

Subsidies voor eigenaars van woningen in Vlaanderen: wie krijgt wat en waarvoor?

Sien Winters, Kurt Doms & Benediekt Van Damme

Inleiding

Onder de titel *'Het kluwen ontward. Subsidies voor eigenaars en huurders van woningen in Vlaanderen'* brachten we in vorig nummer van Ruimte en Planning een eerste bijdrage gebaseerd op het onderzoek 'Op zoek naar eigenendom'. Dit is een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen in Vlaanderen dat gefinancierd werd vanuit het Programma Beleidsgericht Onderzoek 1998¹. In deze bijdrage gingen we in op het macro-niveau, met name de overheidsuitgaven voor huurders en eigenaars van woningen tijdens de periode 1990-2000. In een volgende stap focussen we nu op het micro-niveau en gaan we na wie geniet van de overheidssteun voor woningverwerving en -verbetering en wat de gemiddelde hoogte is van de steun.

We baseerden ons hiervoor op geïnformatiseerde administratieve databanken die ter beschikking gesteld werden door de verantwoordelijke instanties. Van de VHM ontvingen we het databestand van alle gesubsidieerde sociale leningen. Daarnaast kregen we van de VHM de gegevens van de SKV's die door de VHM zijn erkend. De Vlaamse administratie stelde het bestand ter beschikking met gegevens betreffende de VAP en de TIL. Op vraag van de Vlaamse administratie kregen we ook van OMOB het bestand toegestuurd met summierere gegevens over de gratis verzekering tegen inkomensverlies. Bij gebrek aan een bruikbaar databestand van het Vlaams Woningfonds baseerden we ons voor deze sociale leningen op de jaarverslagen van het Woningfonds. Tenslotte ontvingen we van het Mi-

nisterie van Financiën een bestand met gegevens over de fiscale voordelen. Hierna beschrijven we de meest interessante samenvattende tabellen en grafieken.

De sociale leningen van de VHM

Van de VHM ontvingen we het volledige databestand met gegevens over de sociale leningen afgesloten sedert 1947. De gegevens over de sociale koopwoningen van de SHM's zijn niet in één centraal bestand beschikbaar. Voor de sociale koopwoningen waarvoor een sociale lening werd aangegaan bij de VHM (dit was in 1999 86% van alle sociale leningen) konden we de gegevens halen uit het leningbestand. In de eerste plaats wilden we uit deze cijfers een duidelijk beeld krijgen van de begunstigen en de voordelen onder de huidige regeling. We stelden daartoe een eerste bestand samen van alle leningaansvragen over de periode van 11 mei 1999 tot 31 mei 2000 die toegewezen werden conform het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999. In tweede instantie wilden we evoluties schetsen sinds de regionalisering van het huisvestingsbeleid. Omwille van diverse redenen (o.a. gebrek aan vergelijkbaarheid omwille van veranderde reglementering, onvolledige gegevens) hebben we de analyse beperkt tot de periode 1993-2000.

In de hiernavolgende beschrijving wordt met 'koop' de aankoop van een sociale woning bedoeld, terwijl 'koop met verbetering' steeds de aankoop betreft van een woning op de private markt waaraan verbeteringswerken werden uit-

gevoerd (ook genoemd 'renovatieleningen'), 'Overname kredieten' betekent dat de VHM een private lening overneemt.

De recente leningdossiers

De begunstigden

Tijdens de periode van 11 mei 1999 tot eind mei 2000 kregen in totaal 1 020 gezinnen een sociale lening van de VHM toegewezen. Ongeveer één derde van deze leningen financiert de aankoop van een sociale koopwoning. In bijna 2 van de 3 gevallen wordt er geleend voor verbetering al dan niet in combinatie met koop. Het aandeel van de sociale leningen dat wordt aangewend voor nieuwbouw is bijzonder laag (5%).

Tabel 1 geeft een beeld van de inkomenssituatie van de begunstigden van een VHM-lening. De inkomens zijn relatief laag. Ongeveer 85% van de begunstigden heeft een inkomen onder de 1 000 000 BEF. Iets minder dan 1 op 3 begunstigden heeft een belastbaar jaarinkomen tussen de 500 000 BEF en de 750 000 BEF.

