 EUR), het ontleenvermogen 2013 (366 756 000 EUR) en een eerste deel van het ontleenvermogen 2014 (159 973 000 EUR) opgenomen, namelijk 200 000 000 EUR op 9 januari 2014, 130 000 000 EUR op 5 juni 2014 en 260 000 000 EUR op 5 september 2014.

De procedure tot vrijgave en de opname van een volgende deel van het ontleenvermogen 2014 ten bedrage van 150 000 000 EUR werd opgestart op 7 november 2014.

2.3. Rentesubsidies

Het volledige voorziene bedrag aan rentesubsidies (54 728 216,50 EUR) werd in 2014 rechtstreeks uitbetaald aan het Vlaams Woningfonds. Dankzij vermelde volledige betaling van de verschuldigde rentesubsidies door de Vlaamse overheid en een zo goed mogelijk intern financieel beleid kon de vennootschap de financiële verplichtingen tijdens het voorbije dienstjaar blijven nakomen.

2.4. Rendabiliteit van de activiteiten

In 2014 verbeterde de rendabiliteit van de activiteiten heel licht.

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

Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit stemt deze referentierentevoet overeen met het rekenkundig gemiddelde van de referentietarieven die de Nationale Bank publiceert.

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

Voor de leningen afgesloten onder de voorwaarden opgenomen in het initiële ééngemaakt leningenbesluit (besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013) werd de referentierentevoet vastgesteld in functie van de evolutie van de lineaire obligatie met een resterende looptijd van 15 jaar (OLO15).

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 wijzigde voornoemd initieel ééngemaakt leningenbesluit op het vlak van ondermeer de toe te passen referentierentevoet. Sinds de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit op 1 juni 2014 wordt voor de vaststelling van de referentierentevoet rekening gehouden met de lineaire obligatie met een resterende looptijd van 20 jaar (OLO20).

Verder werd voorzien in een verhoging van de minimumrentevoet van 50 % tot 66 % van de referentierentevoet met een absoluut minimum van 2 %. Ook de maximumrentevoet werd verhoogd tot 4/3 van de referentierentevoet waar deze voorheen de referentierentevoet betrof.

In de specifieke marktomstandigheden van het voorbije dienstjaar leidde de nieuwe rentevoetberekening tot een lichte stijging van de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening tot 1,88 % tegenover gemiddeld 1,78 % in 2013.

Met betrekking tot de financieringswijze van de activiteiten werden door het Vlaams Woningfonds eerder reeds diverse alternatieven voorgesteld die de rendabiliteit substantieel zouden kunnen verbeteren. Er werd het Vlaams Woningfonds in januari 2014 echter uiteindelijk geen toestemming verleend om een deel van het ontleenvermogen 2014, namelijk 300 miljoen EUR op te nemen via de uitgifte van een obligatielening.

Bijgevolg was het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening onvermijdelijk opnieuw negatief. Er dient nogmaals te worden benadrukt dat de negatieve rendabiliteit volledig vreemd is aan het beheer door de vennootschap zelf.

3. Toekomstperspectieven

Als gevolg van de wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode (Programmadedcreet van 17 december 2014) kunnen sinds 1 januari 2015 geen bijzondere sociale leningen meer worden geopend voor:

- nieuwbouw;
- de aankoop van een bouwgrond of (sociale) kavel;
- de terugbetaling van hypothecaire schulden (eventueel gecombineerd met werken).

De impact op de leningsaanvragen van onder meer de hervorming van de woonbonus en - zij het in mindere mate - van de uitsluiting van vermelde verrichtingen zal van nabij worden gevolgd. Van een eventuele terugval is tot op heden geen sprake. Het aantal aanvragen blijft op een vrij hoog niveau: tijdens de maanden januari en februari 2015 werden reeds 567 nieuwe leningsaanvragen geopend. Per 28 februari 2014 was reeds een bedrag van 181 025 291,90 EUR van het investeringsvermogen 2015 (456 146 076,17 EUR) aangewend voor het toekennen van hypothecaire leningen en het samenstellen van nieuwe leningsdossiers.

Het rapport van de Nationale Bank “ESR 2010 – Het nieuwe referentiekader voor de nationale rekeningen – september 2014” bracht duidelijkheid omtrent de consolidatie: het Vlaams Woningfonds wordt toegewezen aan de Vlaamse consolidatieperimeter. Hierdoor dient het Vlaams Woningfonds vanaf 2015 naast een bedrijfsboekhouding ook een ESR-begroting op te maken. Het dossier van de consolidatie vereist voortaan een nauwgezette opvolging.

Het activiteitenverslag omvat drie delen.

Deel I is gewijd aan de statistische verslaggeving met sociale analyse van de verwezenlijkte leningsverrichtingen (vereffende leningen), opgesplitst in hoofdstuk I “dossieropbouw” en hoofdstuk II “dossierbeheer”.

Deel II is de statistische verslaggeving en sociale analyse van de sanerings-, verkoop- en huurhulpactiviteiten.

Deel III behelst het algemeen beheer en de dienstverlening.

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

AFKORTINGEN

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

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de verrichtingen, verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hecht en ook rentetoelagen verleent.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden.

Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomensten), FAB (Fonds voor Aankoop Bouwgrond) en RF6.

DEEL 1

LENINGSVERRICHTINGEN

HOOFDSTUK I - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIEROPBOUW

1. DE LENINGEN

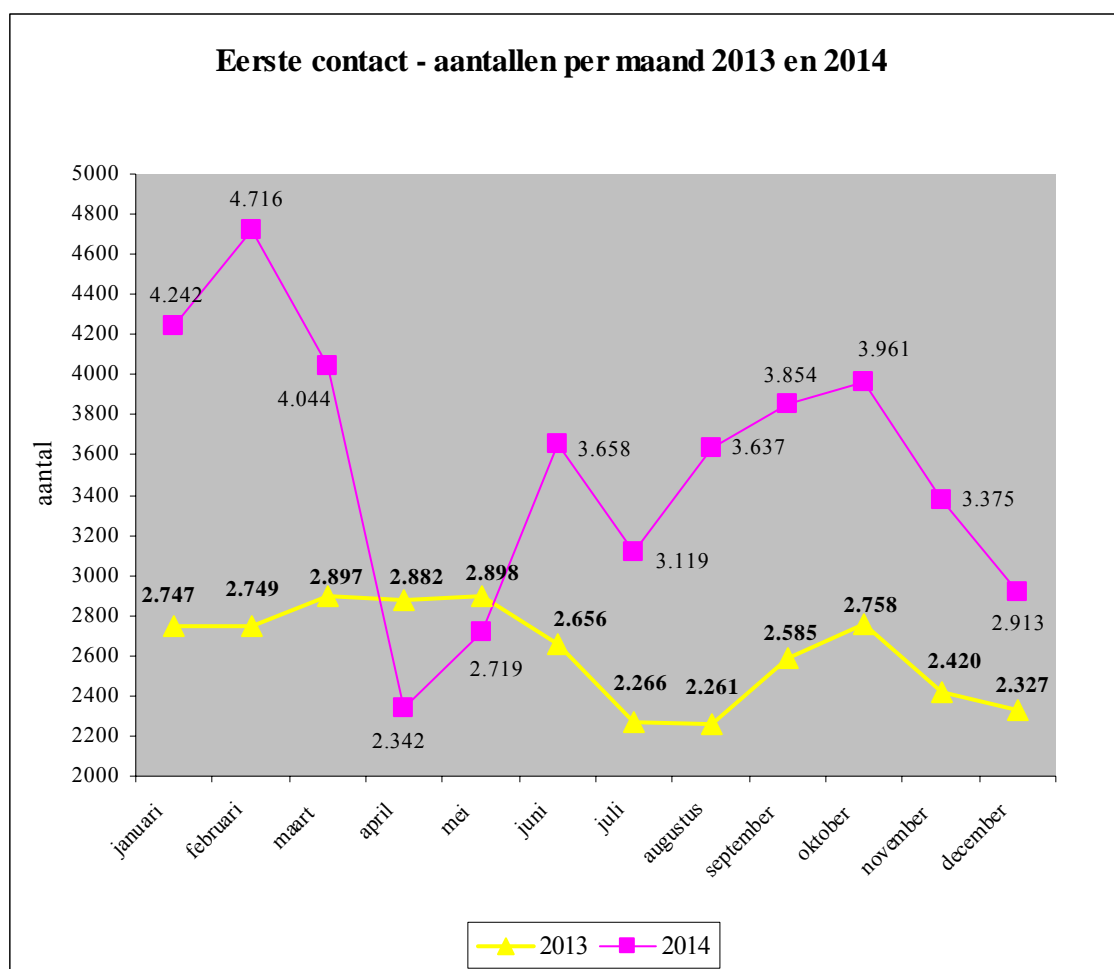
In dit hoofdstuk worden de leningsactiviteiten (dossieropbouw) van het Vlaams Woningfonds tijdens het dienstjaar 2014 grondig geanalyseerd en gedetailleerd in kaart gebracht.

1.1. LENINGSAANVRAGEN

Een eerste belangrijk element in de bespreking van de leningsactiviteiten vormt de evolutie van de vraag.

In 2014 informeerden niet minder dan 42 580 gezinnen en alleenstaanden (of gemiddeld 3 548 per maand) zich bij het Vlaams Woningfonds over de hypothecaire leningen die de vennootschap hen aanbiedt. De stijging ten opzichte van de voorgaande dienstjaren 2012 en 2013 toen maandelijks respectievelijk gemiddeld 2 347 en 2 621 eerste contacten werden genoteerd, houdt vanzelfsprekend voornamelijk verband met de uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014.

Een overzichtelijk beeld van dit aantal “eerste contacten” wordt weergegeven in grafiek 1 “Eerste contact – aantallen per maand (2013 – 2014)”. Uit deze grafiek blijkt dat het aantal vragen naar informatie tijdens het dienstjaar 2014, met uitzondering van de maanden april en mei, hoger lag dan tijdens het dienstjaar 2013. De zware terugval tijdens voormelde twee maanden was te wijten aan de uitputting van het oorspronkelijke investeringsvermogen 2014 (i.e. 423 891 000 EUR) eind maart 2014.



Op 1 januari 2014 trad het ééngemaakt leningenbesluit (i.e. besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder ondermeer het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan) in werking.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de voorgaande reglementering betrof de uitbreiding van de doelgroep waardoor voortaan ook gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aanvragen.

Deze uitbreiding vormt het eindpunt van een lange evolutie. Bij het operationeel worden van het Vlaams Woningfonds op 1 januari 1984 bestond de doelgroep uit gezinnen met minstens 3 kinderen. Vanaf 1 juli 1996 werd de doelgroep geleidelijk uitgebreid tot gezinnen met minstens 2 kinderen: aanvankelijk enkel in de 10 grootste steden en vervolgens in het volledige Vlaams gewest krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 1999.

De doelgroep werd verruimd tot alle gezinnen met kinderen door de wijziging van het begrip “groot gezin” in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode en in concreto door de reglementering die werd ingevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

Als gevolg van de vroegtijdige uitputting van het oorspronkelijke investeringsvermogen 2014 eind maart 2014 besliste de Vlaamse Regering tot een substantiële verhoging van de verbintenissen- en leningsmachtiging én een nieuwe reglementswijziging. Deze gewijzigde voorwaarden traden in werking op 1 juni 2014 en betroffen onder meer de berekening van de rentevoet, de verhoging van de minimum en maximum rentevoet, de invoering van een tweejaarlijkse rentevoetherziening tijdens de eerste zes jaren en de invoering van een minimuminkomen.

Interne statistieken toonden opnieuw aan dat een belangrijk aantal kandidaat-ontleners, namelijk 5 314 (tegenover 5 064 in 2013), na een eerste contactname op de Woningfondskantoren of zittingen niet kon geholpen worden.

Als gevolg van de invoering van een minimuminkomen ten bedrage van 10 000 EUR sinds 1 juni laatstleden waren er 1 435 leningsaanvragen (27 %) onontvankelijk omdat de betrokken aanvragers verklaarden deze ondergrens niet te bereiken.

De overige redenen van onontvankelijkheid van de leningsaanvragen waren de volgende:

- 1 010 (19,01 %) omdat geen herfinanciering kon worden toegestaan;
- 857 (16,13 %) omwille van een te hoge waarde van het (beoogde of te renoveren) pand;
- 821 (15,45 %) omdat de kandidaat-ontleners onvoldoende kredietwaardig waren;
- 1 191 (22,41 %) omwille van diverse andere redenen (onder meer: geen inkomsten-getuigschrift kunnen voorleggen, een andere eigendom bezitten of over een te hoog inkomen beschikken).

De in het ééngemaakt leningenbesluit voorziene voorwaarden met betrekking tot de verrichting “terugbetaling van schuld” (al dan niet gecombineerd met werken) leidden er in 2014 toe dat 1 010 kandidaat-ontleners (19,01 %) teleurgesteld dienden te worden. Het Vlaams Parlement wijzigde op 17 december 2014 het decreet houdende de Vlaamse Wooncode waardoor er vanaf 2015 helemaal geen leningen meer kunnen worden aangevraagd voor de terugbetaling van hypothecaire schulden (al dan niet gecombineerd met werken).

Het niet kunnen toekennen van een lening omwille van de te hoge waarde van het pand blijft eveneens een belangrijk pijnpunt niettegenstaande de nieuwe reglementering in hogere én geografisch gedifferentieerde maximum toegelaten verkoopwaarden voorziet en de koppeling van de maximaal toegelaten waarde van de te financieren onroerende goederen aan de ABEX-index behoudt.

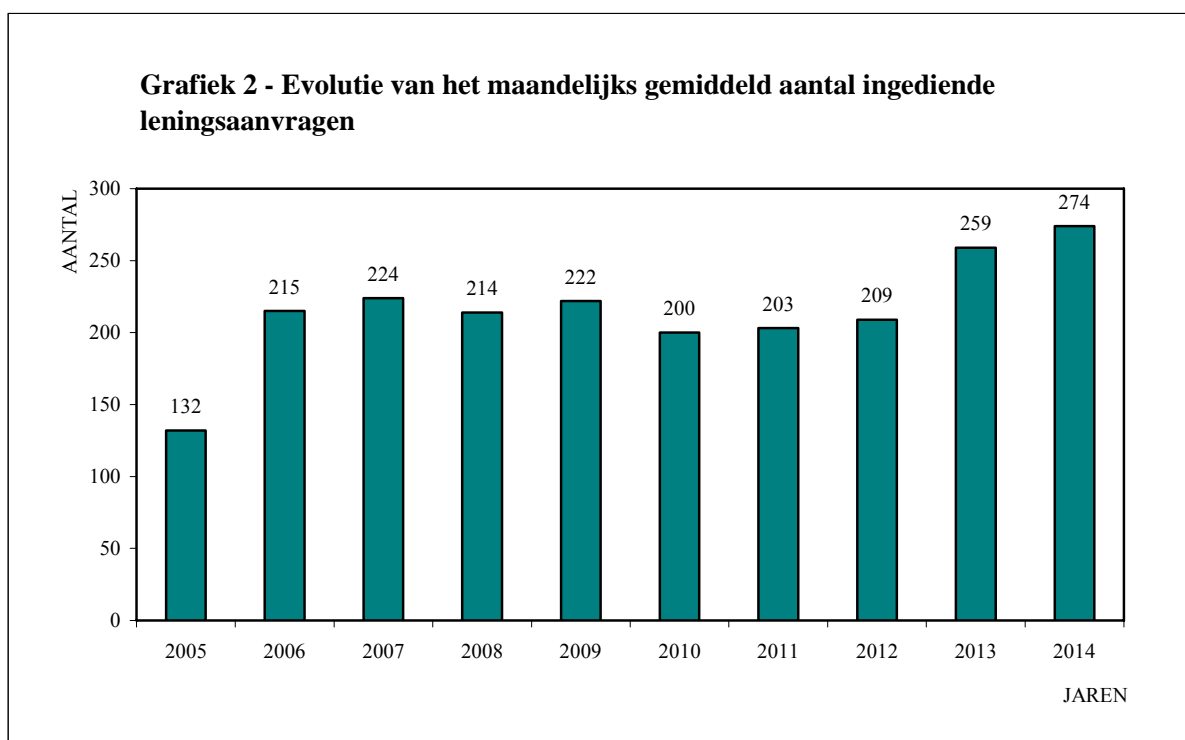
In haar beleidsnota Wonen 2014-2019 kondigt de bevoegde Vlaamse minister aan in de toekomst nog meer rekening te houden met een regionale diversificatie bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van het onroerend goed.

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

De evolutie van het maandelijks gemiddeld aantal op de maatschappelijke zetel ingediende leningsdossiers wordt per provincie weergegeven in tabel 1. Grafiek 2 illustreert de algemene evolutie over de jongste tien jaren.

Tabel 1 - Gemiddeld aantal per maand ingediende dossiers per provincie - 2010-2014

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	West-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
2010	73	27	45	31	24	200
2011	76	29	44	29	25	203
2012	82	30	41	30	26	209
2013	93	33	53	43	37	259
2014	89	31	55	50	49	274



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

In 2014 werden in totaal 3 285 leningsaanvragen ingediend op de maatschappelijke zetel (tegenover 3 104 in 2013), zijnde een stijging met 181 leningsaanvragen of 5,83% in vergelijking met 2013.

Zoals reeds vermeld, werd de doelgroep per 1 januari 2014 uitgebreid waardoor 717 leningsaanvragen, zijnde 21,83 % van het totale aantal, konden worden ingediend door gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden.

Het aandeel van het aantal leningsaanvragen afkomstig van gezinnen met 1 kind ten laste is sterk gedaald, namelijk van 29,22 % in 2013 tot 22,83 % in 2014; hun aantal bedroeg 750 tegenover 907 in 2013.

Wat de spreiding van het gemiddeld aantal maandelijks ingediende dossiers per provincie betreft, wordt een toename vastgesteld in de provincies Oost- en West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant met respectievelijk 3,77 %, 16,28 % en 32,43 %. In de provincies Antwerpen en Limburg is er een daling, namelijk respectievelijk met 4,30 % en 6,06 %.

Gelet op de sterk toegenomen vraag als gevolg van ondermeer de uitbreiding van de doelgroep is een aanzienlijke stijging van het aantal door het Vlaams Woningfonds verstrekte leningen in 2014 volkomen logisch: er werden 3 757 leningen vereffend in 2014 tegenover 2 751 in 2013; dit is een stijging met 1 006 eenheden of 36,57 %. Wat het totaal ontleend bedrag betreft, werd een stijging genoteerd van 425 711 441,31 EUR in 2013 naar 584 708 164,75 EUR in 2014 of met 37,35 %.

Uit gegevens van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal verstrekte leningen tijdens het jaar 2014, onder meer als gevolg van de door de Vlaamse Regering in juli 2014 aangekondigde hervorming van het fiscale voordeel van de woonbonus vanaf 1 januari 2015 en de aanhoudende daling van de rentevoeten, is gestegen met 13,8 % ten opzichte van het jaar 2013. Het totaal ontleend bedrag nam toe met 17,5 %.

Overeenkomstig artikel 15 van het decreet dd. 18 december 2013 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 werd het investeringsvermogen 2014 initieel bepaald op 423 891 000 EUR.

De forse toename van het aantal leningsaanvragen en het feit dat begin 2014 reeds een belangrijk deel van het voormelde investeringsvermogen 2014 gereserveerd was voor in samenstelling zijnde leningsaanvragen leidde ertoe dat het ter beschikking gestelde budget ontoereikend was en er reeds eind maart 2014 geen nieuwe leningsaanvragen meer konden worden opgestart.

De voormalige bevoegde voogdijministers werden op 27 februari 2014 schriftelijk in kennis gesteld van deze evolutie van het investeringsvermogen 2014 waarbij hen tegelijkertijd om een verhoging van het investerings- en ontleenvermogen 2014 werd verzocht.

Op 24 april 2014 keurde het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014 goed. Overeenkomstig artikel 1 van voormeld decreet werd het initieel voorziene investerings- en ontleenvermogen 2014 verhoogd met 260 miljoen EUR tot 683 891 000 EUR. De toelating tot aanwending ervan was gekoppeld aan de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit per 1 juni 2014. Dankzij deze beslissing van de Vlaamse overheid kon het Vlaams Woningfonds opnieuw leningsaanvragen samenstellen tot eind 2014.

Ingevolge de tweede aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap werd vermeld verhoogd investerings- en ontleenvermogen van 683 891 000 EUR gedesindexeerd tot 680 501 000 EUR.

Zoals reeds vermeld, werden tijdens het dienstjaar 2014 in totaal 3 757 leningen in vereffening gesteld (leenakten verleden) voor een totaal bedrag van 584 708 164,75 EUR.

Tabel 2 biedt een overzicht van de resultaten per Fonds. De indeling per Fonds duidt op de oorsprong van de middelen. De definities van de verschillende Fondsen zijn vooraan in het activiteitenverslag opgenomen.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2014, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

Tabel 2 - Leningen verwezenlijkt in 2014 - Alle fondsen samen

Fonds	Aantal	B E D R A G			Gemiddelde
		Hoofdbedrag	Schuldsaldo-verzekering	Totaal	
B2	3 747	578 573 832,13	4 526 489,03	583 100 321,16	155 617,91
B (RF6)	10	1 568 500,00	39 343,59	1 607 843,59	160 784,36
Totaal	3 757	580 142 332,13	4 565 832,62	584 708 164,75	155 631,66

In 2014 werden 3 747 leningen verstrekt in het Fonds B2 voor een totaal bedrag van 583 100 321,16 EUR. Voor 1 233 leningen (voor een totaal bedrag van 188 751 833,41 EUR) zijn de voorwaarden vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 van toepassing; voor 1 333 leningen (voor een totaal bedrag van 204 743 442,20 EUR) betreffen het de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en voor 1 181 leningen (voor een totaal bedrag van 189 605 045,55 EUR) de voorwaarden van het gewijzigd besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013.

Met de middelen van het Reservefonds 6 dat in oktober 2013 in het leven werd geroepen teneinde de leningsaanvragen voor de aankoop van een woning al dan niet gecombineerd met werken (ingediend op de maatschappelijke zetel per 25 september 2013) tijdig te kunnen honoreren, werden tijdens het dienstjaar 2014 nog 10 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van 1 607 843,59 EUR. Omwille van dit kleine aantal worden deze leningen niet verder besproken.

Tabel 3 toont de evolutie van het totaal ontleend bedrag, van het leningsgemiddelde alsook van het aantal leningen en jaarlijkse groeivoet ervan.

Tabel 3 - Evolutie van de omvang, van het gemiddelde en van de groeivoet der leningen 2010-2014 - Alle fondsen samen

Jaar	Aantal		Bedragen		Gemiddelde	
	Eenheden	Jaarlijkse groeivoet	EUR	Jaarlijkse groeivoet	Bedrag	Jaarlijkse groeivoet
2010	2 347	-6,57	322 418 911,44	-4,66	137 374,91	+2,04
2011	2 372	+1,07	334 418 681,71	+3,72	140 985,95	+2,63
2012	2 306	-2,78	340 550 212,09	+1,83	147 680,06	+4,75
2013	2 751	+19,30	425 711 441,31	+25,01	154 747,89	+4,79
2014	3 757	+36,57	584 708 164,75	+37,35	155 631,66	+0,57

Hieruit blijkt de reeds vermelde sterke groei met 36,57 % inzake het totale aantal vereffende leningen en met 37,35 % inzake het totaal ontleend bedrag.

Het algemeen gemiddeld ontleend bedrag is licht gestegen, namelijk van 154 747,89 EUR in 2013 tot 155 631,66 EUR in 2014, zijnde een vermeerdering met 883,77 EUR of 0,57 %.

De verdere analyse van de leningsactiviteiten over het dienstjaar 2014 handelt uitsluitend – tenzij uitdrukkelijk vermeld – over de leningsverrichtingen in het Fonds B2. Zij vertegenwoordigen immers 99,73 % van het totaal bedrag aan vereffende leningen.

1.2. SPREIDING VAN DE LENINGEN VOLGENS HUN BESTEMMING

In tabel 4 wordt de spreiding van de leningen naargelang hun bestemming weergegeven. De indeling in categorieën werd naar aanleiding van de gewijzigde reglementering per 1 januari 2014 aangepast.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- de toevoeging van de verrichtingen “behoud van een woning (eventueel gecombineerd met werken)” en “aankoop van een bouwgrond”;
- de opheffing van het onderscheid tussen de verrichtingen “belangrijke werken” en “weinig belangrijke werken”.

De verrichting “behoud van een woning (eventueel gecombineerd met werken)” betreft leningen voor de volledige overname van een woning waarvan men reeds onverdeeld eigenaar is. Deze leningen werden voorheen opgenomen onder de verrichting “aankoop (eventueel gecombineerd met werken)”. In het (gewijzigd) ééngemaakt leningenbesluit wordt deze verrichting afzonderlijk gedefinieerd.

De verrichting “aankoop van een bouwgrond” werd voorheen niet vermeld in deze tabel aangezien deze overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 niet kon worden gefinancierd met middelen Fonds B2. Er dient opgemerkt dat er door de wijziging van de Vlaamse Wooncode op 17 december laatstleden vanaf 2015 geen leningen meer kunnen worden aangevraagd voor de aankoop van een bouwgrond.

Tabel 4 – Spreiding van de leningen volgens hun bestemming - 2014-2013 - Fonds B2

Bestemming van de geleende bedragen	2014					2013				
	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde	Aantal	%	Bedragen	%	Gemiddelde
Nieuwbouw	50	1,34	7 745 651,78	1,33	154 913,04	74	2,86	12 063 924,70	3,03	163 026,01
Aankoop bouwgrond	2	0,05	92 076,00	0,02	46 038,00	-	-	-	-	-
Aankoop woning	2 331	62,21	374 282 274,86	64,19	160 567,26	1 649	63,84	262 282 692,29	65,82	159 055,60
Werken	206	5,50	8 467 645,30	1,45	41 105,07	162	6,27	6 400 533,59	1,61	39 509,47
Aankoop en werken	975	26,02	168 470 169,80	28,89	172 789,92	657	25,44	111 380 421,23	27,95	169 528,80
Terugbetaling van schulden	30	0,80	4 813 731,29	0,82	160 457,71	31	1,20	4 921 353,98	1,23	158 753,35
Werken en terugbetaling van schulden	8	0,21	1 505 946,66	0,26	188 243,33	10	0,39	1 428 519,91	0,36	142 851,99
Behoud	131	3,50	15 954 371,21	2,74	121 789,09	-	-	-	-	-
Behoud en werken	14	0,37	1 768 454,26	0,30	126 318,16	-	-	-	-	-
Totaal	3 747	100	583 100 321,16	100	155 617,91	2 583	100	398 477 445,70	100	154 269,24

De resultaten vermeld in deze tabel bevestigen de impact van het woonbeleid van de Vlaamse Regering in het algemeen en van de geldende reglementering in het bijzonder. Zo konden in 2014 voor het laatst leningen worden toegekend voor de verrichtingen nieuwbouw, aankoop van een bouwgrond en terugbetaling van schuld (al dan niet gecombineerd met werken). Op 17 december 2014 werd het decreet houdende de Vlaamse Wooncode in deze zin gewijzigd.

Hieronder volgt eerst een beknopte bespreking van de opvallendste algemene evoluties die uit tabel 4 blijken. Vervolgens worden de vier belangrijkste basisverrichtingen, namelijk aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met werken, nieuwbouw, saneringswerken en terugbetaling van schulden verder toegelicht.

De kernactiviteit van het Vlaams Woningfonds blijft erin bestaan bij te dragen tot het effectief laten bewonen en saneren van het bestaande patrimonium. Het aandeel van alle leningen toegekend voor een aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met het financieren van werken bedroeg 92,10 % in 2014 ten opzichte van 89,28 % in 2013. Deze groep leningen vertegenwoordigt 96,12 % van het totaal ontleend bedrag (93,77 % in 2013).

Het aandeel van de belangrijkste verrichting “aankoop of behoud van een woning” stijgt van 63,84 % tot 65,71 %.

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van de verrichting “aankoop of behoud van een woning gecombineerd met werken” is eveneens toegenomen, namelijk van 25,44 % in 2013 naar 26,39 % in 2014.

Het aandeel van het aantal leningen voor het financieren van werken daalt, namelijk van 6,27 % in 2013 tot 5,50 % in 2014.

Het aandeel van de verrichting “nieuwbouw” daalt eveneens en bedroeg 1,34 % in 2014 tegenover 2,86 % in 2013.

In 2014 werden 2 leningen verstrekt (0,05 %) voor de aankoop van een bouwgrond.

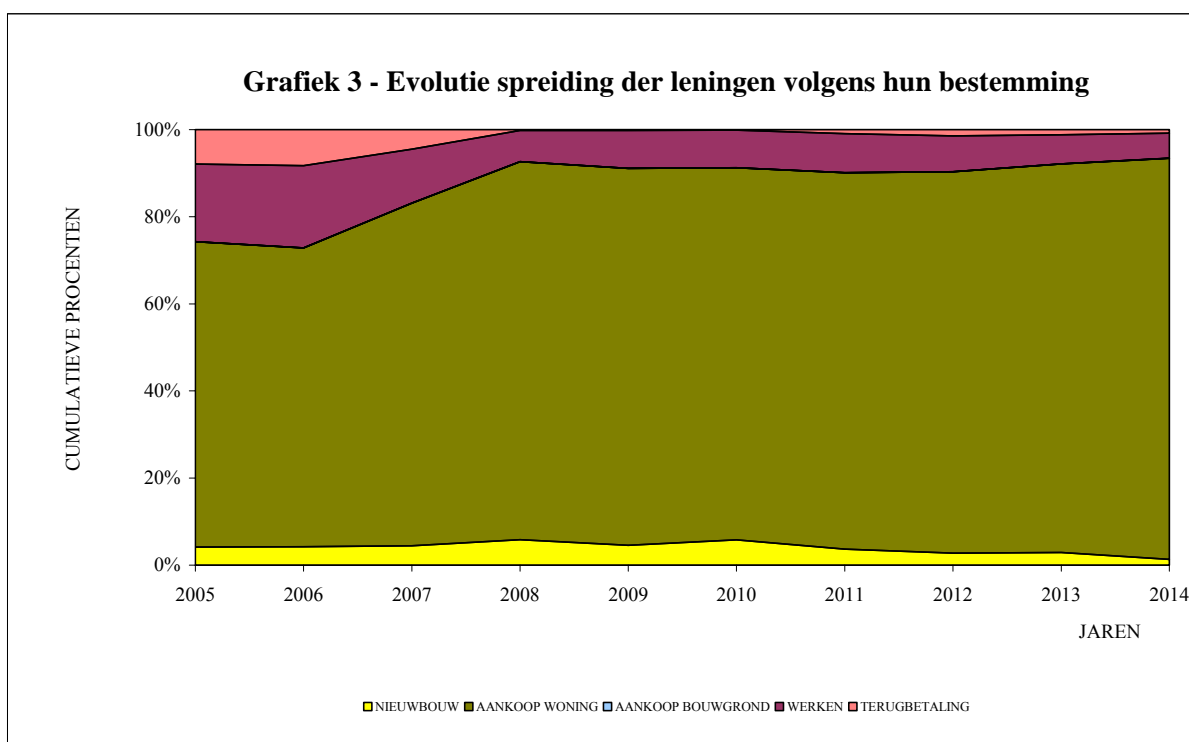
Het aandeel van de verrichting “terugbetaling van schuld” (al dan niet gecombineerd met werken) blijft zeer beperkt, namelijk 1,01 %.

Het algemeen leningsgemiddelde stijgt van 154 269,24 EUR in 2013 tot 155 617,91 EUR in 2014; dit is een beperkte toename met 1 348,67 EUR of 0,87 %. Met uitzondering van de categorie “nieuwbouw” is het gemiddeld leningsbedrag overal (licht) gestegen.

Volgens recente cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet bedroeg het algemeen gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning 139 000 EUR in 2014¹.

Grafiek 3 geeft de evolutieve spreiding der leningen volgens hun bestemming weer. De 9 verrichtingen van tabel 4 worden in deze grafiek eveneens herleid tot enerzijds 5 basisverrichtingen, namelijk nieuwbouw, aankoop woning (categorieën ‘aankoop woning (en werken)’, ‘behoud woning (en werken)’, aankoop bouwgrond, werken (categorieën ‘werken’, ‘werken en terugbetaling van schulden’) en daarnaast de verrichting “terugbetaling van schulden”. De evolutie over de jongste 10 jaren wordt duidelijk weergegeven.

Ook de tabellen die op het einde van dit hoofdstuk gepubliceerd worden, werden op deze wijze opgesteld.



¹ Persbericht de dato 20 januari 2015, Beroepsvereniging van het Krediet: “Uitzonderlijk vierde trimester stuwt hypothecair krediet naar ongekende hoogte in 2014”.

Vermelde basisverrichtingen worden hierna in het bijzonder toegelicht.

1.2.1. AANKOOPVERRICHTINGEN OF BEHOUD AL DAN NIET GECOMBINEERD MET WERKEN

Zoals hierboven reeds vermeld, bestaat de voornaamste activiteit van het Vlaams Woningfonds erin het bestaande patrimonium te laten bewonen en te saneren: in 2014 werd 92,10 % van alle leningen toegekend voor een aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken; deze groep leningen vertegenwoordigde 96,12 % van het totaal ontleend bedrag.

Uit cijfers van de FOD Economie¹ blijkt dat de prijzen voor huizen en appartementen in Vlaanderen tijdens het derde kwartaal van 2014 zijn gestegen, namelijk met respectievelijk 1,35 % tot gemiddeld 215 053 EUR en met 3,44 % tot gemiddeld 218 406 EUR in vergelijking met het dienstjaar 2013.

Wat het aandeel van de leningen bestemd voor de aankoop of het behoud van een woning betreft, wordt een stijging genoteerd, namelijk van 63,84 % in 2013 naar 65,71 % in 2014.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting ‘aankoop van een woning’ is toegenomen met 1 511,66 EUR of 0,95 % tot 160 567,26 EUR. Voor de leningen voor het behoud van een woning bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 121 789,09 EUR.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet² blijkt dat in het jaar 2014 in vergelijking met het voorgaande jaar bij de banken 11,3 % meer leningen werden toegekend voor de aankoop van een woning. Bij de commerciële instellingen werd tijdens het vierde kwartaal 2014 gemiddeld 141 708 EUR ontleend voor de aankoop van een woning, ruim 7 000 EUR meer dan een jaar eerder.

Het aandeel van de verrichting “aankoop of behoud van een woning gecombineerd met werken” stijgt van 25,44 % in 2013 naar 26,39 % in 2014.

Het gemiddelde leningsbedrag voor de verrichting “aankoop gecombineerd met werken” is toegenomen met 3 261,12 EUR of 1,92 % tot 172 789,92 EUR. Voor de leningen voor het behoud van een woning gecombineerd met werken bedroeg het gemiddeld ontleend bedrag 126 318,16 EUR.

In het Fonds B2 werden tijdens het jaar 2014 ook 2 leningen toegekend voor de aankoop van een bouwgrond tegenover 4 leningen in 2013 die werden verstrekt met eigen middelen (Fonds FAB). Dit beperkt aantal houdt verband met de hoge kostprijs van bouwgronden. Zo werd tijdens het derde kwartaal 2014 in het Vlaams Gewest 4,54 % meer betaald voor een vierkante meter bouwgrond dan tijdens het dienstjaar 2013; de gemiddelde kostprijs bedroeg 184 EUR per m² in het derde kwartaal 2014 tegenover 176 EUR per m² in het derde kwartaal 2013.³

1.2.2. NIEUWBOUWVERRICHTINGEN

In 1980 had 38,83 % van de Vlaams Woningfondsleningen nog betrekking op deze verrichting, in 1990 bedroeg dit percentage zelfs 40,07 %.

Het aantal nieuwbouwverrichtingen bedroeg in 2014 nog amper 50 (1,34 % van alle verrichtingen).

¹ FOD Economie, Middenstand en Energie, Verkopen van onroerende goederen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

² Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet vierde kwartaal 2014, <http://www.upc-bvk.be>.

³ FOD Economie, Middenstand en Energie, Verkopen van onroerende goederen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

Dit bescheiden aandeel is niet verwonderlijk rekening houdende met de uitermate hoge kostprijs van een bouwgrond. Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg de gemiddelde kostprijs voor bouwgrond in het Vlaams Gewest tijdens het derde kwartaal van 2014 maar liefst 184 EUR/m².

Dergelijke dure bouwgronden en de kostprijs voor het bouwen van de woning maken het voor alleenstaanden en gezinnen behorende tot onze doelgroep bijzonder moeilijk een nieuwbouwverrichting te realiseren.

Het gemiddeld ontleend bedrag bij het Vlaams Woningfonds voor een nieuwbouwverrichting daalde met 4,98 % en bedroeg 154 913,04 EUR in 2014 tegenover 163 026,01 EUR in 2013.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor nieuwbouw tijdens het jaar 2014 is gestegen met 15,4 % ten opzichte van het jaar 2013. Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 143 210 EUR in het vierde kwartaal 2014.

1.2.3. WERKEN

Onder de verrichting “werken” ressorteren alle leningen die geheel of gedeeltelijk dienden voor het uitvoeren van renovatiewerken aan de woning, namelijk “werken” eventueel gecombineerd met de verrichting “terugbetaling van schulden”. Het totale aandeel van deze leningen bedraagt 5,71 % in 2014. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichtingen belooft 46 605,57 EUR.

Als gevolg van de strenge voorwaarden van toepassing op de verrichting “terugbetaling van schulden” omvat deze verrichting in 2014 slechts 8 leningen uit de categorie “werken en terugbetaling van schulden”.

Het aandeel van het aantal leningen specifiek voor het uitvoeren van “werken” is licht gedaald, namelijk van 6,27 % in 2013 tot 5,50 % in 2014. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting steeg en bedroeg 41 105,07 EUR in 2014 ten opzichte van 39 509,47 EUR in 2013.

De verrichting “werken gecombineerd met terugbetaling van schulden” wordt onder punt 1.2.4. besproken omdat daar de specificiteit van het overnemen van een bestaande schuld wordt toegelicht.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal renovatiekredieten in het jaar 2014 is gestegen met 8,2 % in vergelijking met het jaar 2013. Het gemiddeld ontleend bedrag bedraagt 42 676 EUR in het vierde kwartaal 2014.

