



**SOCIALE HUURDERS,
KOPERS EN ONTLEENERS**

3.1 VERHURING VAN SOCIALE WONINGEN

3.1.1 SOCIALE-HUURREGLEMENTERING

De verhuring van sociale woningen wordt gereguleerd door het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 1995 en 1 oktober 1996.

Beknopte samenvatting

KANDIDAAT-HUURDERS

Om huurder te worden dient men zich te laten inschrijven als kandidaat-huurder in het register van een sociale-huisvestingsmaatschappij.

De kandidaat-huurder moet aan de volgende voorwaarden voldoen :

1. meerderjarig zijn.
2. gedurende de drie voorafgaande jaren geen woning (zowel in binnen- als buitenland) volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben gehad.
Deze voorwaarde geldt niet indien men minstens 65 jaar is en een onaangepaste woning met een maximaal kadastraal inkomen van 45 000 frank bewoont die men in eigendom of vruchtgebruik heeft. Men moet dan wel bij de inschrijving in het register de verbintenis aangaan om die woning te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen van de huisvestingsmaatschappij vanaf het ogenblik dat men een sociale-huurwoning krijgt toegewezen.
3. een inkomen hebben lager dan :
 - a) 820 000 fr. voor gehuwden en samenwonenden;
 - b) 776 200 fr. voor alleenstaanden met een of meer personen ten laste;
 - c) 524 800 fr. voor alleenstaanden;

De onder a en b vermelde bedragen worden verhoogd met 45 000 fr. per persoon ten laste. De in aanmerking te nemen inkomsten zijn de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan het jaar waarin de inschrijving plaatsvindt. Indien dat inkomen de inkomensgrens overschrijdt, maar sindsdien gedaald is onder die grens, dan kan de inschrijving gebeuren zonder dat er bijkomende eisen gesteld kunnen worden.

TOEWIJZING VAN DE WONINGEN EN VOORRANG

Op het tijdstip van de toewijzing van een woning dient men te voldoen aan dezelfde voorwaarden als bij de inschrijving in het register.

Om na te gaan of men voldoet aan de inkomensvoorwaarde wordt gerefereerd naar de inkomsten van het derde jaar voorafgaand aan de datum van de toewijzing. Bovendien moet een waarborg gestort worden in handen van de huisvestingsmaatschappij (overeenkomstig het sociale-huurbesluit is deze waarborg beperkt tot 20 000 fr.).

Bij de toewijzing wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :

- de grootte van de woning die aangepast moet zijn aan de gezinssamenstelling (=rationele bezetting);
- de eventuele prioriteiten zoals hierna vermeld;
- de chronologische volgorde van inschrijving in het register.

PRIORITEITEN

Zonder afbreuk te doen aan de rationele bezetting geniet achtereenvolgens voorrang voor de toewijzing van een woning, de kandidaat-huurder die :

- huurder is van een niet-aangepaste woning van de sociale-huisvestingsmaatschappij en wenst te verhuizen naar een aan zijn gezinssamenstelling aangepaste woning van dezelfde sociale-huisvestingsmaatschappij. Voor die huurder is de inkomensvoorwaarde niet van toepassing;
- een inkomen heeft lager dan 524 800 fr., voor 40 % van de binnen een bepaald jaar toe te wijzen woningen. Die voorrang geldt slechts voor zover minder dan 40 % van de huurders van de betrokken sociale-huisvestingsmaatschappij een lager inkomen hebben;
- sedert tenminste 6 maanden haar/zijn hoofdverblijfplaats heeft in een kampeerwagen, of een ongezonde woning ontrent die hij/zij al betrok op de datum van de onbewoonbaarverklaring of ongezonderkenning, of een woning ontrent die zij/hij betrok op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit of van een bevel tot sloping;
- gewezen politieke gevangene of oorlogsinvalide of zijn rechthebbende is.

De sociale-huisvestingsmaatschappij kan beslissen om bovendien voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die :

- ten minste 3 jaar inwoner is van de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is;
- ten minste 3 jaar in het werkgebied van de sociale-huisvestingsmaatschappij woont en verblijft of er tenminste 3 jaar verbleven heeft in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing.

Als een kandidaat-huurder of een gezinlid getroffen is door een bepaalde handicap en de beschikbare woning speciaal opgevat is voor de huisvesting van een gezin waarvan een of meer leden getroffen zijn door die handicap, dan geniet die kandidaat-huurder een absolute voorrang voor die woning.

Tevens dient opgemerkt te worden dat afhankelijk van het financieringsstelsel van de woning nog specifieke prioriteiten kunnen gelden.

BASISHUURPRIJS

De basishuurprijs van de woning wordt vastgesteld op een procentueel bedrag van de geactualiseerde kostprijs van de woning, met een minimum van 3 % en een maximum van 7,5 %. De beperking van de basishuurprijs tot 7,5% van de geactualiseerde kostprijs geldt niet voor woningen gebouwd vóór 1940.

De geactualiseerde kostprijs wordt verkregen door de oorspronkelijke kostprijs te vermenigvuldigen met een door de overheid vastgestelde actualisatiecoëfficiënt.

Voor de jaarlijkse herziening van de huurprijzen werden de actualisatiecoëfficiënten vastgelegd bij ministerieel besluit van 13 augustus 1997.

De kostprijs van eventueel uitgevoerde verbeterings- of renovatiewerken wordt op dezelfde wijze geactualiseerd.

AANPASSING VAN DE BASISHUURPRIJS

De basishuurprijs wordt aangepast aan het inkomen (I), rekening houdend met het aantal personen ten laste. Daartoe wordt de basishuurprijs vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt (Ic).

De inkomenscoëfficiënt wordt berekend met de volgende formule :

$$Ic = \frac{I + 32\ 800}{524\ 800}$$

waarbij I gelijk is aan het inkomen van het referentiejaar, verminderd met 36 800 fr. voor elk van de eerste 2 personen ten laste.

Indien de inkomenscoëfficiënt van de huurder meer dan 2 bedraagt, dan moet de raad van bestuur van de huisvestingsmaatschappij een evaluatie maken van de sociale toestand van de betrokkene en kan een gemotiveerde huuropzeg worden betekend.

Voor grote gezinnen worden op de huurprijs onderstaande verminderingen toegekend :

- 20 % op de basishuurprijs voor 3 personen ten laste;
- 30 % op de basishuurprijs voor 4 personen ten laste;
- 40 % op de basishuurprijs voor 5 personen ten laste;
- 50 % op de basishuurprijs voor 6 personen en meer ten laste.

MINIMALE EN MAXIMALE HUURPRIJS

De maandelijkse reële huurprijs mag niet hoger zijn dan 1/60 van het in aanmerking genomen inkomen.

Hij mag ook niet hoger zijn dan de normale huurwaarde. De normale huurwaarde is de huurprijs van een vergelijkbare woning in de omgeving op de private-huurmarkt. Deze normale huurwaarde dient minstens gelijk te zijn aan het door de sociale-huurreglementering bepaalde bedrag berekend op basis van het kadastraal inkomen.