Uit figuur 1 blijkt dat er een sterke samenhang is tussen de hoogte van het inkomen en de aard van de verrichting. De lagere inkomensgroepen hebben een uitgesproken voorkeur voor koop met verbetering. Deze voorkeur neemt geleidelijk aan af naarmate het inkomen stijgt. Vanaf een inkomen van 750 000 BEF ligt het overwicht bij de koopwoningen. Ook de leningen die toegestaan worden voor enkel een verbetering (zonder aankoop) nemen in belang af naarmate het inkomen daalt.

Iets minder dan de helft van de ontleners is alleenstaand. Dit is een relatief hoog aandeel als we dit vergelijken met de samenstelling van de totale bevolking. De minder strenge inkomensvoorwaarde die geldt voor alleenstaanden, heeft dus duidelijk een weerslag op de samenstelling

van de groep begunstigden. Verder kunnen we vaststellen dat de alleenstaanden relatief minder vertegenwoordigd zijn bij de nieuwbouw en aankoop, en meer vertegenwoordigd bij woningverbetering en koop met verbetering. Dit ligt volledig in de lijn van de vaststellingen in verband met het inkomen. Alleenstaanden beschikken doorgaans over een lager inkomen, en zullen dus ook relatief meer vertegenwoordigd zijn in de groep die kiest voor woningverbetering en aankoop met verbetering.

De meerderheid van de begunstigden heeft geen kinderen. Dit is opvallend omdat in de totale bevolking het aandeel eigenaars bij de gezinnen met kinderen in het algemeen hoger is dan bij gezinnen zonder kinderen. Een mogelijke verklaring is dat de lening wordt afgesloten voor er in het gezin kinderen zijn. Een andere verklaring kan zijn dat gezinnen vanaf 2 kinderen eerder een lening aangaan bij het Vlaams Woningfonds (zie verder).

De leningen

Het gemiddelde bedrag dat in de beschouwde periode geleend werd bij de VHM bedroeg 2 790 057 BEF (niet geïndexeerd). De bedragen verschillen sterk naargelang de aard van de verrichting, en blijken bovendien mede bepaald te worden door de samenlevingsvorm van de ontleners, zoals blijkt uit tabel 2.

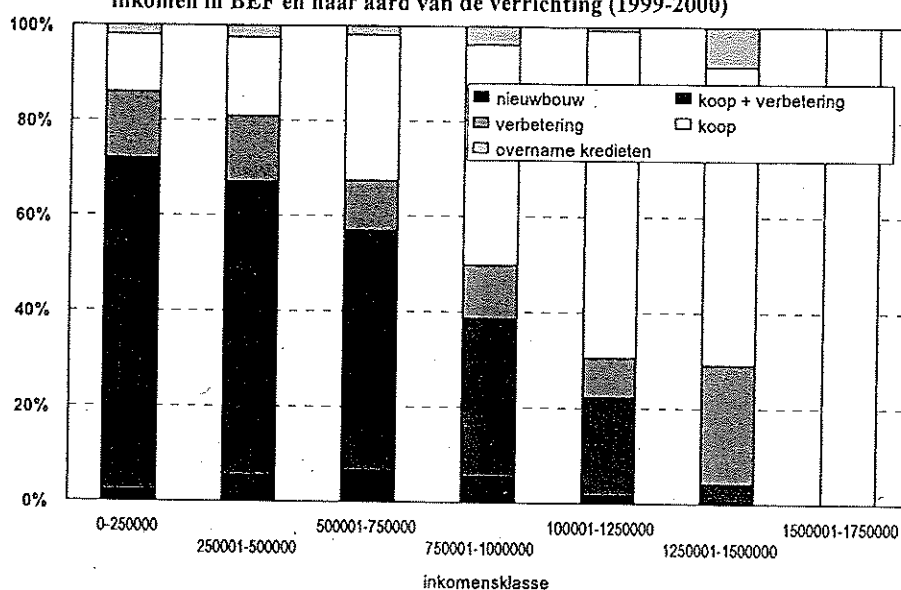
De geleende bedragen voor koop met renovatie en nieuwbouw zijn vergelijkbaar. Dat de leningen voor aankoop van een sociale woning hoger zijn dan voor nieuwbouw kan te maken hebben met de aankoop van de grond: in de prijs van een sociale koopwoning is de grond vervat, terwijl bij een lening voor nieuwbouw niet altijd de grond inbegrepen is (deze kan de eigenaar al eerder hebben verworven). Bovendien geldt voor de aankoop van een sociale koopwoning de maximum grens van 3 500 000 BEF niet. Voor