1.2.4. TERUGBETALING VAN SCHULDEN

Overeenkomstig het (gewijzigd) ééngemaakt leningenbesluit kon in 2014 een lening voor de terugbetaling van schulden (al dan niet gecombineerd met werken) worden toegestaan op voorwaarde dat de aanvrager minstens de helft van zijn maandelijks netto-inkomen besteedt aan de maandelijkse afbetaling van deze schulden.

Uit tabel 4 blijkt dat er 30 leningen voor de “terugbetaling van schulden” werden toegekend in 2014. Deze leningen vertegenwoordigden 0,80 % van het totaal. Het gemiddeld leningsbedrag steeg van 158 753,35 EUR in 2013 tot 160 457,71 EUR in 2014.

Na de overname bedroeg de te betalen mensualiteit voor deze 30 gezinnen gemiddeld 683,40 EUR, terwijl hun vroegere maandgeld gemiddeld 975,14 EUR bedroeg; dit betekent een daling met bijna 30 %.

Slechts 8 leningen of 0,21 % van het totale aantal werden toegekend ter financiering van de verrichting “werken en de terugbetaling van schulden”. Het leningsgemiddelde bedroeg 188 243,33 EUR.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet vierde kwartaal 2014, <http://www.upc-bvk.be>.

Vóór de herfinanciering betaalden deze ontleners gemiddeld 1 007,90 EUR. Bij het Vlaams Woningfonds betalen ze voor de financiering van de overname van de bestaande schuld én renovatiewerken maandelijks gemiddeld 796,66 EUR.

Het belang van deze verrichting mag evenmin onderschat worden: niet alleen krijgen de betrokken ontleners meer financiële ademruimte, terzelfdertijd dragen deze verrichtingen bij tot enerzijds een betere huisvesting en anderzijds de sanering en renovatie van het woningbestand in het Vlaams Gewest.

Bovenstaande cijfers leveren het bewijs van de sociale meerwaarde van voornoemde verrichting: dankzij de overname van de leningen kunnen betrokkenen een eventuele dreigende verkoop van hun woning en een sociaal drama afwenden en daarenboven tegelijkertijd mogelijks bijlenen voor werken.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat het aantal verstrekte leningen voor externe herfinancieringen, dit wil zeggen het afsluiten van een nieuw leningscontract bij een andere kredietgever is gestegen met 33,6 % in het jaar 2014. Het gemiddeld ontleend bedrag voor deze verrichting bedroeg 114 391 EUR in het vierde kwartaal 2014.

1.3. LENINGEN IN TWEEDE HYPOTHECAIRE RANG

Tabel 5 – Leningen in tweede hypothecaire rang - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar	Aantal	Gemiddelde lening	Voorwerp van de lening			
			Werken		Andere verrichtingen	
			Aantal	%	Aantal	%
2010	224	41 651,82	204	91,07	20	8,93
2011	226	36 784,28	205	90,71	21	9,29
2012	197	42 542,23	180	91,37	17	8,63
2013	187	43 216,53	167	89,30	20	10,70
2014	226	44 459,52	198	87,61	28	12,39

Het aantal tweederangsleningen is gestegen: er werden 226 dergelijke leningen toegekend tegenover 187 in 2013. Het aandeel van alle tweederangsleningen bedraagt 6,03 % van alle toegekende leningen in 2014 tegenover 7,24 % in 2013.

Het gemiddeld ontleend bedrag is licht gestegen, namelijk van 43 216,53 EUR in 2013 naar 44 459,52 EUR in 2014 of een stijging met 2,88 %.

Tweederangsleningen financieren vooral het uitvoeren van renovatiewerken: 198 tweederangsleningen (87,61 %) dienden voor het uitvoeren van werken.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2014, <http://www.upc-bvk.be/nl/press>.

Het aandeel van de “andere verrichtingen” is opnieuw gestegen, namelijk van 10,70 % in 2013 naar 12,39 % in 2014. Het betreffen onder andere leningen voor het inkopen van de vroegere gezinswoning door één van de partners in het kader van een echtscheiding of het beëindigen van de relatie.

Er werden 169 tweederangsleningen toegekend na een eersterangslening bij het Vlaams Woningfonds. Deze gezinnen ontleenden gemiddeld een bedrag van 43 921,50 EUR.

In 57 gevallen gaat het om ontleners die een Woningfondslening in tweede rang afsloten na een eersterangslening bij een andere instelling. Zij ontleenden gemiddeld 46 054,70 EUR.

1.4. EVOLUTIE VAN DE DUUR VAN DE LENINGEN

1.4.1. Algemeen

De evolutie inzake de leningsduur over een periode van 3 jaar wordt weergegeven in tabel 6.

Tabel 6 - Spreiding van de leningen volgens duur - Fonds B2

Categorieën	Duur van de lening in jaren	2014		2013		2012	
		Aantal leningen	%	Aantal leningen	%	Aantal leningen	%
1	<10	5	0,13	1	0,04	1	0,04
2	=10	11	0,29	3	0,12	5	0,22
3	11-14	86	2,30	67	2,59	74	3,22
4	=15	82	2,19	64	2,48	49	2,13
5	16-19	140	3,74	138	5,34	130	5,65
6	=20	263	7,02	198	7,67	150	6,52
7	21-24	316	8,43	324	12,54	301	13,09
8	=25	2 844	75,90	1 788	69,22	1 590	69,13
9	>25	-	-	-	-	-	-
Totaal		3 747	100	2 583	100	2 300	100

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

De te betalen mensualiteit bij het Vlaams Woningfonds hangt af van de rentevoet, het leningsbedrag en de leningsduur.

Bij de aanvang van de lening kan niet worden gegarandeerd dat de mensualiteit ongewijzigd zal blijven gedurende de volledige leningsduur en dit niettegenstaande wel onmiddellijk zekerheid bestaat over de maximum rentevoet. De rentevoeten zijn weliswaar marktvast maar kunnen – binnen vooraf bepaalde en bij akte vastgelegde grenzen – onder meer ook evolueren op basis van het gezinsinkomen. Bij een daling van het inkomen daalt de rentevoet (voor zover de minimumrentevoet nog niet van toepassing is) en bijgevolg de mensualiteit, maar bij een stijging van de rentevoet (als gevolg van een verhoogd inkomen) wordt de mensualiteit in principe verhoogd en blijft de duur van de lening ongewijzigd.

Op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de ontleners kan evenwel beslist worden de resterende duur van de lening te verlengen in plaats van het maandgeld te verhogen.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet¹ blijkt dat tijdens het jaar 2014 maar liefst 87 % van de kredietnemers voor een vaste rentevoet of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer hebben gekozen. De ontleners kiezen dus voor zekerheid.

De elementen die de terugbetalingslast bepalen, namelijk de rentevoet en het maximum leningsbedrag van de lening zijn vastgelegd in de reglementering. Overeenkomstig artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en de beslissing van de Raad van Bestuur dd. 19 februari 2014 wordt de leningsduur op maximaal 25 jaar vastgesteld.

Vooraleer een leningsaanvraag ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur of de directie kan worden voorgelegd dient overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 januari 2014 te worden nagegaan of de aanvrager(s) voldoende solvabel is/zijn. Er wordt bijgevolg gecontroleerd of de betrokkenen over een voldoende financiële draagkracht beschikken om de lening af te betalen en niet zullen worden geconfronteerd met een overmatige schuldenlast. Bij dit onderzoek wordt ondermeer rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen van de aanvrager(s) en eventuele terugbetalingslasten van andere kredieten.

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

Uit cijfers van de Nationale Bank van België² blijkt dat het aantal uitstaande hypothecaire leningen in de Centrale voor Kredieten aan Particulieren eind december 2014 is toegenomen met 1,77 % ten opzichte van een jaar eerder. Het totale aantal uitstaande hypothecaire leningen met betalingsachterstand is gestegen met 5,15 %. Het totale uitstaande bedrag aan betalingsachterstand is toegenomen met 10,91 %. Het gemiddeld bedrag per achterstallig contract loopt eind 2014 op tot 38 391 EUR per krediet zijnde een toename met 5,48 %.

Over het aantal negatief gemelde leningen van het Vlaams Woningfonds wordt toelichting gegeven in Hoofdstuk 2 Leningsverrichtingen – dossierbeheer.

Uit het huishoudbudgetonderzoek van de FOD Economie³ blijkt dat de totale gezinsuitgaven in 2012 in Vlaanderen gemiddeld 36 948 EUR (of 3 079 EUR per maand) bedroegen. De woning neemt hierin een belangrijke plaats: gemiddeld kostte deze post de Vlaamse gezinnen 10 206 EUR of 850,50 EUR per maand, waarvan uiteraard een groot gedeelte voor de afbetaling van een hypothecaire lening of de betaling van huur.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2014, <http://www.upc-bvk.be/nl/press/statistics>.

² Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2014, www.nbb.be.

³ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Huishoudbudgetonderzoek 2012, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>.

Van de 801 leningen toegekend in de periode 2010-2014 met een lastenpercentage tussen 80 en 90 % zijn er per eind 2014 slechts 34 waarin het krediet vervroegd volledig werd opgevorderd na aangetekende ingebrekestelling. In elk van deze dossiers werd minnelijk een aanzuiveringsregeling met ontleners getroffen, behoudens in één geval waarin de procedure van uitvoerend onroerend beslag op ons initiatief werd doorgevoerd.

Bij de 178 ontlenersgezinnen die in vermelde periode een lening hebben afgesloten met een lastenpercentage van meer dan 90 % zijn er op één dossier na geen onregelmatigheden: in dat ene geval werd eveneens een betaalplan opgestart.

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

Uit tabel 6 blijkt dat het aandeel van de leningen met een duur groter dan of gelijk aan 20 jaar opnieuw lichtjes is gestegen, namelijk van 89,43 % in 2013 tot 91,35 % in 2014. Ruim 75 % van de leningen heeft een looptijd van 25 jaar.

1.4.2. Duur van de leningen versus de financiering en rendabiliteit van de leningsactiviteiten

De gemiddelde leningsduur van de hypothecaire lening is tevens een belangrijk element in de problematiek van de rendabiliteit van de leningsactiviteiten.

Tot en met 2008 konden voor de financiering van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds kredieten aangegaan worden waarvan de duur werd afgestemd op de duur van de toegekende hypothecaire leningen, namelijk kredieten in een duur van respectievelijk 15, 20 en 25 jaar. De Vlaamse overheid verbond er zich toe gedurende deze periodes rentesubsidies toe te kennen.

Door de bankencrisis en de voorbereiding van de invoering van de Basel III-normen was het echter niet meer mogelijk bij de banken geld te lenen in een duur van 25 jaar. Door de wijziging van het profiel van de kredietverstrekkers met name de interesse die verzekeringsmaatschappijen tonen, is het sinds 2013 opnieuw mogelijk om op dergelijk lange looptijd bilaterale kredieten op te nemen; een zo goed mogelijk match tussen de looptijd van de funding en deze van de verstrekte hypothecaire leningen is noodzakelijk.

Overeenkomstig het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit kan de rentevoet bij het aangaan van de lening nooit meer bedragen dan $\frac{4}{3}$ van de referentierentevoet (die wordt vastgesteld op basis van de OLO 20 jaar) en nooit minder dan $\frac{2}{3}$ van diezelfde referentierentevoet met een absoluut minimum van 2 %. In de huidige marktomstandigheden leidt de nieuwe rentevoetberekening tot een geringe verbetering van de rendabiliteit. Niettemin blijft waakzaamheid vereist temeer omdat de leningen die werden toegekend conform de eerdere regelgevingen ook de komende jaren nog op de rendabiliteit van de vennootschap blijven wegen. Bovendien zal bij een stijging van de referentierentevoet de rendabiliteit ook bij de huidige van toepassing zijnde reglementering opnieuw verslechteren.

Uit cijfers van de Nationale Bank België¹ blijkt een duidelijke afname van de gemiddelde duur van de hypothecaire kredieten. Het aandeel van de kredieten met een looptijd van meer dan 25 jaar is in 2013 afgenomen van 19 % naar 12 %. De mediaan looptijd daalt daardoor van 20 jaar in 2012 tot 19 jaar in 2013.

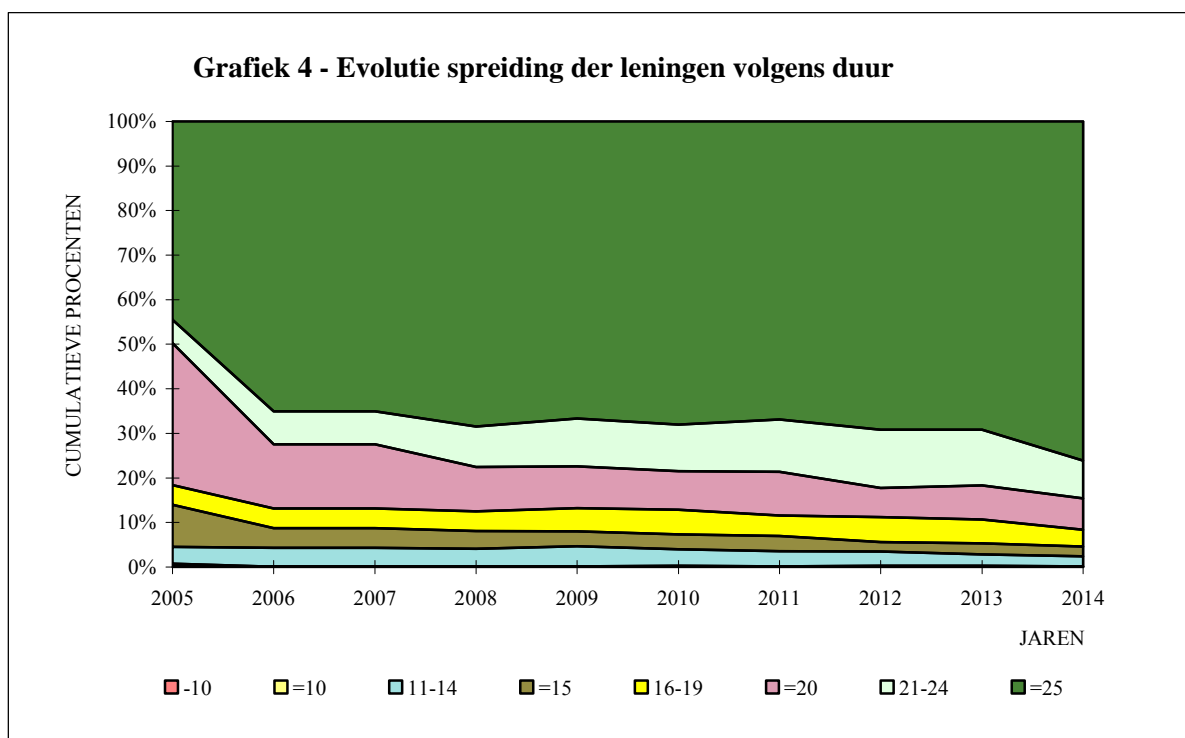
De algemeen gemiddelde duur van de Vlaams Woningfondslening in 2014 is in vergelijking met 2013 met 3 maanden gestegen tot 23 jaar en 7 maanden.

De gemiddelde leningsduur van de “duurste” en de “goedkoopste” verrichting, zijnde respectievelijk “werken en terugbetaling van schulden” en “werken” bedraagt respectievelijk gemiddeld 23 jaar en 8 maanden en gemiddeld 19 jaar en 9 maanden.

¹ Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2013, www.nbb.be

Het gemiddeld leningsbedrag toegekend in een duur van 25 jaar bedraagt 163 648,83 EUR; in een duur van 20 jaar werd gemiddeld 124 615,31 EUR ontleend terwijl het bedrag van een lening in een duur van 15 jaar gemiddeld 81 487,15 EUR bedraagt.

De grafische voorstelling van de evolutie van de leningsduur wordt weergegeven in grafiek 4. Deze grafiek geeft de gecumuleerde spreiding weer per jaar en de wijze waarop de categorieën volgens leningsduur onderling evolueren tijdens de jongste 10 jaren.



1.5. LENINGEN IN KERNSTEDEN

Wanneer de woning (of de bouwgrond) waarvoor de lening wordt aangevraagd gelegen is in een kernstad (Antwerpen, Gent, Hasselt, Genk, Brugge, Roeselare, Oostende, Kortrijk, Leuven, Vilvoorde, Boom, Mechelen, Dendermonde, Aalst, Sint-Niklaas en Turnhout) voorziet het ééngemaakt leningenbesluit in:

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

Deze bepalingen beogen het wonen in deze steden betaalbaar te houden.

In 2014 werden 1 629 leningen of 43,47 % van het totaal aantal kredieten toegekend aan alleenstaanden en gezinnen die zich in een kernstad wensten te (blijven) vestigen. Het betreft een totale investering van 256 926 099,99 EUR waarbij uiteraard vooral leningen voor de aankoop of het behoud en/of het uitvoeren van werken aan een woning worden toegekend.

In de grootsteden Antwerpen en Gent werd in totaal aan 844 alleenstaanden en gezinnen een lening toegekend.

1.6. DE VLAAMSE RAND

De Vlaamse Rand rond Brussel bestaat uit 19 gemeenten (Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Meise, Merchtem, Overijse, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem).

In deze gemeenten liggen de vastgoedprijzen beduidend hoger dan het gemiddelde van het Vlaams Gewest. Uit gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering¹ blijkt dat in 2013 gemiddeld 266 829 EUR betaald werd voor een gewoon woonhuis (212 238 EUR in het Vlaams Gewest) en 219 540 EUR voor een appartement (210 577 euro in het Vlaams Gewest).

Desalniettemin werden in vermelde 19 gemeenten het voorbije dienstjaar 88 Vlaams Woningfondsleningen toegekend voor een totaal bedrag van 15 317 712,43 EUR.

In het ééngemaakt leningenbesluit zijn voor deze 19 gemeenten, de overige gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde alsook voor de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren dezelfde extra stimuli voorzien als voor de kernsteden. Hierdoor kan het Vlaams Woningfonds blijven bijdragen aan betaalbare huisvesting in de Vlaamse Rand. In vermelde gemeenten werden het afgelopen jaar 144 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van 24 358 800,12 EUR.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Rand – cijferboek 2014

2. DE ONTLENER(S)

2.1. SAMENSTELLING EN GROOTTE

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

Zoals reeds vermeld, werd de doelgroep door het ééngemaakt leningenbesluit per 1 januari 2014 uitgebreid tot gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden. Concreet betekent dit dat de gezinssamenstelling niet langer een criterium vormt om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale lening bij het Vlaams Woningfonds.

De Woningfondslening maakte het ook in 2014 voor zijn doelgroep mogelijk om eigenaar te worden van een woning. Het bezitten van een eigen woning biedt (financiële) zekerheid. Het verwerven van een eigendom is immers één van de belangrijkste vormen van pensioensparen. Een woning in eigendom bezitten op actieve leeftijd vermijdt financiële kopzorgen inzake huisvesting in een latere levensfase. Hierdoor sluit het woonbeleid naadloos aan bij de strijd tegen armoede.

Dat een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds méér dan een klein duwtje in de rug is maar tot een aanzienlijk financieel voordeel leidt voor de ontleners(s) blijkt uit onderstaand voorbeeld.

Op een ontleend bedrag van 155 000 EUR in een duur van 25 jaar geniet een gezin dat of een alleenstaande die bij het Vlaams Woningfonds leent tegen een rentevoet van 1,88 % – dit is de gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening in 2014 – van volgend financieel voordeel:

- indien de aangerekende markrentevoet 2,5 % zou bedragen: 46,42 EUR per maand, hetzij 13 879,31 EUR op 25 jaar;
- indien de aangerekende markrentevote 3 % zou bedragen: 84,97 EUR per maand, hetzij 25 404,77 EUR op 25 jaar.

Het is bijgevolg van groot belang dat het Vlaams Woningfonds over voldoende middelen kan beschikken om alle kandidaat-ontleners die op zoek zijn naar een degelijke en betaalbare eigen woning, te kunnen helpen.

Daarom is het Vlaams Woningfonds de Vlaamse overheid erg dankbaar voor de verhoging van het oorspronkelijk voorziene investeringsvermogen tot een bedrag van 680 501 000 EUR.

De evolutie van de samenstelling van de huishoudens tijdens de jongste vijf jaren wordt weergegeven in tabel 8. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de opbouw ervan werd gewijzigd gezien sinds 1 januari 2014 ook kinderen die niet op het pandadres gedomicilieerd zijn, maar er wel op regelmatige basis verblijven als persoon ten laste in aanmerking worden genomen bij onder andere de rentevoetberekening en de vaststelling van de maximum toegelaten verkoopwaarde van het pand.

Tabel 8 – Samenstelling van de huishoudens van aanvragers - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar	Aantal leningen	Gemiddeld aantal personen	Aantal aanvragers	Andere familieleden	Kinderen ten laste		
					In pand	Co-ouderschap	Gemiddeld
2010	2 346	3,96	3 818	80	5 300	0	2,26
2011	2 369	4,02	3 878	86	5 483	0	2,31
2012	2 300	4,07	3 783	60	5 443	0	2,37
2013	2 583	3,94	4 246	63	5 781	0	2,24
2014	3 747	3,43	5 913	60	6 403	189	1,76
Totaal	13 345	3,84	21 638	349	28 410	189	2,14

Uit deze tabel blijkt dat het gemiddeld aantal kinderen ten laste per ontlenersgezin sterk is gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren. Deze daling houdt uiteraard verband met de uitbreiding van de doelgroep naar gezinnen zonder kinderen en alleenstaanden.

In de periode 2010-2014 werd aan 13 345 huishoudens een Woningfondslening toegekend. Deze huishoudens tellen gemiddeld 3,84 personen. In 2014 betrof het gemiddeld 3,43 personen.

De groep “andere familieleden” van tabel 8 heeft betrekking op 48 huishoudens die in totaal 60 personen hebben opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk inwonende ouders.

Voor het eerst wordt het aantal kinderen vermeld dat niet gedomicilieerd is bij de ontleners maar in co-ouderschap met de ex-partner wordt opgevoed; zij worden immers voortaan ook in rekening gebracht bij onder meer de berekening van de rentevoet. In 2014 betrof het 189 kinderen.

De analyse van de structuur van de huishoudens en het aantal personen ten laste enerzijds en een vergelijking hiervan met de vorige dienstjaren anderzijds wordt gemaakt aan de hand van tabel 9 die de spreiding van het aantal leningen weergeeft op basis van het aantal personen ten laste rekening houdende met de in de reglementering voorziene verruiming op basis van invaliditeit. Concreet betekent dit dat een persoon in het huishouden die erkend is als ernstig gehandicapt ook als persoon ten laste in aanmerking wordt genomen voor bijvoorbeeld een daling van de rentevoet en een verhoging van de maximum toegelaten waarde van de woning.

Het aanpassen van de woning aan een persoon met een handicap kan immers een zware bijkomende financiële last voor het huishouden betekenen.

De bevoegde minister streeft naar een beleid dat inzet op evenredige participatie en gelijke kansen voor iedereen. Zo stelt zij: “Er zijn nog tal van mechanismen die gelijke kansen verhinderen. Dergelijke mechanismen doen zich voor op alle terreinen van het maatschappelijke leven. Ieder domein waarvoor Vlaanderen bevoegd is, bevat sleutels om de maatschappelijke positie van diverse kansengroepen te verbeteren.”¹

De in de reglementering voorziene sociale correcties voor andersvalide aanvragers/gezinsleden dragen ongetwijfeld bij aan de bevordering van gelijke kansen.

¹ L. Homans, viceminister-president, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, Beleidsnota Gelijke Kansen 2014-2019

Uit tabel 9 blijkt dat 682 leningen (18,20 % van het totaal aantal leningen) werden toegekend aan alleenstaanden en gezinnen zonder personen ten laste.

Het aandeel van de huishoudens met 1 persoon ten laste is fors gedaald, namelijk van 29,54 % in 2013 naar 24,98 % in 2014. Het aandeel van de ontlenersgezinnen met 2 personen ten laste is eveneens afgenomen en bedroeg 28,72 % in 2014 (35,31 % in 2013).

Ruim 70 % van het aantal ontleners telde tijdens het voorbije dienstjaar maximum 2 personen ten laste.

Tabel 9 – Spreiding van de leningen volgens het aantal "personen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2

Aantal personen ten laste	2014			2013			2012		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
0	682	18,20	100 393 097,49	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
1	936	24,98	142 122 434,92	763	29,54	113 208 382,92	572	24,87	77 568 699,74
2	1 076	28,72	166 083 257,90	912	35,31	137 388 051,07	821	35,70	119 696 256,63
3	625	16,68	102 641 548,85	545	21,10	86 860 116,40	516	22,43	78 445 546,18
4	289	7,71	46 956 013,87	236	9,14	38 922 501,45	253	11,00	41 450 464,66
5	95	2,54	17 405 834,59	86	3,33	14 925 998,07	94	4,09	15 414 497,99
6	32	0,85	5 299 970,69	26	1,01	4 323 682,79	24	1,04	4 622 579,23
7	8	0,21	1 442 413,49	12	0,46	2 157 665,16	13	0,57	1 859 956,46
8 en +	4	0,11	755 749,36	3	0,11	691 047,84	7	0,30	1 219 623,43
Totaal	3 747	100	583 100 321,16	2 583	100	398 477 445,70	2 300	100	340 277 624,32

Het aandeel van de ontleners met minstens 3 personen ten laste is gedaald en bedroeg 28,1 % in 2014 ten opzichte van 35,15 % in 2013.

324 ontlenersgezinnen of 8,65 % van het totaal tellen één of meer andersvalide gezinsleden. Deze gezinnen hebben samen 361 andersvalide gezinsleden.

In tabel 10 wordt de spreiding van het aantal leningen aan éénoudergezinnen volgens het aantal kinderen ten laste (rekening houdend met de verruiming op basis van invaliditeit) weergegeven.

Tabel 10 – Spreiding van de leningen bij éénooudergezinnen volgens het aantal "kinderen ten laste", rekening houdend met verruiming op basis van invaliditeit - Fonds B2

Aantal kinderen ten laste	Alleenstaande MAN			Alleenstaande VROUW		
	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag	Absolute cijfers	%	Totaal bedrag
1	67	41,87	9 196 171,80	378	39,01	50 881 874,20
2	61	38,12	8 699 140,71	381	39,32	52 697 011,49
3	25	15,62	2 990 457,50	146	15,07	22 195 867,09
4	5	3,13	722 379,85	50	5,16	7 903 452,30
5	1	0,63	189 040,00	11	1,13	1 900 240,17
6	1	0,63	62 826,14	2	0,21	268 700,00
7	0	0,00	0,00	1	0,10	198 994,63
Totaal	160	100	21 860 016,00	969	100	136 046 139,88

Hieruit blijkt dat in 2014 aan 1 129 éénooudergezinnen, zijnde 30,13 % van het totaal aantal ontlengersgezinnen, een Vlaams Woningfondslening werd toegekend voor een totaal bedrag van 157 906 155,88 EUR.

Deze meer kwetsbare ontlengersgroep bestond in 2014 voornamelijk uit alleenstaande vrouwen, namelijk 969 tegenover 160 alleenstaande mannen.

De alleenstaande ouders met 1 kind ten laste vertegenwoordigen respectievelijk 41,87 % en 39,01 % van het totaal. Bijna 4 op 10 alleenstaande vrouwen (39,32 %) hadden 2 kinderen ten laste. Het aandeel van de alleenstaande mannen met 2 kinderen bedroeg 38,12 %. Bijgevolg had 79,99 % van de alleenstaande mannen en 78,33 % van de alleenstaande vrouwen maximum 2 kinderen ten laste tijdens het voorbije jaar.

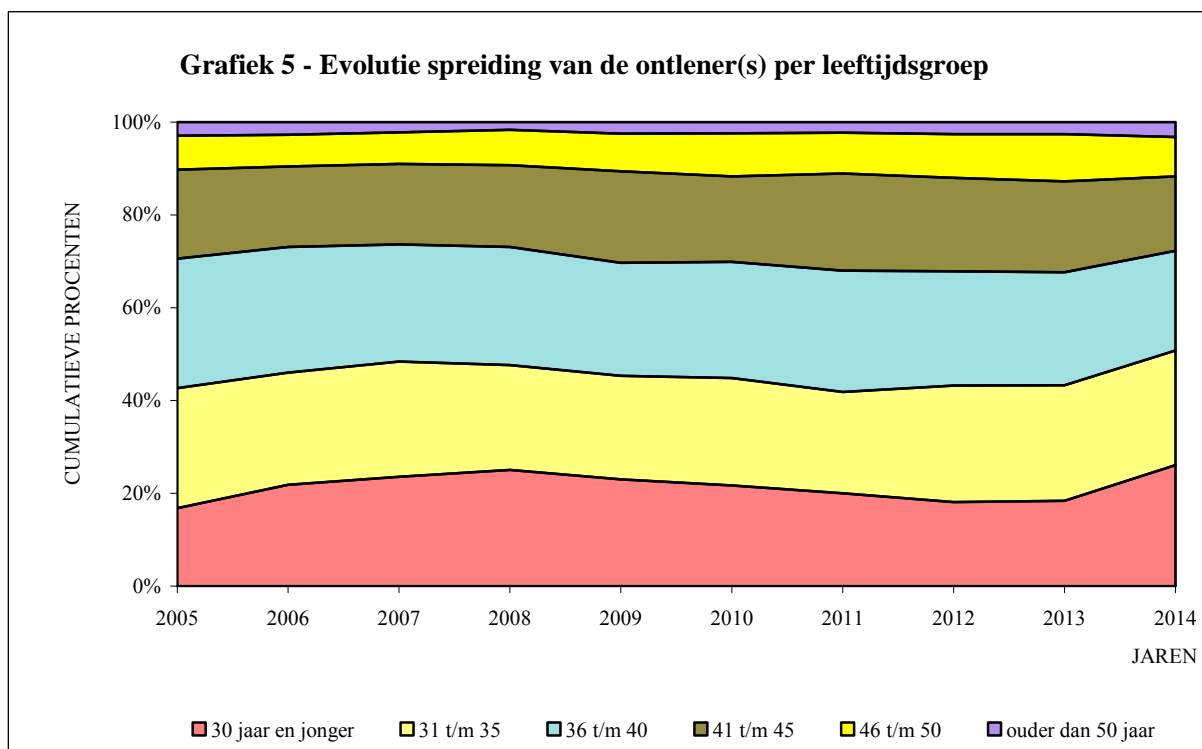
Een analyse van de gezinnen waarbij tijdens de duur van de lening het aantal kinderen ten laste is vermeerderd en die als gevolg daarvan en op voorwaarde dat ze nog niet aan de minimumrentevoet lenen een vermindering van de rentevoet op het saldo van de lening genieten, wordt gemaakt in hoofdstuk II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

2.2. SPREIDING VAN DE ONTLENER(S) PER LEEFTIJDGROEP

De spreiding van de ontleners per leeftijdsgroep over een periode van 5 jaren wordt weergegeven in tabel 11. De evolutie doorheen de jongste 10 jaren wordt overzichtelijk getoond in grafiek 5. De evolutie van het aandeel van de verschillende groepen dient uiteraard bekeken te worden in het licht van de uitbreiding van de doelgroep.

Tabel 11 – Spreiding van de ontleners(s) per leeftijdsgroep - Fonds B2

Lenings- jaar	Minder dan 31 jaar	31 tot 35 jaar	36 tot 40 jaar	41 tot 45 jaar	46 tot 50 jaar	51 jaar en meer
	%	%	%	%	%	%
2010	21,74	23,10	25,06	18,42	9,29	2,39
2011	19,97	21,86	26,17	20,94	8,78	2,28
2012	18,09	25,13	24,61	20,17	9,43	2,57
2013	18,35	24,93	24,35	19,59	10,22	2,56
2014	26,07	24,71	21,48	16,07	8,49	3,18



Het aandeel van de jongste ontleners (minder dan 31 jaar) is fors gestegen van 18,35 % in 2013 tot 26,07 % in 2014. Het aandeel van de 31 tot 50 jarigen is gedaald tot 70,75 % in 2014 tegenover 79,09 % in 2013.

Meer dan de helft van de ontleners is maximaal 35 jaar oud. In 2013 bedroeg het aandeel van deze jonge ontleners nog 43,28 %.

De gemiddelde leeftijd van de vader en de moeder bedroeg het voorbije jaar respectievelijk 35 jaar en 6 maanden en 33 jaar en 10 maanden tegenover respectievelijk 36 jaar en 9 maanden en 34 jaar en 6 maanden in 2013.

De gemiddelde leeftijd van de kinderen bedroeg 7 jaar en 9 maanden in 2014 (tegenover 7 jaar en 8 maanden in 2013).

Uit cijfers van de Nationale Bank van België¹ blijkt dat in 2014 twee derde (66,8 %) van de hypothecaire kredieten werd toegekend aan personen tussen 25 en 44 jaar.

2.3. BEROEP VAN DE ONTLENER(S)

De eerste factor die de indeling van de ontleners per beroep kan beïnvloeden is de economische conjunctuur. Uit cijfers van de VDAB² blijkt dat Vlaanderen in december laatstleden 229 697 werkzoekenden telde. Dit betekent een status-quo (+ 0,1 %) ten opzichte van december 2013. De werkloosheidsgraad – de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking – wijzigde evenmin en bedroeg 7,76 % in december 2014.

Een tweede element dat bepaalde evoluties terzake gedeeltelijk kan verklaren is de van kracht zijnde reglementering.

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

Niettegenstaande de nieuwe reglementering in hogere en geografisch gedifferentieerde maximum verkoopwaarden voorziet en de jaarlijkse indexatie van de maximum toegelaten waarde behoudt, diende in 2014 opnieuw een belangrijk aantal gezinnen te worden teleurgesteld omdat de door hen beoogde woning voormelde waarde overschreed (cfr. supra).

Door de wijziging van de doelgroep sinds 1 januari 2014 dienden de tabellen 12 en 13 te worden uitgebreid. Tabellen 12a en 12b bieden een overzicht van de beroepen van respectievelijk één- en tweoudergezinnen. Tabel 13 handelt over de alleenstaande ontleners en de gezinnen zonder kinderen.

De evolutie van het beroep van de één- en tweoudergezinnen gedurende de periode 2010-2014 wordt weergegeven in de grafieken 6a en 6b.

In eerste instantie wordt het beroep van de éénoudergezinnen van naderbij bekeken (cfr. tabel 12a en grafiek 6a).

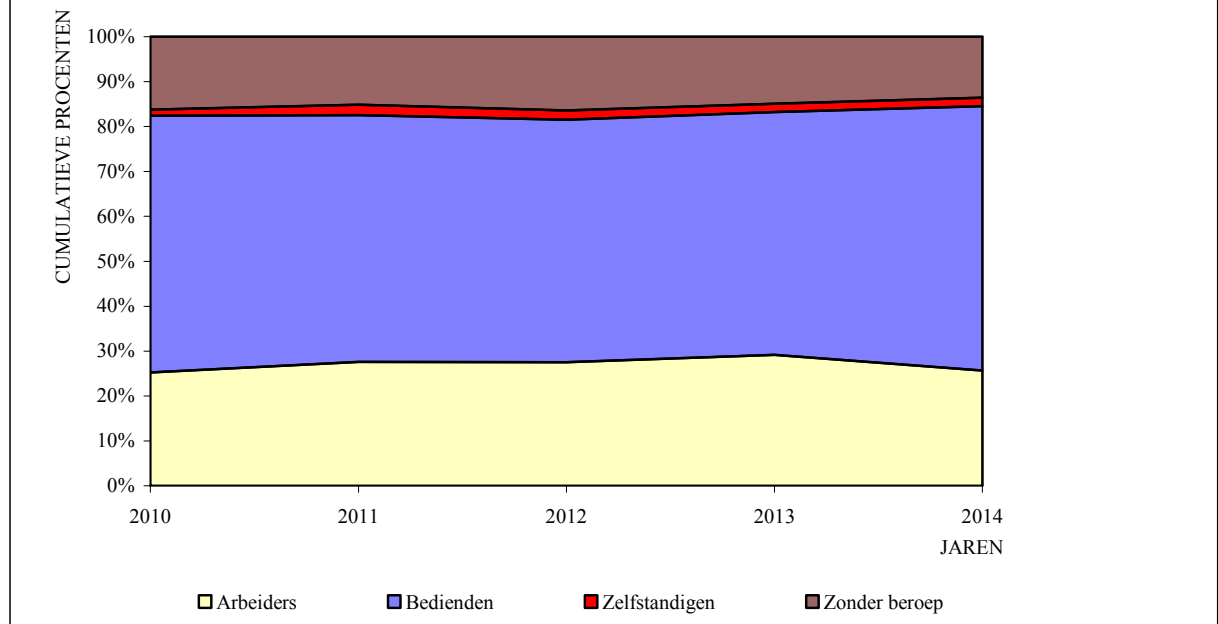
¹ Nationale Bank van België, Centrale voor Kredieten aan Particulieren, Statistisch verslag 2014, <http://www.nbb.be>.

² Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling, Werkloosheidsbericht december 2014, <http://www.vdab.be/trends>

Tabel 12a – Beroep van de ontleners – éénooudergezinnen - Fonds B2

Cat.	Beroep	2014				2013			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:								
	- privé	62	206	268	23,74	52	191	243	26,41
	- overheid	7	15	22	1,95	2	23	25	2,72
		69	221	290	25,69	54	214	268	29,13
2	Bedienden:								
	- privé	38	402	440	38,97	22	290	312	33,91
	- overheid	32	192	224	19,84	12	174	186	20,22
		70	594	664	58,81	34	464	498	54,13
3	Zelfstandigen:								
	- vrije beroepen	0	3	3	0,27	0	2	2	0,22
	- handelaars	4	15	19	1,68	2	13	15	1,63
	- landbouwers	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
		4	18	22	1,95	2	15	17	1,85
4	Geen beroepsinkomsten:								
	- werkloos	7	64	71	6,29	2	57	59	6,41
	- OCMW-steun	1	12	13	1,15	0	22	22	2,39
	- gepensioneerden	0	0	0	0,00	0	7	7	0,76
	- invaliden	9	56	65	5,76	2	44	46	5,00
	- huishouder/-ster	0	4	4	0,35	0	3	3	0,33
		17	136	153	13,55	4	133	137	14,89
Totaal		160	969	1 129	100	94	826	920	100

Grafiek 6a - Evolutie spreiding beroepen van de ontleners -éénoudergezinnen



Uit tabel 12a blijkt dat opnieuw meer dan de helft van de 1 129 éénoudergezinnen aan wie een Woningfondslening werd toegekend, namelijk 58,81 %, bediende is (tegenover 54,13 % in 2013).