Hoe dan ook, de reële huurprijs mag nooit lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

JAARLIJKSE HERZIENING VAN DE HUURPRIJZEN

Ieder jaar op 1 januari worden de huurprijzen vastgesteld.

KOSTEN EN LASTEN

Naast de huurprijs kunnen nog bijkomende lasten en kosten aangerekend worden die in de huurovereenkomst vermeld zijn. Het betreft hier de lasten en/of kosten voor verwarming, leveringen van gas, water en elektriciteit, het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, enz...

3.1.2 REGLEMENTAIRE VERANDERINGSPROCESSEN

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode werd, op vraag van minister voor Huisvesting, een ontwerp van sociaal huurbesluit opgesteld. Het in de werkgroep besproken

ontwerp, geamendeerd door de raad van bestuur van de VHM, werd aan de minister toegestuurd.

3.1.3 PATRIMONIUM

Op 31 december 1997 beschikten de VHM en de door haar erkende SHM's over 125 063 woongelegenheden waarvan er 121 953 effectief verhuurd waren.

Van de 3 650 woningen - dit is 2,9% van het totaal aantal - die niet als sociale woning verhuurd werden, waren 3.128 woningen niet betrokken (voornamelijk wegens renovatiewerkzaamheden - zie ook punt C. Onderzoeken) en hadden 522 woningen een andere bestemming gekregen. De woningen met een andere bestemming werden onder meer verhuurd aan OCMW's om te dienen als doorgangswoningen voor urgente huisvesting en aan vzw's met een sociale inslag die actief zijn in verscheidene vormen van begeleid wonen.

De maatschappijen verhuren 245 winkelruimten. Dergelijke verhuringen leveren een belangrijke bijdrage tot het vergroten van de leefbaarheid van een wijk.

Tevens worden 40 kantoorruimten en 24 077 garages of auto-standplaatsen verhuurd. Er werd een nieuwe procedure vastgelegd in verband met de verhuring van niet-residentiële ruimten (cfr. Hypothecair Krediet en verkoop van sociale woningen). De VHM is eigenaar van 270 woningen te Wachtebeke, 76 woningen en 64 appartementen te Zelzate en 35 woningen te Knokke-Heist. Het beheer van deze woningen wordt waargenomen door plaatselijke vennootschappen.

Sociale-huurwoningen kunnen verkocht worden aan de sociale huurder (zie punt 2.1). 🏠

Vortsesteenweg-
Gieterijstraat in
Sint-Pieters-Leeuw



OVERZICHT
VAN HET SOCIALE-
HUURPATRIMONIUM
(EENGEZINSWONINGEN
EN APPARTEMENTEN)
OP 31/12/97

Provincies	Aantal woningen	Aantal niet- betrokken woningen	Aantal woningen met andere bestemming
Antwerpen	40 523	1 570	204
Limburg	15 442	97	72
Oost-Vlaanderen	28 938	455	115
Vlaams-Brabant	13 820	456	38
West-Vlaanderen	23 230	299	93
Totaal	121 953	3 128	522

ONDERVERDELING VAN
DE EENGEZINSWONINGEN
VOLGENS HET AANTAL
SLAAPKAMERS (SLPK.)
OP 31/12/97

Provincie	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 en meer slpk.	Totaal
Antwerpen	1 033	742	10 613	2 300	231	14 919
Limburg	495	1 002	7 091	1 851	233	10 672
Oost-Vlaanderen	1 600	1 371	10 551	1 964	291	15 777
Vlaams-Brabant	554	356	4 943	716	264	6 833
West-Vlaanderen	2 437	1 560	10 859	2 560	192	17 608
Totaal	6 119	5 031	44 057	9 391	1 211	65 809

ONDERVERDELING VAN
DE STUDIO'S EN
APPARTEMENTEN
VOLGENS HET AANTAL
SLAAPKAMERS (SLPK.)
OP 31/12/97

Provincie	studio	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 en meer slpk.	Totaal
Antwerpen	1 416	7 715	12 732	5 237	270	8	27 378
Limburg	30	965	2 811	1 129	4	—	4 939
Oost-Vlaanderen	729	4 921	5 652	2 610	62	8	13 982
Vlaams-Brabant	447	2 329	3 466	1 217	22	—	7 481
West-Vlaanderen	197	1 931	2 812	1 040	34	—	6 014
Totaal	2 819	17 861	27 473	11 233	392	16	59 794

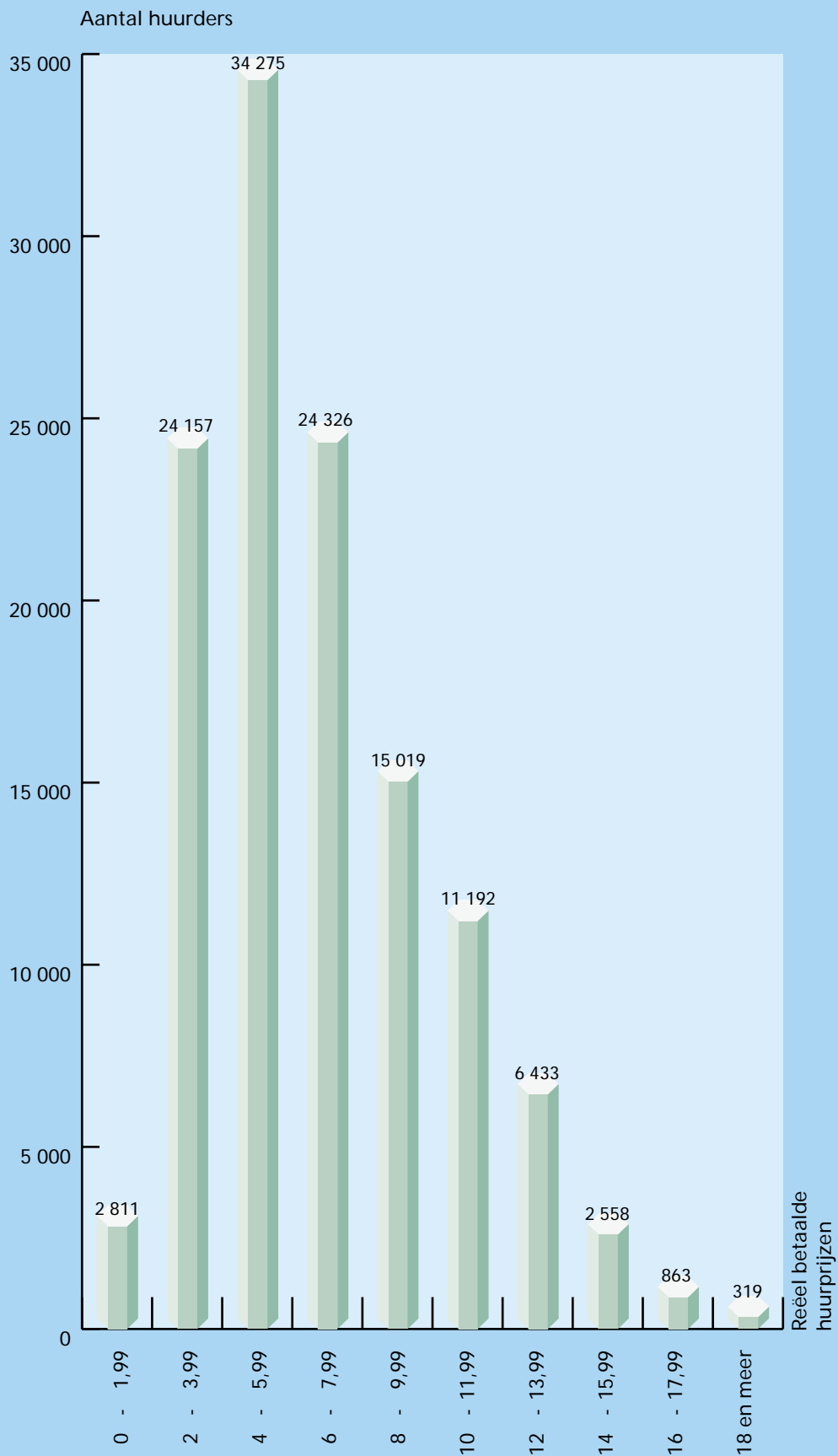
OVERZICHT
VAN DE GEMIDDELDE
MAANDELIJKSE
BASISHUURPRIJZEN -
TOESTAND
OP 1 JANUARI 1998