Tabel 1. Begunstigden van een sociale lening bij de VHM naar belastbaar jaarinkomen in BEF (1999-2000)

Belastbaar jaarinkomen	Aantal begunstigden	% Begunstigden
0-250 000	50	5,0
250 001-500 000	237	23,6
500 001-750 000	310	30,9
750 001-1 000 000	259	25,8
1 000 001-1 250 000	121	12,1
1 250 001-1 500 000	24	2,4
1 500 001-1 750 000	3	0,3
Totaal	1 004	100

Bron: Databestand sociale leningen VHM 11/05/1999-31/05/2000

Figuur 1. Verdeling van de begunstigen van een sociale lening bij de VHM naar belastbaar inkomen in BEF en naar aard van de verrichting (1999-2000)



Bron: Databestand sociale leningen VHM 11/05/1999-31/05/2000

Tabel 2. Gemiddelde totale leningsbedragen in BEF voor de sociale leningen bij de VHM, naar samenlevingsvorm en naar aard van de verrichting (1999-2000)

Aard van de verrichting	Samenlevingsvorm		Totaal
	Alleenstaand	Samenwonend	
Nieuwbouw	2 735 455	3 147 857	2 966 400
Koop met verbetering	2 785 797	3 073 452	2 919 054
Verbetering	494 742	458 333	476 229
Koop	3 206 331	3 603 105	3 466 817
Overname kredieten	1 962 000	1 176 952	1 327 923
Totaal	2 594 771	2 948 682	2 790 057

* De leningsbedragen werden niet geïndexeerd

Bron: Databestand sociale leningen VHM 11/05/1999-31/05/2000

een sociale koopwoning mag 100% van de verkoopprijs van de woning (inclusief BTW) en de grond (exclusief registratierechten) geleend worden. Gemiddeld gezien geven samenwonenden meer uit voor hun lening dan alleenstaanden, wat te maken heeft met het inkomen. Enkel wanneer het over verbetering van de eigen woning gaat, lenen alleenstaanden een groter bedrag dan samenwonenden. Uit tabel 8.3 bleek reeds dat alleenstaanden relatief meer kiezen voor een woningverbetering dan samenwonenden, vermoedelijk omwille van de beperktere financiële mogelijkheden waarover zij beschikken. Het is mogelijk dat zij hun beperktere keuzemogelijkheid enigszins compenseren door relatief meer uit te geven voor de verbeteringswerken. Anderzijds kan ook meespelen dat de woningen die bewoond worden door alleenstaanden van relatief lagere kwaliteit zijn, waardoor ook meer verbeteringswerken noodzakelijk zijn. Tenslotte wijzen

we er op dat een hoger leningsbedrag niet noodzakelijk wil zeggen dat meer uitgegeven wordt; het kan ook wijzen op het minder beschikbaar zijn van spaargelden.

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 20,8 jaren. De intrestvoeten die toegekend worden voor sociale leningen zijn bijzonder gunstig. Iets minder dan 2 op 3 begunstigen betaalt een intrestvoet onder de 3%. Meer dan 1 op 3 ontleners betaalt minder dan 2,5% op de toegestane lening. Er worden gemiddeld iets lagere intrestvoeten toegestaan voor koop met verbetering en voor verbetering van de eigen woning dan voor koop en voor nieuwbouw. Dit is het gevolg van het leningreglement van de VHM, waarin gunstigere tarieven geboden worden voor verbeteringsactiviteiten dan voor koop en nieuwbouw. Een tweede verklaring is dat hogere inkomensgroepen relatief meer kiezen voor koop en de lagere inkomensgroepen voor verbetering

en koop met verbetering. Door de inkomensgebondenheid van de intrestvoeten reflecteert dit zich in de toegekende intrestvoeten.

Op basis van het verschil tussen de toegekende intrestvoeten en de referentierentevoet² enerzijds en het leningsbedrag anderzijds berekenen we het maandelijks voordeel van de sociale lening. Voor zover geen renteherzieningen op basis van een verhoogd inkomen plaatsvinden gelden deze voordelen voor de volledige looptijd van de lening. Om de omvang van de totale subsidie over de volledige looptijd te ramen, actualiseerden we de verwachte subsidiestroom naar het moment waarop de lening werd aangegaan. Bij deze berekeningen werd geen rekening gehouden met mogelijke herzieningen van de intrestvoet. In de hiernavolgende tabel worden een aantal resultaten weergegeven, waarbij een onderscheid gemaakt wordt naar aard van de verrichting en inkomen van de begunstigde.