Het aandeel van de alleenstaande ouders met een arbeidersstatuut is gedaald, namelijk van 29,13 % in 2013 tot 25,69 % in 2014.

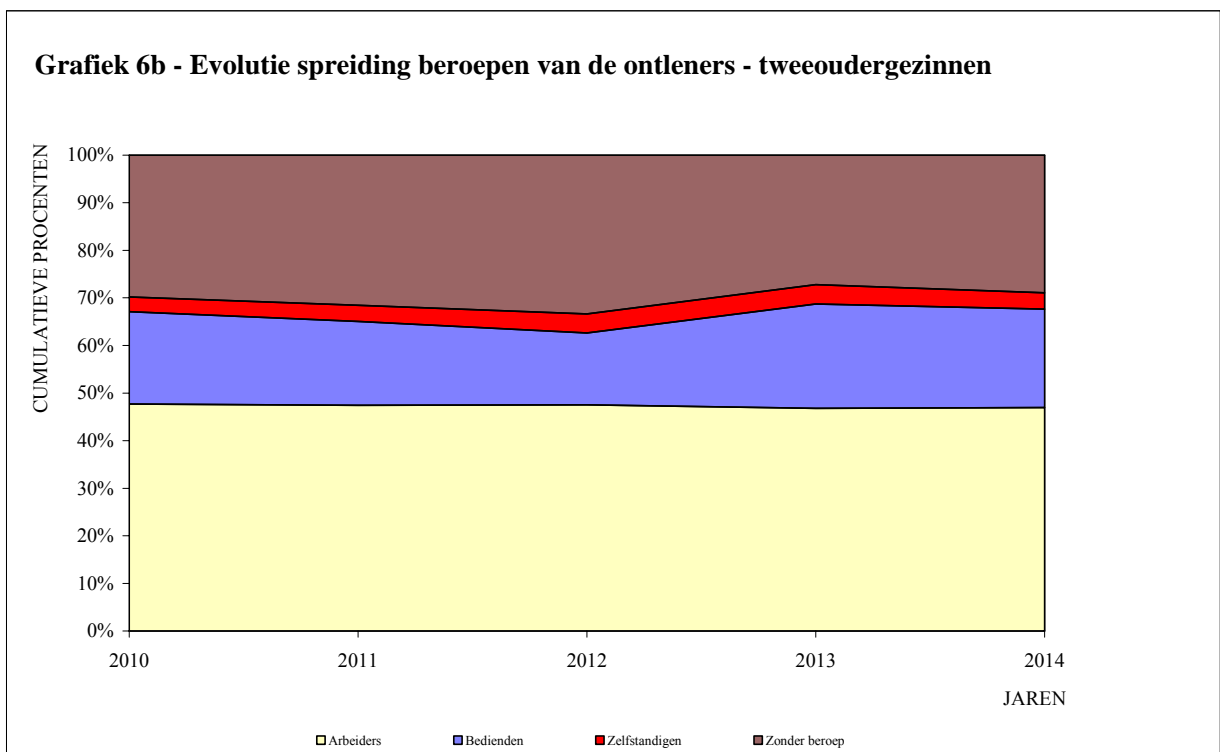
Tweëntwintig alleenstaande ouders of 1,95 % van het totaal oefenen een zelfstandige activiteit uit.

Het aandeel van de éénoudergezinnen dat niet beschikt over een beroepsinkomen bedroeg 13,55 % tegenover 14,89 % in 2013. Niettegenstaande deze 153 ouders hun kinderen alleen moeten opvoeden en niet over een inkomen uit arbeid beschikken, kunnen zij toch door middel van een Woningfondslening een woning in eigendom verwerven en/of renoveren. De stelling van sommigen dat voor alle gezinnen met zeer lage inkomens een sociale lening te hoog gegrepen is, wordt door deze cijfers duidelijk weerlegd.

In tabel 12b en grafiek 6b worden de beroepen van de beide partners in de tweoudergezinnen in detail weergegeven.

Tabel 12b – Beroep van de ontleners – tweoudergezinnen - Fonds B2

Cat.	Beroep	2014				2013			
		Man	Vrouw	Aantal	%	Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:	1 157	578	1 735	44,83	982	491	1 473	44,29
	- privé	53	28	81	2,09	58	25	83	2,49
	- overheid	1210	606	1 816	46,92	1 040	516	1 556	46,78
2	Bedienden:	254	371	625	16,15	221	331	552	16,60
	- privé	78	98	176	4,55	83	94	177	5,32
	- overheid	332	469	801	20,70	304	425	729	21,92
3	Zelfstandigen:	15	1	16	0,42	7	1	8	0,24
	- vrije beroepen	101	16	117	3,02	102	26	128	3,85
	- handelaars	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
	- landbouwers	116	17	133	3,44	109	27	136	4,09
4	Geen beroepsinkomsten:	150	242	392	10,13	111	200	311	9,35
	- werkloos	6	2	8	0,21	5	2	7	0,21
	- OCMW-steun	1	1	2	0,05	0	2	2	0,06
	- gepensioneerden	60	81	141	3,64	48	52	100	3,01
	- invaliden	60	517	577	14,91	46	439	485	14,58
	- huishouder/-ster	277	843	1 120	28,94	210	695	905	27,21
Totaal		1 935	1 935	3 870	100	1 663	1 663	3 326	100



1 120 ouders beschikken niet over een beroepsinkomen; dit is 28,94 % van het totale aantal ouders.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 46,92 % van deze ouders heeft een arbeidersstatuut; 20,70 % is bediende en 3,44 % oefent een zelfstandige activiteit uit.

In tabel 13 worden de beroepen van de gezinnen zonder kinderen ten laste en de alleenstaanden vermeld.

Tabel 13 – Beroep van de gezinnen zonder kinderen ten laste en alleenstaanden - Fonds B2

Cat.	Beroep	2014			
		Man	Vrouw	Aantal	%
1	Arbeiders:				
	- privé	200	111	311	35,50
	- overheid	13	6	19	2,17
		213	117	330	37,67
2	Bedienden:				
	- privé	160	202	362	41,33
	- overheid	55	65	120	13,70
		215	267	482	55,03
3	Zelfstandigen:				
	- vrije beroepen	4	4	8	0,91
	- handelaars	9	7	16	1,83
	- landbouwers	1	1	2	0,23
		14	12	26	2,97
4	Geen beroepsinkomsten:				
	- werkloos	7	6	13	1,48
	- OCMW-steun	0	0	0	0,00
	- gepensioneerden	0	1	1	0,11
	- invaliden	11	10	21	2,40
	- huishouder/-ster	1	2	3	0,34
		19	19	38	4,33
Totaal		461	415	876	100

Net zoals bij de éénoudergezinnen bestaat vermelde groep voor meer dan de helft uit bedienden.

Wat de overige beroeps categorieën betreft, worden volgende percentages genoteerd: 37,67 % van deze ontleneren heeft een arbeidersstatuut; 2,97 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 4,33 % heeft geen beroepsinkomsten.

2.4. INKOMEN EN HUISVESTINGSLASTEN

Wat het begrip inkomen betreft kan enige begripsverwarring ontstaan.

Enerzijds zijn er de inkomsten die gelden als criterium opdat de vraag naar een sociale lening ontvankelijk zou zijn en die de hoogte van de rentevoet bepalen. Het betreft in dit geval de som van de op basis van het laatst beschikbare aanslagbiljet aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en niet belastbare vervangingsinkomsten, alsook het genoten leefloon van de aanvrager en het niet aan de Belgische personenbelasting onderworpen inkomen op basis van supra-nationale belastingsakkoorden. Het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit voerde voor het eerst een minimum inkomen in (10 000 EUR).

Anderzijds wordt voor het bepalen van de solvabiliteit, die overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 januari 2014 wordt vastgesteld op basis van het gemiddelde van alle gekende en bewezen nettoberoepsinkomsten, vervangingsinkomsten en ontvangen alimentatiegelden van de laatste 6 maanden voorafgaand aan de referentiedatum, rekening gehouden met het maandelijks netto-inkomen. Tevens wordt (slechts) één derde van het ontvangen kinder- en/of wezengeld in aanmerking genomen.

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

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

De financiële situatie van de ontleners wordt weergegeven in de tabellen 14 tot en met 17 en in grafiek 8.

Bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven zoals opgenomen in tabel 14 wordt rekening gehouden met de inflatie van het voorbije jaar. De bedragen van de inkomensschijven werden verhoogd met 0,34 %, dit is de inflatiegraad in 2014¹. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan eventueel gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Uit deze tabel blijkt dat het werkelijk maandelijks nettogezinsinkomen (inclusief de eventuele kinderen/of wezentoeslag) gemiddeld 2 423,93 EUR bedroeg in 2014. Dit is een daling met 126,40 EUR of 4,96 % in vergelijking met 2013. Vermelde daling houdt wellicht verband met de uitbreiding van de doelgroep sinds 1 januari 2014.

940 ontleners of 25,09 % van het totaal beschikt over een maandelijks nettogezinsinkomen van maximum 1 843 EUR; gemiddeld bedraagt het slechts 1 611,61 EUR.

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Inflatiecijfers 2014, <http://economie.fgov.be>

Tabel 14 vermeldt eveneens - per inkomensschijf - het gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van het ontlenershuishouden.

Tabel 14 – Spreiding van de ontleners naargelang hun maandelijks nettogezinsinkomen - Fonds B2

Catego-rieën	Inkomensschijven	2014			
		Aantal leningen	%	Gemiddeld aantal personen thuis	Algemeen gemiddeld netto-gezinsinkomen
1	tot 1 228 EUR	20	0,53	1,35	1 119,10
2	tussen 1 228,01 en 1 535 EUR	262	6,99	1,61	1 440,48
3	tussen 1 535,01 en 1 843 EUR	658	17,56	2,17	1 694,72
4	tussen 1 843,01 en 2 150 EUR	651	17,38	3,09	1 993,78
5	tussen 2 150,01 en 2 457 EUR	476	12,70	3,66	2 301,13
6	tussen 2 457,01 en 2 763 EUR	504	13,45	3,98	2 604,35
7	meer dan 2 763 EUR	1 176	31,39	4,44	3 283,74
	Algemeen gemiddelde	3 747	100	3,43	2 423,93

Het gemiddeld maandgeld of het concrete bedrag dat maandelijks dient te worden betaald, vormt samen met het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen per verrichting (verrichtingen op basis van tabel 4) het belangrijkste gegeven van tabel 15 en van grafiek 8.

Tabel 15 – Maandelijks inkomen van de ontleners naargelang de aard van de verrichting - Fonds B2

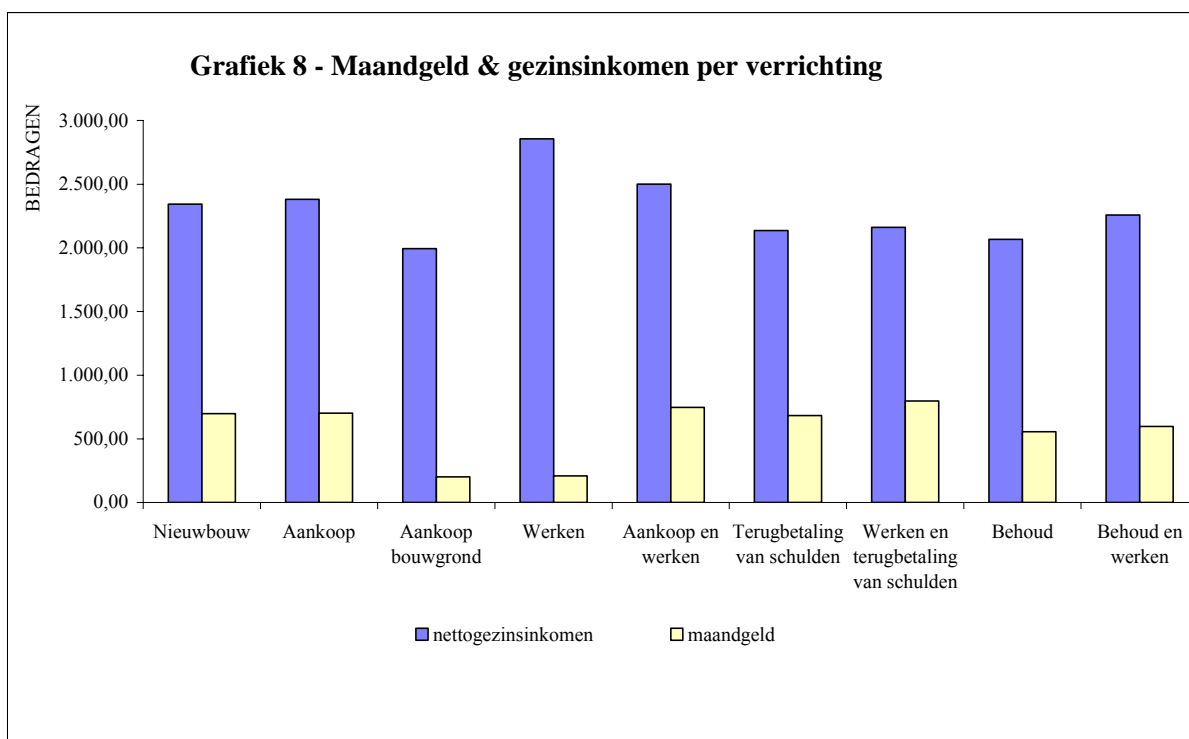
Verrichting	Aantal leningen	Gemiddeld maandgeld	Gemiddeld netto-gezinsinkomen	Aantal inkomens
Nieuwbouw	50	697,08	2 343,44	61
Aankoop woning	2 331	702,60	2 381,22	3 432
Aankoop bouwgrond	2	201,32	1 994,00	3
Werken	206	209,41	2 856,49	339
Aankoop en werken	975	747,61	2 500,92	1 547
Terugbetaling van schulden	30	683,40	2 136,07	41
Werken en terugbetaling van schulden	8	796,66	2 160,50	13
Behoud van de woning	131	555,73	2 067,74	143
Behoud van de woning en werken	14	596,92	2 257,57	15
Gemiddelde	3 747	681,38	2 423,93	5 594

Het algemeen gemiddeld nettogezinsinkomen per maand bedraagt 2 423,93 EUR. Na betaling van het gemiddelde maandgeld van 681,38 EUR hielden de ontleners gemiddeld 1 742,55 EUR (inclusief eventuele kinder- en/of wezenbijslagen) over voor alle overige uitgaven waarmee de ontleners maandelijks worden geconfronteerd.

De 2 ontleners voor de aankoop van een bouwgrond beschikken over het kleinste gemiddeld nettogezinsinkomen, namelijk 1 994 EUR per maand. Deze ontleners betalen gemiddeld een mensualiteit van 201,32 EUR.

Het hoogste gemiddeld nettogezinsinkomen per maand wordt genoteerd bij de 206 gezinnen die een financiering aangaan voor het uitvoeren van werken. Zij beschikken maandelijks over gemiddeld 2 856,49 EUR en betalen maandelijks 209,41 EUR af.

Grafiek 8 geeft per verrichting de onderlinge verhouding weer tussen het maandelijks netto-gezinsinkomen en het maandgeld.



Het hoogste gemiddeld maandgeld wordt betaald door de 8 gezinnen die een lening aangingen voor de terugbetaling van een hypothecaire schuld gecombineerd met het uitvoeren van werken. Deze ontleners dienen maandelijks gemiddeld 796,66 EUR te voorzien om hun lening te kunnen afbetalen.

Belangrijk is ook te vermelden dat de huisvestingslasten van 498 ontleners of 13,29 % van het totale aantal, daalden na het afsluiten van een sociale lening bij het Vlaams Woningfonds. Met andere woorden: deze ontleners kunnen een woning in eigendom verwerven door het betalen van een mensualiteit die kleiner is dan hun vroegere huisvestingslast, zijnde in bijna alle gevallen de maandelijks huurprijs.

Tabel 16 geeft de spreiding weer van de aanvragers volgens hun nettobelastbaar inkomen.

Tabel 16 - Spreiding van de aanvragers naargelang hun nettobelastbaar inkomen - Fonds B2

Categorieën	Nettobelastbaar inkomen	Aantal leningen	%	Aantal inkomens	Gemiddeld netto-belastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
1	<= 15 676 EUR	741	19,78	950	10 635,17	635,11
2	15 676,01 EUR - 18 813 EUR	326	8,70	418	17 275,62	622,23
3	18 813,01 EUR - 21 946 EUR	434	11,58	591	20 335,63	653,97
4	21 946,01 EUR - 25 083 EUR	484	12,92	675	23 470,99	669,77
5	25 083,01 EUR - 28 219 EUR	423	11,29	603	26 580,40	677,43
6	28 219,01 EUR - 31 353 EUR	370	9,87	553	29 700,09	687,00
7	31 353,01 EUR - 34 488 EUR	276	7,37	455	32 791,02	688,01
8	34 488,01 EUR - 37 622 EUR	174	4,64	318	35 932,94	701,74
9	37 622,01 EUR - 40 757 EUR	175	4,67	332	39 076,03	764,36
10	40 757,01 EUR - 43 891 EUR	140	3,74	280	42 167,19	807,99
11	43 891,01 EUR - 47 027 EUR	88	2,35	184	45 546,30	830,01
12	47 027,01 EUR - 50 162 EUR	53	1,41	112	48 616,18	791,13
13	50 162,01 EUR en meer	63	1,68	123	52 986,26	905,95
	Gemiddelde	3 747	100	5 594	25 059,49	681,38

Net zoals in tabel 14 werd in deze tabel bij het bepalen van de bedragen van de inkomensschijven rekening gehouden met een inflatiegraad van 0,34 % tijdens het voorbije jaar. Een vergelijking met vorige dienstjaren kan hier eveneens gebeuren aan de hand van de rangnummers die aan de verschillende categorieën zijn toegekend.

Het algemeen gemiddeld nettobelastbaar inkomen is gestegen, namelijk van 23 518,29 EUR in 2013 tot 25 059,49 EUR in 2014, zijnde met 1 541,20 EUR of 6,55 %. Ondanks deze stijging blijft het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van onze ontleners 26,07 % kleiner dan het algemeen gemiddeld netto belastbaar inkomen 2012 (aanslagjaar 2013) in het Vlaams Gewest ten bedrage van 31 593 EUR.¹

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie. Totaal netto belastbaar inkomen en belasting per individuele aangifte 2012. <http://economie.fgov.be>.

Het aandeel van de ontleners in de laagste geïndexeerde inkomenscategorie (categorie 1) bedraagt 19,78 % in 2014.

Deze 741 ontleners beschikken over een gemiddeld nettobelastbaar inkomen van 10 635,17 EUR.

Het aandeel van de ontleners met een nettobelastbaar inkomen van méér dan 34 488 EUR (categorieën 8 tot en met 13) stijgt heel licht en bedroeg het afgelopen jaar 18,49 % tegenover 17,88 % in 2013.

Tabel 17 herneemt de gemiddelden inzake nettobelastbaar inkomen en maandgeld van het dienstjaar 2014 en vergelijkt deze met de overeenstemmende gegevens van vorige dienstjaren.

Tabel 17 – Gemiddelde nettobelastbare inkomens en maandgelden - Fonds B2

Jaar	Aantal leningen	Aantal inkomens	Gemiddeld nettobelastbaar inkomen	Gemiddeld maandgeld
2010	2 346	3 468	20 199,14	615,93
2011	2 369	3 449	20 508,45	638,55
2012	2 300	3 327	20 324,62	648,36
2013	2 583	3 870	23 518,29	676,64
2014	3 747	5 594	25 059,49	681,38

Zoals hierboven reeds vermeld bedroeg het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van de 3 747 ontleners 25 059,49 EUR.

Het gemiddeld maandgeld is gestegen, namelijk van 676,64 EUR in 2013 tot 681,38 EUR in 2014. De stijging van het gemiddeld ontleend bedrag en van de gemiddelde rentevoet ligt hiervan aan de grondslag. Door de hoge nagenoeg stabiel blijvende leningsduur werd deze verhoging getemperd.

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

Overeenkomstig het ééngemaakt leningenbesluit stemt deze referentierentevoet overeen met het rekenkundig gemiddelde van de referentietarieven die de Nationale Bank publiceert.

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

Voor de leningen afgesloten onder de voorwaarden opgenomen in het initiële ééngemaakt leningenbesluit (besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013) werd de referentierentevoet vastgesteld in functie van de evolutie van de lineaire obligatie met een resterende looptijd van 15 jaar (OLO15).

Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 wijzigde voornoemd initieel ééngemaakt leningenbesluit op het vlak van ondermeer de toe te passen referentierentevoet. Sinds de inwerkingtreding van het gewijzigd ééngemaakt leningenbesluit op 1 juni 2014 wordt voor de vaststelling van de referentierentevoet rekening gehouden met de lineaire obligatie met een resterende looptijd van 20 jaar (OLO20).

Verder werd voorzien in een verhoging van de minimumrentevoet van 50 % tot 66 % van de referentierentevoet met een absoluut minimum van 2 %. Ook de maximumrentevoet werd verhoogd tot 4/3 van de referentierentevoet waar deze voorheen de referentierentevoet zelf betrof.

In de huidige marktomstandigheden leidt de nieuwe rentevoetberekening tot een geringe verbetering van de rendabiliteit. Niettemin blijft waakzaamheid vereist temeer omdat de leningen die werden toegekend conform de eerdere regelgevingen ook de komende jaren nog op de rendabiliteit van de vennootschap blijven wegen. Bovendien zal bij een stijging van de referentierentevoet de rendabiliteit ook bij de huidig van toepassing zijnde reglementering opnieuw verslechteren.

De overeenkomstig het (gewijzigd) ééngemaakt leningenbesluit in 2014 toegepaste referentierentevoeten zijn in de loop van het dienstjaar 2014 zes maal gewijzigd: de referentierentevoet bedroeg 3,09 % tijdens de maanden januari, februari en maart 2014; 2,82 % tijdens de maanden april en mei 2014; 2,69 % tijdens de maanden juni en juli 2014; 2,47 % tijdens de maand augustus 2014; 2,23 % van september tot en met november 2014 en 1,97 % tijdens de maand december 2014.

De gemiddelde rentevoet van de Vlaams Woningfondslening bedraagt 1,88 % in 2014; een lichte stijging ten opzicht van 2013 toen de gemiddelde rentevoet 1,78 % bedroeg.

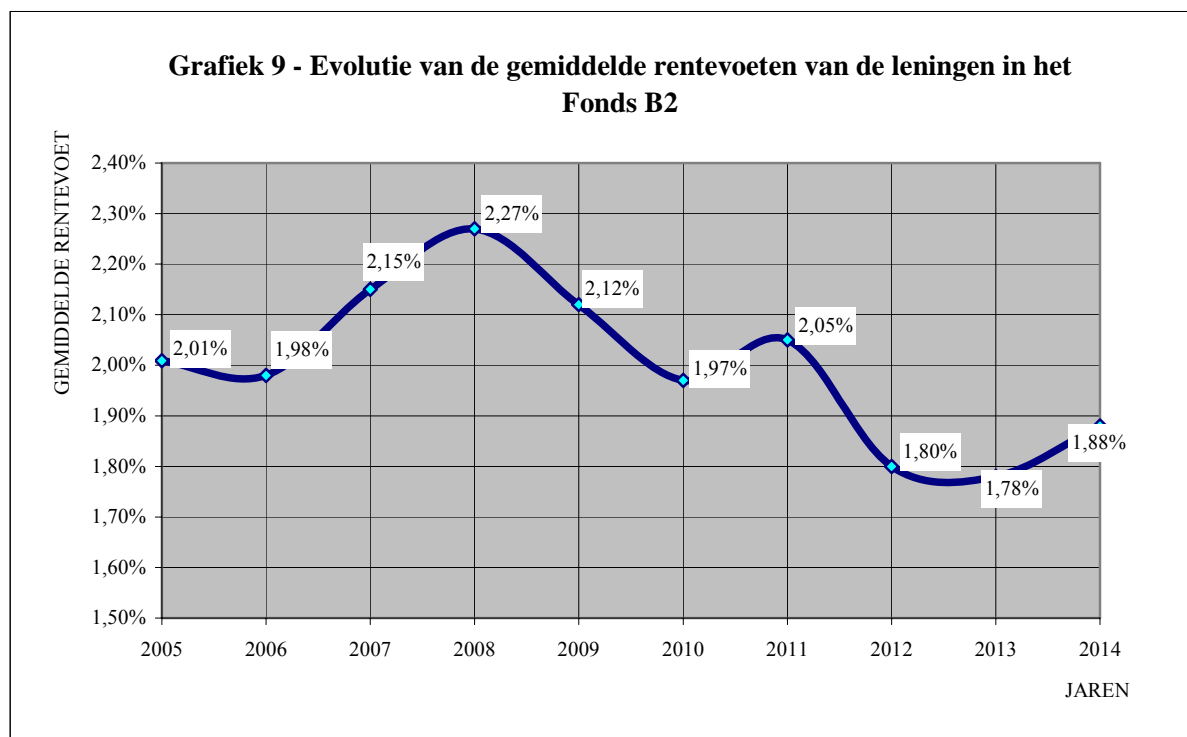
Maar liefst 3 127 ontleners of 83,45 % van het totaal leenden aan een rentevoet van maximaal 2 %. Zoals hierboven vermeld kan de minimum rentevoet sinds 1 juni 2014 nooit minder bedragen dan 2 %.

Daarnaast leenden 510 ontleners of 13,61 % aan een rentevoet tussen 2,01 % en 3 %; 110 ontleners of 2,94 % van het totaal leenden tegen een rentevoet tussen 3,01 % en 3,50 %.

De jongste 10 jaren evolueerde de gemiddelde rentevoet van een Woningfondslening als volgt:

2005: 2,01 %
2006: 1,98 %
2007: 2,15 %
2008: 2,27 %
2009: 2,12 %
2010: 1,97 %
2011: 2,05 %
2012: 1,80 %
2013: 1,78 %
2014: 1,88 %

Deze evolutie wordt overzichtelijk weergegeven in grafiekvorm (grafiek 9).



2.5. LENINGEN AAN ONTLEENERS MET VREEMDE NATIONALITEIT

De evolutie van de leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit, zowel in aantal als bedragen wordt weergegeven in tabel 18.

In de beleidsnota “Integratie en Inburgering” van de bevoegde Vlaamse minister wordt vastgesteld dat “diversiteit een feit is, maar dat personen van vreemde herkomst nog steeds niet volwaardig en evenredig deelnemen aan onze samenleving” en dat “integratie de gedeelde verantwoordelijkheid is van de volledige Vlaamse Regering, waarbij elk betrokken beleidsveld meetbare doelstellingen moet bepalen”.

Door een kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting ook mogelijk te maken voor ontleners met vreemde nationaliteit draagt het Vlaams Woningfonds bij tot een integratiebeleid waarbij het begeleiden en stimuleren van individuele burgers om te participeren aan de samenleving centraal staat.

Tabel 18 – Aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar	Totaal aantal leningen	Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit		
		Aantal	%	Bedragen
2010	2 346	609	25,96	94 853 634,56
2011	2 369	659	27,82	103 993 762,48
2012	2 300	726	31,57	118 734 716,84
2013	2 583	687	26,60	114 924 027,37
2014	3 747	824	21,99	137 875 310,49
Totaal	13 345	3 505	26,26	570 381 451,74

In 2014 vertegenwoordigen de 824 leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit 21,99 % van het totaal. Dit betekent opnieuw een daling tegenover het vorige dienstjaar toen 26,60 % van het totaal aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend. Deze forse daling houdt voornamelijk verband met de uitbreiding van de doelgroep. Het aandeel ontleners met vreemde nationaliteit behorende tot de nieuwe doelgroep is immers beperkt en bedroeg 4,54 %, namelijk 31 op 683 leningen. Het aandeel van de overige ontleners met vreemde nationaliteit (i.e. gezinnen met kinderen ten laste) bedroeg 25,88 %, namelijk 793 op 3 064. De daling in vergelijking met 2013 is, rekening houdende met een ongewijzigde doelgroep, bijgevolg eerder beperkt.

Tijdens de periode 2010-2014 werden in totaal 3 505 leningen toegekend aan ontleners met vreemde nationaliteit voor een totaal bedrag van 570 381 451,74 EUR.

Ruim de helft van het totale aantal leningen toegekend aan personen met een vreemde nationaliteit komt uit de 10 landen vermeld in tabel 19.

Traditioneel is het aandeel van de landen Nederland, Marokko en Turkije vrij groot. Opvallend is ook de vrij sterke vertegenwoordiging van de landen uit Oost-Europa.

Tabel 19 – Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit - 10 meest voorkomende nationaliteiten - Fonds B2 - 2014

Nationaliteit	Aantal leningen
Nederland	117
Marokko	82
Turkije	62
Roemenië	39
Polen	38
Congo	35
Bulgarije	27
Armenië	23
Kameroen	22
Totaal	445

Tabel 20 geeft de spreiding weer van de ontleners volgens hun nationaliteit over de 5 Vlaamse provincies binnen het totaal aantal toegekende leningen in vergelijking met hun bevolkingsaantal.

Tabel 20 – Leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit per provincie - Fonds B2

Provincie	Bevolking met vreemde nationaliteit op 01. 01. 2014 ¹		Totale bevolking op 01. 01. 2014 ²		Aantal leningen aan gezinnen met vreemde nationaliteit				Totaal aantal leningen	
	Aantal	%	Aantal	%	2014		2013		2014	
					Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Antwerpen	184 060	38,20	1 802 719	28,12	380	46,12	326	47,45	1 285	34,29
Vlaams-Brabant	97 236	20,18	1 107 266	17,27	135	16,38	100	14,56	522	13,93
West-Vlaanderen	43 685	9,07	1 175 508	18,34	73	8,86	58	8,44	702	18,74
Oost-Vlaanderen	76 000	15,77	1 468 932	22,91	175	21,24	137	19,94	831	22,18
Limburg	80 901	16,78	856 280	13,36	61	7,40	66	9,61	407	10,86
Totaal	481 882	100	6 410 705	100	824	100	687	100	3 747	100

Bijna de helft van het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werd toegekend aan huishoudens die zich in de provincie Antwerpen vestigden. Het voorbije dienstjaar werden er 380 leningen toegekend of 46,12 % van het totaal. Dit betekent een lichte daling ten opzichte van 2013 toen in deze provincie 47,45 % van de leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit werden verstrekt.

Het aandeel van de leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit in de provincies Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen is gestegen en bedroeg respectievelijk 16,38 % en 21,24 % tegenover respectievelijk 14,56 % en 19,94 % in 2013.

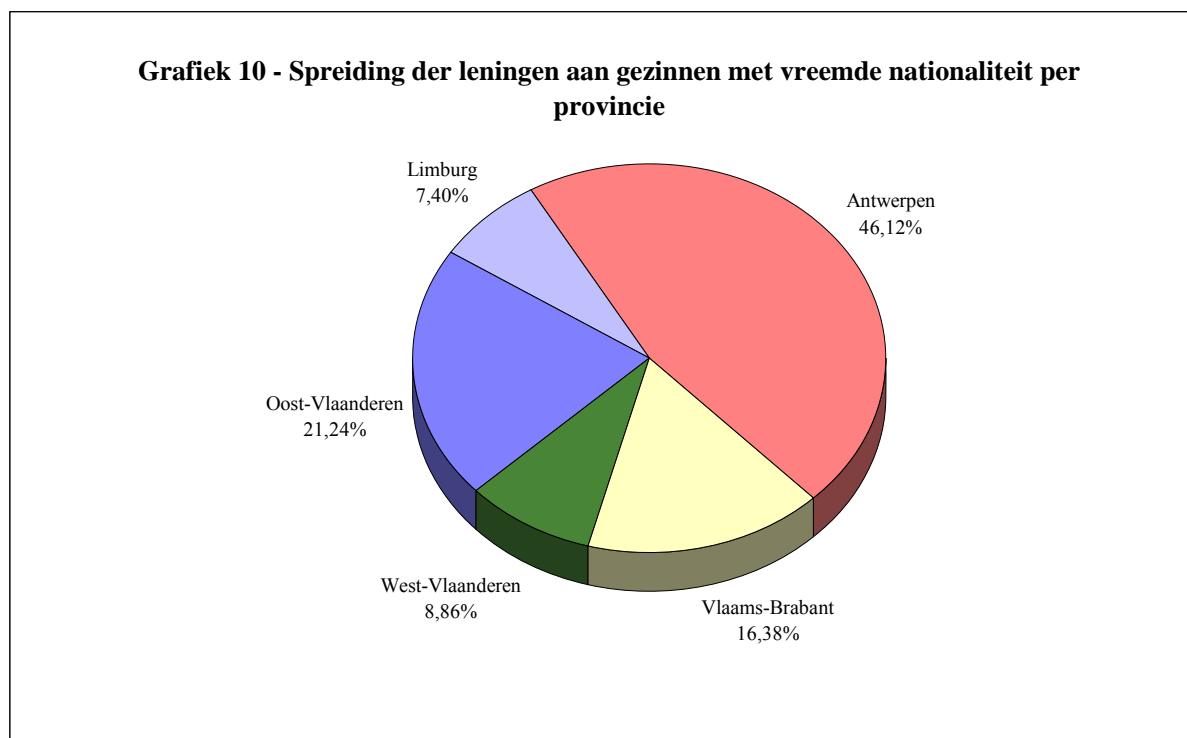
Het aandeel van de ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit in de provincie Limburg is gedaald van 9,61 % in 2013 naar 7,40 % in 2014.

In de provincie West-Vlaanderen waren het voorbije dienstjaar 73 leningen of 8,86 % van het totaal aantal leningen bestemd voor gezinnen met vreemde nationaliteit tegenover 58 leningen of 8,44 % van het totaal in 2013.

¹ FOD economie, KMO, Middenstand en Energie, Bevolking naar woonplaats, nationaliteit, burgerlijke staat, leeftijd en geslacht, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

² FOD economie, KMO, Middenstand en Energie, Bevolking naar woonplaats, nationaliteit, burgerlijke staat, leeftijd en geslacht, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

Voormelde gegevens worden overzichtelijk weergegeven in grafiek 10.



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

In de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen bedroeg het aantal leningen aan ontleners met vreemde nationaliteit respectievelijk 380 op 1 285 (29,57 %), 135 op 522 (25,86 %) en 175 op 831 (21,06 %).

In de provincie Limburg werden op een totaal van 407 leningen er 61 of 14,99 % aan ontleners met vreemde nationaliteit toegekend; in de provincie West-Vlaanderen ten slotte 73 op 702 of 10,40 %.

Ter vervollediging van het beeld van de ontleners met vreemde nationaliteit worden nog enkele specifieke kenmerken vermeld.

Het gemiddeld aantal personen per ontlenershuishouden met vreemde nationaliteit bedraagt 4,35 tegenover 3,43 in het algemeen.

De 824 ontlenersgezinnen met vreemde nationaliteit tellen 1 982 kinderen ten laste of gemiddeld 2,41. In 2013 bedroeg dit gemiddelde 2,55. De ontlenersgezinnen met de Belgische nationaliteit hebben gemiddeld 1,64 kinderen ten laste in 2014.

Wat de indeling volgens beroep betreft, noteren we voor de ontleners met vreemde nationaliteit het volgende: meer dan de helft (64,08 %) heeft een arbeidersstatuut; 11,53 % van de ontleners met vreemde nationaliteit is bediende; 6,92 % oefent een zelfstandige activiteit uit en 17,48 % beschikt niet over een beroepsinkomen.

Het gemiddeld nettobelastbaar inkomen van deze ontleners bedraagt 21 906,08 EUR en het gemiddeld maandelijks nettogezinsinkomen 2 586,13 EUR.

De spreiding van de leningen volgens hun bestemming geeft volgend beeld: 3 leningen (0,36 %) beogen de financiering van een nieuwbouwverrichting, 785 leningen (95,27 %) worden toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning al dan niet gepaard gaande met werken, 28 leningen (3,40 %) financieren het uitvoeren van werken en 8 leningen (0,97 %) zijn bestemd voor het terugbetalen van schulden al dan niet gecombineerd met het uitvoeren van werken.

Het concreet en loyaal uitvoeren van het overheidsbeleid enerzijds zal samen met de inspanningen en het respect van de gezinnen met vreemde nationaliteit voor de taal en de culturele eigenheid van Vlaanderen anderzijds, ongetwijfeld tot resultaten leiden. Voor een structurele oplossing van de huisvestingsproblematiek van deze gezinnen kunnen de beleidsverantwoordelijken blijven rekenen op het Vlaams Woningfonds. De verbetering van hun huisvesting vormt de aanzet tot een grotere integratie in de samenleving. Eigendomsverwerving en kleinschaligheid zijn en blijven belangrijke pijlers voor een succesvol beleid terzake.

3. DE WONING

3.1. STRIJD TEGEN ONGEZONDE WONINGEN/ONGEZOND WONEN

In dit onderdeel van de analyse over de leningsverrichtingen staat het voorwerp van de hypothecaire lening, namelijk “de woning” centraal.

Met behulp van de Woningfondslening investeren de ontleners in een eigen woning die vanzelfsprekend dient te voldoen aan de huidige kwaliteitsnormen.

Nog te veel woningen in Vlaanderen beantwoorden hier echter nog niet aan.

Uit het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie¹ blijkt immers dat ruim 2 000 woontiteiten tijdens het jaar 2013 geverbaliseerd werden. Problemen met de elektrische installatie, waardoor er een risico voor elektrocutie of brand aanwezig was, werden het vaakst vastgesteld. In de helft van de onderzochte woongelegenheden waren er vochtproblemen of een probleem met de gas- of stookolieinstallatie.

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

Overeenkomstig het (gewijzigd) ééngemaakt leningenbesluit dient de woning te beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dient het bedrag voor de uitvoering van eventuele werken om aan deze normen te voldoen, verplicht te worden ontleend. Hiertoe wordt bij elke leningsaanvraag voor de aankoop (of behoud) en/of werken een grondig technisch onderzoek van het te belenen pand uitgevoerd door een externe deskundige.

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

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

Ook de Woningfondsleningen toegekend voor de aankoop of het behoud van een woning waaraan werken voorzien zijn die niet gefinancierd worden door deze leningen dragen bij tot de sanering van het bestaande patrimonium. Er kan gesteld worden dat elke aankoop van een woning gepaard gaat met het uitvoeren van (bepaalde) werken. In deze gevallen financieren de ontleners de werken meestal met eigen spaargelden of worden de aanpassings- en verbeteringswerken door hen zelf uitgevoerd.

In 2014 voldeed de instelling ruimschoots aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode dat voorziet dat jaarlijks niet minder dan 30 % van de leningen dient te worden besteed in de strijd tegen verkrotting.