Provincie	WOONGELEGENHEDEN												
	Aard	Studio		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 en meer slpk.	
		Aantal	Gem. huur	Aantal	Gem. huur	Aantal	Gem. huur	Aantal	Gem. huur	Aantal	Gem. huur	Aantal	Gem. huur
Antwerpen	H.	—	—	1 033	5 088	742	7 242	10 613	7 326	2 300	8 038	239	6 801
	A.	1 416	4 207	7 715	5 769	12 732	6 864	5 237	6 959	270	8 726	—	—
	T.	1 416	4 207	8 748	5 684	13 474	6 885	15 850	7 208	2 570	8 109	239	6 801
Limburg	H.	—	—	495	6 641	1 002	9 275	7 091	8 881	1 851	8 259	233	8 200
	A.	30	5 034	965	7 123	2 811	8 134	1 129	8 551	4	11 377	—	—
	T.	30	5 034	1 460	6 954	3 813	8 430	8 220	8 836	1 855	8 264	233	8 200
Oost-Vlaanderen	H.	—	—	1 600	5 454	1 371	7 031	10 551	7 648	1 964	7 169	299	8 480
	A.	729	4 618	4 921	6 228	5 652	7 424	2 610	7 943	62	7 472	—	—
	T.	729	4 618	6 521	6 044	7 023	7 352	13 161	7 705	2 026	7 177	299	8 480
Vlaams-Brabant	H.	—	—	554	6 142	356	7 531	4 943	9 102	716	10 190	264	10 222
	A.	447	5 582	2 329	6 354	3 466	7 380	1 217	8 541	22	11 117	—	—
	T.	447	5 582	2 883	6 302	3 822	7 394	6 160	8 988	738	10 217	264	10 222
West-Vlaanderen	H.	—	—	2 437	5 941	1 560	8 419	10 859	8 473	2 560	9 053	192	9 027
	A.	197	7 316	1 931	7 330	2 812	8 925	1 040	8 929	34	11 001	—	—
	T.	197	7 316	4 368	6 551	4 372	8 761	11 899	8 509	2 594	9 081	192	9 027
Totaal	H.	—	—	6 119	5 746	5 031	7 966	44 057	8 131	9 391	8 331	1 227	8 586
Vlaams Gewest	A.	2 819	4 755	17 861	6 204	27 473	7 387	11 233	7 706	392	8 921	—	—
	T.	2 819	4 755	23 980	6 085	32 504	7 472	55 290	8 047	9 783	8 355	1 227	8 586

Algemeen gemiddelde : H = Huizen : 7 932 fr.
A = Appartementen : 6 989 fr.
Gemiddelde van beide : 7 486 fr.

Opmerking : voor appartementen worden de
categorieën 4 en 5 slpk. samengevoegd.

Aanpassing van de basishuur naargelang het inkomen toestand op 31/12/97



**ONDERVERDELING VAN
HET AANTAL HUURDERS
VOLGENS DE REEEL
BETAALDE HUURPRIJZEN
OP 31/12/97**

Bedrag maandelijkse reële huurprijs (in fr.)	PROVINCIES					
	Antwerpen	Limburg	Oost- Vlaanderen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen	Totaal Vlaams Gewest
0 tot 999	25	4	22	19	33	103
1 000 tot 1 999	1 459	39	804	158	248	2 708
2 000 tot 2 999	4 600	439	2 335	317	1 078	9 283
3 000 tot 3 999	5 910	1 856	3 505	1 437	2 166	14 874
4 000 tot 4 999	5 990	2 353	4 416	1 986	2 943	17 688
5 000 tot 5 999	5 118	2 475	3 783	2 023	3 188	16 587
6 000 tot 6 999	4 076	1 975	3 350	1 551	2 979	13 931
7 000 tot 7 999	3 289	1 466	2 245	1 212	2 183	10 395
8 000 tot 8 999	2 415	1 068	1 831	886	1 825	8 025
9 000 tot 9 999	2 063	1 000	1 588	692	1 651	6 994
10 000 tot 10 999	1 632	761	1 408	570	1 711	6 082
11 000 tot 11 999	1 435	769	1 087	553	1 266	5 110
12 000 tot 12 999	885	439	1 062	470	726	3 582
13 000 tot 13 999	655	517	746	386	547	2 851
14 000 tot 14 999	369	130	393	303	346	1 541
15 000 tot 15 999	333	56	166	239	223	1 017
16 000 tot 16 999	120	40	92	178	79	509
17 000 tot 17 999	70	50	62	150	22	354
18 000 tot 18 999	29	5	26	132	11	203
19 000 en meer	50	—	17	44	5	116
Totaal	40 523	15 442	28 938	13 820	23 230	121 953

Gemiddeld maandelijks reëel betaalde huurprijs = 6 707 fr.