De cijfers tonen dat de impliciete subsidie die vervat zit in een sociale lening aanzienlijk is (zie tabel 3). Beneden een inkomen van 750 000 BEF belooft de subsidie voor een verwerving een klein half miljoen BEF. Zoals we reeds hoger aangaven, zijn de verschillen tussen de cellen van de tabel het resultaat van de intrestvoet die verschilt naargelang de aard van de verrichting en naargelang het inkomen. Daarnaast speelt hier ook de hoogte van de lening mee: naarmate het geleend bedrag hoger is, stijgt ook het subsidie-equivalent.

Een hoge subsidie wil echter niet noodzakelijk zeggen dat de verwerving van een woning financieel goed haalbaar is. Om daarover een uitspraak te kunnen doen, berekenden we de 'woonquote'. Deze wordt gedefinieerd als het aandeel van de woonkost in het beschikbaar in-

komen. Voor de berekeningen baseren we ons enkel op de naakte woonkosten, d.w.z. de kosten van de investering voor bouw, aankoop en eventueel verbouwing van de woning. De kosten voor onderhoud, verwarming, water en elektriciteit worden hier buiten beschouwing gelaten.³ We maken de veronderstelling dat de 'naakte woonkosten' samenvallen met de afbetaling van de lening. We houden dus geen rekening met inbrengen van spaargelden noch met mogelijke premies en fiscale voordelen. De gehanteerde methodiek is dus onvolkomen. In een volgend nummer van Ruimte en Planning passen we een meer verfijnde methodiek toe.

In de literatuur wordt voor de woonquote vaak de 20%-norm aangehouden. Deze stelt dat gezinnen maximum 20% van hun inkomen zouden mogen uitgeven voor woonkosten. Geven zij meer uit, dan dreigen zij problemen te krijgen met het financieren van andere uitgaven. Meer en meer wordt de norm verschoven naar 30% of zelfs op 33% van het inkomen.⁴

Ondanks de aanzienlijke overheidssubsidie die de sociale lening vertegenwoordigt, slaagt geen enkele groep van de begunstigden er in gemiddeld onder de 20%-norm te blijven, de woonquota van alleenstaanden liggen gemiddeld zelf ruim boven de 30%. De gemiddelde woonquota liggen tussen de 26,7% en de 34,4% (zie tabel 4). Er zijn grote verschillen tussen alleenstaanden en samenwonenden, ondanks de hogere subsidiegraad voor alleenstaanden. Verder blijkt uit het onderzoek dat er een duidelijke samenhang is tussen het inkomen en de gemiddelde woonquote. Grosso modo kan gesteld worden dat de woonquote daalt met het inkomen. Pas vanaf een netto-inkomen van 100 000 BEF per maand daalt de woonquote onder de 20%-norm.

Tabel 3. Gemiddelde geactualiseerde totale intrestsubsidie in BEF van de sociale lening bij de VHM, naar aard van de verrichting en naar belastbaar jaarinkomen (1999-2000)

Belastbaar jaarinkomen	Nieuwbouw	Koop	Koop met verbetering	Verbetering
0-250 000	499 735	490 380	489 330	110 220
250 001-500 000	389 108	518 727	497 343	90 454
500 001-750 000	469 353	472 292	498 759	65 163
750 001-1 000 000	272 886	356 014	413 175	54 771
1 000 001-1 250 000	-	134 219	301 825	50 524

Bron: Databestand sociale leningen VHM 11/05/1999-31/05/2000

Tabel 4. Gemiddelde woonquota* van de begunstigen van een sociale lening bij de VHM naar aard van de verrichting en naar samenlevingsvorm (1999-2000)

Aard van de verrichting	Samenlevingsvorm		Gemiddeld
	Alleenstaand	Samenwonend	
Nieuwbouw	34,4	28,2	31,0
Koop met verbetering	32,6	26,7	29,9
Koop	36,2	29,5	31,8