3.2. KOSTPRIJS EN FINANCIERING VAN DE WONINGEN

De algemeen gemiddelde verkoopprijs van de gewone woonhuizen in het Vlaams Gewest bedroeg tijdens het derde kwartaal van het voorbije jaar 215 053 EUR. Ten opzichte van het kalenderjaar 2013 betekent dit een stijging met 1,35 %¹.

¹ Vlaamse Wooninspectie, Jaarverslag 2013, <http://www.rwo.be>

¹ FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, Gemiddelde prijs van de verkopen van gewone woonhuizen, villa's en appartementen, <http://economie.fgov.be/nl/statistieken>

² Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet vierde kwartaal 2014, <http://www.upc-bvk.be>

Uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning en voor de aankoop gecombineerd met een renovatie respectievelijk 141 708 EUR en 162 107 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2014, zijnde een stijging met respectievelijk 7 334 EUR en 2 983 EUR ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.²

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

Elk jaar worden de gegevens van het huidige dienstjaar vergeleken met de gegevens over de leningen toegekend tijdens de jongste vijf jaren.

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

- kostprijs van de woning: de aankoopprijs en/of het totaal van alle prijsoffertes met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de ontleners;
- lening van het Vlaams Woningfonds: het bedrag van de lening die bij het Vlaams Woningfonds wordt afgesloten;
- eigen spaargelden: de persoonlijke financiële inbreng van de ontleners evenals de waarde van het eigen werk en/of de zogenaamde vrije waarde;
- andere tussenkomsten: het saldo van een eventueel vroegere lening toegekend door onze instelling en leningen of voorschotten toegekend door derden.

GLOBALE VERRICHTINGEN

Tabel 22 geeft voor de periode 2010-2014 een globaal overzicht van de kostprijs van het onroerend goed en van de elementen van financiering.

Tabel 22 – Totale balans van alle verrichtingen - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van het onroerend goed		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2010	2 346	419 242 541,20	178 705,26	310 454 897,36	132 333,72	74,05	90 589 957,73	38 614,65	21,61	18 197 686,11	7 756,90	4,34
2011	2 369	431 784 428,32	182 264,43	321 162 082,48	135 568,63	74,38	90 115 597,07	38 039,51	20,87	20 506 748,77	8 656,29	4,75
2012	2 300	428 765 757,01	186 419,89	328 707 299,27	142 916,22	76,67	81 738 149,79	35 538,33	19,06	18 320 307,95	7 965,35	4,27
2013	2 583	496 503 207,54	192 219,59	389 358 148,64	150 738,73	78,42	88 043 667,36	34 085,82	17,73	19 101 391,54	7 395,04	3,85
2014	3 747	728 160 573,26	194 331,62	578 573 832,13	154 409,88	79,46	125 656 326,52	33 535,18	17,26	23 930 414,61	6 386,55	3,28
Totaal	13 345	2 504 456 507,33	-	1 928 256 259,88	-	76,99	476 143 698,47	-	19,01	100 056 548,98	-	4,00
Gemiddelde	-	-	187 670,03	-	144 492,79	-	-	37 096,66	-	-	7 497,68	-

In een periode van 5 jaar investeerden 13 345 gezinnen een bedrag van 2 504 456 507,33 EUR voor hun huisvesting.

De financieringsbronnen voor deze onroerende verrichtingen zijn de volgende: er werd voor 1 928 256 259,88 EUR geleend bij het Vlaams Woningfonds; de ontleners investeerden zelf 476 143 698,47 EUR met eigen spaargelden terwijl de “andere tussenkomsten” 100 056 548,98 EUR bedroegen.

Het eenheidsgemiddelde van de kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woning (of bouwgrond¹) stijgt verder van 192 219,59 EUR in 2013 tot 194 331,62 EUR in 2014, hetzij met 2 112,03 EUR of 1,10 %.

De in de reglementering voorziene hogere en geografisch gedifferentieerde maximum toegelaten verkoopwaarden en de jaarlijkse indexatie ervan op basis van de ABEX-index voor de bouwkosten van privé-woningen maakte een verdere verhoging van de gemiddelde kostprijs mogelijk.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedraagt 154 409,88 EUR in 2014 tegenover 150 738,73 EUR in 2013. Deze toename met 3 671,15 EUR of 2,44 % houdt eveneens verband met vermelde verhoging en indexatie van de maximum toegelaten verkoopwaarde op basis waarvan het maximum leningsbedrag kan worden bepaald.

Het procentuele aandeel van de lening in de totale financiering stijgt verder en bedraagt 79,46 % in 2014 (78,42 % in 2013).

Het gemiddelde van de “eigen spaargelden” daalt licht en bedroeg 33 535,18 EUR in 2014 tegenover 34 085,82 EUR in 2013, zijnde een vermindering met 1,62 %.

Het procentuele aandeel van deze financieringsbron daalt eveneens en bedraagt 17,26 % zijnde een daling met 0,47 % punten ten opzichte van 2013.

Het gemiddelde bedrag aan “andere tussenkomsten” - dit zijn in concreto leningen of voorschotten toegekend door derden - is gedaald, namelijk van 7 395,04 EUR in 2013 tot 6 386,55 EUR in 2014 of met 13,64 %. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron is beperkt en bedraagt 3,28 % in 2014 tegenover 3,85 % in 2013.

De verdere analyse wordt gemaakt aan de hand van de financiële balans van de verrichtingen aankoop of behoud al dan niet gecombineerd met werken, privé-bouw en ten slotte werken.

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

Tabel 23 toont de balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning al dan niet gecombineerd met werken (cfr. de categorieën ‘aankoop’, ‘aankoop en werken’, ‘behoud’ en ‘behoud en werken’ van tabel 4) gedurende de 5 jongste activiteitsjaren.

¹ Tijdens het dienstjaar 2014 werden 2 leningen verstrekt voor de aankoop van een bouwgrond. Vóór 2014 konden met de middelen van het Fonds B2 geen leningen voor de aankoop van een bouwgrond worden toegekend.

Tabel 23 - Balans van de verrichtingen aankoop of behoud van een woning, al dan niet gecombineerd met werken - Fonds B2 – 2010-2014

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF		PASSIEF								
		Kostprijs van de woning		Groepering van alle financieringsbronnen								
		Totaal	Eenheids-gemiddelde	Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
				Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2010	2 004	349 588 785,95	174 445,50	284 248 454,73	141 840,55	81,31	61 954 182,60	30 915,26	17,72	3 386 148,62	1 689,69	0,97
2011	2 048	366 466 563,84	178 938,75	299 461 406,48	146 221,39	81,72	63 345 377,59	30 930,36	17,28	3 659 779,77	1 787,00	1,00
2012	2 014	369 312 805,30	183 372,79	305 873 604,22	151 873,69	82,82	59 678 295,52	29 631,73	16,16	3 760 905,56	1 867,38	1,02
2013	2 306	437 086 230,80	189 543,03	365 133 262,64	158 340,53	83,54	68 169 349,46	29 561,73	15,60	3 783 618,70	1 640,77	0,86
2014	3 451	665 218 878,72	192 761,19	556 276 706,13	161 192,90	83,62	104 280 238,32	30 217,40	15,68	4 661 934,27	1 350,89	0,70
Totaal	11 823	2 187 673 264,61	-	1 810 993 434,20	-	82,78	357 427 443,49	-	16,34	19 252 386,92	-	0,88
Gemid-delde	-	-	185 035,38	-	153 175,46	-	-	30 231,54	-	-	1 628,38	-

3.2.1.1. Investerings en kostprijs

In 2014 had 92,10 % van de verrichtingen betrekking op een aankoop of het behoud al dan niet gecombineerd met werken tegenover 89,28 % in 2013. Nominaal stijgt het aantal dergelijke leningen van 2 306 in 2013 naar 3 451 in 2014.

Tijdens de afgelopen 5 jaar kochten 11 823 gezinnen en alleenstaanden een bestaande woning aan, gefinancierd met een lening van het Vlaams Woningfonds. Dit vertegenwoordigt een totale investering van 2 187 673 264,61 EUR.

De gemiddelde kostprijs van de door het Vlaams Woningfonds gefinancierde woningen na de uitvoering van eventuele werken bedraagt 192 761,19 EUR in 2014 tegenover 189 543,03 EUR in 2013. In vergelijking met het dienstjaar 2010 is deze gemiddelde kostprijs gestegen met 10,50 %, namelijk van 174 445,50 EUR naar 192 761,19 EUR.

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

3.2.1.2. Financieringsbronnen

Het aandeel van de leningen van het Vlaams Woningfonds in de totale financiering tijdens de periode 2010-2014 bedraagt 82,78 % of 1 810 993 434,20 EUR op 2 187 673 264,61 EUR. In 2014 omvat dit aandeel 83,62 % van het totaal.

In 2014 bedraagt het eenheidsgemiddelde van de leningen 161 192,90 EUR; in vergelijking met 2013 toen dit gemiddelde 158 340,53 EUR bedroeg, betekent dit een stijging met 1,80 %.

Zoals hierboven reeds vermeld, blijkt uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet dat het gemiddelde bedrag van de kredieten voor de aankoop van een woning gecombineerd met renovatiewerken 162 107 EUR bedroeg in het vierde kwartaal van 2014 tegenover 159 124 EUR in het vierde kwartaal van 2013.¹

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden stijgt en bedraagt 30 217,40 EUR in 2014 tegenover 29 561,73 EUR in 2013. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 15,68 % in 2014 tegenover 15,60 % in 2013.

Het belang van de financieringsbron “andere tussenkomsten” blijft beperkt; het aandeel bedraagt maar 0,70 % (0,86 % in 2013). Het betreft bijkomende leningen of voorschotten toegekend door familie of derden.

3.2.2. PRIVÉ-BOUWVERRICHTINGEN

De balans betreffende de privé-bouwverrichtingen (categorie ‘nieuwbouw’ van tabel 4 exclusief de groepsbouwverrichtingen (cfr. infra)) gedurende de periode 2010-2014 wordt weergegeven in tabel 24.

Tabel 24 – Balans van de privé-bouwverrichtingen - Fonds B2 – 2010-2014

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF						PASSIEF						
		Kostprijs van de woning						Groepering van alle financieringsbronnen						
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden			Andere tussenkomsten		
			Bouwgrond	Nieuwbouw	Grond + Nieuwbouw	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2010	115	25 992 027,82	57 009,78	169 007,86	226 017,63	15 413 839,63	134 033,39	59,30	10 151 427,19	88 273,28	39,06	426 761,00	3 710,97	1,64
2011	72	16 991 613,60	60 553,51	175 441,12	235 994,63	8 945 225,00	124 239,24	52,65	7 816 622,60	108 564,20	46,00	229 766,00	3 191,19	1,35
2012	51	12 314 402,35	65 171,84	176 287,03	241 458,87	7 344 145,05	144 002,84	59,64	4 808 128,26	94 277,02	39,04	162 129,04	3 179,00	1,32
2013	64	16 377 404,59	75 744,62	180 152,33	255 896,95	10 131 146,00	158 299,16	61,86	5 951 368,59	92 990,13	36,34	294 890,00	4 607,66	1,80
2014	47	11 730 913,98	59 747,16	189 846,75	249 593,91	7 119 360,00	151 475,74	60,69	4 456 963,98	94 829,02	37,99	154 590,00	3 289,15	1,32
Totaal	349	83 406 362,34	-	-	-	48 953 715,68	-	58,69	33 184 510,62	-	39,79	1 268 136,04	-	1,52
Gemiddelde	-	-	62 737,86	176 248,85	238 986,71	-	140 268,53	-	-	95 084,56	-	-	3 633,63	-

3.2.2.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2010-2014 financierden 349 gezinnen en alleenstaanden het bouwen van een woning door middel van een Woningfondslening. Deze onroerende verrichtingen vertegenwoordigen een totale investering van 83 406 362,34 EUR.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypotheclair krediet vierde kwartaal 2014, <http://www.upc-bvk.be>

Het aandeel van de privé-nieuwbouwverrichting in het totaal aantal toegekende leningen bedraagt nog slechts 1,25 % in 2014 (2,48 % in 2013). Nominaal doet zich een daling voor van 64 leningen in 2013 tot 47 leningen in 2014.

Voor de specifieke doelgroep van het Vlaams Woningfonds bleef het realiseren van een nieuwbouw duidelijk erg moeilijk.

Uit cijfers van de Beroepsvereniging voor het Krediet blijkt dat in het jaar 2014 de bouwkredieten 11 % uitmaken van het totaal aantal toegekende hypothecaire kredieten.¹

De totale investeringen in deze verrichting zijn logischerwijze ook sterk gedaald, namelijk van 16 377 404,59 EUR in 2013 tot 11 730 913,98 EUR in 2014.

Opvallend is de vrij forse daling van de gemiddelde kostprijs van een bouwgrond, namelijk van 75 744,62 EUR in 2013 tot 59 747,16 EUR in 2014.

De gemiddelde kostprijs voor het bouwen is toegenomen, namelijk van 180 152,33 EUR in 2013 tot 189 846,75 EUR in 2014.

De totale kostprijs van een privé-nieuwbouwverrichting daalde voor het eerst sinds 2009 van 255 896,95 EUR in 2013 tot 249 593,91 EUR in 2014; dit betekent een afname met 6 303,04 EUR of 2,46 %.

3.2.2.2. Financieringsbronnen

Op een totale investering (2010-2014) van 83 406 362,34 EUR vertegenwoordigen de leningen van het Vlaams Woningfonds 48 953 715,68 EUR of 58,69 %.

Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening is gedaald, namelijk van 158 299,16 EUR in 2013 tot 151 475,74 EUR in 2014. Het procentuele aandeel bedraagt 60,69 % in 2014 tegenover 61,86 % in 2013.

De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden is daarentegen gestegen en bedraagt 94 829,02 EUR in 2014 tegenover 92 990,13 EUR in 2013. Het procentuele aandeel van deze financieringsbron bedraagt 37,99 % in 2014 (36,34 % in 2013). Het gaat meestal niet om spaargelden in de strikte zin van het woord maar om de netto-opbrengst van de verkoop van een vroegere (ongeschikte) woning of de inbreng van de bouwgrond en/of de waarde van het eigen werk.

Het gemiddelde nominaal bedrag van de financieringsbron “andere tussenkomsten” daalt van 4 607,66 EUR in 2013 naar 3 289,15 EUR in 2014. Het procentuele aandeel ervan daalt eveneens, namelijk tot 1,32 % in 2014 (1,80 % in 2013).

3.2.3. GROEPSBOUWVERRICHTINGEN

De categorie “groepsbouwverrichtingen” omvat de woningen die door sociale huisvestingsmaatschappijen recent gebouwd werden op een collectieve werf en nu – zonder ooit verhuurd te zijn geweest – door gezinnen worden aangekocht onder het BTW-stelsel.

Het (gewijzigd) ééngemaakt leningenbesluit bepaalt in artikel 2 uitdrukkelijk dat een lening voor de aankoop op plan van een op te bouwen of in opbouw zijnde woning dient te worden beschouwd als een lening voor de aankoop van een woning.

In 2014 waren er 3 leningen in deze categorie. Het betreft leningsaanvragen die werden opgestart in 2013 en werden afgesloten onder de voorwaarden vervat in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005.

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Hypothecair krediet: realisaties en aanvragen vanaf januari 2000 tot december 2014, <http://www.upc-bvk.be>

3.2.4. AANKOOP BOUWGROND

In het Fonds B2 werden tijdens het jaar 2014 ook 2 leningen toegekend voor de aankoop van een bouwgrond. De totale investering in deze verrichting bedroeg 107 116 EUR. Het eenheidsgemiddelde van de Woningfondslening bedroeg 46 038 EUR. De gemiddelde inbreng aan eigen spaargelden bedroeg 7 520 EUR. Vóór 2014 konden met de middelen van het Fonds B2 geen leningen voor de aankoop van een bouwgrond worden verstrekt.

3.2.5. WERKEN

De balans van de werken (tabel 25) omvat alle leningsverrichtingen waarbij werken gefinancierd worden eventueel gecombineerd met een aankoop of het behoud van een woning of een terugbetaling van schulden (categorieën ‘werken’, aankoop en werken, ‘terugbetaling van schulden en werken’ en ‘behoud en werken’ van tabel 4).

Tabel 25 – Balans van de werken - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar	Aantal leningen	ACTIEF				PASSIEF					
		Kostprijs van de woning				Groepering van Financieringsbronnen voor werken					
		Totaal	Eenheidsgemiddelde			Leningen Woningfonds			Eigen spaargelden & andere tussenkomsten		
			Vóór de werken	Werken	Na de werken	Bedragen	Gemiddelde	%	Bedragen	Gemiddelde	%
2010	659	120 242 093,26	153 496,39	28 965,05	182 461,45	16 970 545,59	25 751,97	88,91	2 117 422,36	3 213,08	11,09
2011	731	135 449 957,40	157 748,00	27 546,06	185 294,06	18 138 625,11	24 813,44	90,08	1 997 544,75	2 732,62	9,92
2012	697	133 261 316,76	162 613,56	28 579,15	191 192,71	17 853 849,23	25 615,28	89,63	2 065 818,32	2 963,87	10,37
2013	829	162 007 681,63	168 023,98	27 401,45	195 425,43	20 426 173,00	24 639,53	89,92	2 289 629,05	2 761,92	10,08
2014	1 203	239 060 457,60	171 347,86	27 372,39	198 720,25	30 059 277,00	24 986,93	91,29	2 869 708,17	2 385,46	8,71
Totaal	4 119	790 021 506,65				103 448 469,93		90,12	11 340 122,65		9,88
Gemiddelde	-	-	163 931,27	27 868,07	191 799,35	-	25 114,95	-	-	2 753,13	

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

3.2.5.1. Investerings en kostprijs

Tijdens de periode 2010-2014 financierden 4 119 gezinnen en alleenstaanden werken aan hun woning (eventueel gecombineerd met een aankoop of het behoud van een woning of de overname van een hypothecaire schuld) door middel van een Woningfondslening. Dit vertegenwoordigt een globale investering van 790 021 506,65 EUR.

In 2014 werden 1 203 leningen voor deze verrichtingen toegekend (829 in 2013).

De gemiddelde kostprijs van de werken is status-quo gebleven en bedroeg 27 372,39 EUR in 2014 (27 401,45 EUR in 2013).

De stijging van de gemiddelde waarde van de woning vóór de werken met 1,98 % tot 171 347,86 EUR leidt tot een verdere toename van de gemiddelde kostprijs van de woning na de werken, namelijk tot 198 720,25 EUR. In vergelijking met het dienstjaar 2010 is deze kostprijs met 8,91 % toegenomen.

3.2.5.2. Financieringsbronnen

Zoals hierboven aangegeven handelt het tweede deel van de tabel over de mate waarin het gedeelte “werken” van bovenvermelde leningsverrichtingen gefinancierd werd met een Woningfondslening, eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten. Het is niet mogelijk om een uitsplitsing tussen “eigen spaargelden” en “andere tussenkomsten” te maken zoals in voorgaande tabellen (cfr. tabellen 22, 23 en 24) aangezien voor de categorieën ‘aankoop en werken’, werken en terugbetaling van schulden’ en ‘behoud en werken’ niet eenduidig kan worden vastgesteld welk bedrag van de spaargelden en/of andere tussenkomsten kan worden toegewezen aan de werken enerzijds en de aankoop, het behoud of de terugbetaling van de hypothecaire schuld (voor de dienstjaren 2011 tot en met 2014) anderzijds.

In 2014 werd in totaal 30 059 277 EUR geleend voor het uitvoeren van werken aan een woning. De gemiddelde lening voor de realisatie van de werken bedroeg 24 986,93 EUR in 2014 tegenover 24 639,53 EUR in 2013. Met dit bedrag wordt 91,29 % van de kostprijs van de werken gefinancierd.

Ter vergelijking: uit cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet blijkt dat het algemeen gemiddelde bedrag van de zuivere renovatiekredieten 42 676 EUR bedroeg in het vierde kwartaal 2014. In dezelfde periode een jaar eerder werd voor een renovatie gemiddeld 43 123 EUR geleend.¹

Het saldo, namelijk 8,71 %, wordt betaald met “eigen spaargelden” en/of met “andere tussenkomsten”. Het gemiddelde bedrag aan eigen spaargelden en/of andere tussenkomsten bedroeg 2 385,46 EUR in 2014.

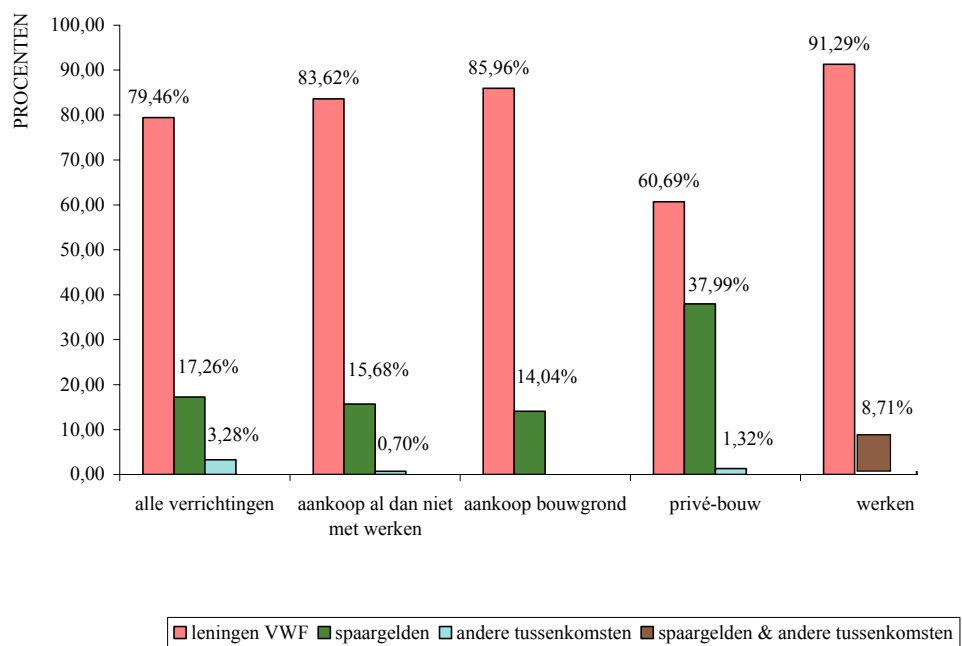
Het aandeel van de lening bestemd voor de financiering van de werken bedraagt 12,57 % van de totale gemiddelde kostprijs van de woning na de werken.

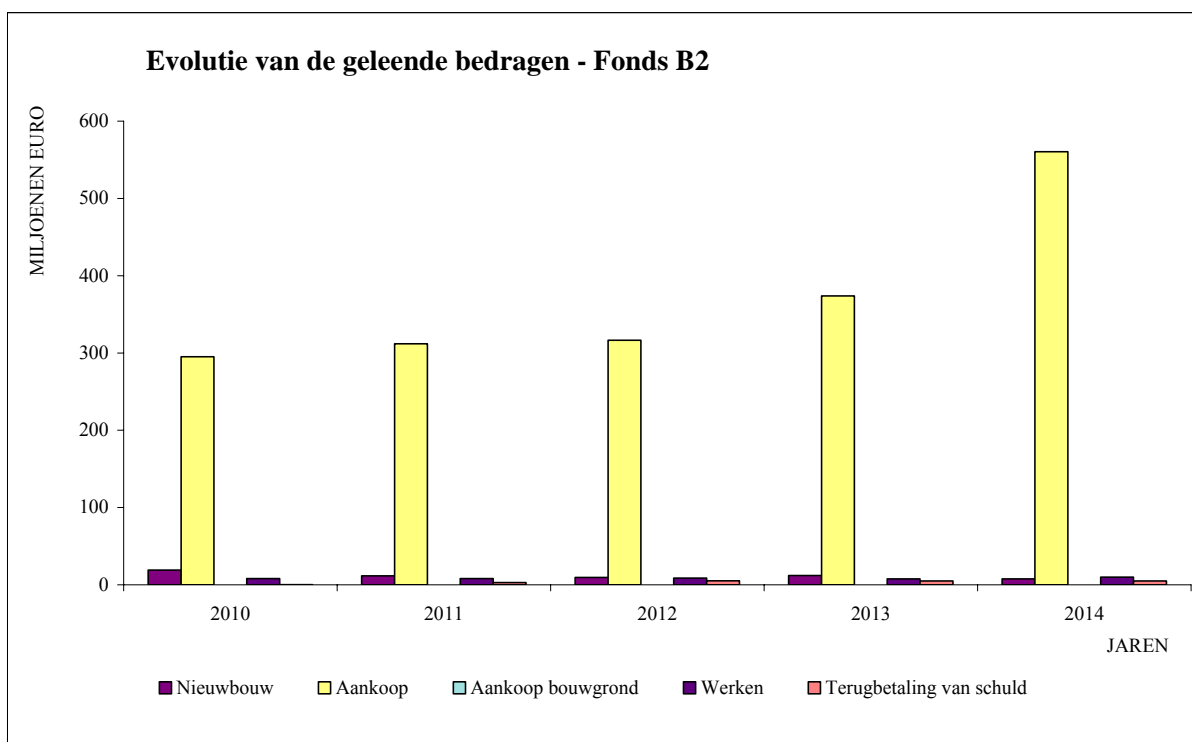
Tot slot geeft grafiek 11 een algemeen samenvattend beeld van de financieringsbronnen naargelang de in tabel 22 tot en met 25 vermelde en hierboven toegelichte verrichtingen (periode 2010-2014).

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

¹ Beroepsvereniging van het Krediet, Evolutie hypothecair krediet vierde kwartaal 2014, <http://www.upc-bvk.be>

Grafiek 11 - Financieringsbronnen naargelang de verrichting - Fonds B2





Evolutie van de geleende bedragen "Fonds B2" - 2010-2014

Jaar	VOORWERP DER LENING											
	Nieuwbouw		Aankoop woning		Werken		Terugbetaling van schulden		Aankoop bouwgrond		Totalen	
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen
2010	136	19 002 018,27	2 004	295 215 073,23	204	7 904 088,03	2	256 939,89	-	-	2 346	322 378 119,42
2011	87	11 597 813,20	2 048	311 793 328,18	213	7 967 298,11	21	2 934 965,23	-	-	2 369	334 293 404,72
2012	63	9 635 960,38	2 014	316 564 710,77	190	8 837 941,18	33	5 239 011,99	-	-	2 300	340 277 624,32
2013	74	12 063 924,70	2 306	373 663 113,52	172	7 829 053,50	31	4 921 353,98	-	-	2 583	398 477 445,70
2014	50	7 745 651,78	3 451	560 475 270,13	214	9 973 591,96	30	4 813 731,29	2	92 076,00	3 747	583 100 321,16

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2010-2014)												
	Nieuwbouw		Aankoop woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	96	13 757 717,36	4 471	710 246 661,54	0	0,00	288	14 326 570,00	50	7 456 341,57	4 905	745 787 290,47	
Vlaams-Brabant	34	5 167 122,58	1 508	256 095 387,12	1	40 000,00	113	4 305 897,85	18	2 990 879,52	1 674	268 599 287,07	
West-Vlaanderen	99	14 265 529,41	1 811	265 402 128,94	0	0,00	230	9 578 474,94	16	2 528 520,55	2 156	291 774 653,84	
Oost-Vlaanderen	85	12 489 726,98	2 594	401 403 055,35	0	0,00	203	8 675 724,08	12	1 770 724,55	2 894	424 339 230,96	
Limburg	96	14 365 272,00	1 439	224 564 262,88	1	52 076,00	159	5 625 305,91	21	3 419 536,19	1 716	248 026 452,98	
Gewest	Absolute cijfers	410	60 045 368,33	11 823	1 857 711 495,83	2	92 076,00	993	42 511 972,78	117	18 166 002,38	13 345	1 978 526 915,32
	%	3,07	3,03	88,59	93,89	0,02	0,01	7,44	2,15	0,88	0,92	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

Provincie	VOORWERP DER LENING (2014)												
	Nieuwbouw		Aankoop woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		Totalen		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	9	1 399 140,91	1 189	195 141 053,59	0	0,00	71	3 611 875,27	16	2 490 420,67	1 285	202 642 490,44	
Vlaams-Brabant	11	1 752 367,60	480	83 996 347,40	1	40 000,00	26	1 228 763,59	4	723 690,93	522	87 741 169,52	
West-Vlaanderen	15	2 259 307,14	640	98 126 205,26	0	0,00	42	1 828 686,57	5	715 802,55	702	102 930 001,52	
Oost-Vlaanderen	7	1 034 300,80	784	125 289 641,26	0	0,00	37	1 790 492,98	3	472 857,76	831	128 587 292,80	
Limburg	8	1 300 535,33	358	57 922 022,62	1	52 076,00	38	1 513 773,55	2	410 959,38	407	61 199 366,88	
Gewest	Absolute cijfers	50	7 745 651,78	3 451	560 475 270,13	2	92 076,00	214	9 973 591,96	30	4 813 731,29	3 747	583 100 321,16
	%	1,34	1,33	92,10	96,14	0,05	0,02	5,71	1,71	0,80	0,82	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2010-2014)												
	Nieuwbouw		Aankoop woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	55	7 818 218,90	3 455	546 282 954,13	0	0,00	210	10 147 648,31	37	5 371 107,55	3 757	569 619 928,89	
Mechelen	12	1 958 127,05	638	104 238 054,04	0	0,00	46	2 320 514,40	8	1 227 306,49	704	109 744 001,98	
Turnhout	29	3 981 371,41	378	59 725 653,37	0	0,00	32	1 858 407,29	5	857 927,53	444	66 423 359,60	
Halle-Vilvoorde	17	2 678 876,41	985	173 639 319,29	1	40 000,00	72	2 692 417,75	14	2 378 480,51	1 089	181 429 093,96	
Leuven	17	2 488 246,17	523	82 456 067,83	0	0,00	41	1 613 480,10	4	612 399,01	585	87 170 193,11	
Brugge	8	1 118 365,41	313	49 267 854,42	0	0,00	47	1 584 064,45	5	775 746,04	373	52 746 030,32	
Diksmuide	2	214 226,33	54	8 109 189,98	0	0,00	10	306 710,22	1	161 820,00	67	8 791 946,53	
Ieper	11	1 638 896,59	122	17 069 310,24	0	0,00	26	1 119 299,79	1	146 926,51	160	19 974 433,13	
Kortrijk	37	5 477 847,03	618	85 773 070,65	0	0,00	86	3 904 312,15	5	690 425,59	746	95 845 655,42	
Oostende	12	1 694 134,03	284	42 873 464,71	0	0,00	32	1 361 864,21	1	168 830,88	329	46 098 293,83	
Roeselare	21	2 997 154,58	274	40 463 028,65	0	0,00	17	696 871,98	3	584 771,53	315	44 741 826,74	
Tielt	3	289 945,88	89	13 874 845,52	0	0,00	7	427 072,54	0	0,00	99	14 591 863,94	
Veurne	5	834 959,56	57	7 971 364,77	0	0,00	5	178 279,60	0	0,00	67	8 984 603,93	
Aalst	17	2 402 867,63	803	125 822 225,08	0	0,00	52	1 994 613,93	6	890 181,20	878	131 109 887,84	
Dendermonde	12	1 476 221,69	311	49 165 543,82	0	0,00	26	1 206 777,14	0	0,00	349	51 848 542,65	
Eeklo	1	206 015,91	98	15 213 813,31	0	0,00	7	263 883,80	0	0,00	106	15 683 713,02	
Gent	25	3 887 417,67	638	101 190 710,48	0	0,00	64	2 806 723,67	5	699 871,25	732	108 584 723,07	
Oudenaarde	9	1 378 616,71	267	37 249 663,42	0	0,00	21	1 022 382,38	0	0,00	297	39 650 662,51	
Sint-Niklaas	21	3 138 587,37	477	72 761 099,24	0	0,00	33	1 381 343,16	1	180 672,10	532	77 461 701,87	
Hasselt	60	8 799 149,57	844	133 933 961,11	1	52 076,00	87	2 998 882,24	11	1 870 793,83	1 003	147 654 862,75	
Maaseik	23	3 481 423,48	249	38 150 755,76	0	0,00	33	1 260 998,70	6	998 590,23	311	43 891 768,17	
Tongeren	13	2 084 698,95	346	52 479 546,01	0	0,00	39	1 365 424,97	4	550 152,13	402	56 479 822,06	
Gewest	Absolute cijfers	410	60 045 368,33	11 823	1 857 711 495,83	2	92 076,00	993	42 511 972,78	117	18 166 002,38	13 345	1 978 526 915,32
	%	3,07	3,03	88,59	93,89	0,02	0,01	7,44	2,15	0,88	0,92	100	100

Verrichtingen verwezenlijkt in Fonds B2

ARRONDIS- SEMENTEN	VOORWERP DER LENINGEN (2014)												
	Nieuwbouw		Aankoop woning		Aankoop bouwgrond		Werken		Terugbetaling van schulden		TOTALEN		
	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	Bedragen	
Antwerpen	6	871 723,33	895	146 496 445,03	0	0,00	52	2 518 847,37	12	1 808 962,65	965	151 695 978,38	
Mechelen	1	211 097,75	177	30 086 091,54	0	0,00	12	597 349,52	3	499 158,02	193	31 393 696,83	
Turnhout	2	316 319,83	117	18 558 517,02	0	0,00	7	495 678,38	1	182 300,00	127	19 552 815,23	
Halle-Vilvoorde	7	1 141 270,14	313	57 014 862,78	1	40 000,00	19	930 974,87	4	723 690,93	344	59 890 798,72	
Leuven	4	611 097,46	167	26 981 484,62	0	0,00	7	297 788,72	0	0,00	178	27 890 370,80	
Brugge	1	150 000,00	126	20 982 280,86	0	0,00	8	236 702,70	1	177 500,00	136	21 546 483,56	
Diksmuide	1	144 355,73	11	1 858 437,65	0	0,00	2	42 885,68	1	161 820,00	15	2 207 499,06	
Ieper	3	470 163,10	45	6 709 015,95	0	0,00	2	98 543,48	1	146 926,51	51	7 424 649,04	
Kortrijk	5	806 713,94	205	29 961 957,19	0	0,00	13	455 957,36	2	229 556,04	225	31 454 184,53	
Oostende	1	70 000,00	96	15 100 056,29	0	0,00	7	498 012,65	0	0,00	104	15 668 068,94	
Roeselare	3	505 335,89	103	15 264 053,06	0	0,00	6	293 189,27	0	0,00	112	16 062 578,22	
Tielt	1	112 738,48	38	5 975 739,53	0	0,00	1	82 040,05	0	0,00	40	6 170 518,06	
Veurne	0	0,00	16	2 274 664,73	0	0,00	3	121 355,38	0	0,00	19	2 396 020,11	
Aalst	1	145 000,00	260	41 374 747,51	0	0,00	10	459 756,31	2	292 185,66	273	42 271 689,48	
Dendermonde	2	274 668,50	107	17 275 087,73	0	0,00	3	144 566,84	0	0,00	112	17 694 323,07	
Eeklo	0	0,00	34	5 334 867,30	0	0,00	2	82 506,29	0	0,00	36	5 417 373,59	
Gent	2	359 632,30	184	30 264 574,75	0	0,00	10	471 039,30	0	0,00	196	31 095 246,35	
Oudenaarde	1	130 000,00	63	9 523 822,59	0	0,00	7	397 254,31	0	0,00	71	10 051 076,90	
Sint-Niklaas	1	125 000,00	136	21 516 541,38	0	0,00	5	235 369,93	1	180 672,10	143	22 057 583,41	
Hasselt	2	344 817,13	217	35 693 503,63	1	52 076,00	18	656 106,82	1	239 027,59	239	37 037 607,17	
Maaseik	4	670 665,79	55	8 871 251,20	0	0,00	10	440 079,23	1	171 931,79	70	10 153 928,01	
Tongeren	2	285 052,41	86	13 357 267,79	0	0,00	10	417 587,50	0	0,00	98	14 059 907,70	
Gewest	Absolute cijfers	50	7 745 651,78	3 451	560 475 270,13	2	92 076,00	214	9 973 591,96	30	4 813 731,29	3 747	583 100 321,16
	%	1,34	1,33	92,10	96,14	0,05	0,02	5,71	1,71	0,80	0,82	100	100

HOOFDSTUK II - LENINGSVERRICHTINGEN: DOSSIERBEHEER

Terwijl in het eerste hoofdstuk de leningen in het algemeen werden behandeld, inclusief het specifieke van de samenstelling en het onderzoek van de nieuwe leningsaanvragen, wordt de aandacht in het tweede hoofdstuk toegespitst op de aspecten eigen aan het beheer van de lopende leningen.

1. GEZINSUITBREIDING TIJDENS DE LENINGSDUUR.

Eén van de wezenlijke en specifieke kenmerken van een Vlaams Woningfondslening, toegekend op basis van de besluiten van de Vlaamse Regering van vóór 13 september 2013, bestaat erin dat de lening toegekend wordt tegen een degressieve rentevoet, wat betekent dat de rentevoet omgekeerd evenredig is met het aantal kinderen ten laste in het ontlenersgezin.

Het principe van de degressiviteit wordt consequent verder toegepast tijdens de loop van de lening: in geval van toename van het aantal kinderen ten laste wordt een intrestvermindering toegestaan op 1 januari van het jaar volgend op de gezinsuitbreiding.

Tot vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 bedroeg de toegekende rentevoetvermindering steeds 0,50 procentpunt per bijkomend kind ten laste, tenzij de reglementair bepaalde minimumrentevoet eerder bereikt werd.

Voor de leningen toegekend krachtens het besluit van 11 mei 1999 belooft de rentevoetvermindering ingeval van toegenomen gezinslast 10 % van de referentierentevoet, zonder dat de toegepaste rentevoet lager mag worden dan 40 % van de referentierentevoet.

In het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 werd opnieuw een vaste intrestvoetvermindering van 0,50 procentpunt voorzien per bijkomend kind ten laste.

De leningsreglementen van toepassing tot eind december 2013 schrijven voor dat de gezinstoestand op 1 januari van een volgend jaar tijdens de leningsduur, bepalend is voor een mogelijke rentevoetvermindering op het niet-vervallen saldo van de lening. Een rentevoetvermindering toegekend in 2014 heeft dus betrekking op een toename van het aantal personen ten laste op 1 januari 2013.