**ONDERVERDELING VAN
HET AANTAL HUURDERS
VOLGENS HET INKOMEN
OP 31/12/97**

Bedrag jaarlijks inkomen (in fr.)	PROVINCIES					
	Antwerpen	Limburg	Oost- Vlaanderen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen	Totaal Vlaams Gewest
0 tot 249 999	3 679	1 654	3 003	1 375	1 401	11 112
250 000 tot 299 999	3 062	1 102	2 055	1 045	1 484	8 748
300 000 tot 349 999	4 671	2 094	3 240	1 675	2 613	14 293
350 000 tot 399 999	5 116	2 052	3 859	1 784	3 130	15 941
400 000 tot 449 999	3 864	1 324	2 728	1 280	2 402	11 598
450 000 tot 499 999	2 984	1 105	1 916	916	1 770	8 691
500 000 tot 549 999	2 471	911	1 588	834	1 395	7 199
550 000 tot 599 999	2 042	773	1 348	697	1 055	5 915
600 000 tot 649 999	1 709	671	1 156	600	966	5 102
650 000 tot 699 999	1 469	643	1 023	558	972	4 665
700 000 tot 749 999	1 490	536	1 010	485	944	4 465
750 000 tot 799 999	1 275	418	844	397	785	3 719
800 000 tot 849 999	1 069	386	642	312	571	2 980
850 000 tot 899 999	905	303	562	268	520	2 558
900 000 tot 949 999	712	255	502	230	441	2 140
950 000 en meer	4 005	1 215	3 462	1 364	2 781	12 827
Totaal	40 523	15 442	28 938	13 820	23 230	121 953

Gemiddeld jaarlijks inkomen = 510 814 fr.

Inkomens-coëfficiënt	PROVINCIES					
	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal Vlaams Gewest
0-0,5	2 880	1 295	1 210	652	315	6 352
0,5 - 0,5999	4 680	2 038	3 769	2 112	3 020	15 619
0,6 - 0,6999	4 610	2 110	3 044	1 527	2 381	13 672
0,7 - 0,7999	4 761	1 853	3 642	1 675	3 085	15 016
0,8 - 0,8999	3 817	1 340	2 741	1 222	2 378	11 498
0,9 - 0,9999	3 170	1 064	2 169	988	1 863	9 254
1,0 - 1,0999	2 697	962	1 733	878	1 444	7 714
1,1 - 1,1999	2 142	800	1 463	664	1 192	6 261
1,2 - 1,2999	1 835	680	1 248	621	1 005	5 389
1,3 - 1,3999	1 545	616	1 120	555	990	4 826
1,4 - 1,4999	1 439	499	961	439	868	4 206
1,5 - 1,5999	1 220	365	844	397	735	3 561
1,6 - 1,6999	990	316	650	298	550	2 804
1,7 - 1,7999	815	261	585	277	481	2 419
1,8 - 1,8999	614	216	511	213	443	1 997
1,9 - 1,9999	520	195	461	174	375	1 725
2 en meer	2 788	832	2 787	1 128	2 105	9 640
Totaal	40 523	15 442	28 938	13 820	23 230	121 953

Gemiddelde inkomenscoëfficiënt = 1,0189

Voor 1997 werd de Ic berekend met de formule : $Ic = \frac{\text{Inkomen} - (36\,300 \times \text{aantal (max. = 2) PTL}) + 32\,400}{517\,800}$

Provincie	GEHANDICAPTEN (31/12/97)		BEJAARDEN (31/12/97)	
	Aantal woonegelegenheden gebouwd of verbouwd voor gehandicapten	Aantal werkelijk betrokken door gehandicapten	Aantal woonegelegenheden gebouwd of verbouwd voor bejaarden	Aantal werkelijk betrokken door bejaarden
Antwerpen	187	150	2 335	2 216
Limburg	173	130	1 061	891
Oost-Vlaanderen	149	129	2 168	2 000
Vlaams-Brabant	59	49	754	696
West-Vlaanderen	147	121	3 864	3 635
Totaal	715	579	10 182	9 438

Provincie	Gewone aanvragen	Mutatie-aanvragen	Totaal
Antwerpen	16 402	1 325	17 727
Limburg	5 695	1 425	7 120
Oost-Vlaanderen	13 755	1 193	14 948
Vlaams-Brabant	5 485	681	6 166
West-Vlaanderen	12 664	860	13 524
Totaal	54 001	5 484	59 485

ONDERVERDELING VAN
HET AANTAL HUURDERS
VOLGENS DE INKOMENS-
COEFFICIENT OP 31/12/97

HUISVESTING VAN
GEHANDICAPTEN EN
BEJAARDEN (31/12/97)

AANTAL KANDIDAAT-
HUURDERS OP 31/12/97

ONDERVERDELING VAN
HET AANTAL NIEUWE
HUURDERS
(WONINGEN TOEGEWEN
ZEN IN DE LOOP VAN
1997) VOLGENS HET
INKOMEN

Bedrag jaarlijks inkomen (in fr.)	PROVINCIES					
	Antwerpen	Limburg	Oost- Vlaanderen	Vlaams- Brabant	West- Vlaanderen	Totaal Vlaams Gewest
0 tot 249 999	933	386	954	254	246	2 773
250 000 tot 299 999	464	125	225	104	165	1 083
300 000 tot 349 999	640	204	327	182	242	1 595
350 000 tot 399 999	545	133	263	132	233	1 306
400 000 tot 449 999	354	73	194	104	159	884
450 000 tot 499 999	255	50	122	53	109	589
500 000 tot 549 999	136	44	105	49	88	422
550 000 tot 599 999	114	36	71	36	52	309
600 000 tot 649 999	96	41	52	26	60	275
650 000 tot 699 999	56	34	47	24	63	224
700 000 tot 749 999	60	15	40	23	54	192
750 000 tot 799 999	47	8	40	18	50	163
800 000 tot 849 999	29	14	23	9	25	100
850 000 tot 899 999	18	6	19	8	17	68
900 000 tot 949 999	6	1	10	3	13	33
950 000 en meer	32	6	37	3	7	85
Totaal	3 785	1 176	2 529	1 028	1 583	10 101

Gemiddeld jaarlijks inkomen = 351 577 fr.

3.2 HYPOTHECAIR KREDIET EN VERKOOP VAN SOCIALE WONINGEN

3.2.1 KORTE SCHETS VAN DE HUIDIGE REGLEMENTERING

Hypothecair krediet

Aard van de bouwverrichtingen en diverse voorwaarden

De voorwaarden waaronder particulieren bij de VHM een hypothecaire lening kunnen verkrijgen, worden bepaald door enerzijds het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 1994 (gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van

11 januari 1995) en anderzijds het interne leningsreglement van de VHM.

Op basis van genoemde teksten kan hypothecair krediet toegestaan worden voor hoofdzakelijk **twee types van bouwactiviteiten**. Een eerste luik betreft de bouwactiviteit van de ontleners zelf, ofwel via nieuwbouw ofwel via saneringsverrichtingen (al dan niet gepaard gaand met de aankoop van de te saneren woning). Een tweede luik heeft betrekking op de aankoop van een sociale-koopwoning, nieuw gebouwd door de VHM of een van de SHM's. De hypothecaire leningen bestemd voor de financiering van deze twee bouwactiviteiten worden ook wel respectievelijk *individuele verrichtingen* en *uitgestelde betalingen* genoemd. Voor de volledigheid dient ook nog opgemerkt te worden dat uiteraard ook individuele saneringsverrichtingen kunnen uitgevoerd worden aan aangekochte of aan te kopen sociale-huurwoningen; dergelijke verrichtingen behoren dus tot het eerste luik.