* woonquote=aandeel van de naakte woonkost in het beschikbaar inkomen, in %

Bron: Databestand sociale leningen VHM 11/05/1999-31/05/2000

De evolutie tussen 1993 en 2000

De begunstigen

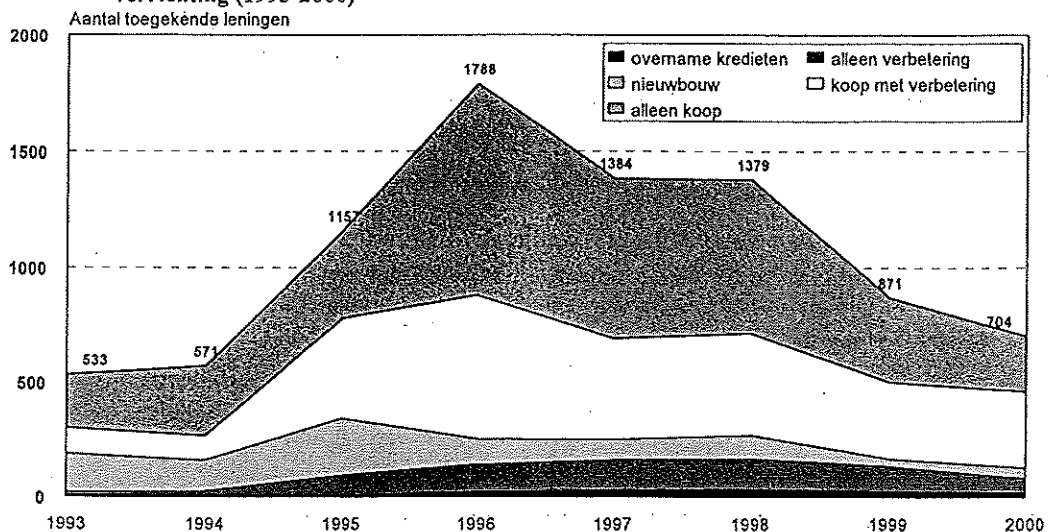
Figuur 2 toont dat het aantal begunstigen van een VHM-lening zeer sterk varieert over de jaren. Het topjaar is 1996, waar in totaal aan 1 788 personen een sociale lening werd toegestaan. Vanaf dan neemt het aantal begunstigen stelselmatig af. De variatie is niet zozeer het gevolg van wijzigingen in het investeringsprogramma van de VHM (zie vorige bijdrage in Ruimte en Planning) maar van de jaarlijks verschillende verhoudingen tussen prefinanciering van de groepsbouw en het verstrekken van leningen. Daarnaast speelt mee dat het gemiddeld ontleend bedrag jaarlijks verschilt. We merken op dat de gegevens voor het jaar 2000 alleen de eerste helft van het jaar betreffen.

De figuur maakt eveneens duidelijk dat sociale leningen vooral worden toegekend voor de aankoop van een woning, wat dan zowel een sociale

koopwoning kan zijn als een woning op de private markt waaraan verbeteringswerken nodig zijn. Het aandeel van de nieuwbouwleningen valt in de beschouwde periode zeer sterk terug: waar in 1993 nog nagenoeg één op drie begunstigen de lening aanging voor financiering van een nieuwbouw, bedraagt dit aandeel in de tweede helft van het decennium gemiddeld nog 6%. Daar tegenover staat dat de verrichtingen die gepaard gaan met verbetering geleidelijk aan relatief belangrijker worden. De sociale lening is hierdoor de facto in belangrijke mate een instrument geworden voor sanering van het woningpatrimonium, eerder dan voor het stimuleren van nieuwbouw.

Van grote verschuivingen tussen de inkomensgroepen kan in de beschouwde periode niet gesproken worden. Er is enkel een lichte trend merkbaar waarbij de lagere inkomensgroepen (beneden de 500 000 BEF) geleidelijk aan iets beter vertegenwoordigd worden (met uitzondering van het jaar 2000).

Figuur 2 Evolutie van het aantal toegekende sociale leningen door de VHM naar aard van de verrichting (1993-2000)



Bron: Databestand sociale leningen VHM 01/01/1993-30/06/2000

De leningen

Het gemiddeld geleende bedrag is toegenomen van iets minder dan 2,5 mio BEF in 1993 naar 3 mio BEF in 2000. De totale stijging bedraagt 17,3%, dit is een gemiddelde jaarlijkse toename van 2,5% bovenop de inflatie⁵. De looptijd van de leningen is lichtjes toegenomen. Vanaf 1998 treedt een stabilisering of zelfs terug een daling op.