Het principe van de degressiviteit van de rentevoet werd gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013: voor de leningen die toegekend worden conform de bepalingen van dit besluit is de rentevoet jaarlijks aanpasbaar op de verjaardag van de leenakte als het aantal personen ten laste gestegen is. Er wordt rekening gehouden met het werkelijk aantal personen ten laste op de verjaardag van de leenakte. De rentevoetvermindering bedraagt 10 % van de referentierentevoet, zonder lager te kunnen zijn dan de reglementair bepaalde minimumrentevoet. In 2014 werden echter nog geen rentevoetverminderingen ingevoerd op basis van dit besluit aangezien het pas in werking getreden is op 1 januari 2014: een eerste jaarlijkse aanpassing volgens dit besluit is aldus pas in 2015 uit te voeren.

Nieuw is ook dat er geen jaarlijkse aanpassing van de rentevoet meer kan gebeuren in het jaar van de rentevoetherziening (herberekening van de rentevoet wordt dan gedaan op basis van inkomen én de actuele gezinstoestand). Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 werd op 23 mei 2014 op dit punt gewijzigd door naast de vijfjaarlijkse ook een tweejaarlijkse rentevoetherziening in te voeren.

Het aantal gezinnen waarbij het aantal kinderen ten laste is vermeerderd tijdens de leningsduur, wordt weergegeven in tabel 30: in 2014 ging het om 1 036 gezinnen, namelijk 493 gezinnen (47,59 %) waarbij een effectieve rentevoetvermindering werd toegestaan (zie tabel 31) en 543 gezinnen (52,41 %) waar er wel een bijkomende geboorte geregistreerd werd maar waarbij dit geen onmiddellijke daling van de rentevoet veroorzaakte door de reeds van toepassing zijnde minimumrentevoet of door de toepassing van de referentierentevoet (zie tabel 32). Deze bijkomende kinderlast kan echter wel een invloed hebben bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening.

Telt men hierbij het aantal gezinnen waarbij de vaststelling van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden tot een effectieve rentevoetvermindering aanleiding heeft gegeven (14) en deze waarbij de mindervaliditeit van één van de gezinsleden pas bij de vijfjaarlijkse rentevoetherziening een mogelijke invloed op de rentevoet zal hebben (11), dan stelt men vast dat bij 1 061 gezinnen de gezinslast gestegen is (ten opzichte van 1 105 in 2013). Dit betekent een daling met 3,98 % ten opzichte van het vorige jaar.

Tijdens de periode 2010-2014 werd bij 4 399 ontlenersgezinnen een bijkomende geboorte geregistreerd. Wanneer we dit aantal vergelijken met het totaal aantal toegekende leningen in de periode 2009-2013, namelijk 12 288, kan worden besloten dat bij ruim een derde (35,80 %) van onze ontlenersgezinnen het aantal kinderen ten laste verhoogt in de loop van de leningsduur.

Tabel 30 - Geboorterang van de kinderen die eventueel recht geeft op een vermindering van de rentevoet - Fonds B2 - 2010-2014

Jaar waarin de kinderlast is gestegen	Geboorterang van de kinderen							Totaal
	2de	3de	4de	5de	6de	7de	8ste en +	
2010	231	234	172	61	26	7	12	743
2011	252	273	186	78	20	7	6	822
2012	262	263	134	50	17	4	1	731
2013	256	351	244	124	44	19	29	1 067
2014	290	331	224	110	50	20	11	1 036
Totaal	1 291	1 452	960	423	157	50	59	4 399

In 2014 werd bij 290 gezinnen met 1 kind ten laste (27,99 %) de geboorte van een tweede kind geregistreerd en bij 331 gezinnen met 2 kinderen ten laste (31,95 %) werd de geboorte van een derde kind genoteerd.

Bij 224 gezinnen, zijnde 21,62 %, betreft het de geboorte van een vierde kind; bij 110 gezinnen (10,62 %) betreft het de geboorte van een vijfde kind; bij 50 gezinnen (4,83 %) betreft het een zesde kind; gezinsuitbreiding tot een zevende kind komt voor bij 1,93 % van deze gezinnen (20) en ten slotte zijn er 11 van de 1 036 gezinnen (1,06 %) waar het een kind van minstens de achtste geboorterang betreft.

In tabel 31 werden de leningen, die recht geven op een effectieve rentevoetvermindering ten gevolge van een bijkomende geboorte, ingedeeld op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden. Eveneens op basis van het jaar waarin de leenakte werd verleden, toont tabel 32 de leningen met een bijkomende geboorte zonder dat deze leidt tot een onmiddellijke intrestvermindering.

Uit deze tabellen blijkt dat bij 1 ontlenersgezin dat zijn lening bekwam in 1996 thans nog een bijkomende geboorte geregistreerd werd. Uiteraard behoren de meeste rechthebbenden tot de groep ontleners van de jongste jaren (2009-2013). Zij vertegenwoordigen 72,88 % van het totaal.

Tabel 31 - Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2014 een rentevoetvermindering werd toegestaan - Fonds B2

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									Totaal
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	
1998	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
2000	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
2002	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2
2003	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
2004	-	4	2	1	-	-	-	-	-	7
2005	-	1	3	1	-	-	-	-	-	5
2006	2	14	5	3	-	-	-	-	-	24
2007	5	13	8	1	1	-	-	-	-	28
2008	7	11	3	-	-	-	-	-	-	21
2009	27	23	8	1	1	-	-	-	-	60
2010	28	23	9	1	-	-	-	-	-	61
2011	49	32	11	2	-	-	-	-	-	94
2012	61	30	6	-	-	-	-	-	-	97
2013	68	20	1	1	-	-	-	-	-	90
Totaal	247	172	57	13	3	1	0	0	0	493

Tabel 32 – Leningen volgens jaar waarin de akte werd verleden en waarvoor in 2014 een bijkomende geboorte werd geregistreerd die geen onmiddellijke invloed op de rentevoet uitoefent - Fonds B2

Jaar waarin de leningsakte werd verleden	Geboorterang van de kinderen									
	twee	drie	vier	vijf	zes	zeven	acht	negen	tien +	Totaal
1996	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1998	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2
1999	-	3	4	9	5	3	1	1	-	26
2000	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
2001	-	-	1	-	-	1	1	1	-	4
2002	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2
2003	-	2	3	4	2	-	-	-	-	11
2004	-	11	20	17	9	3	-	-	-	60
2005	-	2	4	2	1	1	-	-	-	10
2006	1	2	4	2	-	-	-	-	-	9
2007	-	4	9	5	2	-	-	-	-	20
2008	5	13	16	8	1	1	-	-	-	44
2009	30	62	44	28	16	5	6	1	-	192
2010	3	9	18	10	2	1	-	-	-	43
2011	1	15	10	3	3	-	-	-	-	32
2012	2	21	19	4	-	1	-	-	-	47
2013	1	15	14	4	4	1	-	-	-	39
Totaal	43	159	167	97	47	19	8	3	0	543

Naast de rentevoetverminderingen ten gevolge van een bijkomende geboorte (namelijk bij 493 ontlenersgezinnen), werden er 14 rentevoetverminderingen toegekend als gevolg van de mindervaliditeit van één van de gezinsleden, wat minder is dan vorig jaar toen er 23 dergelijke rentevoetverminderingen werden toegekend. In 9 gevallen (64,29 %) ging het om de mindervaliditeit van één van de ouders; bij de andere 5 betrof het de kinderen en 1 inwonende grootouder.

De intrestdaling hangt af van het op de lening van toepassing zijnde besluit van de Vlaamse Regering alsook van de referentierentevoet en van de minimumrentevoet. Aldus werd aan 6 gezinnen een vermindering van 0,40 procentpunt toegekend en aan 396 gezinnen een vermindering van 0,50 procentpunt. Er waren in 2014 geen gezinnen waaraan een vermindering van 0,60 procentpunt werd toegekend. Voor de overige gezinnen bedroeg de toegestane rentevoetvermindering minder dan het in de leenakte voorziene degressiviteitspercentage aangezien de daling van de rentevoet begrensd wordt tot de van toepassing zijnde minimumrentevoet.

Het aantal geboorten (543) dat geen onmiddellijke intrestdaling meebrengt omwille van het feit dat ze reeds genieten van de minimumintrest of omdat de referentierentevoet van toepassing is, is ook in 2014 groter dan de geboorten die een onmiddellijke intrestdaling als gevolg hebben. Het gaat om 52,41 % van de geregistreerde bijkomende geboorten. Het is ook zo dat vanaf geboorterang 4 er meer geboorten zijn die niet leiden tot een intrestvermindering dan er geboorten zijn die wel een onmiddellijke rentevoetdaling tot gevolg hebben.

Ten slotte werd bij 11 gezinnen die reeds genieten van de minimumrentevoet of waarbij de referentierentevoet van toepassing is de mindervaliditeit van één van de gezinsleden vastgesteld. In 1 gezin betrof het de ouders; in de andere 10 gevallen betrof het de kinderen.

2. UITSTAANDE LENINGEN.

Op 31 december 2014 bedroeg het saldo van de uitstaande leningen 2 878 644 761,47 EUR; tegenover einde 2013 betekent dit een stijging met 364 337 766,56 EUR of 14,49 %.

De tabellen 33 en 34 geven meer volledige inlichtingen over de evolutie van de verschillende uitstaande leningen.

Tabel 33 geeft een overzicht per fonds, zowel in aantal als in bedrag, van de leningssaldi op 31 december 2014 alsook van de verrichtingen geboekt in het jaar 2014. Er blijkt uit dat het aantal in omloop zijnde leningen gestegen is met 1 827 tot 32 398, wat te verklaren is door het feit dat er 1 930 leningen zijn terugbetaald in 2014 terwijl er in hetzelfde jaar 3 757 nieuwe werden in vereffening gesteld. De laatste jaren wordt een permanente stijging van het aantal in omloop zijnde leningen genoteerd, maar in 2014 is de stijging wel opmerkelijk: een stijging met 331 in 2010, met 147 in 2011, met 267 in 2012, met 627 in 2013 en met maar liefst 1 827 in 2014. Deze verdrievoudiging in 2014 is grotendeels toe te schrijven aan de wijziging van de toekenningsvoorwaarden door het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 en mogelijk ook door de aangekondigde wijzigingen in de fiscale wetgeving vanaf 1 januari 2015.

Ook het bedrag van de uitstaande leningen blijft stijgen. In een periode van 5 jaar werd een toename genoteerd van 1 999 207 579,84 EUR op 31 december 2010 tot 2 878 644 761,47 EUR op 31 december 2014.

In tabel 34 wordt een gelijkaardig overzicht gegeven als in tabel 33 maar dan cumulatief voor alle jaren vanaf de oorsprong.

Tabel 33 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen van het jaar 2014

Bewegingen van het jaar	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2013	8	132 660,52	23	536 758,18	164	27 098 915,06	30 376	2 486 538 661,15	30 571	2 514 306 994,91
Nieuwe leningen in 2014	0	0,00	0	0,00	10	1 607 843,59	3 747	583 100 321,16	3 757	584 708 164,75
subtotaal	8	132 660,52	23	536 758,18	174	28 706 758,65	34 123	3 069 638 982,31	34 328	3 099 015 159,66
In 2014 gedebiteerde intresten	-	4 517,56	-	8 060,00	-	511 636,40	-	52 237 318,09	-	52 761 532,05
In 2014 gedebiteerde onkosten	-	0,00	-	165,78	-	3 012,92	-	1 182 136,96	-	1 185 315,66
subtotaal	8	137 178,08	23	544 983,96	174	29 221 407,97	34 123	3 123 058 437,36	34 328	3 152 962 007,37
Af te trekken										
Terugbetalingen ontvangen in 2014	-	27 827,13	-	134 498,93	-	1 948 565,00	-	272 206 354,84	-	274 317 245,90
(in 2014 afbetaalde leningen)	0	-	3	-	2	-	1 925	-	1 930	-
Over te dragen op 31.12.2014	8	109 350,95	20	410 485,03	172	27 272 842,97	32 198	2 850 852 082,52	32 398	2 878 644 761,47

Tabel 34 - Schuldenaars hypothecaire leningen - Bewegingen sedert de oorsprong

Bewegingen sedert de oorsprong	Fonds FST		Fonds FAB		Fonds RF 6		Fonds B2		Totalen	
	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen	aantal	bedragen
Vereffende leningen (oorspronkelijk bedrag)	451	4 214 927,16	194	3 455 889,43	174	28 691 721,04	92 713	6 442 530 470,25 (1)	93 532	6 478 893 007,88
Af te trekken: afbetaalde leningen (oorspronkelijk bedrag)	443	3 873 194,02	174	2 737 315,76	2	414 812,03	60 515	2 697 629 050,98 (1)	61 134	2 704 654 372,79
Blijft: leningen in omloop (oorspronkelijk bedrag)	8	341 733,14	20	718 573,67	172	28 276 909,01	32 198	3 744 901 419,27	32 398	3 774 238 635,09
Gedebiteerde intresten en kosten		166 006,07		43 312,65		555 029,80		424 195 045,98		424 959 394,50
subtotaal		507 739,21		761 886,32		28 831 938,81		4 169 096 465,25		4 199 198 029,59
Ontvangen terugbetalingen Schuldenaars-geldopnemers op 31.12.2014	8	398 388,26 109 350,95	20	351 401,29 410 485,03	172	1 559 095,84 27 272 842,97	32 198	1 318 244 382,73 2 850 852 082,52	32 398	1 320 553 268,12 2 878 644 761,47
Verdeeld in:										
Schuldenaars met waarborg	8	109 350,95	20	410 485,03	172	27 272 842,97	32 073	2 848 222 298,67	32 273	2 876 014 977,62
Dubieuze schuldenaars							125	2 629 783,85	125	2 629 783,85
Over te dragen op 31.12.2014	8	109 350,95	20	410 485,03	172	27 272 842,97	32 198	2 850 852 082,52	32 398	2 878 644 761,47

(1) Inbegrepen 32 leningen toegekend in het fonds LIF voor een bedrag van 888 194 EUR

3. HET VERLOOP VAN DE TERUGBETALINGEN.

De volgende tabel 35 biedt een beeld van de regelmatigheid van de maandelijkse terugbetalingen.

Tabel 35 - Verloop van de maandelijkse terugbetalingen in 2014 - Fondsen B2, RF6, FST en FAB

Maanden	VERLOOP VAN DE MAANDELIJKSE TERUGBETALINGEN					
	Aantal ingewachte stortingen		Aantal niet-uitgevoerde stortingen			
	2014	2013	Absolute cijfers		%	
			2014	2013	2014	2013
januari	28 797	28 146	704	771	2,44	2,74
februari	28 910	28 192	812	677	2,81	2,40
maart	29 033	28 251	566	659	1,95	2,33
april	29 160	28 310	659	513	2,26	1,81
mei	29 343	28 383	846	563	2,88	1,98
juni	29 554	28 421	550	758	1,86	2,67
juli	29 868	28 505	638	532	2,14	1,87
augustus	30 011	28 551	920	817	3,07	2,86
september	30 061	28 636	709	798	2,36	2,79
oktober	30 095	28 733	657	603	2,18	2,10
november	30 163	28 837	850	817	2,82	2,83
december	30 254	28 851	534	534	1,77	1,85
totaal	355 249	341 816	8 445	8 042	2,38	2,35

Het aantal vervallen en niet-betaalde sommen blijft op een laag niveau: 2,38 % in 2014 t.o.v. 2,35 % in 2013.

De interpretatie van deze tabel mag niet gescheiden worden van het onderzoek van de tabellen 36 en 37.

Tabel 36 geeft een overzicht van de voorsprong en achterstand op de vervaldagen volgens het jaar van het afsluiten van de leningen. Met achterstand wordt hier uitsluitend bedoeld de achterstallige som tegenover de geldende aflossingstabel. De voorgaande jaren werden in tabel 36 en 37 ook nog de vervallen rekeningen opgenomen (cfr. infra).

Tabel 36 - Achterstand en voorsprong per eind 2014 – Fondsen B2, RF6, FST, en FAB

FONDS	Aantal in 2014 actieve leningen	Achterstand op de vervaldagen		Voorsprong op de vervaldagen		Achterstand of Voorsprong	Leningen die in orde zijn (achterstand/voorsprong = 0)	
		Bedragen	Aantal	Bedragen	Aantal	(2) +(4)		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Fonds B2	1979	1	0,00	0	49,92	1	-49,92	0
	1980	1	0,00	0	0,00	0	0,00	1
	1984	1	0,00	0	120,65	1	-120,65	0
	1985	6	37,80	1	392,66	2	-354,86	3
	1986	8	11,11	1	11 017,60	5	-11 006,49	2
	1987	18	311,70	4	2 605,51	6	-2 293,81	8
	1988	47	965,03	7	16 845,34	14	-15 880,31	26
	1989	164	297,00	3	25 699,25	129	-25 402,25	32
	1990	184	4 624,81	16	40 526,48	77	-35 901,67	91
	1991	203	29 758,00	31	100 468,01	100	-70 710,01	72
	1992	113	10 968,13	23	109 680,59	49	-98 712,46	41
	1993	97	4 697,48	17	96 400,25	47	-91 702,77	33
	1994	391	38 923,69	21	196 074,12	282	-157 150,43	88
	1995	609	171 202,58	141	232 210,94	332	-61 008,36	136
	1996	695	91 592,29	188	642 217,08	361	-550 624,79	145
	1997	794	88 540,92	194	788 646,39	436	-700 105,47	164
	1998	885	109 785,18	239	780 206,80	478	-670 421,62	168
	1999	1 186	70 972,08	245	1 112 385,92	681	-1 041 413,84	260
	2000	1 157	103 001,07	299	1 223 108,56	577	-1 120 107,49	281
	2001	1 271	146 497,03	360	1 430 458,23	592	-1 283 961,20	319
	2002	1 301	195 350,16	316	1 949 743,98	682	-1 754 393,82	303
	2003	1 119	142 821,38	255	1 553 790,06	578	-1 410 968,68	286
	2004	1 031	78 167,68	201	1 514 648,66	562	-1 436 480,98	268
	2005	1 102	189 003,34	314	2 109 085,04	515	-1 920 081,70	273
	2006	1 636	296 691,44	427	5 980 554,02	883	-5 683 862,58	326
	2007	2 290	513 898,62	545	8 221 764,59	1 305	-7 707 865,97	440
	2008	2 189	469 580,14	557	7 433 369,31	1 205	-6 963 789,17	427
	2009	2 269	402 802,67	504	8 949 840,21	1 310	-8 547 037,54	455
	2010	2 218	432 235,63	593	8 379 245,26	1 127	-7 947 009,63	498
	2011	2 318	525 177,21	641	9 098 578,07	1 038	-8 573 400,86	639
	2012	2 277	453 696,74	709	3 958 386,42	931	-3 504 689,68	637
	2013	2 582	338 690,43	711	2 481 423,95	1 002	-2 142 733,52	869
	2014	3 747	169 887,82	324	629 912,02	778	-460 024,20	2 645
Totaal Fonds B2		33 910	5 080 189,16	7 888	69 069 455,89	16 086	-63 989 266,73	9 936
Totaal Fonds FST		8	348,31	2	640,34	3	-292,03	3
Totaal Fonds FAB		23	1 550,58	3	43 016,48	7	-41 465,90	13
Totaal Fonds RF6		174	12 432,38	33	419 411,46	86	-406 979,08	55
Alle Fondsen		34 115	5 094 520,43	7 926	69 532 524,17	16 182	-64 438 003,74	10 007

(1) Inbegrepen de leningen afbetaald door terugbetaling in de loop van het jaar 2014

Uit tabel 36 blijkt in het bijzonder dat het aantal ontleners (16 182) dat vroegtijdig betalingen deed, veel hoger is dan dit van de ontleners met achterstand (7 926). De vroegtijdige betalingen in 2014 beliepen 69 532 524,17 EUR, wat een nominale stijging met 2 551 758,73 EUR of 3,81 % betekent ten opzichte van 2013 (toen het om 66 980 765,44 EUR ging).

In de hiernavolgende tabel 37 worden de samengevoegde gegevens van de kolommen (2) en (3) van tabel 36 verder opgesplitst volgens het bedrag van de achterstand.

Tabel 37 - Achterstallige maandgelden – Fondsen B2, RF6, FST, en FAB

Achterstallige sommen (met inbegrip van de achterstallige intresten)	Leningen 2014	
	Aantal	Bedragen
Achterstand van meer dan 3 maanden	464	2 904 504,37
Achterstand van meer dan 2 tot 3 maanden	176	312 584,38
Achterstand van meer dan 1 tot 2 maanden	385	484 556,99
Achterstand van maximum 1 maand	6 901	1 392 874,69
Totaal 2014	7 926	5 094 520,43

Uit de vergelijking met de achterstand in 2013 (achterstallige som tegenover de geldende aflossingstabel) blijkt dat zowel het aantal leningen in achterstand als het bedrag van de achterstand is gestegen: bij het afsluiten van het dienstjaar 2014 bedroeg de gewone achterstallige som 5 094 520,43 EUR (tegenover 4 451 000,14 EUR in 2013) voor een pakket van 7 926 leningen (tegenover 7 601 in 2013).

Voor een correcte interpretatie van deze cijfers dient vooreerst benadrukt te worden dat het grootste deel van deze 7 926 leningen betrekking heeft op een beperkte achterstand van maximum 1 maandgeld en waarbij het dan nog in hoofdzaak gaat om intresten of voor rekening van ontleners voorgeschoten onkosten die onvereffend zijn gebleven: door een toename met 213 gevallen zijn er 6 901 dergelijke “achterstallige” leningen, hetzij 87,07 % van het aantal leningen met achterstand, voor een totale som van 1 392 875,02 EUR of 27,34 % van het totale bedrag aan achterstand.

Wat rest zijn 1 025 leningen (of slechts 3,16 % van het totale aantal uitstaande leningen) met een achterstand van meer dan 1 maandgeld voor een totaal bedrag van 3 701 645,74 EUR (of slechts 0,13 % van het totale uitstaande leningsbedrag). In deze groep is de belangrijkste stijging te noteren in de categorie van achterstand boven de 3 maanden. De toename met 57 leningen en dit voor een bedrag van 425 105,23 EUR maakt dat er in deze categorie een achterstallige som open staat van 2 904 504,37 EUR (tegenover 2 479 399,14 EUR in 2013). Deze verhoging is enerzijds wel te relativeren doordat hierin ook de oplopende achterstallen zijn begrepen (voor een som van 295 798 EUR per 31 december 2014) van dossiers waarin het onderpand in de loop van 2014 (of eerder) gedwongen is verkocht, maar waarvoor de verkopende notaris nog niet de verdeling van de verkoopsgelden heeft kunnen afwerken.

De toename is anderzijds ook zeker deels in verband te brengen met de stijging van het aantal uitstaande leningen en de ontleende hoofdsommen. Niettemin mag niet worden voorbij gegaan aan de vaststelling dat een aantal ontleners die eerder in financiële problemen zijn gekomen, hun betalingsachterstallen verder zien toenemen.

Er blijkt evenwel geen rechtstreeks verband te bestaan tussen deze cijfers en het lastenpercentage waaraan de leningen werden toegekend: in de categorie van achterstallen met meer dan 3 maanden gaat het immers in nauwelijks 10 % van de gevallen om leningen die werden verleend aan een hoog lastenpercentage.

Aan de hogervermelde cijfergegevens over achterstallen in de werkelijke zin van het woord uit tabellen 36 en 37, zijn ook nog de sommen te voegen van de saldi van de rekeningen die als vervallen worden beschouwd. Bedoeld worden hiermee enerzijds de saldi van leningen (90 in aantal) die - al dan niet met voorafgaandelijk akkoord van de Raad van Bestuur - niet op de oorspronkelijk voorziene einddatum zijn afbetaald en anderzijds de niet onmiddellijk gerecupereerde saldi na verkoop van het onderpand in 123 gevallen: het gaat hier in totaal om 213 leningen voor een som van 2 805 918,05 EUR (tegenover 2 438 346,07 EUR in 2013).

Te benadrukken is dat de openstaande saldi na deficitaire verkoop van het onderpand niet als definitief af te schrijven bedragen mogen worden beschouwd. Door een intensieve opvolging, waarbij rekening wordt gehouden met de eventuele moeilijke financiële omstandigheden van debiteuren, wordt elk jaar een belangrijk gedeelte toch nog gerecupereerd. In 2014 werd voor deze leningen een totaalsom van 79 888,74 EUR geïnd ter delging van de uitstaande schuld.

Wat de opvolging van de achterstallige bedragen betreft wordt de werkwijze aangepast aan de omvang van de achterstand en wordt zoveel mogelijk een beroep gedaan op de beschermingsmaatregelen die de wetgever ontwikkeld heeft.

Sinds 1 juni 2003 voorziet de Vlaamse Regering een verzekering gewaarborgd wonen. In zijn huidige vorm geldt de verzekering voor 10 jaar en komt ze, ingeval zich een situatie van onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid voordoet, gedurende maximaal 36 maanden tussen in de aflossing van de hypothecaire lasten, voor zover een wachttijd van 3 maanden verstreken is. Het Vlaams Woningfonds informeert de ontleners zo intens als mogelijk over het bestaan van deze verzekering via het verspreiden van de folder en het voorzien van verdere toelichting hierover op de website. Bovendien wordt na het vereffenen van de leenakte aan iedere ontleners het reeds ingevulde attest van de lening bezorgd dat bij het aanvraagformulier van de verzekering dient gevoegd te worden. In 2014 werd voor 1 561 ontleners de aanvraag voor de verzekering gewaarborgd wonen goedgekeurd d.i. 41,55 % van de in 2014 vereffende leningen ten opzichte van 21,95 % in 2013. In 2014 deden zich 98 gevallen (ten opzichte van 52 in 2013) voor waarbij de verzekeringsmaatschappij diende over te gaan tot uitbetaling in de plaats van ontleners.

Ontleners die zich in een situatie van overmatige schuldenlast bevinden en te goeder trouw zijn, kunnen op verzoekschrift via een rechterlijke beschikking toegelaten worden tot de procedure van collectieve schuldenregeling zoals deze voorzien is in de wet van 5 juli 1998.

Deze procedure kadert in de maatschappelijke zorg ter preventie van de overmatige schuldenlast en strekt ertoe de financiële toestand van de debiteur te herstellen.

In 2014 werden 93 van onze ontlenersgezinnen toegelaten tot de procedure van schuldenregeling (ten opzichte van 78 in 2013 en 73 in 2012) en werd er voor hen een schuldbemiddelaar aangesteld.

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

Per eind december 2014 zijn er van het totale aantal in omloop zijnde leningen 476 dossiers in een procedure collectieve schuldenregeling opgenomen (dit is 1,47 % van ons leningsbestand ten opzichte van 1,39 % in 2013 en 1,32 % in 2012).

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

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

In het raam van de strijd tegen de overmatige schuldenlast bij gezinnen dient ook aandacht te gaan naar de Centrale voor Kredieten aan Particulieren die alle kredieten registreert die door natuurlijke personen voor privé-doeleinden worden afgesloten alsook de eventuele wanbetalingen m.b.t. deze kredieten. Kredietgevers dienen haar verplicht te raadplegen voordat ze een krediet toekennen.

De leningen van het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd per rekeningnummer, niet per lening(sakte).

Wat het positieve luik van de gegevensbank betreft, waren er eind 2014 in het bestand van de Centrale 37 239 kredietovereenkomsten (t.o.v. 35 837 in 2013 en 34 690 in 2012) van het Vlaams Woningfonds opgenomen (hetzij 1,31 % van de 2 846 568 in de Centrale geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten t.o.v. 1,28 % in 2013 en 1,26 % in 2012) voor een totaal van 62 078 geregistreerde kredietnemers (t.o.v. 60 356 in 2013 en 58 692 in 2012). De toename van de productie vertaalt zich dus in een lichte toename van het aandeel in het totaal aantal geregistreerde contracten.

Wat het negatieve luik van de gegevensbank betreft waren er van de voor het Vlaams Woningfonds geregistreerde contracten 1 095 (t.o.v. 960 in 2013 en 931 in 2012) negatief gemeld voor achterstallen (hetzij 2,94 % t.o.v. 2,68 % in 2013 en 2012). De stijging in absolute cijfers van het aantal negatief gemelde Vlaams Woningfondscontracten volgt aldus de trend van de verdere stijging van het totaal aantal in de Centrale geregistreerde achterstallige hypothecaire contracten.

Evenwel blijft het in zekere gevallen onvermijdelijk om gerechtelijke vervolgingen in te stellen tegen geldopnemers die in de onmogelijkheid zijn of weigeren hun verbintenissen na te komen.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt elke procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechter. Deze verplichting kadert eveneens in de bestrijding van het fenomeen van de overmatige schuldenlast en heeft als doel, vooraleer kosten van tenuitvoerlegging te maken, partijen tot dialoog en onderhandelingen te brengen voor de beslagrechter, die zelf geen schikking kan opleggen.

In 2014 heeft onze vennootschap aldus voor 168 dossiers (tegenover 136 in 2013) een verzoeningspoging aan de beslagrechter voorgelegd waarbij in 75 gevallen ter gelegenheid van deze verzoeningspoging een betalingsregeling kon worden uitgewerkt; 7 gevallen werden ter zitting uitgesteld en in de overige 86 gevallen (dit is 51,19 % tegenover 48,53 % in 2013) kon geen verzoening worden bereikt, voornamelijk omdat ontleners helemaal niet opdaagden.

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

Wanneer de verzoeningspoging niet tot een effectief resultaat leidt, dient alsnog overgegaan te worden tot het inzetten van de procedure van gedwongen verkoop van de woning.

In 2014 werden aldus tegen 43 (ten opzichte van 47 in 2013) in gebreke blijvende schuldenaars vervolgingen tot gedwongen verkoop van hun woning ingezet: 27 vervolgingen op ons initiatief (ten opzichte van 23 in 2013), de 16 andere op initiatief van derden (ten opzichte van 24 in 2013).

Van de in 2014 ingezette vervolgingen zijn er:

- 18 procedures geschorst omdat er tot een regeling werd gekomen (ten opzichte van 17 in 2013);
- 13 procedures nog lopende (ten opzichte van 10 in 2013);
- 12 procedures, waarvan 5 op vervolging van onze vennootschap, afgesloten door de gedwongen verkoop van de woning (ten opzichte van 20 in 2013);

De dossiers waarvoor in 2014 de gedwongen verkoop van de woning werd ingezet kunnen als volgt onderverdeeld worden op basis van de datum van het verlijden van de leenakte:

Jaartal	Aantal dossiers
2013	4
2012	4
2011	5
2010	4
2009	3
2008	5
2007	6
2005	1
2004	1
2003	1
2002	4
2000	3
1995	1
1991	1
totaal	43

4. AFGELOSTE LENINGEN.

Er is nog een andere groep van het beheer van de leningen die speciale aandacht verdient. Het betreft de leningen die tijdens het jaar volledig terugbetaald werden. Er zijn er in totaal 1 930, waarvan 21 ingevolge het overlijden van de verzekerde ontlener.

De inventaris van de situaties betreffende de aflossing van deze rekeningen over het jaar 2014 maakt het voorwerp uit van tabel 38.

Van de 1 930 volledig terugbetaalde leningen waren er geen uit het fonds FST (ten opzichte van 1 in 2013), 3 uit het fonds FAB (ten opzichte van 4 in 2013) en 1 927 uit het fonds B2 (ten opzichte van 2 119 in 2013).

Tabel 38 - Afgeloste leningen in 2014 – Fondsen B2, FST en FAB

Aantal “afgeloste” leningen in 2014						
Betaling			Kwijting			TOTAAL
vòòr de eindvervaldag	op de eindvervaldag	na de eindvervaldag	door vereffening levensverzekering. (overlijden)	door kwijtschelding	door gedwongen verkoop	
1 187	701	10	21	3	8	1 930

5. VERLOOP VAN DE UITBETALINGEN VAN DE GELDEN IN REKENING-COURANT.

Vóór de inwerkingtreding van het ministerieel besluit van 9 december 1999 houdende het reglement van de lenings-, verkoop - en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds in het kader van het Fonds B2 mochten de gelden van onze leningen niet in handen van de ontleners uitbetaald worden. Het besluit van 9 december 1999 machtigde de Raad van Bestuur de voorwaarden vast te leggen waaronder de leningsgelden die in rekening-courant geplaatst zijn ter financiering van werken, rechtstreeks aan ontleners mogen uitbetaald worden, hetgeen er sinds augustus 2000 toe geleid heeft dat een beperkt deel van de leningsgelden (maximum 6 200 EUR) op verzoek van de ontleners in schijven op hun bankrekening kan gestort worden. Door toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 werd dit bedrag verhoogd tot 7 000 EUR.

De meerderheid van de ontleners, waaraan een lening voor de financiering van werken werd toegestaan, maakte in 2014 gebruik van de mogelijkheid om een gedeelte van het in rekening-courant geplaatste leningsbedrag op hun eigen bankrekening te ontvangen.

Tabel 39 geeft een globaal overzicht van het verloop van de betalingen uit rekening-courant.

Tabel 39 - Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2014 - Fonds B2

Verloop van de betalingen uit rekening-courant in 2014 - Fonds B2	
Aantal in het lopende jaar toegekende leningen waarvan gelden in rekening-courant werden geplaatst	1 446
Leenbedragen in rekening-courant geplaatst in de loop van het jaar 2014	39 371 899,06
Overgedragen saldo (per 1/1/2014) van de leenbedragen in rekening-courant	14 706 104,12
Bedrag aan facturen uitbetaald in de loop van het jaar 2014	32 084 275,16
Bedrag van de niet-opgenomen gelden uit rekening-courant als terugbetaling op de lening geboekt	776 771,89
Saldo van de bedragen in rekening-courant per 31/12/2014	21 216 956,13

6. VIJFJAARLIJKSE HERZIENING VAN DE RENTEVOETEN.

De rentevoetherzieningen uitgevoerd tijdens de periode juli 1991 - december 2014 gebeurden om de 5 jaar en dit op basis van de evolutie van het inkomen van de ontleners, rekening houdend met de kinderlast verworven in de loop van de lening.

In 2014 werden 4 423 vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen uitgevoerd ten opzichte van 4 399 in 2013. Deze vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen gebeurden, naargelang van de bepalingen in de leenakte, op basis van 5 berekeningswijzen, namelijk deze voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, van 23 november 1994, van 19 januari 1999, van 11 mei 1999 en van 9 december 2005.

Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1991 betrof het de vierde vijfjaarlijkse herziening van de rentevoet van leenakten ondertekend in 1994. Voor de herzieningen op basis van het besluit van 1994 ging het deels over de derde vijfjaarlijkse herziening en deels over vierde vijfjaarlijkse herzieningen. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 19 januari 1999 en bij de herzieningen op basis van het besluit van 11 mei 1999 betrof het deels de tweede vijfjaarlijkse herziening en deels de derde vijfjaarlijkse herziening. Voor de leningen herzien op basis van het besluit van 9 december 2005 tenslotte werd de rentevoet voor de eerste keer herberekend.

De systemen van 1991 en 1994 verschillen in die zin van elkaar dat de herziening volgens het besluit van 20 maart 1991 steunt op de kleinste basisrentevoet die van toepassing is ofwel bij het aangaan van de lening ofwel op datum van de herberekening terwijl de herziening volgens de besluiten van 23 november 1994 en 19 januari 1999 gebaseerd zijn op de bij het aangaan van de lening geldende basisrentevoet. Deze basisrentevoet staat in elke leenakte afzonderlijk numeriek vermeld.

Bij de besluiten van 11 mei 1999 en 2005 gebeurt de herberekening op basis van de kleinste basisrentevoet, die ofwel reeds van toepassing is op de lening, ofwel voortvloeit uit de toepassing van het oorspronkelijke percentage (minimum 70 % - maximum 95 %) op de referentierentevoet die geldt bij de herberekening.

Daarnaast zijn er tussen de 5 systemen nog belangrijke verschilpunten wat betreft de indexatieregeling, de toe te passen rentevoet ingeval van overschrijding van het toegelaten maximuminkomen en de gewijzigde gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum.

Gelijklopend bij de 5 systemen is dat er wordt rekening gehouden met het gemiddelde inkomen van ontleners over een periode van 5 jaar, ingaande het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat.

Tabel 40 geeft een samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herziening uitgevoerd in 2014, volgens de gebruikte berekeningswijze.

Grafiek 17 geeft een globaal overzicht van de bewegingen van alle in 2014 herziene rentevoeten, ongeacht het gehanteerde herberekeningsstelsel.

Opvallend is dat de rentevoet na herziening in 2014 gemiddeld daalt met 0,26 % (in 2013 was er gemiddeld ook al een daling en dit met 0,21 %).

Wellicht is dit deels te verklaren door het feit dat in dit globale gemiddelde cijfer meer dan de helft eerste rentevoetherzieningen zijn opgenomen (namelijk 2 260 van de 4 423 uitgevoerde herzieningen) waarbij de stijging van de in aanmerking te nemen inkomens minder groot is dan bij latere vijfjaarlijkse herzieningen. Daarnaast zal ook het gegeven dat het rentevoetniveau in 2014 lager ligt in vergelijking met de vorige herziening in 2009 van de betreffende leningen een rol spelen.

Er dient ook opgemerkt te worden dat, ingevolge de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013, bij de rentevoetherzieningen in 2014 uitgevoerd op basis van de oude besluiten ook rekening diende gehouden worden met kinderen die niet (meer) bij ontlener gedomicilieerd zijn, maar er wel regelmatig verblijven. Bijgevolg diende bij deze 5-jaarlijkse rentevoetherzieningen mogelijks rekening gehouden te worden met méér personen ten laste dan bij de oorspronkelijke of bij de vorige rentevoet(her)berekening, hetgeen automatisch resulteert in lagere rentevoeten en méér leningen waarop de minimumrentevoet van toepassing wordt of blijft.