De **ontlener** moet een particuliere persoon zijn of - in voorkomend geval - particuliere personen die op de referentiedatum van het leningsdossier wettelijk of ten minste gedurende een periode van 12 maanden feitelijk samenwonen. Onder *referentiedatum* wordt daarbij de datum begrepen waarop de VHM de ontlener een schriftelijk aanbod van een leningsovereenkomst doet. De andere persoonsgebonden voorwaarden verwijzen op hun beurt eveneens naar genoemde referentiedatum. Enerzijds mag het aan de personenbelasting onderworpen *inkomen* van de ontlener van twee jaar voorafgaand aan de referentiedatum niet meer bedragen dan 1.200.000 fr. Ten opzichte van dat maximum mag het reële inkomen wel verminderd worden met 40.000 fr. per kind ten laste en 40.000 fr. per ernstig gehandicapte. Anderzijds mag de ontlener noch op de referentiedatum, noch op een ander tijdstip in de periode van twee jaar die de referentiedatum voorafgaat een andere woonegelegenheid helemaal in volle *eigendom* (of volledig vruchtgebruik) hebben of gehad heb-

Een nieuwe stijl van
koopwoningen te
Hamont-Achel



ben. Uitzonderingen hebben alleen betrekking op ongezone en niet-verbeterbare woningen.

Bouwt de ontlener zelf, dan moet hij ook nog een aantal voorwaarden respecteren die verbonden zijn met de objectieve eigenschappen van de **woning**. Afhankelijk van de aard van zijn bouwactiviteit zal hij eventueel rekening moeten houden met bijkomende parameters als ligging, ouderdom, volume en kadastraal inkomen van de woning.

Leningsmodaliteiten

De **oorspronkelijke rentevoet**, m.a.w. de rentevoet die de VHM bij de aanvang van de lening aan de ontleners aanrekent, wordt berekend op basis van de referentierentevoet, de grootte van het inkomen van de ontlener en verder de aard van de bouwverrichting waarvoor het hypothecair krediet aangewend wordt. Via die laatste variabele speelt de VHM trouwens reeds sinds het leningsbesluit van 23 november 1994 in op de beleidsoptie die gericht is op het bevorderen van sanerings- en renovatieverrichtingen. De oorspronkelijke rentevoet kan echter nooit meer bedragen dan de referentierentevoet die geldt op het ogenblik van het aangaan van de lening.

Minimaal bedraagt hij thans, afhankelijk van de verrichting, 2,5% of 3%.

De *referentierentevoet* bepaalt de VHM overeenkomstig het genoemde leningsbesluit. In 1998 schommelde deze rentevoet tussen 5,73 % en 4,64 %.

De oorspronkelijke rentevoet wordt **om de vijf jaar herberekend** volgens het gemiddeld belastbaar gezinsinkomen van de ontlener.

Het maximale **bedrag** van de lening is opnieuw gecorrigeerd aan de aard van de bouwverrichting. De wettelijke **duur** van de lening is vastgesteld op ten hoogste 20 jaar. Die duur kan slechts uitzonderlijk verlengd worden (tot maximum 30 jaar) in functie van de kredietwaardigheid en leeftijd van de ontlener.

Verkoop van sociale-koopwoningen

Particuliere **kopers** van door de VHM of een van de SHM's gebouwde sociale-koopwoningen moeten op de datum van het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop (= referentiedatum) voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 (gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering 29 juni 1994, van 16 mei 1995 en van 12 mei 1998) houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van een hypothecaire leningen (cfr. art. 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken).

De in het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 omschreven voorwaarden inzake inkomen en bezit voor het verkrijgen van de tegemoetkoming lopen *bijna* volkomen parallel met de *supra* omschreven voorwaarden betreffende het hypothecair krediet toegestaan door de VHM. De controle van het respecteren van genoemde voorwaarden gebeurt door de provinciale afdeling ROHM.

Binnen de huidige, algemene **verkoopprocedure** gelden strikte tijdslijmieten met financiële implicaties voor alle betrokkenen die het opgelegde tijdschema niet respecteren; normaliter moeten de woningen reeds verkocht zijn binnen een periode van twee maanden na de voorlopige oplevering der werken.

Verkoop van sociale-huurwoningen

De **koper** van een sociale-huurwoning moet dezelfde voorwaarden vervullen als die welke gelden voor een koper van een sociale-koopwoning met dien verstande dat de sociale-huurwoning ook aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Via de verkoop van sociale-huurwoningen ontstaat er een **vermeniging** van huurders en eigenaars, wat alleen maar de leefbaarheid van de wijken ten goede kan komen. Door het op 1 november 1997 van kracht worden van artikel 45 van de VWC kunnen alleen nog sociale-huurwoningen worden verkocht die meer dan 15 jaar geleden als huurwoning ter beschikking werden gesteld.

Naleving van de verkoop- en leningsvoorwaarden

Omdat met de aankoop van een sociale-koop- of -huurwoning en/of het verkrijgen van hypothecair krediet van de VHM uitzonderlijke voordelen gepaard gaan die, ter uitvoering van het sociale-huisvestingsbeleid, alleen voor specifieke kopers/ontleners (de doelgroep) toegankelijk zijn, worden in de akten een aantal bijzondere verplichtingen opgelegd die gedurende een bepaalde termijn (meestal 20 jaar) gerespecteerd moeten worden.

De belangrijkste vragen tot afwijking van de aangegane persoonlijke verbintenissen hebben betrekking op voortijdige verhuring of verkoop. Onder meer bij voortijdige verkoop (en eventueel ook bij verkoop na de termijn der verbintenissen) kunnen de sociale-huisvestingsmaatschappijen via diverse terugkooptechnieken de woningen opnieuw opnemen in hun patrimonium.

3.2.2 REGLEMENTAIRE EN ORGANISATORISCHE VERANDERINGSPROCESSEN

In 1998 heeft de VHM verder voorbereidend werk geleverd m.b.t. de diverse door de Vlaamse regering te nemen **uitvoeringsbesluiten bij het decreet houdende de Vlaamse Wooncode**. Voor wat betreft de verkoop van sociale woningen had dat werk tot doel mede een eerste aanzet te geven tot :

1. een uitvoeringsbesluit dat voor de overdracht van onroerende goederen überhaupt door de VHM en de SHM's een wettelijk kader biedt (aansluitend bij artikel 34 van de VWC);
2. een uitvoeringsbesluit m.b.t. de decretale verbintenissen, voorwaarden, vergoedingen en sancties voor de bewoners van verkochte sociale koop- en huurwoningen (aansluitend bij artikel 84 van de VWC).