Figuur 3 toont de evolutie van de intrestvoet op de markt, die wordt weergegeven door de referentie-rentevoet, en van de intrestvoeten die betaald worden op de sociale leningen.

Beide intrestvoeten vertonen eenzelfde trend: dalend tot 1999 om vanaf 2000 terug te stijgen. De intrestvoet op de sociale leningen volgt de evolutie van de marktrente, maar naarmate de marktrente lager is, zijn de verschillen tussen beide intrestvoeten kleiner. M.a.w. naarmate de marktrente gunstiger is, komt de overheid minder tussen in de afbetaling van de lening. De impliciete subsidie die de sociale leningen bevat is een rechtstreekse afspiegeling van het verschil tussen de marktrente en de sociale rentetarieven. Naarmate dit verschil afneemt, wordt ook het subsidie-equivalent kleiner.

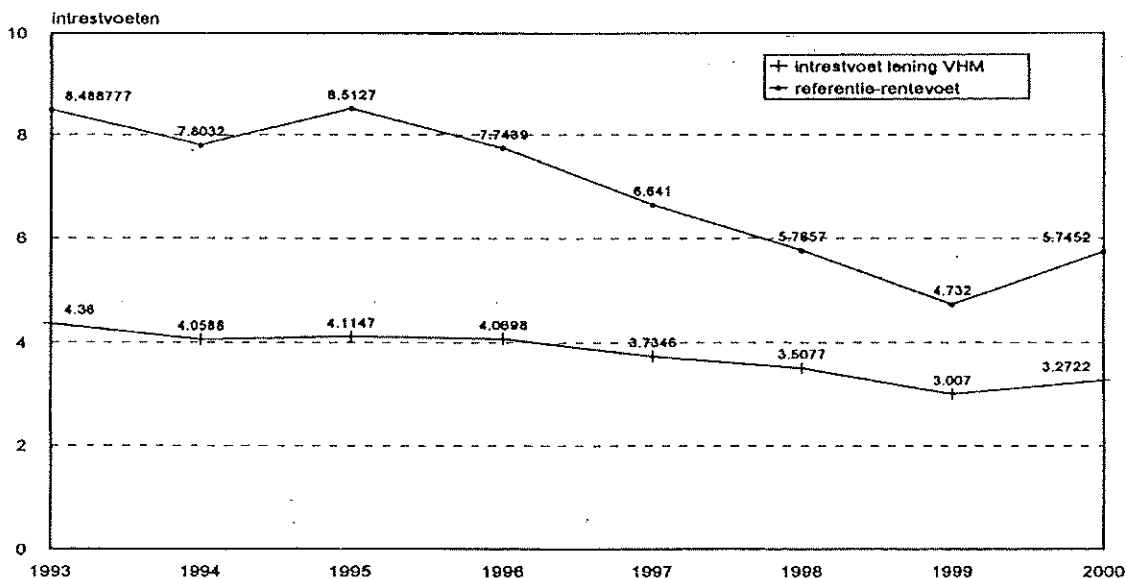
Dat de overheid in de loop van de periode geleidelijk aan financieel minder is tussengekomen, wil niet zeggen dat dit negatief is voor de betaalbaarheid van een woningverwerving. Integen-

deel, een efficiënt beleid zou er juist van moeten uitgaan dat een bepaalde doelstelling bereikt wordt met een minimum aan middelen. Om hierover een uitspraak te doen kijken we opnieuw naar de woonquota. Deze zijn in figuur 4 in beeld gebracht naar aard van de verwerving.

Een eerste vaststelling hierbij is dat de woonquota voor de drie soorten verrichtingen zeer dicht tegen elkaar liggen. Dit betekent dat na toekenning van een sociale lening de relatieve financiële lasten voor de drie groepen ongeveer gelijk zijn, en dit ondanks de verschillen in inkomens die we vaststelden tussen de groepen die kiezen voor de verschillende verrichtingen en ondanks de verschillende overheidstussenkomst naargelang de aard van de verrichting. Het leningsysteem vlakkt dus de verschillen uit.