Tabel 40 - Samenvatting van de evolutie van de rentevoeten voor en na de herzieningen uitgevoerd in 2014

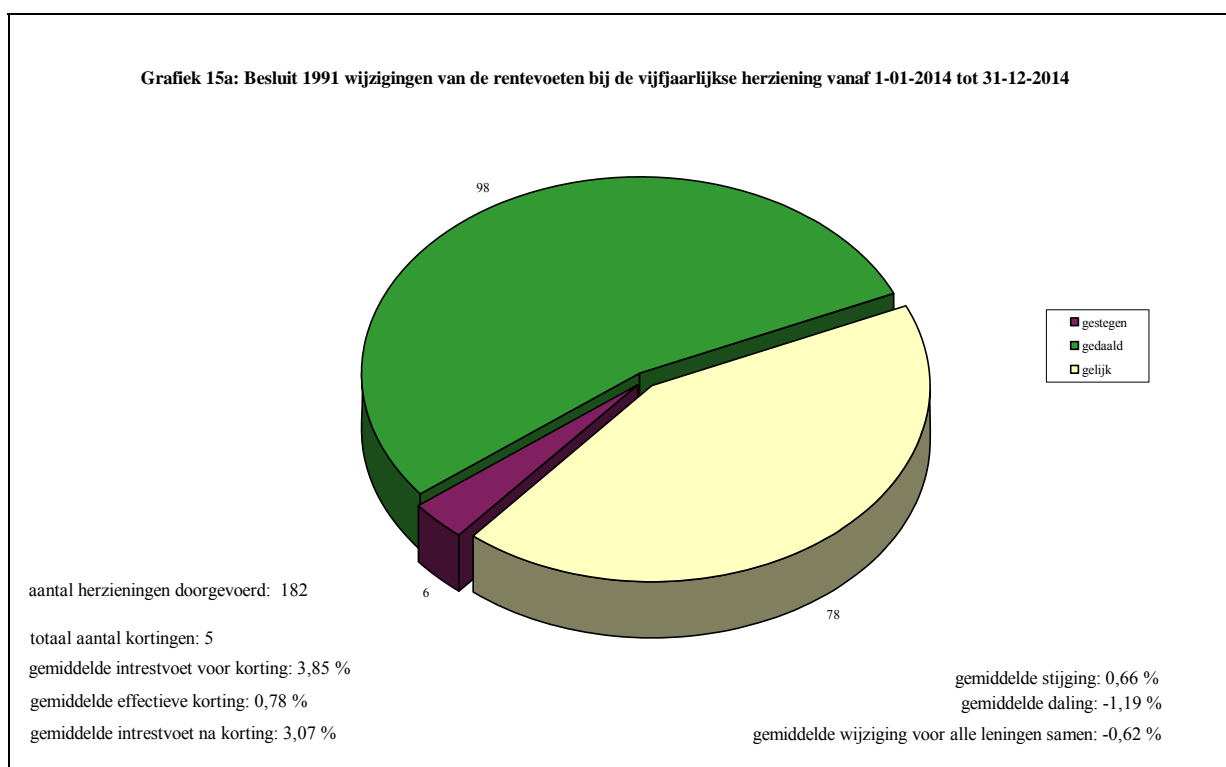
Herziening volgens	Aantal herziene leningen	Voor herziening				Na herziening											
		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Rentevoet ≤ 2,50%		Minimum rentevoet		Aantal gestegen rentevoeten		Aantal gedaalde rentevoeten		Aantal gelijkgebleven rentevoeten		Gemiddelden in %	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	Stijging	Daling
Besluit 1991	182	118	64,84	77	42,31	144	79,12	124	68,13	6	3,30	98	53,85	78	42,85	0,66	1,19
Besluit 1994	141	76	53,90	63	44,68	72	51,06	59	41,84	45	31,91	26	18,44	70	49,65	0,53	0,73
Besluit januari 1999	686	333	48,54	279	40,67	300	43,73	269	39,21	184	26,82	255	37,17	247	36,01	0,48	0,97
Besluit mei 1999	1 154	705	61,09	572	49,57	926	80,24	849	73,57	56	4,85	491	42,55	607	52,60	0,62	0,92
Besluit 2005	2 260	1 882	83,27	1 293	57,21	2 035	90,04	1 759	77,83	204	9,03	807	35,71	1 249	55,26	0,70	0,72
Totaal	4 423	3 114	70,40	2 284	51,64	3 477	78,61	3 060	69,18	495	11,19	1 677	37,92	2 251	50,89	0,59	0,85

Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991

In 2014 kwamen 182 leningen in aanmerking voor de herziening van de rentevoet op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991.

Volgens de grafiek 15a daalde de rentevoet van 98 leningen (53,85 % ten opzichte van 55,89 % in 2013); bij 6 leningen (3,30 % ten opzichte van 9,80 % in 2013) werd een stijging van de rentevoet genoteerd en bij 78 leningen (42,85 % ten opzichte van 34,31 % in 2013) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging beliep deze gemiddeld 0,66 procentpunt (ten opzichte van 0,64 procentpunt in 2013) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 1,19 procentpunt (ten opzichte van 1,13 procentpunt in 2013). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,62 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,57 procentpunt in 2013).



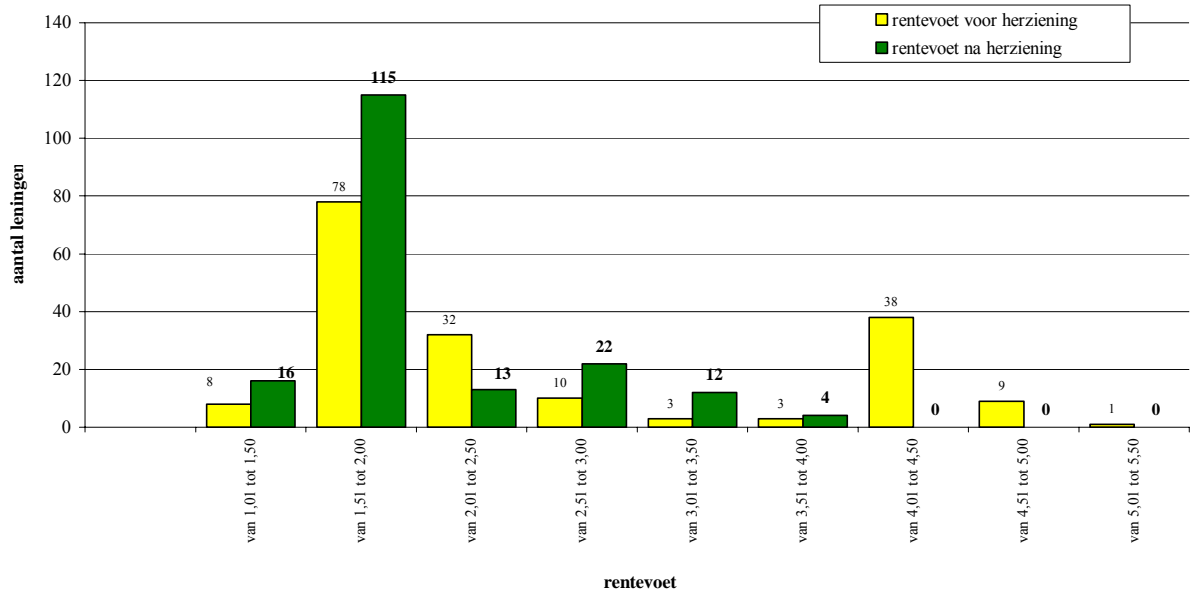
De grafiek 16a geeft een vergelijking van de op de lening toepasselijke rentevoeten voor en na de herziening en waarbij reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Wanneer bij 64,84 % van de voor herziening vatbare leningen vóór de herziening een rentevoet toegepast wordt die lager dan of gelijk is aan 2,50 %, dan vallen na de herziening maar liefst 79,12 % van de herziene leningen in deze rentevoetcategorie.

Vóór de herziening genieten 42,31 % (ten opzichte van 32,35 % in 2013) van de leningen van de minimumrentevoet (2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste of 2 % voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste). Na de herziening is dit bij 68,13 % (ten opzichte van 62,74 % in 2013) van de leningen het geval.

Bij 39 van de op basis van het besluit van 1991 herziene dossiers overschreed het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum zodat de referentierentvoet (die gold op datum van de herberekening) diende aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar.

Grafiek 16a besluit 1991: verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2014 tot 31-12-2014



Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994

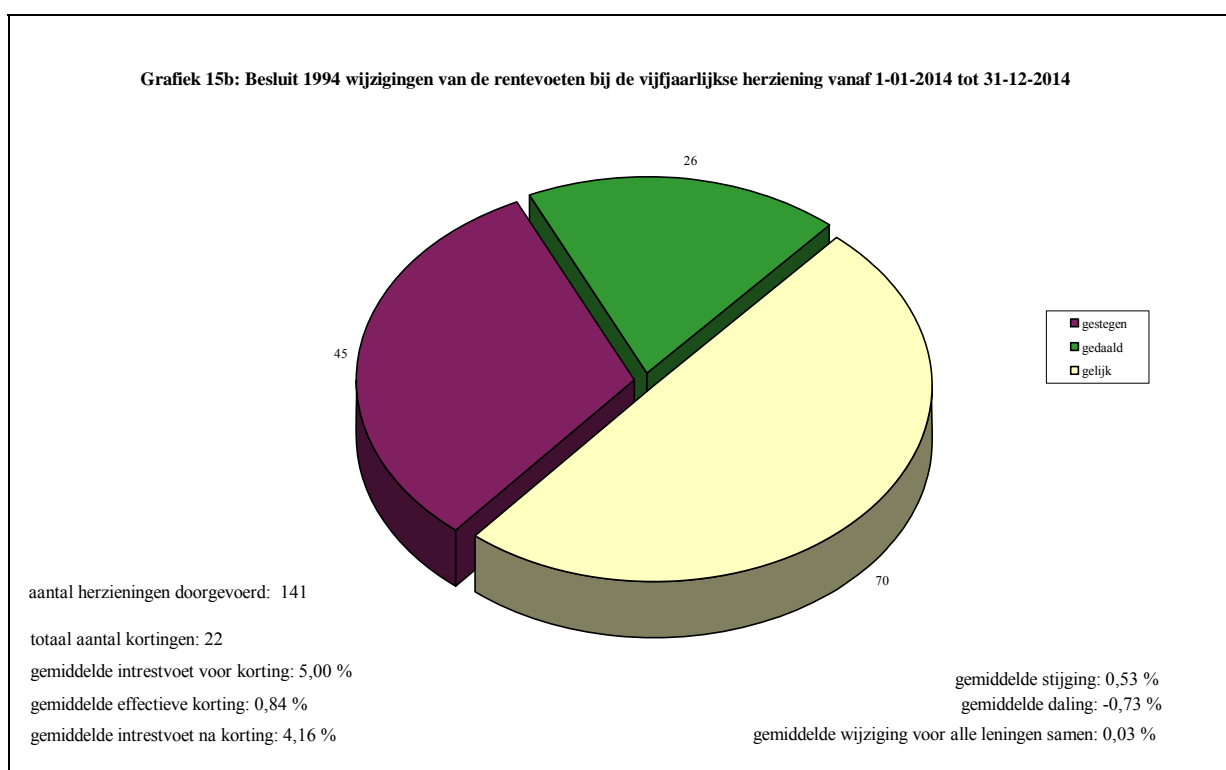
In 2014 kwamen 141 leningen in aanmerking voor een rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 1994.

Uit grafiek 15b blijkt dat bij 26 leningen (18,44 % ten opzichte van 29,64 % in 2013) de rentevoet na herberekening gedaald is.

Bij 45 leningen (31,91 % ten opzichte van 32,82 % in 2013) is de rentevoet gestegen en bij 70 leningen (49,65 % ten opzichte van 37,54 % in 2013) is de rentevoet onveranderd gebleven.

In geval van stijging beliep deze gemiddeld 0,53 procentpunt (ten opzichte van 0,59 procentpunt in 2013) en in geval van daling beliep deze gemiddeld 0,73 procentpunt (ten opzichte van 0,77 procentpunt in 2013).

Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde stijging van 0,03 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,03 procentpunt in 2013), wat eigenlijk een status-quo inhoudt.

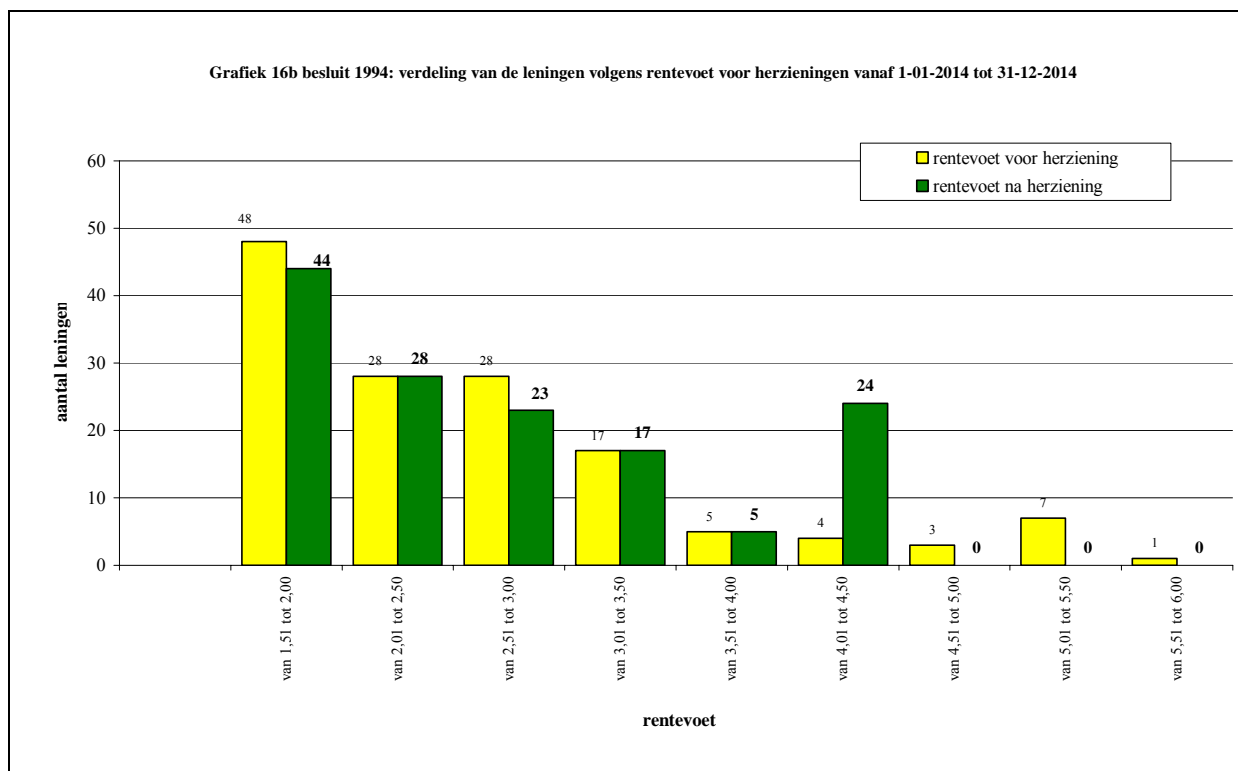


Zoals blijkt uit grafiek 16b leidt de toepassing van het systeem van 1994 meestal slechts tot kleine schommelingen van het rentevoetniveau vóór en na de herziening, rekening houdende met eventuele toegekende kortingen.

Vóór de herziening vallen 53,90 % van de voor herziening vatbare rentevoeten in de categorie lager dan of gelijk aan 2,50 %. Na de herziening is dit nog voor 51,06 % van de herziene leningen het geval.

Vóór de herziening genieten 44,68 % (ten opzichte van 34,69 % in 2013) van de leningen van de minimumrentevoet (2 % voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste en 2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste). Na de herziening is dit nog bij 41,84 % (ten opzichte van 32,93 % in 2013) van de leningen het geval.

Een interessant gegeven is ook het aantal dossiers waarbij het bij de herberekening in aanmerking te nemen inkomen het reglementair toegelaten maximum overschrijdt zodat de referentierentevoet dient aangerekend te worden voor de volgende 5 jaar. Bij de herzieningen op basis van het besluit van 1994 betreft het dan de referentierentevoet van toepassing op datum van ondertekening van de leenakte. In 2014 diende voor 18 van de 141 leningen, herzien op basis van het besluit van 1994, (dit wil zeggen 12,77 % ten opzichte van 10,65 % in 2013) de referentierentevoet toegepast te worden. Het betreft een hoge rentevoet, variërend tussen 4,82 % en 5,02 %. Vooral voor deze leningen werd de door de Raad van Bestuur toegestane tijdelijke korting op de hoge rentevoeten toegepast (zie verder).

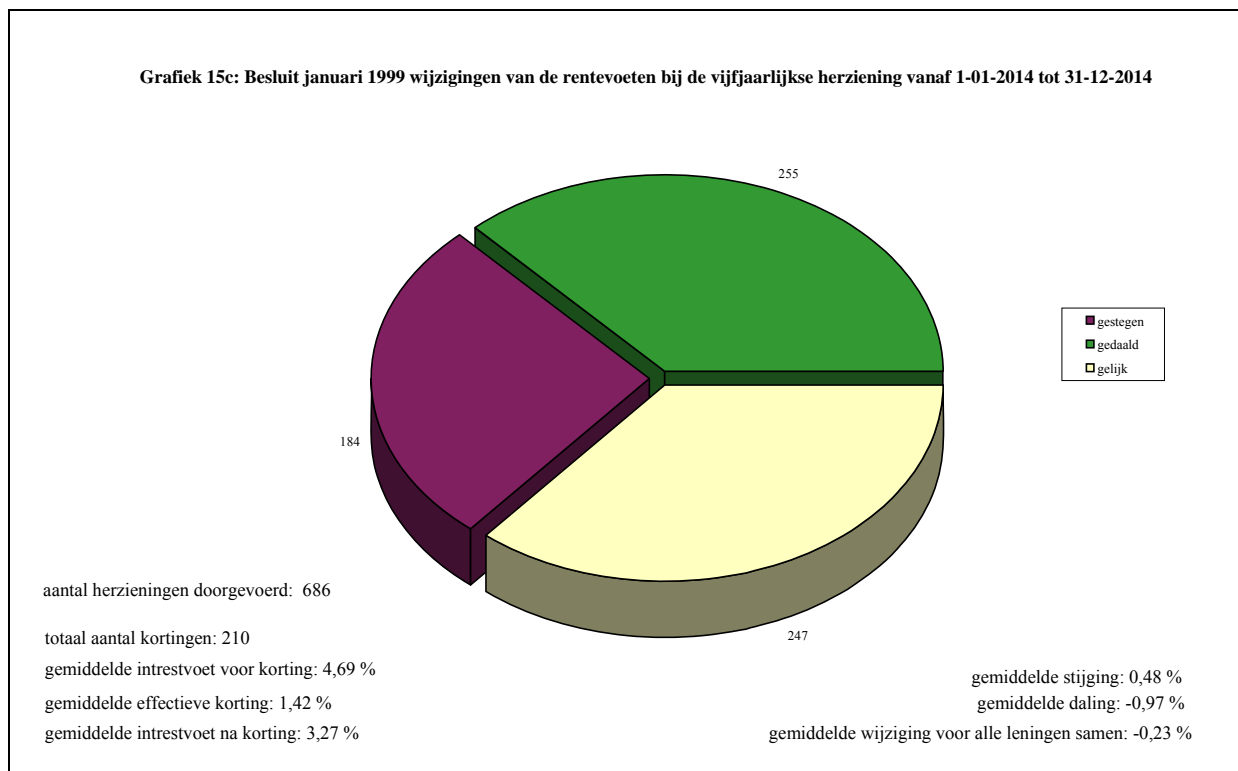


Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van januari 1999.

In 2014 werd voor 686 leningen een vijfjaarlijkse rentevoetherziening uitgevoerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van januari 1999.

Zoals blijkt uit grafiek 15c werd bij 184 leningen (26,82 %) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 255 leningen (37,17 %) daalde de rentevoet en bij 247 leningen (36,01 %) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,48 procentpunt. In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,97 procentpunt. Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,23 procentpunt.



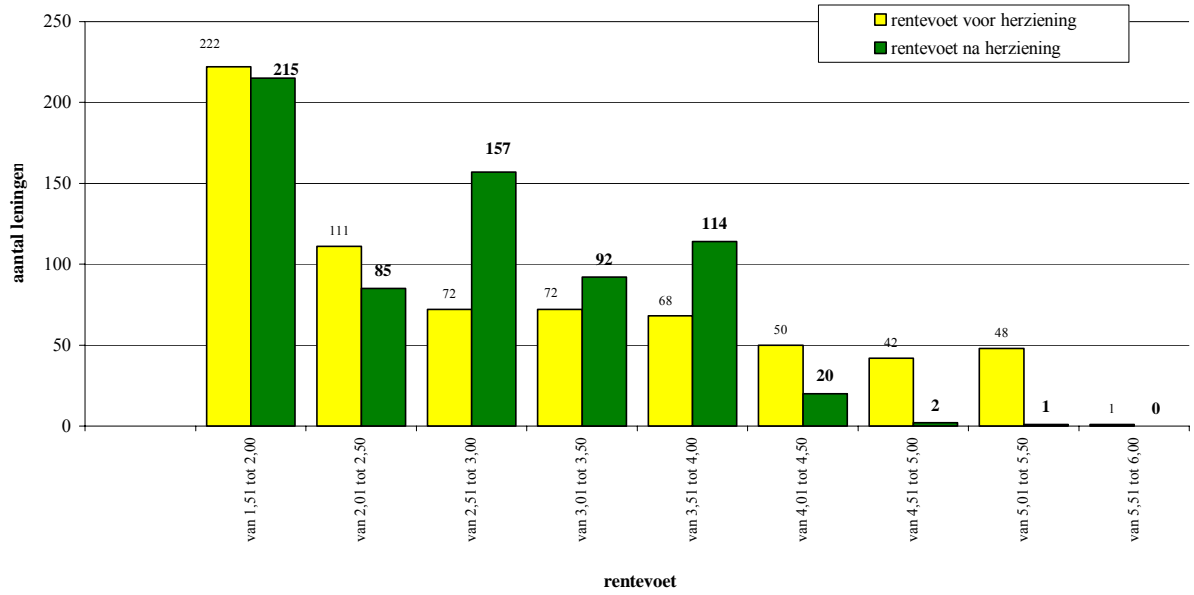
In grafiek 16c worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken (na toekenning van een eventuele korting).

Bij 333 leningen (48,54 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen nog 300 leningen (43,73 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 279 leningen (40,67 %) de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 2,00 % voor gezinnen met 3 kinderen ten laste en 2,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste). Na de herziening genieten 269 leningen (39,21 %) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van januari 1999 werden er 86 leningen (d.i. 12,54 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentvoet diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 4,39 % en 5,95 %. Ook voor deze leningen is het door de Raad van Bestuur voorziene systeem van korting op de herberekende rentevoet zeer nuttig gebleken.

Grafiek 16c besluit jan 1999: verdeling van de leningen volgens rentevoet voor herzieningen vanaf 1-01-2014 tot 31-12-2014

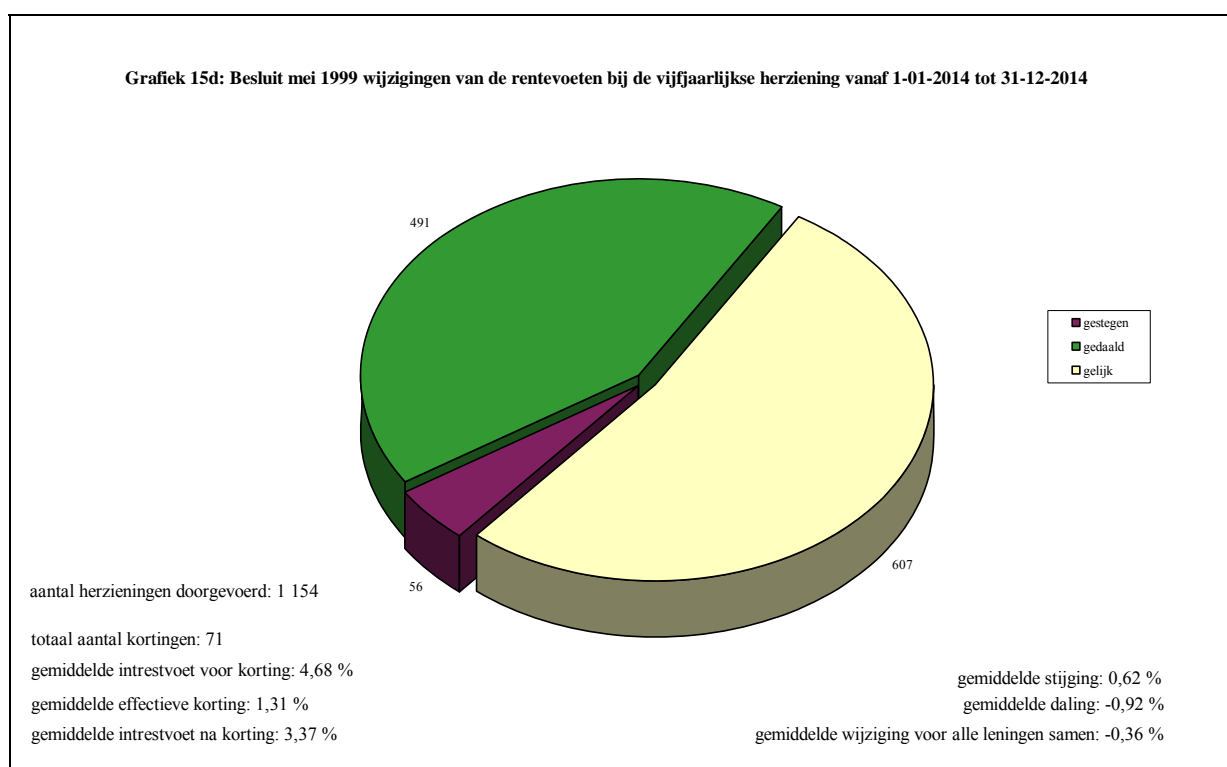


Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999

In 2014 werd voor 1 154 leningen die vallen onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 een rentevoetherziening uitgevoerd.

Grafiek 15d toont aan dat bij 56 leningen (4,85 % ten opzichte van 8,51 % in 2013) een stijging van de rentevoet werd toegepast. Bij 491 leningen (42,55 % ten opzichte van 47,57 % in 2013) daalde de rentevoet en bij 607 leningen (52,60 % ten opzichte van 43,92 % in 2013) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,62 procentpunt (ten opzichte van 0,79 procentpunt in 2013). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,92 procentpunt (ten opzichte van 0,82 procentpunt in 2013). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,36 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,32 procentpunt in 2013).

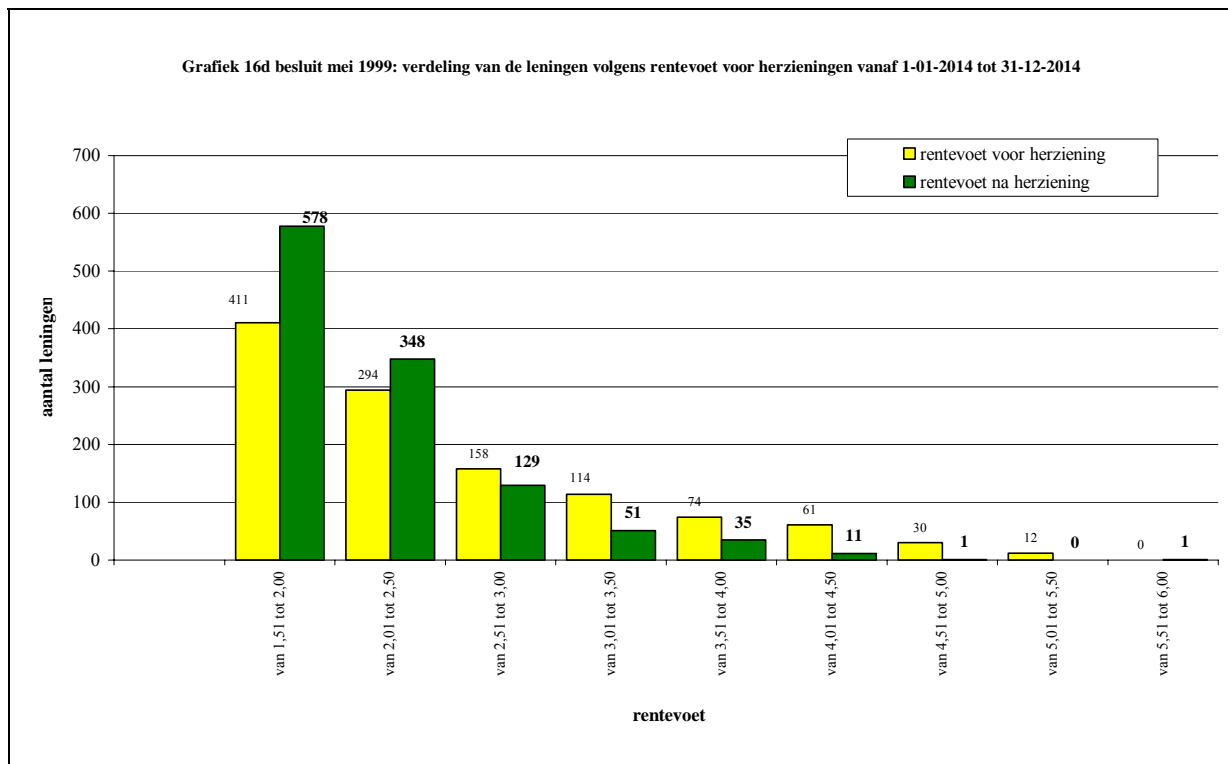


In grafiek 16d worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Bij 705 leningen (61,09 %) is voor de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen 926 leningen (80,24 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 572 leningen (49,57 % ten opzichte van 43,32 % in 2013) de minimumrentevoet van toepassing. Voor gezinnen vanaf 3 kinderen ten laste varieerde deze, afhankelijk van het moment waarop de leenakte getekend werd, tussen de 1,70 % en 2,40 %; voor gezinnen met 2 kinderen tussen de 2,10 % en 3,00 %. Na de herziening genieten 849 (73,57 % ten opzichte van 62,24 % in 2013) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van mei 1999 werden er 60 leningen genoteerd in 2014 (nl. 5,20 % van het aantal volgens dit besluit herziene leningen ten opzichte van 5,99 % in 2013) waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet van bij het aangaan van de lening diende toegepast te worden. Deze referentierentevoet varieerde, afhankelijk van het tijdstip waarop de notariële akte werd ondertekend tussen 3,50 % en 5,95 %.

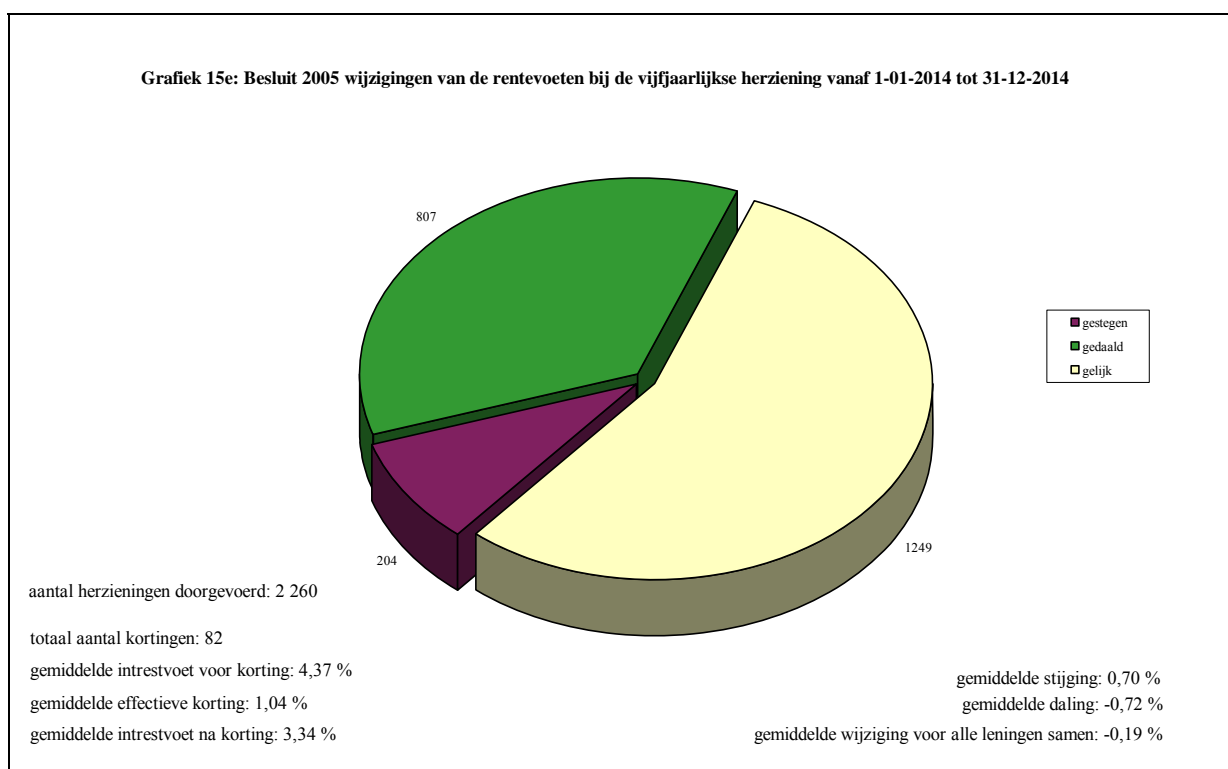


Vijfjaarlijkse herziening volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005

De meerderheid van de leningen waarvoor in 2014 een rentevoetherziening werd uitgevoerd kwamen in aanmerking voor een vijfjaarlijkse rentevoetherziening op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005. Het gaat om 2 260 leningen.

Zoals blijkt uit grafiek 15e werd bij 204 leningen (9,03 % ten opzichte van 11,50 % in 2013) een stijging van de rentevoet toegepast. Bij 807 leningen (35,71 % ten opzichte van 37,29 % in 2013) daalde de rentevoet en bij de resterende 1 249 leningen (55,26 % ten opzichte van 51,21 % in 2013) bleef de rentevoet gelijk.

Ingeval van stijging bedroeg deze gemiddeld 0,70 procentpunt (ten opzichte van 0,69 procentpunt in 2013). In geval van daling bedroeg deze gemiddeld 0,72 procentpunt (ten opzichte van 0,75 procentpunt in 2013). Alle leningen samen vertoonden een gemiddelde daling van 0,19 procentpunt (ten opzichte van een gemiddelde daling van 0,20 procentpunt in 2013).

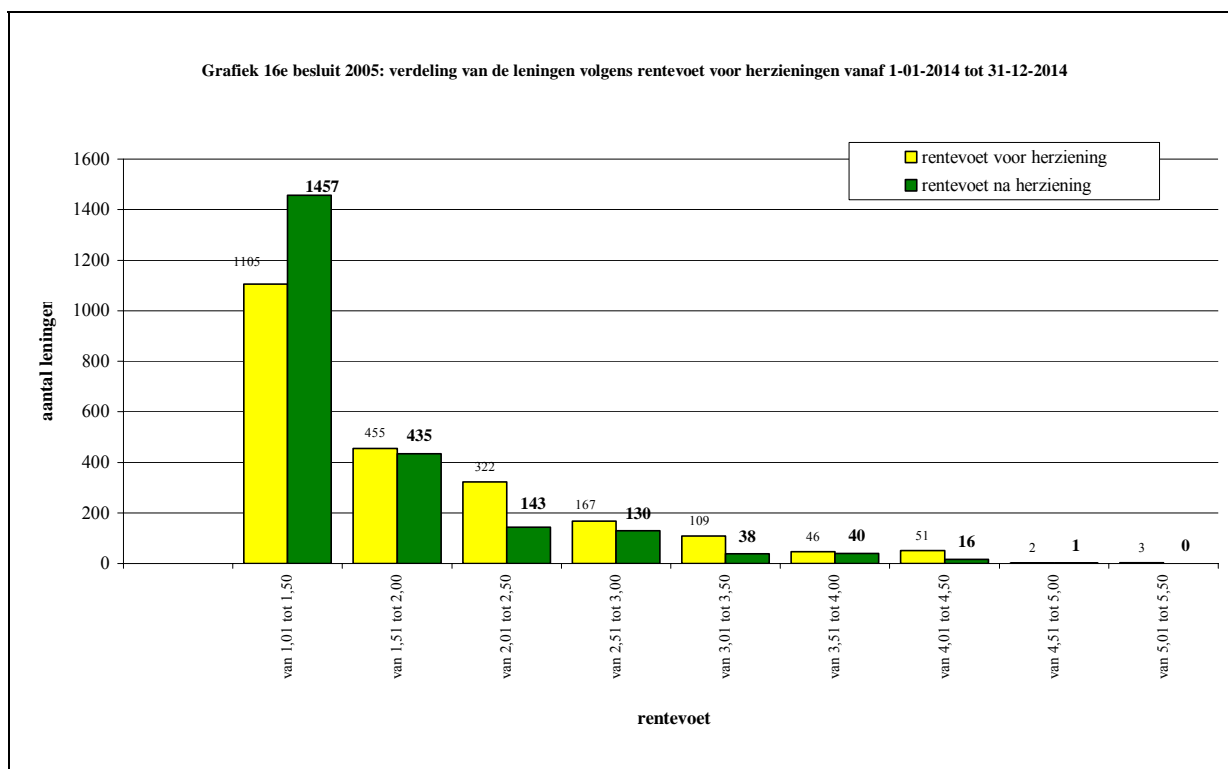


In grafiek 16e worden de rentevoeten van toepassing voor en na de herziening met elkaar vergeleken, waarbij reeds rekening gehouden wordt met eventuele toegekende kortingen.

Bij 1 882 leningen (83,27 %) is vóór de herziening een rentevoet van toepassing die lager of gelijk is aan 2,50 %. Na de herziening vallen maar liefst 2 035 leningen (90,04 %) in deze rentevoetcategorie.

Bovendien is vóór de herziening bij 1 293 leningen (57,21 % ten opzichte van 54,03 % in 2013) de minimumrentevoet van toepassing. Deze bedraagt 1,50 % voor gezinnen met 2 kinderen ten laste en 2 % voor gezinnen met 1 kind ten laste). Na de herziening genieten maar liefst 1 759 leningen (77,83 % ten opzichte van 66,43 % in 2013) van de volgens dit besluit herziene leningen van de minimumrentevoet.

Op basis van het berekeningsstelsel van december 2005 werden er 84 leningen (d.i. 3,72 %) genoteerd waarvan het inkomen het reglementair bepaalde maximum overschreed en waarbij bijgevolg de referentierentevoet van bij het aangaan van de lening diende toegepast te worden. Deze varieerde tussen 4,06 % en 4,72 %.



Vergelijking van de 4 gehanteerde herberekeningsystemen.

Het is interessant de resultaten van de verschillende berekeningswijzen van de in 2014 toegepaste besluiten van de Vlaamse Regering met elkaar te vergelijken (grafieken 15a tot en met 15e, 16a tot en met 16e, 17 en tabel 40).