Op 1 mei 1998 trad alvast het besluit van de Vlaamse regering betreffende de **verzekering tegen inkomensverlies** door onvrijwillige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid bij hypothecaire leningen voor de bouw, de koop, de renovatie of de koop met renovatie van bepaalde woningen in het Vlaamse Gewest in werking. In uitvoering van art. 80 VWC beoogt deze verzekering (die ten laste is van

het Vlaamse Gewest), in het kader van de aanmoediging van de eigendomsverwerving, het risico van de leners te beperken. De mogelijke ondersteuning gebeurt door het beschikbaarstellen van een tegemoetkoming in de aflossing van de hypothecaire last gedurende maximaal de eerste 10 jaar van het leningscontract. De begunstigde van de tegemoetkomingen is daarbij de kredietinstelling waarbij de verzekerde zijn lening heeft afgesloten (o.m. de VHM).

Om het toestaan van risicovol krediet te beperken (maar ook om andere redenen : grotere mate van gelijkberechtiging van de kandidaat-ontleners, mogelijke effectivering van de leningsportefeuille) werd vanaf 1998 ook de **kredietwaardigheid** van de kandidaat-ontleners op een nauwkeuriger wijze benaderd. Naast een systematische raadpleging van de risicocentrale van de Nationale Bank van België en een even systematisch toepassen van stringent geformaliseerde standaardformulieren, werd daartoe een kredietcomité in het leven geroepen dat zich voornamelijk buigt over risicodragende leningsaanvragen en bestaande dossiers met betalingsmoeilijkheden.

Een belangrijke aanzet tot organisatorische en reglementaire vernieuwing betekende ook een beslissing van de raad van bestuur van de VHM van 1 december 1998, waarbij - in functie van de VWC - geopteerd werd voor een meer doorgedreven **taakverdeling** tussen de verschillende sociale-woonorganisaties, meer bepaald **tussen de VHM en de SHM's**. Omdat de dubbelzinnige verwevenheid van de opdrachten tot het verstrekken van hypothecair krediet (VHM) en die tot het oprichten van sociale-koopwoningen (hoofdzakelijk de SHM's), mede in het kader van de toenemende verantwoordelijke autonomie van de primaire actoren in het huisvestingslandschap, best ontrafeld werd, werden ook de juridische instrumenten die verbonden zijn met de diverse opdrachten (o.m. de modelakten) radicaal gescheiden. Deze ontrafeling zal in de toekomst tot belangrijke procedurele vernieuwingen nopen; elke hoofdfactor zal daarbij moeten instaan voor de integrale dossierafhandeling die bij zijn takenpakket behoort. Uiteraard blijft de bewaking van het reglementair kader waarbinnen de activiteiten van de SHM's zich afspelen daarnaast een van de hoofdtaken van de VHM.

Naar aanleiding van de beschreven nieuwe taakverdeling heeft de VHM ook reeds onderhandelingen gevoerd met het ministerie van Financiën; het is immers de bedoeling de Comités tot Aankoop (althans wanneer de particulier dat wenst) in te schakelen bij het verlijden van verkoop- en leningsakten (cfr. compensatie mogelijke verhoging van registratiekosten door wegvallen notariële erelonen).

De leningsakten zelf werden eveneens aan wijzigingen onderworpen; de drie belangrijkste veranderingen worden hierna kort beschreven.

Vooreerst wordt er in de nieuwe leningsakten gebruik gemaakt van het systeem van " hypotheek voor alle sommen " (soms ook hypotheek voor " alle schulden " genaamd). Dit systeem van hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van al wat een schuldenaar aan zijn schuldeiser verschuldigd is én ooit verschuldigd zal zijn. In tegenstelling tot een hypotheek gevestigd tot waarborg van een bepaalde verrichting gaat de hypotheek voor alle sommen niet teniet wanneer de schuldenaar de verbintenis naar aanleiding waarvan deze hypotheek werd gevestigd, heeft voldaan. Alle late-

re verbintenissen aangegaan door deze schuldenaar tegenover de begunstigde van de hypotheek zullen eveneens gewaarborgd worden door die hypotheek (uiteraard maximaal voor het bedrag van de inschrijving).

Deze formule biedt als voordeel dat, wanneer een kredietnemer nieuwe verrichtingen wil doen bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, hij een aanzienlijk bedrag aan kosten (notariskosten, salaris hypotheekbewaarder, registratierechten, ...) kan uitsparen.

Daarnaast is er ook vanuit het standpunt van de VHM het voordeel dat het onderwerp " zekerheden " slechts eenmaal aangekaart dient te worden en daar men weet dat binnen het bedrag van de hypotheek alle verrichtingen zijn gedekt, stelt dit ons in staat soepeler in te spelen op de wensen of noden van de klant.

Vervolgens is er in de nieuwe leningsakten in geval van wanbetaling de mogelijkheid voorzien primo het verhogingsbeding toe te passen (cfr. art. 1907 Burgerlijk Wetboek en art. 45 van de nieuwe wet op het hypothecair krediet dd. 4/8/1992) en secundo de kosten van aangetekende zendingen ten laste te leggen van de kredietnemer.

Tenslotte zal het bedrag van de intresten verschuldigd voor de periode tussen het verlijden van de akte en de vervaldatum (laatste dag van diezelfde maand) afzonderlijk door de ontleners dienen betaald te worden binnen de eerste acht dagen van de maand volgend op het verlijden van de akte met het oog op de afstemming tussen de aflossingstabel gehecht aan de leningsakte en het eigenlijke aflossingsschema.

3.2.3 VIJFJAARLIJKE HERZIENING VAN DE RENTE-VOETEN

In 1998 werd ook het vijfjaarlijkse herzieningsproces van de rentevoeten van de leningen aan particulieren voortgezet. Het betreft hier uiteraard leningen die nog vallen onder het regime van het VHM-leningsbesluit van 20 maart 1991 dat op 1 januari 1992 in werking trad.

3.2.4 HYPOTHECAIRE ACTIVITEIT EN VERKOPEN IN 1998

Individuele verrichtingen

In 1998 werden er 665 leningsakten verleden waarbij het (hypothecair) krediet bestemd was voor particulieren die zelf hun woning bouwden, een bestaande woning aankochten en saneerden of hun eigen woning verbeterden.

Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht van de leningsakten verleden in 1998 binnen de verschillende programma's.

Verkoop sociale-koopwoningen al dan niet met uitgestelde betaling

Eveneens in 1998 vonden er 529 verkopen van sociale-koopwoningen plaats waarbij de VHM hypothecair krediet aan de kopers heeft toegekend. Het totaal bedrag van het toegestane krediet bedroeg 1 721 163 247 fr. De tabellen hierna geven het detail per provincie, uitgesplitst per financieringsmechanisme.

De tabellen vermelden bovendien het aantal verkochte woningen zonder uitgestelde betaling VHM. Dat betekent

dat de kopers niet bij de VHM hebben geleend. Zoals men kan merken op de samenvattende tabel bedroeg het totale aantal van dergelijke verkopen 95. Globaal genomen werden dus 624 sociale-koopwoningen effectief verkocht.

Zoals ook uit de overzichtstabel blijkt, bedroeg de gemiddelde totale verkoopprijs (woning + grond + BTW) 3.576.256 fr.

Verkoop van sociale-huurwoningen

In 1998 werden er 235 voorstellen tot verkoop van sociale-huurwoningen goedgekeurd waaronder 21 vóór 1946 gebouwde verouderde onverhuurbare woningen. Ook werden er 15 sociale-huurwoningen verkocht waaronder 3 vóór 1946 gebouwde verouderde en onverhuurbare woningen (1 onderhands en 2 openbaar). Er werd ook 1 niet-residentiële ruimte verkocht.

Naleving van de verkoop- en leningsvoorwaarden

Er zijn in 1998 53 terugkopen van sociale woningen door de VHM goedgekeurd. Verder zijn er 725 aanvragen behandeld i.v.m. inbreuken op de bepalingen van verkoop- of leningsakte. Tenslotte werden in het afgelopen jaar 948 akten van volledige en 17 akten van gedeeltelijke opheffing van hypotheek verleden. Ook werden er 11 zuivere en eenvoudige kwijtingen (na uitvoerend beslag) afgeleverd.

Hypothecair krediet SKV's

In de loop van 1998 hebben de 12 SKV's 527 leningen toegestaan voor een totaal bedrag van 1 008 684 881 fr.

Provincie	Gewone investeringsprogramma's	Programma kernenbeleid	Leningen gefinancierd met eigen thesauriemiddelen	Totaal
Antwerpen	120	65	21	206
Limburg	61	17	13	91
Oost-Vlaanderen	106	19	59	184
Vlaams-Brabant	71	4	13	88
West-Vlaanderen	55	23	18	96
Totaal	413	128	124 (*)	665

(*) Personeelsleningen (7) niet inbegrepen.

Provincie	NIEUWBOUW		SANERINGEN		TOTAAL	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Antwerpen	12	38 300 000	108	274 755 000	120	313 055 000
Limburg	10	28 100 000	51	143 265 000	61	171 365 000
Oost-Vlaanderen	9	29 500 000	97	225 281 000	106	254 781 000
Vlaams-Brabant	12	33 750 000	59	175 250 000	71	209 000 000
West-Vlaanderen	2	5 900 000	53	127 945 000	55	132 945 000
Totaal	45	134 650 000	368	946 496 000	413	1 081 146 000

Provincie	NIEUWBOUW		SANERINGEN		TOTAAL	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Antwerpen	0	0	65	164 830 000	65	164 830 000
Limburg	2	5 800 000	15	43 880 000	17	49 680 000
Oost-Vlaanderen	1	2 000 000	18	41 000 000	19	43 000 000
Vlaams-Brabant	0	0	4	10 820 000	4	10 820 000
West-Vlaanderen	1	3 500 000	22	46 885 000	23	50 385 000
Totaal	4	11 300 000	124	307 415 000	128	318 715 000

Provincie	ONVERDEELDE HELFT ECHTSCHIEDING		SANERING		TOTAAL	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Antwerpen	9	7 915 000	12	3 090 000	21	1 005 000
Limburg	7	5 436 000	6	1 270 000	13	6 706 000
Oost-Vlaanderen	9	9 725 000	50	16 180 000	59	25 905 000
Vlaams-Brabant	3	1 482 000	10	2 650 000	13	4 132 000
West-Vlaanderen	9	6 200 000	9	3 050 000	18	9 250 000
	37	30 758 000	87	26 240 000	124	56 998 000
Personeel					7	12 800 000
Totaal					131	69 798 000