Vooraf dient wel gesteld dat de verschillen in de herzieningsystemen alsook in de basisformule van interestberekening van die aard zijn dat elke vergelijking en/of conclusie sterk dient gerelativeerd te worden, des te meer daar de in 2014 doorgevoerde herzieningen deels eerste, deels tweede, deels derde en deels vierde herzieningen betreffen waarbij de herziene rentevoeten vergeleken worden niet met de oorspronkelijke rentevoet maar wel met de vorige, herziene rentevoet.

Een eerste opvallende vaststelling is dat bij meer dan de helft van alle in 2014 herziene leningen (namelijk 50,89 % ten opzichte van 46,08 % in 2013) de rentevoet gelijk gebleven is. Bij 11,19 % (ten opzichte van 15,09 % in 2013) van de herziene leningen is de rentevoet gestegen, terwijl bij 37,92 % (ten opzichte van 38,83 % in 2013) van de herziene leningen de rentevoet gedaald is. De toepassing van de berekeningswijze van het besluit van 1994 geeft aanleiding tot het procentueel grootste aantal stijgende rentevoeten (31,91 %) terwijl de toepassing van het besluit van 1991 aanleiding geeft tot het procentueel kleinste aantal stijgende rentevoeten (3,30 %). De toepassing van het besluit van 1991 resulteert tegelijk in het grootste aantal dalende rentevoeten (53,85 %), terwijl de toepassing van het besluit van 1994 verantwoordelijk is voor het kleinste aantal dalende rentevoeten (nl. 18,44 %). Bij toepassing van het besluit van 2005 treft men de meeste ongewijzigde rentevoeten aan (nl. 55,26 %) en bij toepassing van het besluit van januari 1999 het kleinste aantal ongewijzigde rentevoeten (nl. 36,01 %).

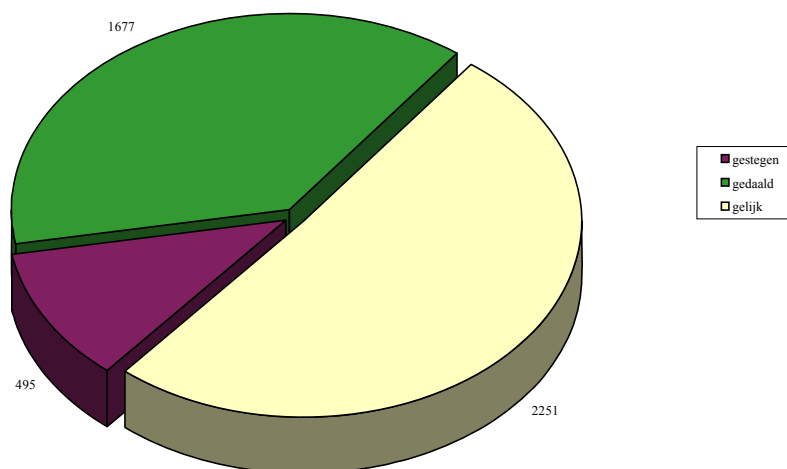
Een vergelijking tussen de dossiers waarbij na de herziening de referentierentevoet geldt, levert, naargelang het op de vijfjaarlijkse herziening van toepassing zijnde besluit, eveneens interessante vaststellingen op. Deze gegevens staan individueel vermeld bij de bespreking van de van toepassing zijnde besluiten (supra).

Het hoogste aantal gevallen waarin de referentierentevoet van toepassing is geworden vindt men bij de leningen waarop het besluit van 1991 van toepassing is nl. in 21,43 % van de gevallen. Hiertegenover staat een percentage van 12,77 % bij toepassing van het besluit van 1994, 12,54 % bij toepassing van het besluit van januari 1999, 5,20 % bij toepassing van het besluit van mei 1999 en 3,72 % bij toepassing van het besluit van 2005. Deze gegevens laten toe te veronderstellen dat ontleners die hun leenakte ondertekenden in 1994 en 1999 zich thans in een relatief hogere inkomencategorie bevinden dan ontleners die hun leenakte op een recentere datum ondertekenden.

Het lijkt er echter op dat men eveneens dient te besluiten dat een bepaalde groep ontleners hun inkomsten nauwelijks zien stijgen tijdens de duur van de lening, of toch minstens dat de voor de herziening in aanmerking genomen geïndexeerde inkomsten nauwelijks stijgen. Van de leningen die 20 jaar geleden ondertekend werden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 1991, zijn er in 2014 zelfs 68,13 % aan de minimumrentevoet ten opzichte van 42,31 % voor de herziening. Het aantal ontleners in de laagste inkomencategorieën stijgt dus nog en dit ondanks hun langere beroepsloopbaan. De toepassing van het besluit van 2005 geeft dan weer aanleiding tot de meeste leningen aan de minimumrentevoet zowel vóór als na de herziening.

Globaal gezien, voor alle besluiten samen, stijgt het aantal leningen aan de minimumrentevoet van 2 284 vóór de herziening naar 3 060 na de herziening, hetzij een stijging met 776 of 33,98 %.

Grafiek 17: globaal overzicht van alle wijzigingen van de rentevoeten bij de vijfjaarlijkse herzieningen vanaf 1-01-2014 tot 31-12-2014 (op basis van alle besluiten samen)



aantal herzieningen doorgevoerd: 4 423

totaal aantal kortingen: 390

gemiddelde intrestvoet voor korting: 4,63 %

gemiddelde effectieve korting: 1,28 %

gemiddelde intrestvoet na korting: 3,35 %

gemiddelde stijging: 0,59 %

gemiddelde daling: -0,85 %

gemiddelde wijziging voor alle leningen samen: -0,26 %

7. TIJDELIJKE KORTINGEN

In uitvoering van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 (*“In de gevallen waarin de raad van bestuur het aangewezen acht, mag op basis van de evolutie van de marktrentevoet, aan de ontleners die reeds een lening genieten in het Fonds B2, een tijdelijke korting op hun rentevoet toegestaan worden zonder dat de rentevoet die van toepassing is op de lening minder mag bedragen dan de referentierentevoet die van toepassing was op de datum van het toestaan van de korting, verhoogd met 1 procentpunt en op voorwaarde dat hierdoor het financieel evenwicht van het Fonds B2 niet in het gedrang komt.”*) besliste de Raad van Bestuur in maart 2005 om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoet op lopende leningen tijdelijk (namelijk voor een termijn van 5 jaar) te beperken onder bepaalde voorwaarden. Deze beslissing gold voor de op het moment van de raadsbeslissing lopende intrestvoeten, maar ook voor deze die worden herberekend in uitvoering van een latere 5-jaarlijkse herziening. Aangezien deze maatregel evenwel verviel in 2010 en er bijgevolg op heel wat leningen een maatschappelijk en commercieel te hoge rentevoet zou dienen toegepast te worden, besliste de Raad van Bestuur, op basis van artikel 6§6 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005, in maart 2010 opnieuw om de ten opzichte van de marktrentevoeten te hoge Woningfondsrentevoeten tijdelijk (namelijk voor een termijn van 3 jaar) te beperken binnen de bij het besluit bepaalde voorwaarden.

In maart 2013 besliste de Raad van Bestuur vervolgens om de hierboven vermelde toegestane kortingen op de rentevoet te verlengen tot aan de eerstvolgende 5-jaarlijkse rentevoetherziening en voor de rentevoetherzieningen die vanaf 1 april 2013 uitgevoerd worden een tijdelijke korting toe te staan, telkens voor een periode van 5 jaar zonder lager te kunnen komen dan de referentierentevoet op de dag van de herziening verhoogd met 1 %.

In 2014 kwamen aldus 390 leningen in aanmerking voor een korting op de rentevoet. Voor deze gezinnen bedroeg de gemiddelde effectieve korting 1,28 procent.

DEEL 2

SANERINGS-, VERKOOP- EN HUURHULPACTIVITEITEN

KRACHTLIJNEN

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

Deze activiteiten bereiken in de eerste plaats gezinnen met kinderen en een zeer laag inkomen.

Het patrimonium omvat 973 woongelegenheden en bestaat voor 86 % uit eengezinswoningen, wat in combinatie met een spreiding ervan de beste ontwikkelingskansen biedt aan grote gezinnen. Het Vlaams Woningfonds heeft slechts 4 woonwijken en 1 wooncomplex die meer dan 20 woongelegenheden omvatten (samen tellen deze 161 woongelegenheden).

De klemtoon ligt op de verhuring van woningen aan grote gezinnen: 97 % van de woningen heeft 3 of meer slaapkamers.

Het kandidatenbestand bestaat voor meer dan 86 % uit gezinnen van 4 personen en meer.

De investeringen in 2014 bedroegen 3 490 094,53 EUR, hetgeen iets lager is dan in 2013 toen dit cijfer 3 587 458,82 EUR bedroeg.

Opdat sociale woonprojecten in aanmerkingen zouden komen voor een financiële tussenkomst van de Vlaamse Overheid dienen zij aan verschillende voorwaarden te voldoen (dit wordt verder bondig geschetst onder punt 2.1.).

Daar waar er in 2013 geen enkel ontwerp dossier werd goedgekeurd door de VMSW vond er in 2014 een belangrijke inhaalbeweging plaats; er werden voor 68 woongelegenheden ontwerp dossiers goedgekeurd.

Bij gebrek aan voldoende middelen en het niet voorhanden zijn van voldoende prioriteiten kwamen er voorlopig echter maar 46 woongelegenheden in aanmerking voor een FS3-financiering. In 2014 gingen de aanbestedingen door voor 29 woongelegenheden, tegenover 11 het jaar voordien. Begin 2015 vinden er nog verschillende aanbestedingen plaats van dossiers die pas eind 2014 in aanmerking kwamen voor financiering.

Het aantal goedgekeurde gunningsdossiers lag eveneens hoger: 24 woongelegenheden, tegenover 12 het jaar voordien.

Het aantal realisaties was goed voor 19 woongelegenheden. Dit cijfer is lager dan dat van 2013 (24), een gevolg van het feit dat er in 2012 en 2013 nauwelijks ontwerp dossiers werden goedgekeurd.

Ondanks de verbetering is het probleem van de langdurig leegstaande panden nog steeds niet van de baan. Naar de directe omgeving vormt dit een slechte zaak en blijft de acute nood aan sociale huurwoningen voortduren.

Door de langdurige leegstand van de panden gaat hun toestand er jaar na jaar op achteruit, terwijl onze activiteiten net als doel hebben de verkrotting te bestrijden door sterk verwaarloosde en leegstaande panden aan te kopen en te renoveren of te vervangen. Regelmatige interventies naar aanleiding van klachten van de burens zijn noodzakelijk; deze klachten monden bovendien vaak uit in verzekeringsdossiers of juridische geschillen.

Stedenbouwkundige vergunningen vervallen en moeten vernieuwd worden. De aanvraag van die nieuwe vergunningen impliceert dat er rekening gehouden moet worden met nieuwe voorschriften en aanpassingen van de dossiers. Dit leidt niet alleen tot een onnodige verhoging van de werklust, maar heeft ook een toename van de kostprijs van projecten (bijkomende studiekosten en werken) tot gevolg. Tevens worden we geconfronteerd met gewestelijke en gemeentelijke heffingen “leegstand en verkrotting” waarvan vrijstellings- en schorsingstermijn verstreken zijn of waarbij die pas in voege treden wanneer de werken in uitvoering zijn.

Vanwege die situatie werd er terughoudendheid aan de dag gelegd wat nieuwe verwervingen betreft. Het kan niet de bedoeling zijn om bijkomende panden te verwerven en dan later heffingen te moeten betalen omdat dossiers te lang aanslepen. Het aantal panden dat werd aangekocht was beperkt en zal na de werken 10 bijkomende woongelegenheden opleveren.

De opvolging van het onderhoud van het patrimonium neemt verder toe. Voor heel Vlaanderen werden er in totaal 1 372 onderhoudswerken afgehandeld, tegenover 1 192 in 2013. Het onderhoud neemt daarmee een belangrijk deel van de werklust in.

Op 31 december 2014 waren er 1263 kandidaat-huurders, een lichte toename met 78.

Er werden 58 huurovereenkomsten afgesloten, tegenover 38 in 2013. Zowel het aantal verhuringen van nieuwe woongelegenheden als de herverhuringen lag hoger. Die laatste vanwege een aantal mutaties. Indien woningen na het beëindigen van de huurovereenkomst niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen worden ze vanzelfsprekend gerenoveerd of vervangen. Ons kleinschalig patrimonium laat ons toe om snel tot actie over te gaan en geeft weinig vertraging als gevolg van de herhuisvesting van huurders zoals dat bij renovaties van grootschalige wooncomplexen of woonwijken het geval kan zijn.

Het huurderstotaal bedroeg 768 en de gemiddelde huurprijs voor het totale patrimonium 274,64 EUR.

Het aantal huurachterstallen en het totaalbedrag van de achterstanden bleven quasi gelijk. De gemiddelde achterstand bedroeg 321,60 EUR. In verhouding tot het totale huurdersbestand had 17,4 % van de huurders een huurachterstand, waarvan 65 % slechts een achterstand van minder dan 1 maand had.

De juridische procedures omwille van achterstanden kenden een afname, 8 in 2014 tegenover 14 het jaar voordien. Het betrof 7 verzoeningsprocedures en slechts één gerechtelijke procedures.

In 2014 wijzigden opnieuw verschillende reglementeringen, waaronder die van de overheidsopdrachten, het grond- en pandenbeleid, en het BTW-tarief. Door die laatste wijziging geldt er voor het Vlaams Woningfonds een tarief van 6 % op vervangbouw in plaats van 21 %.

Het Programmatiebesluit houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten werd vervangen door het Procedurebesluit Wonen. De vroegere uitvoeringsprogramma's werden daardoor vervangen door een meerjaren- en korte termijnplanning. Daarnaast trad ook een decretaal beleids- en financieel kader in werking. Projecten op de korte termijnplanning krijgen daardoor voorrang op basis van verschillende criteria. Zo krijgt de bouw van sociale assistentiewoningen (service flats) een hogere prioriteit dan een project waarvan de vergunning vervalt in het betreffende jaar.

1. VERWERVINGEN

Prospectie

Vanwege het groot aantal dossiers in behandeling werd er in 2014 opnieuw terughoudendheid aan de dag gelegd wat betreft het verwerven van nieuwe eigendommen. Er werd tevens gezocht naar minder slechte panden dan voorheen. De langdurige leegstand waarmee we de afgelopen jaren werden geconfronteerd leidt namelijk tot problemen op het vlak van de instandhoudingswerken in afwachting van een definitieve renovatie of vervanging.

In 2014 werden er voor 13 eigendommen onderhandelingen gevoerd. Voor 5 eigendommen leidde dit tot een prijsakkoord. Voor 2 eigendommen waren de onderhandelingen eind 2014 nog lopende, het betreft panden eigendom van de stad Gent. We noteerden 6 expertises zonder gevolg, het ging vooral om minder slechte panden die openbaar verkocht werden en waarbij andere partijen een hogere prijs boden; vanuit de financiële haalbaarheid dienden wij in die gevallen ons bod te beperken.

Voor de provincies West-Vlaanderen situeren de prijsakkoorden zich in Kortrijk, voor de provincie Antwerpen betreft het panden gelegen in de stad Antwerpen die eigendom waren van AG-Vespa en voor Vlaams-Brabant een pand te Lennik. De 5 prijsakkoorden zijn na de uitvoering van de werken goed voor 9 nieuwe woongelegenheden.

Tabel 45 - Prospectie (aantal eigendommen)

	Prijsakkoord	In onderhandeling	Zonder gevolg	Totaal
WEST-VLAANDEREN	2	-	-	2
OOST-VLAANDEREN	-	2	-	2
ANTWERPEN	2	-	3	5
LIMBURG	-	-	3	3
VLAAMS-BRABANT	1	-	-	1
TOTAAL	5	2	6	13

Aankopen

Zoals in 2013 was het aantal aankopen beperkt; ze hadden betrekking op 10 woonegelegenheden (in 2013 bedroeg dit aantal 8). Voor 4 woonegelegenheden betreft het aankopen waarvan het prijsakkoord in 2013 werd afgesloten. De overigen betreffen prijsakkoorden die in 2014 werden afgesloten.

De gemiddelde aankoopprijs bedroeg 65 650 EUR per woonelegenheden, dit is een daling van 34 % tegenover 2013, toen dit gemiddelde 99 375 EUR bedroeg. Die daling is het gevolg van het feit dat de aankopen voor het merendeel betrekking hadden op panden die na de uitvoering zullen bestaan uit meerdere woonegelegenheden. Omdat het aantal aankopen in 2014 en 2013 beperkt waren dient de gemiddelde aankoopprijs ervan genuanceerd en kan er geen algemene tendens uit afgeleid worden.

Alle panden werden onderhands aangekocht en in tegenstelling tot het voorgaande jaar werd er geen enkele woning van een ontlener aangekocht.

Wat betreft de subsidiëring vermelden we dat in Lennik een pand aangekocht werd van het OCMW waarvoor enkel een FS3-financiering met betrekking tot de werken mogelijk is.

Tabel 46 - Aankopen (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Aankoop-Prijs	Aankoop-kosten	Totaal	Subsidie-stelsel	Woon-gelegen-heden na de werken
WEST-VLAANDEREN					
Koningin Elisabethstraat 31, Menen	130 000,00	10 700,74	140 700,74	FS3	2
Pluimstraat 45, Kortrijk	215 000,00	16 648,48	231 648,48	FS3	4
subtotaal West-Vlaanderen	345 000,00	27 349,22	372 349,22		6
OOST-VLAANDEREN	-	-	-		-
Guido Gezellestraat 9, Aalst	111 000,00	9 429,70	120 429,70	FS3	1
Groenstraat 116, Aalst	92 500,00	8 192,10	100 692,10	FS3	1
subtotaal Oost-Vlaanderen	203 500,00	17 621,80	221 121,80		2
ANTWERPEN	-	-	-		
LIMBURG	-	-	-		
VLAAMS-BRABANT					
Albert Vanderkelenstraat 4, Lennik	108 000,00	9 610,00	117 610,00		2
subtotaal Vlaams-Brabant	108 000,00	9 610,00	117 610,00		2
TOTAAL	656 500,00	54 581,02	711 081,02		10

FS3: financieringsysteem 3

2. REALISATIES

2.1. SOCIALE WOONPROJECTEN

Voor de sociale woonprojecten die het Vlaams Woningfonds realiseert doet ze beroep op de FS3-financiering van de Vlaamse overheid. Deze vorm van subsidiëring beperkt zich voor ons tot renovatie en vervangbouw. De projecten dienen te voldoen aan een beleidstoets en een financiële toets. Vooraleer een project aan uitvoering toe komt dienen er diverse stappen genomen te worden.

In eerste instantie dient het project elektronisch aangemeld via het projectportaal van de VMSW. Na de aanmelding wordt er een aanvraagdossier samengesteld met de nodige informatie met betrekking tot de beleidstoets en subsidievoorwaarden. Hiertoe dienen verschillende stukken aan de VMSW bezorgd waaronder het verslag van het lokaal woonoverleg. Op dit overleg wordt de opportuniteit en de inpassing van het project in het woonbeleid van de gemeente besproken.

Een sociaal woonproject dient verder te voldoen aan technische normen die door de VMSW worden gecontroleerd. Er dient voor ieder project achtereenvolgens een schetsontwerp, voorontwerp en ontwerpdossier ter advies aan de VMSW te worden overgemaakt. Het ontwerpdossier is het uitvoeringsdossier dat het geheel van plannen, bestek, meetstaten en andere documenten omvat op basis waarvan aannemers prijs geven voor de uitvoering van de werken. Na gunstig advies van de VMSW over het ontwerpdossier komt een project principieel in aanmerking voor de financiering. Mits er voldoende financiële middelen voorhanden zijn en afhankelijk van de prioriteiten kan het dossier aanbesteed worden. Na goedkeuring van het gunningsdossier door de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds en de VMSW wordt de FS3-financiering vastgelegd en kunnen de werken besteld worden.

2.1.1. Ontwerpdossiers

Het aantal woningen waarvoor in 2014 ontwerpdossiers werden ingediend bedroeg 22; dit aantal sluit aan bij het gemiddelde van de voorgaande tien jaar, dat 23 bedroeg.

Daar waar in 2013 geen enkel ontwerpdossier werd goedgekeurd, ontvingen we in 2014 voor niet minder dan 68 woongelegenheden goedkeuringen. Er vond dus een aanzienlijke en nodige inhaalbeweging plaats.

Voor 20 woongelegenheden betrof het dossiers die wij in 2014 indienden. De overige goedkeuringen (70 % van het totaal) hadden betrekking op dossiers die wij indienden in 2013 (26 woongelegenheden), 2012 (14 woongelegenheden) en 2011 (8 woongelegenheden).

Bij gebrek aan voldoende middelen en het niet voorhanden zijn van voldoende prioriteiten kwamen niet al die dossiers in 2014 in aanmerking voor aanbesteding. Het aantal woongelegenheden dat na opname op de Kortetermijnplanning in 2014 in aanmerking kwam voor een FS3-financiering bedroeg 46. Daarnaast werden er in de Kortetermijnplanning 7 woongelegenheden opgenomen waarvoor er in 2013 nog een SBR-financiering werd vastgelegd.

Tabel 48 - Sociale woonprojecten - Ontwerpdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Ontwerpdossier		Kortetermijn- planning
	Ingediend	Goedgekeurd	
WEST-VLAANDEREN	1	14	13
OOST-VLAANDEREN	5	12	7
ANTWERPEN	9	28	19
LIMBURG	7	14	14
VLAAMS-BRABANT	-	-	-
TOTAAL	22	68	53

2.1.2. Aanbesteding

Vanaf het ogenblik dat een project in aanmerking komt voor financiering wordt er tot een open aanbesteding overgegaan. Na onderzoek van de ingediende offertes door de architect van het Vlaams Woningfonds wordt een gunningsvoorstel aan de Raad van Bestuur van het Vlaams Woningfonds voorgelegd. De principiële goedkeuring van de Raad dient op haar beurt goedgekeurd door de VMSW, waarna de financiering wordt vastgelegd en de werken besteld kunnen worden.

De projecten waarvoor in 2014 een principiële beslissing voor de gunning werd genomen door de Raad van Bestuur, worden in tabel 49 weergegeven. Het betreft allemaal projecten waarvan de open aanbestedingen zijn doorgegaan in 2014.

Omdat 17 woonegelegenheden pas op 21 oktober 2014 in aanmerking kwamen voor financiering komen die niet voor in de tabel en volgen de gunningvoorstellen hiervan in 2015.

De gemiddelde laagste inschrijving per woonelegenheden bedroeg 150 383,27 EUR. Dit is een stijging met 8 % ten opzichte van 2012, toen de laagste offerte gemiddeld 139.805,22 EUR bedroeg.

De gemiddelde raming per woning lag 4,5 % hoger dan het gemiddelde van de laagste offerteprijs per woonelegenheden. Per project werden gemiddeld 4 offertes ingediend.

De gemiddelden rekening houdend met de aard van de werken liggen als volgt:

- renovatie van een vroegere realisatie (4 woonegelegenheden): 121 303,22 EUR
- renovatie van een verworven pand (17 woonegelegenheden): 141 191,86 EUR
- vervangbouw (8 woonegelegenheden): 184 455,05 EUR

Bij een renovatie van een woning die voordien door ons verhuurd werd is de bestaande toestand uiteraard beter en zijn de structurele ingrepen beperkter dan bij een renovatie van aangekochte panden; zeker omdat deze laatste meestal al bij de aankoop in een zeer slechte staat verkeren. Het geeft een verklaring voor het verschil tussen de gemiddelde aanbestedingsprijzen.

Bij vervangbouw bedraagt het verschil met de renovatie van een verworven pand meer dan 30 %. Het vormt de belangrijkste verklaring waarom het algemeen gemiddelde 8 % hoger ligt dan in 2013.

Tabel 49 - Sociale woonprojecten – Aanbestedingen (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Raming (incl. BTW)	Prijzen (incl. BTW)	Aantal woon- gelegenheden na de werken	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN				
Steenstraat 70, Kortrijk (Heule)	136 202,19	129 857,98	1	RVR
Elfde Julilaan 72, Kortrijk	124 319,53	116 099,49	1	R
Loodwitstraat 63, Kortrijk	138 641,70	130 636,69	1	R
Hoogweg 2, Kortrijk	285 071,95	311 439,08	2	R
Passionistenlaan 38, Kortrijk	380 676,07	387 246,85	2	VB
Koningin Elizabethlaan 48, Kortrijk	128 551,64	135 207,03	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	1 193 463,08	1 210 487,12	8	
OOST-VLAANDEREN				
Geraniumstraat 63, Gent	120 981,59	115 658,26	1	RVR
Arsenaalstraat 10-12, Gent	260 153,57	239 696,63	2	RVR
Fr. Burvenichstraat 15, Gent	130 397,96	124 412,85	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	511 533,12	479 767,74	4	
ANTWERPEN				
Lage Weg 324-326, Antwerpen	305 648,18	422 380,85	2	VB
Gillis Van Biervlietstraat 10, Antwerpen	123 399,90	135 812,90	1	R
Turnhoutsebaan 26, Antwerpen	158 589,22	163 106,29	1	R
Oudebareellei 93-95, Antwerpen	274 932,41	282 522,76	2	R
Kloosterstraat 146, Antwerpen	160 053,89	159 827,29	1	R
Merksemsestraat 60, Antwerpen (HA)	364 640,00	337 375,82	3	R
subtotaal Antwerpen	1 387 263,60	1 501 025,92	10	
LIMBURG				
Houtstraat 8, Sint-Truiden	273 528,52	328 606,01	2	R
Schoolstraat 39, Herk-De-Stad	678 035,19	666 012,67	4	VB
René Lambrechtstraat 28, Sint-Truiden	129 276,93	175 215,41	1	R
subtotaal Limburg	1 080 840,64	1 169 834,09	7	
VLAAMS-BRABANT				
	-	-	-	-
TOTAAL	4 173 100,44	4 361 114,88	29	

HA: Heraanbesteding

R: Renovatie

RVR: Renovatie vroegere realisatie

VB: Vervangbouw – 6 % BTW

2.1.3. Gunningsdossiers

Tabel 50 geeft een overzicht van de gunningdossiers die door het Vlaams Woningfonds werden ingediend en de dossiers die door de VMSW werden goedgekeurd.

In 2014 werden in totaal voor 23 woonegelegenheden dossiers ingediend bij de VMSW, tegenover 11 in 2013. Deze woonegelegenheden hadden betrekking op aanbestedingen die in 2013 zijn doorgegaan (zie tabel 49).

Er werden voor 24 woonegelegenheden gunningsdossiers goedgekeurd, tegenover 7 in 2013. Voor 23 woonegelegenheden betrof het dossiers die wij in 2014 indienden. De overige woonegelegenheden betrof een dossier dat in 2013 werd ingediend.

Het niveau van de ingediende en goedgekeurde gunningsdossiers ligt terug op dat van 2011-2012.

Het grootste aantal gunningsdossiers dat in 2014 werd behandeld, had betrekking op de provincie Antwerpen, waarbij voor 7 woonegelegenheden gunningsdossiers ter goedkeuring werden voorgelegd en waarvan voor 8 woningen dossiers werden goedgekeurd.

Tabel 50 - Sociale woonprojecten – gunningsdossiers (aantal woonegelegenheden na de werken)

	Gunningsdossier	
	Ingediend	Goedgekeurd
WEST-VLAANDEREN	5	5
OOST-VLAANDEREN	4	4
ANTWERPEN	7	8
LIMBURG	7	7
VLAAMS-BRABANT	-	-
TOTAAL	23	24

2.1.4. Uitgevoerde werken

In totaal werden 19 woningen opgeleverd, een lager aantal dan het jaar voordien (24). De meeste realisaties vinden we terug in Oost-Vlaanderen en Limburg.

De gemiddelde kostprijs van de projecten die in 2014 werden voltooid, bedraagt 148 466,72 EUR tegenover 151 921,66 EUR in 2013. De verklaring hiervoor is het gegeven dat er in 2013 meer vervangbouw, die duurder is, werd gerealiseerd (13 woonegelegenheden) dan in 2014 (7 woonegelegenheden).

De gemiddelden rekening houdend met de aard van de werken liggen als volgt:

- renovatie van een verworven pand (12 woonegelegenheden): 140 422,10 EUR
- vervangbouw (7 woonegelegenheden): 162 257,48 EUR

Bij vervangbouw is de kostprijs gemiddeld 15,5 % hoger dan bij de renovatie van een verworven pand.

Tabel 51 - Sociale woonprojecten - Uitgevoerde werken (aantal woongelegenheden na de werken)

	Kostprijs (incl. BTW)	Woon- gelegenheden	Aard der werken
WEST-VLAANDEREN			
Gullegemsesteenweg 24, Kortrijk	172 856,96	1	R
subtotaal West-Vlaanderen	172 856,96	1	
OOST-VLAANDEREN			
Meuleschettestraat 78-80, Aalst	300 211,16	2	R
Frans Van Ryhovenlaan 40, Gent	141 113,25	1	R
Désiré Toeffaertstraat 43, Gent	113 286,82	1	R
Hogeweg 17, Gent	154 281,77	1	R
Botermelkstraat 111, Gent	124 537,82	1	R
Spellewerkstraat 96, Gent	121 645,89	1	R
Botermelkstraat 99, Gent	122 625,10	1	R
subtotaal Oost-Vlaanderen	1 077 701,81	8	
ANTWERPEN			
Willem Geetsstraat 34-40, Mechelen	294 383,07	2	R
Vlagstraat 8, Antwerpen	140 123,39	1	R
subtotaal Antwerpen	434 506,46	3	
LIMBURG			
Koning Boudewijnlaan 44, Genk	332 195,06	2	VB
Heerbaan, 159, Beringen	303 056,46	2	VBVR
Heerbaan 121-123-125, Beringen	500 550,84	3	VB
subtotaal Limburg	1 135 802,36	7	
VLAAMS-BRABANT	-	-	-
TOTAAL	2 820 867,59	19	

R: Renovatie

VB: Vervangbouw - 6 % BTW

VBVR: Vervangbouw vroegere realisatie – 6 % BTW

2.2. PATRIMONIUM EN INVESTERINGEN

Patrimonium – algemeen

Op 31 december 2014 bedroeg het totaal aantal woongelegenheden 973.

Er werden 10 nieuwe woongelegenheden aangekocht en één woning werd verkocht aan een zittende huurder.

Het aantal woongelegenheden waarvan de werken zijn uitgevoerd bedroeg 789. Niet al deze woningen zijn echter verhuurd. Voor een deel ervan was eind 2014 de procedure tot verhuring lopende en volgt het huurcontract begin 2015. Andere woningen waren het voorwerp van herstellingswerken in functie van herverhuring. Dit levert een verschil op van 21 met het aantal verhuurde woningen van tabel 56. Dit verschil ligt lager dan vorig jaar toen dit aantal 30 bedroeg. Het aantal leegstaande woningen kan weliswaar sterk variëren van maand tot maand als gevolg van onder meer een hoger aantal opzeggingen.

In het bovenste deel van tabel 52 worden de dossiers in behandeling weergegeven en opgesplitst al naargelang de fase waarin ze zich bevinden.

Dossiers in onderzoek hebben betrekking op woongelegenheden die in eigendom zijn en waarvoor de administratieve procedure met betrekking tot de subsidiëring lopende is (samenstelling van het subsidiedossier, verkrijgen van akkoord van diverse overheden, schattingsverslag, ...).

De fase “dossier in opmaak” vangt aan als er voldoende of definitieve zekerheid is met betrekking tot de subsidie en de opdracht aan de ontwerper gegeven wordt tot het opmaken van het ontwerp-dossier. Het houdt de opmaak van een schetsontwerp in dat voor advies wordt overgemaakt aan de VMSW. Rekening houdend met de opmerkingen van de VMSW wordt een aangepast voorontwerp opgemaakt dat op een informatievergadering besproken wordt met de omwonenden. Hierna kan het eigenlijke ontwerp-dossier aangevat worden.

De fase ‘dossier in opmaak’ wordt gevolgd door de fase ‘aanbestedingsprocedure’ en vangt aan vanaf het ogenblik dat het ontwerp-dossier bij de VMSW is ingediend. Na de goedkeuring van het gunningsdossier kunnen de werken aangevat worden en treden de dossiers in hun eindfase (fase ‘werken in uitvoering’).

Het aantal dossiers in behandeling had betrekking op 184 woongelegenheden. Dit is een afname met 8 eenheden tegenover het jaar voordien. De daling is vooral het gevolg van het gegeven dat het aantal werken dat in 2014 werd voltooid een groter aantal woongelegenheden vertegenwoordigde dan de aankopen.

Bijna 18 % van de dossiers in behandeling heeft betrekking op renovaties of vervangbouw van vroegere realisaties. Het betreft woningen die na het beëindigen van de huurovereenkomst niet meer voldoen aan de kwaliteitseisen en aan een nieuwe renovatie of vervangbouw toe zijn. Ons kleinschalig patrimonium heeft daarbij het voordeel dat we snel tot actie kunnen overgaan en er weinig vertraging ontstaat als gevolg van de herhuisvesting van andere huurders van een grootschalig wooncomplex of woonwijk om tot de werken te kunnen overgaan. In de provincies Limburg en Antwerpen betreft het respectievelijk 24 % en 21 % van het aantal woongelegenheden. In deze provincies situeert zich ook het oudste patrimonium.

Het aantal dossiers kende in elke fase een afname tegenover 2013, behalve deze in aanbestedingsprocedure. In deze fase tellen we 84 woongelegenheden, tegenover 76 eind 2013. Daar waar er zich in 2014 een positieve evolutie voordeed, vanwege het hoog aantal goedgekeurde ontwerp-dossiers door de VMSW, vertaalde dit zich nog niet in aanbestedingen en een hoger aantal werken in uitvoering omdat niet alle goedgekeurde dossiers gefinancierd werden. Mits de nodige middelen zou 2015 op dit vlak een kentering kunnen betekenen.

Het merendeel van de dossiers in behandeling (40 %) blijft zich in de provincie Antwerpen situeren, gevolgd door West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Limburg.

Tabel 52 - Patrimonium dienst huurhulp – 2014 (aantal woongelegenheden na de werken)

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Dossiers in behandeling:	41	38	74	29	2	184
–dossiers in onderzoek	11	2	9	1	2	25
–dossiers in opmaak	14	15	13	13	-	55
–aanbestedingsprocedure	14	17	38	15	-	84
–werken in uitvoering	2	4	14	-	-	20
Werken uitgevoerd – totaal:	112	158	253	262	4	789
–in eigendom	84	152	253	254	4	747
– in huur	-	-	-	6	-	6
– recht van opstal	28	6	-	2	-	36
Woongelegenheden – totaal:	153	196	327	291	6	973
–in eigendom	125	190	327	283	6	931
–in huur	-	-	-	6	-	6
–recht van opstal	28	6	-	2	-	36

Patrimonium - onderhoudswerken

De onderhoudswerken waarvan hieronder cijfers worden gegeven zijn werken nodig om de woningen in een goede staat te behouden zodat zij aan de kwaliteitseisen voldoen. De werken worden uitgevoerd naar aanleiding van een bezoek door een medewerker van het Woningfonds aan de woning, een verhuis of klachten van huurders.

In 2014 bedroeg het aantal afgehandelde onderhoudswerken 1 372, tegenover 1 191 in 2013. Dit is een toename met 15 %. De toename is te verklaren door het ouder worden van het patrimonium met meer onderhoudswerken als gevolg.

De meerderheid ervan situeert zich in de provincies Limburg (427) en Antwerpen (423), de provincies met het omvangrijkste en oudste patrimonium. In de provincies West- en Oost-Vlaanderen noteren we respectievelijk 293 en 212 afgehandelde onderhoudswerken. In verhouding tot haar patrimonium heeft de provincie West-Vlaanderen een relatief hoog aantal onderhoudswerken.

Investerings

De investeringen in 2014 bedroegen 3 490 094,53 EUR, wat iets lager is dan in 2013 toen dit cijfer 3 587 458,82 EUR bedroeg. Het niveau van de aankopen en uitgevoerde werken van deze twee jaren lag dan ook dicht bij elkaar.

Het bedrag dat we aan projectsubsidie ontvingen bedroeg 1 627 172,24 EUR tegenover 2 004 420,97 EUR in 2013. Het betreft Subsidie Bouw en Renovatie. Deze vorm van subsidie is uitdovend, omdat deze sinds 1 januari 2013 vervangen werd door een nieuwe tussenkomst, met name de FS3-financiering.

3. HUURDERS

3.1. KANDIDAAT-HUURDERS

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

Eind 2014 zijn er in totaal 1 263 unieke kandidaat-huurdersgezinnen ingeschreven in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning van het Vlaams Woningfonds. Dit zijn er 78 meer dan in 2013. Vooral de provincies Oost-Vlaanderen en Limburg kenden een toename.

Meer dan 86 % van de kandidaten zijn gezinnen met 4 personen en meer, waaruit de nood aan grote huurwoningen blijkt.

Tabel 53 geeft een overzicht van het aantal kandidaat-huurdersgezinnen per provincie.

Tabel 53 – Kandidaat-huurdersgezinnen in 2014

Provincie	Aantal gezinsleden								Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	>7	
WEST-VLAANDEREN	3	4	9	31	40	27	18	9	141
OOST-VLAANDEREN	7	4	11	69	96	77	45	28	337
ANTWERPEN	1	17	31	86	134	120	52	26	467
LIMBURG	6	20	48	89	70	46	21	8	308
VLAAMS-BRABANT	0	2	3	1	2	2	0	0	10
TOTAAL	17	47	102	276	342	272	136	71	1 263

Eind 2014 telt het inschrijvingsregister 2 027 kandidaturen. Dit cijfer ligt hoger dan het aantal ingeschreven kandidaat-huurdersgezinnen (1 263). Dit valt te verklaren doordat een aantal kandidaat-huurdersgezinnen zich inschreven voor meerdere keuzegebieden (gemeenten) waar het Vlaams Woningfonds actief is. Iedere inschrijving voor een bepaald keuzegebied wordt als een afzonderlijke kandidatuur beschouwd.

Tabel 54 geeft een overzicht van het aantal kandidaturen per keuzegebied.

Tabel 54 – Kandidaturen per keuzegebied in 2014

Provincie	Keuzegebied	Aantallen
WEST-VLAANDEREN	Blankenberge	18
	Brugge	53
	Izegem	32
	Kortrijk	107
	Menen	26
	Waregem	33
	Zwevegem	35
OOST-VLAANDEREN	Aalst	68
	Gent	292
	Lokeren	73
	Ronse	31
	Sint-Niklaas	65
ANTWERPEN	Antwerpen	464
	Kapellen	29
	Mechelen	23
LIMBURG	Beringen	49
	Genk	125
	Gingelom	23
	Hasselt	199
	Herk-de-Stad	82
	Leopoldsburg	36
	Maasmechelen	36
	Sint-Truiden	61
	Tongeren	55
VLAAMS-BRABANT	Leuven	12
TOTAAL		2 027

3.2. VERHURINGEN

In 2014 werden in totaal 58 huurovereenkomsten afgesloten, zijnde een forse stijging van 20 dossiers ten opzichte van 2013. De gemiddelde wachttijd bedroeg 1 463 dagen, een wachttijd die echter sterk van keuzegebied tot keuzegebied varieert en samenhangt met het aantal kandidaten en het woningaanbod van het keuzegebied.

Tabel 55 - Verhuringen in 2014

Ligging van de woningen	Verhuring nieuwe woonegelegenheid		Herverhuring	
	Aantal	Gemiddelde huurprijs	Aantal	Gemiddelde huurprijs
WEST-VLAANDEREN	-	-	4	307,25
OOST-VLAANDEREN	8	262,66	6	257,42
ANTWERPEN	12	345,86	10	273,04
LIMBURG	7	317,39	11	291,66
VLAAMS-BRABANT	-	-	-	-
TOTAAL	27	313,82	31	281,04

Verhuringen van nieuwe woonegelegenheden zijn verhuringen van woningen die voordien nog niet verhuurd werden.

Verhuringen van woningen die al eerder verhuurd werden en opnieuw verhuurd worden (al dan niet na volledige renovatie of vervanging) zijn herverhuringen.

Het aantal verhuringen van nieuwe woonegelegenheden bedraagt 27, een stijging met 14 verhuringen tegenover vorig jaar. Twee verhuringen betreffen de verhuizing van zittende huurders naar een nieuwe woonegelegenheid.

In Antwerpen vonden de meeste verhuringen van nieuwe woonegelegenheden plaats, namelijk 12; Oost-Vlaanderen en Limburg volgen met respectievelijk 8 en 7 nieuwe realisaties. In West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant werden geen nieuwe woonegelegenheden verhuurd.

Het aantal herverhuringen stijgt eveneens met 6 dossiers: 31 tegenover 25 in 2013. Hiervan zijn er 5 herverhuringen van zittende huurders; 4 gezinnen dienden te worden herhuisvest in een grotere woning omdat de huurwoning niet langer voldeed aan de gezinsgrootte en 1 huurder diende te verhuizen omdat de huurwoning aan renovatie toe was.

De provincie Limburg kent met 11 herverhuringen de grootste verhuisbeweging, gevolgd door Antwerpen (10).

Bij het bepalen van de huurprijs wordt er rekening gehouden met de kwaliteit van de woning, de gezinslast en het inkomen van de huurders. Hoe groter het aantal kinderen ten laste en hoe lager het inkomen; hoe lager de huurprijs. Het Vlaams Woningfonds vervult zodoende ten volle zijn rol als sociale woonorganisatie: het verhuren van kwaliteitsvolle woningen aan gezinnen met kinderen die de minste financiële draagkracht hebben.

De huurprijs voor nieuwe woonegelegenheden is beduidend hoger dan die van de woningen die herverhuurd werden, dit vanwege de hogere kwaliteit van de verhuurde woningen. De gemiddelde huurprijs bedraagt 313,82 EUR, zijnde een stijging van 12 % tegenover vorig jaar. Antwerpen is de enige provincie waar de gemiddelde huurprijs van nieuwe woonegelegenheden is gedaald, nochtans blijft het de provincie met de hoogste gemiddelde huurprijs.

Bij een herverhuring betalen de huurders een gemiddelde huurprijs van 281,04 EUR; een stijging met 4 %. In alle provincies stijgt de gemiddelde huurprijs van een herverhuring behalve in Limburg waar de gemiddelde huurprijs lichtjes daalt. Oost-Vlaanderen is de provincie met de laagste gemiddelde huurprijs.

3.3. PROFIEL VAN DE HUURDERSGEZINNEN

Tabel 56 geeft het aantal huurders per provincie weer en schetst het profiel van de huurdersgezinnen.

Eind 2014 huurden 768 gezinnen een woning bij het Vlaams Woningfonds, dit betekent een aangroei met 26 gezinnen t.o.v. vorig jaar.

In de provincie Antwerpen stijgt het aantal huurdersgezinnen het meest (247 tegenover 235 vorig jaar) en heeft bijgevolg bijna de provincie Limburg bijgebeend dat met 250 huurdersgezinnen het grootste huurdersbestand heeft.

Alleen in West-Vlaanderen daalt het huurdersbestand met 3 gezinnen.

Tabel 56 - Huurdersbestand per 31 december 2014 in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen

Huurdersbestand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Vlaams Gewest
Aantal huurdersgezinnen	109	158	247	250	4	768
Gezinnen met Belgische nationaliteit:	81	117	183	173	2	556
- tweoudergezinnen	48	73	127	113	1	362
- alleenstaand gezinshoofd	33	44	56	60	1	194
Gezinnen met vreemde nationaliteit:	28	41	64	77	2	212
- tweoudergezinnen	14	28	49	53	2	146
- alleenstaand gezinshoofd	14	13	15	24	0	66
Gemiddelde leeftijd ouders	45,9 jaar	49,4 jaar	50,0 jaar	47,5 jaar	40,0 jaar	48,4 jaar
Gemiddelde leeftijd kinderen	16,5 jaar	17,9 jaar	17,7 jaar	17,1 jaar	9,0 jaar	17,3 jaar
Gemiddeld aantal kinderen	3,3	3,3	3,5	2,9	3,3	3,2
Nettobelastbaar gezinsinkomen:						
• 0 - 13 600,00 EUR	54	91	114	132	3	394
• 13 600,01 – 20 390,00 EUR	33	30	66	72	0	201
• + 20 390,00 EUR	22	37	67	46	1	173
Gemiddelde huurprijs	276,03	263,12	264,14	291,70	273,08	274,64

Gezinsprofiel

De huurders met de Belgische nationaliteit vertegenwoordigen 72 % van het totaal. Het aantal gezinnen met de Belgische nationaliteit steeg met 21 ten opzichte van vorig jaar. West- en Oost-Vlaanderen zijn met 74 % de provincies met het hoogste percentage Belgische gezinnen. De provincie Limburg heeft met 31 % het grootste aandeel huurders met vreemde nationaliteit.

Wat de verhouding echtparen of samenwonenden tegenover éénoudergezinnen betreft, blijkt dat het aandeel van de éénoudergezinnen 34 % bedraagt.

De gemiddelde leeftijd van de ouders (48,4 jaar) neemt in alle provincies toe. Veel huurdersgezinnen huren immers reeds een lange periode bij het Vlaams Woningfonds. De gemiddelde leeftijd van de ouders blijft het hoogst in de provincie Antwerpen (50 jaar), de provincie waar het Vlaams Woningfonds haar eerste huurhulpactiviteiten ontplooidde en de langstlopende huurcontracten heeft.

Ook de gemiddelde leeftijd van de kinderen van de huurders (17,3 jaar) blijft lichtjes oplopen. Het feit dat vele gezinnen reeds geruime tijd huurder zijn bij het Vlaams Woningfonds verklaart wederom deze toename.

Het gemiddeld aantal kinderen per huurdersgezin (3,2) blijft status-quo in alle provincies met uitzondering van de provincie West-Vlaanderen waar het gemiddeld aantal stijgt.

Nettobelastbaar gezinsinkomen

De cijfers in tabel 56 geven het nettobelastbaar inkomen van onze gezinnen weer op het ogenblik van toewijzing van de huurwoning of van de 5-jaarlijkse huurprijs herziening. Bij het berekenen van de door de huurders te betalen huurprijs wordt mede rekening gehouden met hun nettobelastbaar inkomen: hoe lager het inkomen, hoe lager de huurprijs.

Net zoals voorgaande jaren heeft een meerderheid van onze huurders (51 %) - hoofdzakelijk gezinnen met een vervangingsinkomen (zijnde een bestaansminimum of werkloosheidsvergoeding) - een inkomen beneden 13 600,01 EUR. Gezinnen met een inkomen tussen 13 600,01 EUR en 20 390,00 EUR blijven met 26 % op de tweede plaats; 23 % van de huurders heeft een inkomen dat 20 390,00 EUR overschrijdt wat een lichte stijging met 2 % betekent.

De dienst sanerings, verkoop- en huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds bereikt duidelijk op de eerste plaats nog steeds gezinnen met kinderen en een zeer laag inkomen voor wie het huren of kopen van een woning in de privé-sector niet (onmiddellijk) haalbaar is.

Gemiddelde huurprijs

Zoals hierboven reeds vermeld wordt er bij het bepalen van de huurprijs rekening gehouden met het nettobelastbaar inkomen en de gezinslast van de huurder. Dit is eveneens het geval bij de vijfjaarlijkse herziening van de huurprijs. Daarnaast worden de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd, waardoor de gemiddelde huurprijs (274,64 EUR) lichtjes steeg met 1,87 EUR ten opzichte van vorig jaar (272,77 EUR). In Limburg blijft de gemiddelde huurprijs het hoogst terwijl in de provincie Oost-Vlaanderen de laagste gemiddelde huurprijs wordt genoteerd.

3.4. ACHTERSTALLIGE HUURGELDEN ZITTENDE HUURDERS

3.4.1. Algemeen

Evolutie

De evolutie van de huurachterstallen gedurende de periode 2005-2014 wordt weergegeven in grafiek 20.

Vanaf 2007 tot en met 2011 nam het aantal huurders met een schuld ieder jaar af. Het bedrag van de huurachterstallen fluctueerde. In 2012 zagen we opnieuw een stijging van zowel het aantal huurders met een schuld als het bedrag van de achterstallen. In 2013 bleef het aantal huurders met een schuld ongewijzigd (138). In 2014 zien we opnieuw een lichte daling van zowel het aantal huurders met een schuld (134) als het bedrag van de achterstallen.

Aantallen en bedragen

Tabel 57 geeft een overzicht van de samenstelling van de achterstallige huurgelden in 2014 per provincie. De cijfers geven de saldi weer per 31 december 2014. Het totale bedrag aan achterstallige huurgelden is 43 094,29 EUR. Ten opzichte van vorig jaar betekent dit een afname met 4,3 %.

In vergelijking met de periode 2010-2011 ligt dit cijfer nog steeds vrij hoog, wat wijst op een achteruitgang van de financiële mogelijkheden van onze huurders.

In verhouding tot het totale huurdersbestand heeft 17,4 % van de huurders een huurachterstand bij het Vlaams Woningfonds. Dit cijfer ligt iets lager dan vorig jaar (18,5 %). Net zoals de voorgaande jaren hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur. Deze groep vertegenwoordigt 64,9 % van de gezinnen met een achterstand. De gemiddelde achterstand bedraagt hier slechts 95,30 EUR. Daar deze achterstallen doorgaans snel worden aangezuiverd, geeft dit een eerder vertekend beeld van het totaal aantal gezinnen met een huurschuld. Indien men geen rekening houdt met deze kleine schulden, heeft slechts 6,1 % van het totale huurdersbestand eind 2014 een substantiële betalingsachterstand.

De tweede grootste groep, zijnde 15,7 % heeft een huurachterstand tussen de 1 en de 2 maanden. De gemiddelde achterstand bedraagt 426,82 EUR.

Het aantal achterstallige huurders met een schuld van meer dan 2 tot en met 3 maanden bedraagt 13,4 %. De gemiddelde achterstand bedraagt hier 709,42 EUR.

Zes procent van de achterstallige huurders heeft een schuld van meer dan 3 maanden, die gemiddeld 1 633,70 EUR bedraagt.

Spreiding per provincie

Net zoals de voorgaande jaren heeft de provincie Limburg met 24,8 % in verhouding tot zijn totale huurderspopulatie het grootste aandeel wanbetalers (Vlaams-Brabant buiten beschouwing gelaten). In deze provincie hebben de meeste huurders een schuld van maximum 1 maand huur.

De provincie West-Vlaanderen volgt opnieuw met 23,9 %. Ook hier betreft het voornamelijk achterstanden van maximum 1 maand.

De provincie Oost-Vlaanderen telt 14,6 % wanbetalers onder zijn huurders. Het aandeel in Antwerpen daalde in 2014 tot 8,5 %.

Limburg telt het hoogste aantal huurders met een schuld die 3 maanden huur overtreft (4). Hier werden in 2014 ook de meeste procedures wegens huurachterstallen ingeleid.

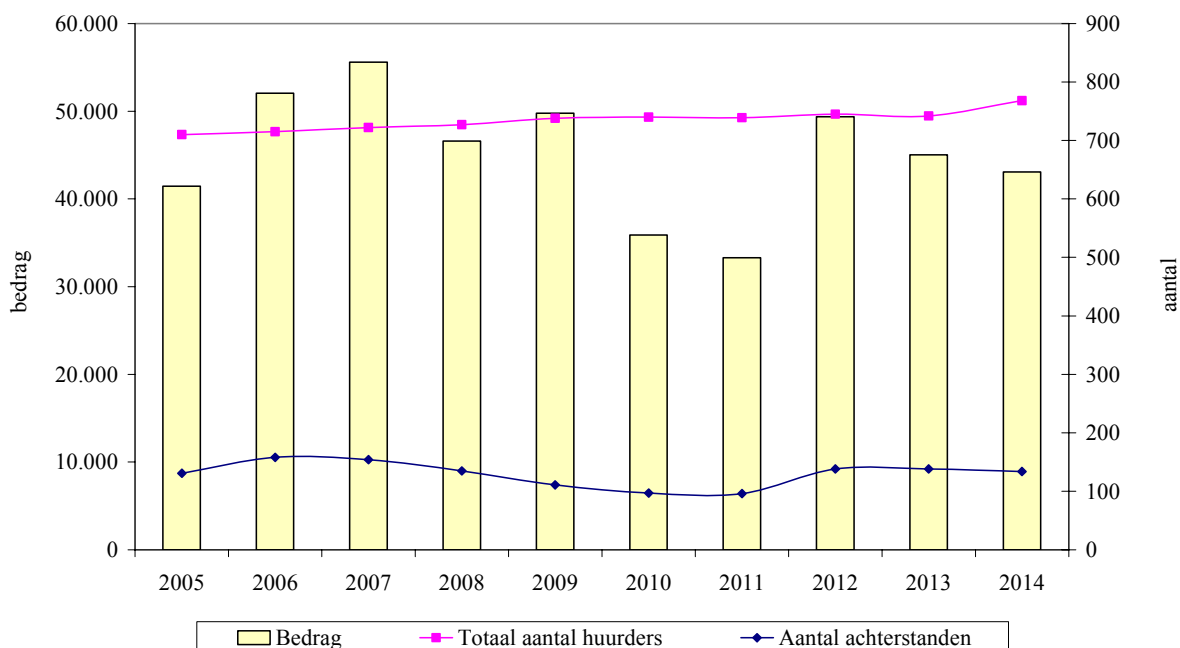
De provincie Antwerpen volgt met 3 huurders. Het hoge bedrag aan achterstallen in deze provincie (7 172,06 EUR) kan worden verklaard doordat hier 1 dossier is inbegrepen waar er sinds 2012 een procedure loopt wegens vochtschade afkomstig van de buurwoning. De zittende huurder betaalt sinds medio 2012 slechts de helft van zijn maandhuur waardoor de schuld eind december 2014 opliep tot 5 120,91 EUR. Omtrent dit dossier is er sinds 2011 een geschil tussen het Vlaams Woningfonds, de huurders en een buur lopende met betrekking tot vochtproblemen.

Opvolging van de achterstallige huurgelden

Door de intense opvolging wordt gepoogd de huurachterstanden zo beperkt mogelijk te houden. Er wordt in eerste instantie steeds getracht samen met de huurder tot een afbetalingsregeling te komen. Begeleidende diensten zoals het OCMW worden in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte gebracht van de betalingsproblemen. Uit ervaring blijkt immers dat best zo spoedig mogelijk wordt opgetreden eens de achterstand 2 maanden huur overtreft.

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

Grafiek 20 - Evolutie huurachterstallen 2005 - 2014



Tabel 57 - Achterstallige huurgelden in 2014

Periode van achterstand	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
Meer dan 3 maanden	1	-	3	4	-	8
Bedragen	1 394,96	-	7 172,06	4 502,65	-	13 069,67
Meer dan 2 tot en met 3 maanden	1	3	3	10	1	18
Bedragen	780,14	2 139,60	1 724,53	7 395,26	730,01	12 769,54
Meer dan 1 tot en met 2 maanden	6	2	4	9	-	21
Bedragen	2 552,94	748,00	1 504,48	4 157,87	-	8 963,29
Maximum 1 maand	18	18	11	39	1	87
Bedragen	1 853,69	2 153,89	1 042,25	3 103,08	138,88	8 291,79
TOTAAL AANTAL	26	23	21	62	2	134
TOTAAL BEDRAGEN	6 581,73	5 041,49	11 443,32	19 158,86	868,89	43 094,29

3.4.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures

Tabel 58 geeft een overzicht van de procedures die in 2014 werden opgestart tegen huurdersgezinnen met achterstallige huur. De cijfers geven het bedrag van de schuld weer op het ogenblik dat de procedures werden ingeleid.

Grafiek 21 toont de evolutie van de procedures inzake huurachterstanden gedurende de periode 2005–2014. Zowel het aantal verzoenings- als gerechtelijke procedures nam af ten opzichte van 2013.

Tabel 58 - Procedures ingeleid tegen gezinnen met huurachterstand

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Verzoeningsprocedures:</u>	2	1	-	3	1	7
Bedragen	2 101,07	1 033,80	-	3 808,13	1 479,88	8 422,88
<u>Gerechtelijke procedures:</u>	-	-	-	1	-	1
Bedragen	-	-	-	1 769,00	-	1 769,00
AANTAL PROCEDURES	2	1	-	4	1	8
TOTALE BEDRAGEN	2 101,07	1 033,80	-	5 577,13	1 479,88	10 191,88

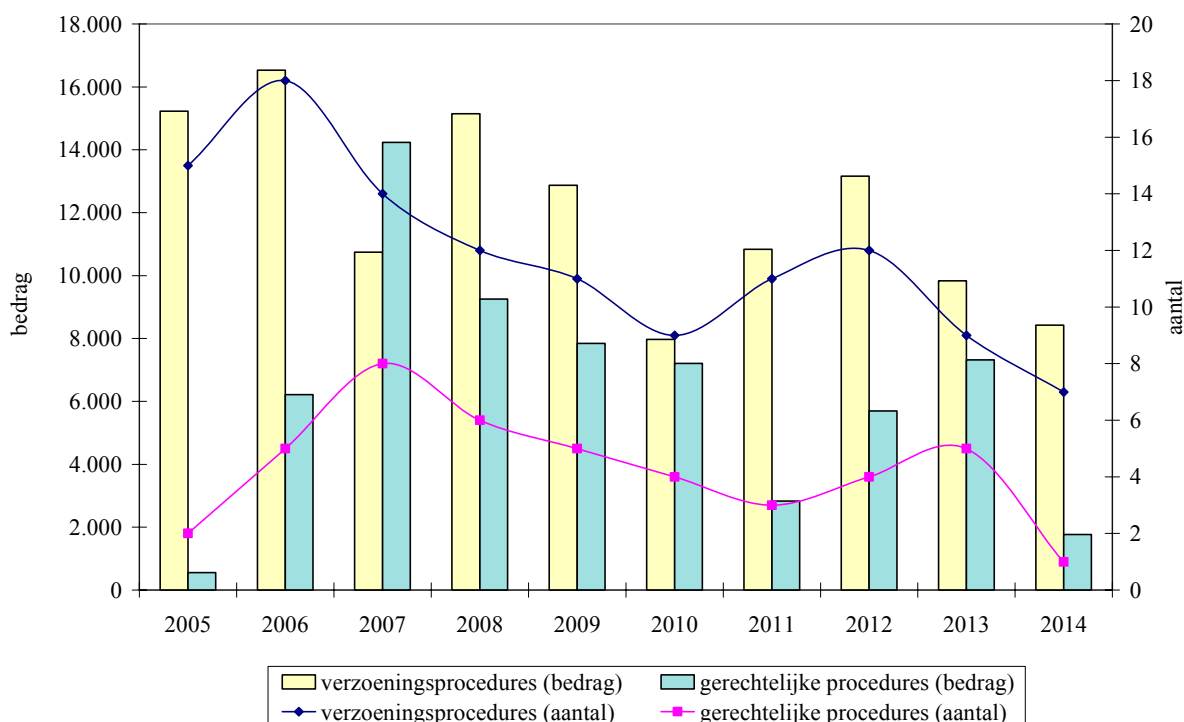
In 2014 werden in totaal 8 procedures ingeleid. In 2013 waren dit er 14. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van 2013 wel een lichte stijging, namelijk 1 273,99 EUR tegenover 1 225,58 EUR.

Het aantal verzoeningsprocedures dat in 2014 werd ingeleid bedraagt 7. In 2013 waren dit er 9. De gemiddelde schuld per huurder kende ten opzichte van vorig jaar een stijging: 1 203,27 EUR ten opzichte van 1 092,91 EUR.

In 1 geval kon tijdens de verzoeningsprocedure een afbetalingsregeling met de huurder worden uitgewerkt. Twee andere gezinnen waren niet aanwezig op de zitting. De 4 resterende zittingen konden worden geannuleerd daar in extremis alsnog een afbetalingsregeling kon worden bekomen met de huurders. Eind 2014 bedroeg de totale achterstand van de gezinnen waarvoor in 2014 een verzoeningsprocedure werd opgestart 4 403,04 EUR, ten opzichte van 8 422,88 EUR op het ogenblik van het inleiden van de procedure. Dit betekent dat in totaal 4 019,84 EUR werd aangezuiverd in de loop van 2014, zijnde 48 %. Eén verzoeningsprocedure resulteerde in 2014 in een gerechtelijke procedure.

In 2014 werd slechts 1 gerechtelijke procedure wegens huurachterstal ingeleid, tegenover 5 in 2013. De schuld bij het opstarten van deze procedure bedroeg 1 769,00 EUR. De gerechtelijke procedure resulteerde in een verbreekingsvonnis waarna het gezin de huurwoning verliet.

Grafiek 21 - Evolutie procedures huurachterstallen 2005 - 2014



3.4.3. Collectieve schuldenregeling

Tabel 59 geeft een overzicht van de in 2014 lopende collectieve schuldenregelingen met de schuld op het ogenblik van toelating tot de procedure.

Tabel 59 – Collectieve schuldenregelingen in 2014

	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Limburg	Vlaams-Brabant	Totaal
<u>Huurders:</u>	8	12	1	17	-	38
Bedragen	1 637,22	1 712,19	-	8 755,87	-	12 105,28
<u>Gewezen huurders:</u>	2	7	3	3	-	15
Bedragen	17 945,30	16 024,91	2 406,40	10 884,68	-	47 261,29
AANTAL PROCEDURES	10	19	4	20	-	53
TOTALE BEDRAGEN	19 582,52	17 737,10	2 406,40	19 640,55	-	59 366,57

Eind 2014 zijn er 53 gezinnen onderworpen aan de procedure van collectieve schuldenregeling. Het betreffen 38 zittende huurders en 15 gewezen huurders. Nog steeds tracht een groot aantal huurders en ex-huurders hun financiële problemen op te lossen via deze procedure. Bij het van kracht worden van deze procedure in 1999 waren er bij het Vlaams Woningfonds 2 huurdersgezinnen onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In 2003 waren dit reeds 35 gezinnen. Gedurende de periode 2004-2014 waren er gemiddeld 57 gezinnen toegelaten tot de procedure.

In 2014 traden 7 nieuwe gezinnen toe tot de procedure van collectieve schuldenregeling. Zes reeds eerder gestarte procedures werden beëindigd. In 2 van deze dossiers werd de collectieve schuldenregeling herroepen. In 2 procedures liep de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling in 2014 ten einde en werd de schuld bij het Vlaams Woningfonds volledig aangezuiverd. In 2 dossiers werd de schuld geheel of gedeeltelijk kwijtgescholden na akkoord van de Raad van Bestuur met het voorstel van de schuldbemiddelaar.

Van het totaal aantal zittende huurders is 4,9 % in 2014 onderworpen aan een collectieve schuldenregeling. In verhouding tot hun huurderspopulatie lopen in de provincie Oost-Vlaanderen de meeste collectieve schuldenregelingen met zittende huurders, zijnde 7,6 %. Daarna volgen West-Vlaanderen en Limburg met respectievelijk 7,3 % en 6,8 %. De gemiddelde schuld die zittende huurders bij het Vlaams Woningfonds hebben bij toelating tot de collectieve schuldenregeling bedraagt 318,56 EUR. Dit betrekkelijk lage cijfer kan worden verklaard doordat een aantal huurders (19) reeds voor zij huurder werden bij het Vlaams Woningfonds onderworpen waren aan de procedure. Zij hebben bij onze vennootschap geen schulden daar de lopende huurgelden van bij de aanvang van het huurcontract door de schuldbemiddelaar worden voldaan.

De gemiddelde achterstand bij de gewezen huurders ligt veel hoger en bedraagt 3 150,75 EUR. Dit hoge cijfer valt te verklaren door het feit dat ook de opruimings- en herstellingskosten ten laste van de huurder bij het einde van de huur hierin begrepen zijn. Van het totaal aantal ex-huurders met een schuld bij het Vlaams Woningfonds is 8,2 % toegelaten tot de procedure van collectieve schuldenregeling.

3.5. HUURSCHULDEN VAN GEWEZEN HUURDERS

3.5.1. Algemeen

Tabel 60 geeft een overzicht van de gezinnen die hun huurcontract in de periode 2012–2014 met een huurschuld beëindigden.

Tabel 60 - Huurschulden van gewezen huurders - Evolutie 2012–2014

Periode van huurschulden	Gewezen huurders					
	aantal			bedragen		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
meer dan 3 maanden	2	8	7	4 703,44	15 856,64	11 762,62
2 tot 3 maanden	1	3	1	857,16	2 235,11	645,12
1 tot 2 maanden	2	1	3	1 212,74	413,36	1 212,75
maximum 1 maand	-	4	5	0,00	528,40	650,95
TOTAAL	5	16	16	6 773,34	19 033,51	14 271,44

In de loop van 2014 werden in totaal 32 huurcontracten beëindigd tegenover 39 in 2013. Van deze 32 huurovereenkomsten kenden er 19 een einde ingevolge een opzeg van de huurder. Vijf gezinnen werden herhuisvest in een grotere woning van het Vlaams Woningfonds daar hun huurwoning niet langer aan hun gezinsgrootte voldeed en twee huurders dienden te verhuizen daar hun woning diende te worden gerenoveerd. Twee overeenkomsten werden beëindigd ingevolge een gerechtelijke verbreking van het huurcontract (waarvan 1 procedure in 2013 werd ingeleid). Nog eens twee contracten werden beëindigd daar de huurders een eigendom bleken te hebben. Eén contract kende een einde ingevolge het overlijden van de huurder en één contract tenslotte werd beëindigd ingevolge de aankoop door de huurder van de huurwoning.

Van de 32 gezinnen hadden er slechts 5 of 16 % een huurschuld bij het beëindigen van hun contract. Vorig jaar bedroeg dit aandeel 41 %. De gemiddelde huurachterstal bij het einde van de huurovereenkomst bedraagt 1 354,67 EUR, een toename ten opzichte van vorig jaar, toen dit 1 189,59 EUR was. Dit valt te verklaren doordat 2 van de 5 gezinnen een schuld hadden van meer dan 3 maanden (gemiddelde schuld van 2 351,72 EUR).

De cijfers in bovenvermelde tabel betreffen een momentopname van de schuld op datum van de beëindiging van het contract. Vaak dienen er achteraf opruimings- en herstellingskosten ingevolge schade aan het pand in rekening te worden gebracht die in sommige gevallen hoog oplopen. De huurwaarborg volstaat meermaals niet om deze kosten te recupereren.

Zoals reeds vermeld hebben 2 huurdersgezinnen een schuld die 3 maanden huishuur overtreft. In deze 2 dossiers werd het contract beëindigd ingevolge een gerechtelijke tussenkomst.

Nog eens 2 gezinnen hebben een schuld van meer dan 1 tot en met 2 maanden huishuur en er is 1 gezin met een schuld van meer dan 2 maanden tot en met 3 maanden.

De provincie Limburg telt het grootst aantal verhuizingen (12) gevolgd door de provincie Antwerpen met 10 verhuizingen. In West-Vlaanderen verhuisden er 8 gezinnen en in Oost-Vlaanderen 2. Limburg kent het grootste aantal gezinnen met een schuld bij verhuis (3), gevolgd door West-Vlaanderen en Antwerpen met beiden 1 gezin.

3.5.2. Verzoenings- en gerechtelijke procedures tegen gewezen huurders met schulden

Gedurende de periode 1982-2014 beëindigden 1 201 gezinnen hun huurcontract bij het Vlaams Woningfonds. Van deze gewezen huurdersgezinnen hebben er 183 eind 2014 een openstaande schuld, dit is 15,2 %. Het totale schuldsaldo van deze gewezen huurders bedraagt 592 499,45 EUR. Dit betekent een gemiddelde schuld van 3 237,70 EUR per huurder. Meer dan de helft van de schuld (52 %) tekent zich af in de provincie Limburg. De provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met respectievelijk 19 %, 18 % en 11 %.

In 2014 werd er één verzoeningsprocedure tegen een gewezen huurdersgezin ingeleid. Het betreft een gezin dat de herstellingskosten ten bedrage van 9 450,87 EUR bij het einde van de huur betwistte. Daar in extremis alsnog een akkoord kon worden bereikt, waarbij de huurders beloofden de kosten te betalen, werd de verzoeningszitting geannuleerd.

In 2014 werd ook één gerechtelijke procedure opgestart tegen een huurdersgezin dat de huurwoning in een onaanvaardbare staat achterliet. De aangestelde deskundige raamde de schade op 24 138,06 EUR.

Recuperatie van schulden van gewezen huurders blijft zeer moeilijk, daar de meeste van deze gezinnen een beperkt inkomen genieten en vaak ook nog met andere schulden te kampen hebben. In deze gevallen kan een collectieve schuldenregeling mogelijk soelaas brengen, het initiatief daarvan ligt wel bij de gewezen huurders. Zoals reeds vermeld zijn 15 gewezen huurdersgezinnen eind 2014 onderworpen aan deze procedure.

4. VERKOOP

Eind 2014 telde het Vlaams Woningfonds 973 woningen in eigendom (cfr. tabel 52), dewelke in gevolge de sociaal-gerichte toewijzingsprocedure toegewezen worden aan kansarme gezinnen.

In 2014 werd door 1 huurder uit de provincie Limburg een aanvraag ingediend met betrekking tot de aankoop van hun huurwoning. Deze aanvraag is momenteel in behandeling.

In 2014 werd eveneens 1 gerenoveerde woning (waarvan de aanvraag dateert van 2013) verkocht aan een zittende huurder voor de prijs van 195 250,00 EUR.

De aankoop werd gefinancierd door een lening bij het Vlaams Woningfonds.

DEEL 3

ALGEMEEN BEHEER EN DIENSTVERLENING

1. ALGEMEEN BEHEER

1.1. OVERLIJDEN

Mevrouw N. De Clercq

Op 4 oktober 2014 overleed mevrouw N. De Clercq in de leeftijd van amper 56 jaar.

Zij trad in dienst van het Vlaams Woningfonds op 16 januari 1981 en werd als administratieve kracht tewerkgesteld op de dienst Beheer van de leningen.

Later ging ze binnen dezelfde dienst aan de slag op de afdeling notariële zaken waar ze de ontleners begeleidde bij de verdere opvolging van hun dossier.

Het Vlaams Woningfonds en ontelbare ontlenersgezinnen zijn haar hiervoor veel dank verschuldigd. Wij zullen haar blijven herinneren als een loyale en minzame collega.

1.2. OPPENSIOENSTELLING

Mevrouw E. Vogelaerts

Op 1 mei 2014 ging mevrouw E. Vogelaerts met pensioen. Ze ging op 1 juli 1970 aan de slag als jobstudente bij het Woningfonds en zou uiteindelijk bijna 44 jaar op de Dienst der leningen werken.

Op deze dienst heeft ze met veel inzet en flexibiliteit de administratieve afhandeling van de leningsaanvragen in goede banen helpen leiden.

Mede in naam van vele duizenden ontlenersgezinnen danken wij haar voor de decennialange toewijding en wensen haar nog veel gelukkige jaren toe.

1.3. BEVORDERINGEN

De Raad van Bestuur besliste in zijn vergadering van 17 december 2014:

- de heer Dirk Van Schuylenbergh de titel toe te kennen van adviseur-diensthoofd;
- de heer Inaki Ronsmans de titel toe te kennen van bureelhoofd/ system engineer.

1.4. EERVOLLE ONDERSCHIEDINGEN

Ereteken lid van de Raad van Bestuur

Bijzonder Voorzorgsteken tweede klasse (10 jaar lid Raad van Bestuur): de heer Danny Pauly, voorzitter

Eretekens personeelsleden

Gouden Medaille der Kroonorde (35 jaar arbeid):

De heer Bart Berghmans

Mevrouw Veerle Herreman

Mevrouw Carine Perdaens

Mevrouw Marleen Van Cauteren

Ereteken van de arbeid tweede klasse (25 jaar arbeid):

Mevrouw Martine Molein
De heer Michael Schollaert
De heer Alex Verecken

1.5. NIEUWE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Eind 2014 werd na ruim 28 jaar afscheid genomen van de kantoren gelegen aan de Meeûsquare te 1000 Brussel

Op 20 augustus 2014 besliste de Raad van Bestuur tot aankoop van de vijfde en zesde verdieping samen met de commerciële ruimte op het gelijkvloers van het Eolisgebouw gelegen te 1000 Brussel, Ieperlaan 41.

Hierdoor realiseert de vennootschap een substantiële kostenbesparing en worden de personeelsleden tewerkgesteld in een modern en groen gebouw.

De nieuwe kantoren werden in gebruik genomen op 5 januari 2015 en de verplaatsing van de maatschappelijke zetel werd gepubliceerd in het Staatblad van 24 december 2014.

1.6. DANKWOORD

Wij danken alle leden van de huidige en vorige Vlaamse Regering alsmede de Vlaamse parlementsleden die het mogelijk maakten dat het Vlaams Woningfonds ruim 3 750 gezinnen kon helpen bij het verwerven van een eigendom of bij het ter beschikking stellen van een huurwoning. Hun vertrouwen vormt een grote aanmoediging om onze opdracht naar best vermogen te blijven uitvoeren.

Wij danken in het bijzonder de huidige en vorige Vlaamse minister bevoegd voor Wonen en de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting.

De resultaten 2015 zijn ook tot stand kunnen komen dankzij de goede samenwerking met de departementen “Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed” en “Financiën en Begroting”.

Argenta Assuranties, KBC Bank en Verzekeringen, ING Bank, BNP Paribas Fortis en AG Insurance danken wij voor het aanbieden van bancaire kredieten waardoor het mogelijk was onze activiteiten verder te ontplooiën.

De Gezinsbond zijn wij dankbaar voor de verdere ondersteuning van de Woningfondsgedachte.

Ten slotte maar niet in het minst gaat onze oprechte dank uit naar het voltallige personeel dat door zijn toewijding, inzet en zin voor initiatief de recordresultaten van het activiteitsjaar 2014 verwezenlijkte.

2. DIENSTVERLENING

Van maandag tot en met vrijdag kan men op onze provinciale kantoren op afspraak terecht in de voormiddag (uitgezonderd op donderdag) van 8.30 uur tot 11.30 uur en in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (donderdag tot 19.30 uur en vrijdag tot 16 uur).

Tijdens de maanden juli en augustus sluiten de kantoren op donderdagnamiddag om 16.30 uur.

Provincie Antwerpen

Provinciale dienst: Bosmanslei 29 - 2018 Antwerpen

Tel. 03/238 60 34 – ddlant@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Kardinaal Mercierplein 1 (VOCVO) - 2800 Mechelen

Elke maandag en donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Boom, Herentals, Lier en Turnhout en maandelijks in Geel

Provincie Limburg

Provinciale dienst: Koningin Astridlaan 75 - 3500 Hasselt

Tel. 011/22 92 20 – ddlilm@vlaamswoningfonds.be

Ontvangdagen: wekelijks in Beringen (uitgezonderd de derde maandag van de maand), Bree, Genk, Lanaken, Lommel, Maaseik, Sint-Truiden en Tongeren (uitgezonderd de vierde en vijfde woensdag van de maand)

Provincie Oost-Vlaanderen

Provinciale dienst: Sint-Pietersaalstraat 177 (hoek Krijgslaan) - 9000 Gent

Tel. 09/222 03 94 – ddlovl@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Molenstraat 30 (Woonwinkel) – 9300 Aalst

Elke maandag en woensdag van 9 uur tot 11.30 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Dendermonde, Eeklo, Geraardsbergen, Ninove, Oudenaarde, Ronse, Sint-Niklaas en Zelzate

Provincie Vlaams-Brabant

Op de maatschappelijke zetel: Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 43 of 02/548 91 45 – ddlvlb@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Diestsepoort 6 (VAC) – 3000 Leuven

Elke dinsdag en donderdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Aarschot, Asse, Diest, Halle, Tienen en Vilvoorde

Provincie West-Vlaanderen

Vlamingstraat 59 - 8000 Brugge

Tel. 050/33 31 62 – ddlwvl@vlaamswoningfonds.be

Regionaal kantoor

Sint-Janslaan 16 (Zypteland) – 8500 Kortrijk

Elke maandag, donderdag en vrijdag van 9 uur tot 12 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur

Ontvangdagen: wekelijks in Diksmuide, Ieper, Oostende, Roeselare, en Tielt en twee keer per maand in Torhout

Maatschappelijke zetel

Ieperlaan 41 - 1000 Brussel

Tel. 02/548 91 11– info@vlaamswoningfonds.be

De diensten van de maatschappelijke zetel zijn vrij of op afspraak toegankelijk van maandag tot en met vrijdag:

- in de voormiddag van 8.30 tot 11.30 uur;
- in de namiddag van 12.45 uur tot 16.30 uur (op vrijdag tot 16 uur).

De dienst leningen en de dienst beheer der leningen werken op donderdag met gesloten deuren.