INDIVIDUELE VERRICHTINGEN - LENINGSAKTEN VERLEDEN IN 1998

GEWONE INVESTERINGS-PROGRAMMA'S - LENINGSAKTEN VERLEDEN IN 1998

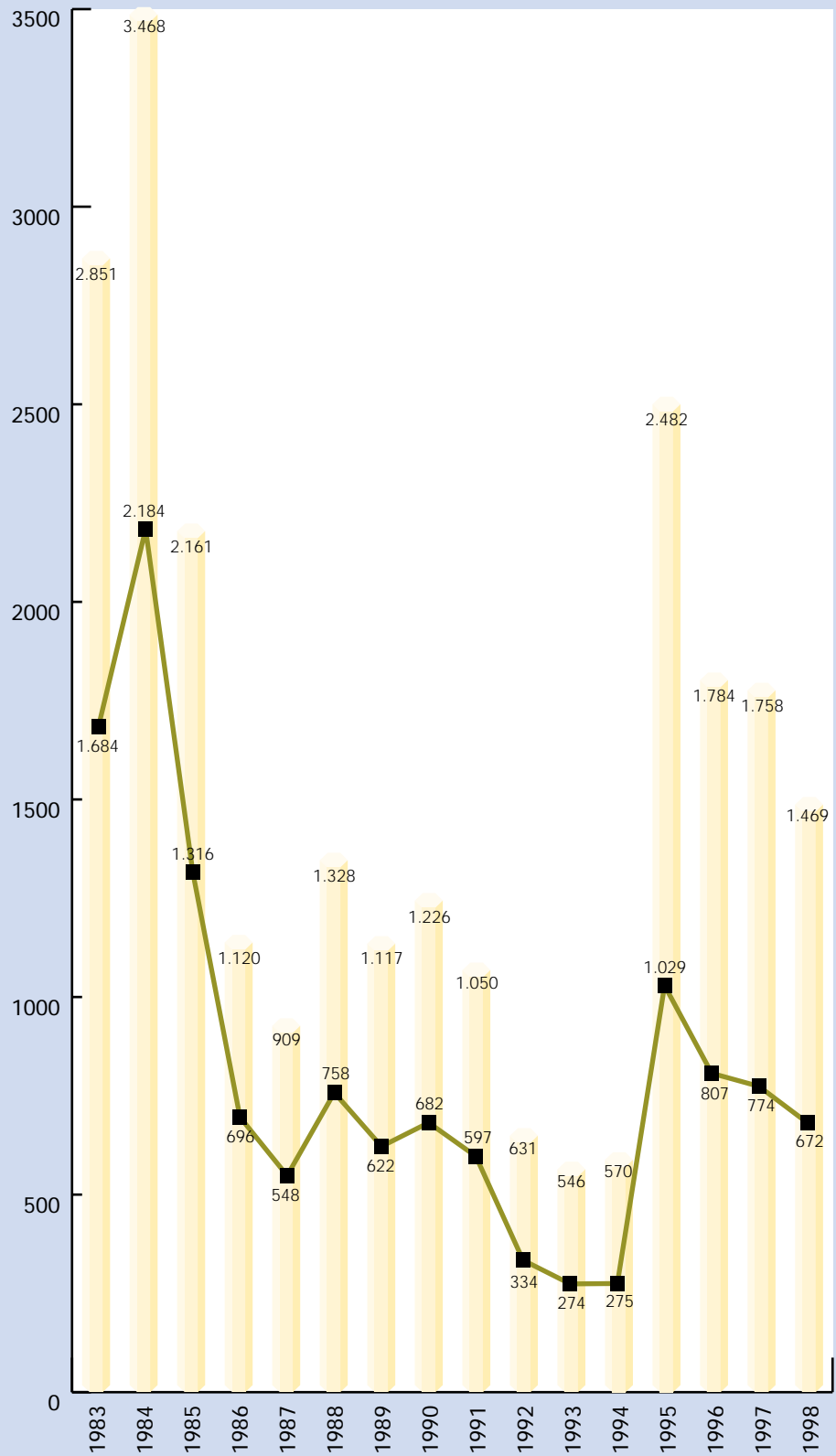
PROGRAMMA KERNENBELEID - LENINGSAKTEN VERLEDEN IN 1998

LENINGEN GEFINANCIERD MET EIGEN THESAURIEMIDDELEN - LENINGSAKTEN VERLEDEN IN 1998

Aantal individuele leningen van 1983 tot 1998

In miljoen

Aantal leningen



Totaal	Met lening VHM	Zonder lening VHM	Totaliteit lening VHM	Totaliteit verkoopprijzen	Gemiddelde verkoopprijs (*)
624	529	95	1 721 163 247	2 231 583 841	3 576 256

SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998

Provincie	Totaal verkocht	gewoon programma			programma "eigen middelen" VHM	programma "kernen-beleid" 97-98	"eigen middelen" SHM	urgentie-programma	verkoop na wederinkoop
		gewoon	art. 94	Dorpsher-waardering					
Antwerpen	160	82	4	5	25	0	14	29	1
Limburg	136	116	1	1	0	6	0	12	0
Oost-Vlaanderen	154	67	5	0	25	2	6	49	0
Vlaams-Brabant	80	74	0	1	0	0	0	4	1
West-Vlaanderen	94	72	1	1	0	16	4	0	0
Totaal	624	411	11	8	50	24	24	94	2

(*) Verkoopprijs = woning + grond + BTW

Provincie	Aantal verkochte woningen	Totaalbedragen verkoopprijzen (*)	Uitgestelde betalingen VHM		Aantal verkochte woningen zonder lening VHM
			Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	91	330 424 906	88	282 848 000	3
Limburg	118	393 196 366	114	350 170 000	4
Oost-Vlaanderen	72	270 088 764	68	232 607 000	4
Vlaams-Brabant	75	285 388 636	60	210 163 000	15
West-Vlaanderen	74	261 205 046	66	216 128 000	8
Totaal	430	1 540 303 718	396	1 291 916 020	34

(*) Verkoopprijs = woning + grond + BTW

GEWONE
INVESTERINGS-
PROGRAMMA'S -
SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998

Provincie	Verkopen		Uitgestelde betalingen VHM		Aantal zonder lening VHM
	Aantal	Totaalbedragen verkoopprijzen	Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	25	82 203 700	25	71 550 000	0
Limburg	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	25	85 411 100	24	76 294 000	1
Vlaams-Brabant	0	0	0	0	0
West-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Totaal	50	167 614 800	49	147 844 000	1

PROGRAMMA'S
EIGEN MIDDELEN
VHM - SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998

Provincie	Verkopen		Uitgestelde betalingen VHM		Aantal zonder lening VHM
	Aantal	Totaalbedragen verkoopprijzen	Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	0	0	0	0	0
Limburg	6	18 113 570	6	18 108 000	0
Oost-Vlaanderen	2	6 000 000	2	5 999 000	0
Vlaams-Brabant	0	0	0	0	0
West-Vlaanderen	16	59 364 053	0	0	16
Totaal	24	83 477 62350	8	24 107 000	16

PROGRAMMA
KERNENBELEID
1997-1998 -
SOCIALE-KOOP-
WONINGEN
VERKOCHT IN 1998

Provincie	Verkopen		Uitgestelde betalingen VHM		Aantal zonder lening VHM
	Aantal	Totaalbedragen verkoopprijzen	Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	29	112 394 411	11	37 883 000	18
Limburg	12	36 055 688	10	30 404 000	2
Oost-Vlaanderen	49	175 596 393	48	165 607 227	1
Vlaams-Brabant	4	18 866 040	4	12 114 000	0
West-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Totaal	94	342 912 532	73	246 008 227	21

URGENTIE-
PROGRAMMA -
SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998

**FINANCIERING MET
EIGEN MIDDELEN
SHM'S - SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998**

Provincie	Verkopen		Uitgestelde betalingen VHM		Aantal zonder lening VHM
	Aantal	Totaalbedragen verkoopprijzen	Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	14	48 925 787	1	2 938 000	13
Limburg	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	6	22 604 128	0	0	6
Vlaams-Brabant	0	0	0	0	0
West-Vlaanderen	4	16 645 253	0	0	4
Totaal	24	88 175 168	1	2 938 000	23

**SOCIALE
KOOPWONINGEN
VERKOCHT IN 1998
NA WEDERINKOOP**

Provincie	Verkopen		Uitgestelde betalingen VHM		Aantal zonder lening VHM
	Aantal	Totaalbedragen verkoopprijzen	Aantal	Totaalbedragen	
Antwerpen	1	4 350 000	1	4 350 000	0
Limburg	0	0	0	0	0
Oost-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Vlaams-Brabant	1	4 750 000	1	4 000 000	0
West-Vlaanderen	0	0	0	0	0
Totaal	2	9 100 000	2	8 350 000	0

3.3 OVERDRACHT VERZEKERINGSKAS

Een voorwaarde voor het verkrijgen van hypothecair krediet bestaat in het sluiten van een levensverzekeringscontract als waarborg voor de terugbetaling ervan en dat in de vorm van een schuldsaldoverzekering.

Ingevolge de liberalisering van de verzekeringsactiviteit en de Europese regelgeving werd de Belgische overheid ertoe aangezet de wet op de controle der verzekeringsondernemingen te veralgemenen en uit te breiden tot alle verzekeringsactiviteiten. Dit had tot gevolg dat de VHM ofwel een toelating diende aan te vragen om deze activiteit verder te mogen uitoefenen ofwel deze activiteit diende af te stoten. Begin 1998 werd beslist de portefeuille schuldsaldoverzekeringen ter overname aan te bieden aan geïnteresseerde verzekeraars. De VHM stelde een gespecialiseerde dienstverlener aan om de procedure tot eventuele overdracht te begeleiden en om bijstand te verlenen bij de ontwikkeling van een gelabeld product. Het zou immers de bedoeling zijn om, gebruikmakend van de hypothecaire activiteit van de instelling, tegelijkertijd een schuldsaldoverzekering te blijven aanbieden via een verzekeraar. De procedure loopt; concrete resultaten worden eind 1999 verwacht.

Het Pradoproject in Kortrijk kiest voor kleur



*Zesendertig appartementen
op de Rietlei in Duffel
genieten van de zon.*