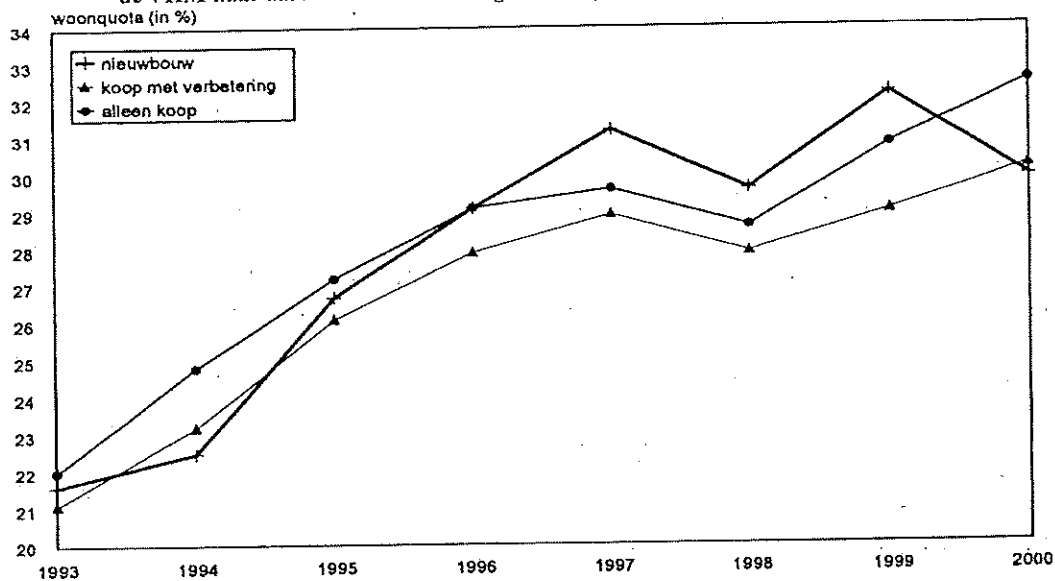
Een tweede belangrijke vaststelling is dat de woonquota voor de begunstigten van sociale leningen in de loop van deze toch vrij korte periode een enorme stijging kenden: op 8 jaar tijd stegen de woonquota met ongeveer 10 procentpunt. Waar in 1993 de gemiddelde woonquote maar net boven de 20%-grens uitstaken, zitten we in 2000 boven de 30%. Deze toenemende woonquota zijn het gevolg van een sterk stijgend leningsbedrag en een inkomen dat nagenoeg constant blijft. Dat de rentetarieven in deze periode daalden, heeft het effect van de hogere leningbedragen niet kunnen compenseren.

Figuur 3 Evolutie van de gemiddelde intrestvoet en gemiddelde referentie-rentevoet in % voor een sociale lening bij de VHM (1993-2000)



Bron: Databestand sociale leningen VHM 01/01/1993-30/06/2000

Figuur 4. Evolutie van de gemiddelde woonquota van de begunstigden van een sociale lening bij de VHM naar aard van de verrichting en naar jaar lening (1993-2000)



Bron: Databestand sociale leningen VHM 01/01/1993-30/06/2000

Sociale leningen van het Vlaams Woningfonds (VWF)

Leningen afgesloten in 1999

De begunstigden

In 1999 kregen 2 264 gezinnen een sociale lening van het VWF toegewezen. Dit is meer dan het dubbel in vergelijking met de VHM. Een verschilpunt tussen de leningen van beide instellingen is dat het grootste deel van de leningen van het VWF wordt toegekend voor aankoop zonder renovatie, terwijl de VHM vooral leningen toekent voor koop met renovatie. Ook het aandeel van de overname van kredieten is groter bij het VWF. Dit zijn waarschijnlijk huishoudens die op het moment van eigendomsverwerving nog geen twee kinderen ten laste hadden, maar later wel.

De lagere inkomenscategorieën zijn beter vertegenwoordigd bij het VWF dan bij de VHM. Dit is een opvallende vaststelling gezien het feit dat de inkomensgrenzen - door de eis van minimum twee kinderen ten laste - hoger zijn bij het VWF dan bij de VHM.

Het belangrijkste verschil tussen de leningen van het VWF en de VHM ligt in de gezinssamenstelling van de ontleners. Gezinnen met twee of meer kinderen vinden gemakkelijker hun weg naar het VWF dan naar de VHM. Bijna 80% van de ontleners heeft twee of drie kinderen ten laste⁶, terwijl van de ontleners van de VHM 58,5% geen kinderen en 22,5% één kind heeft. Er is dus een duidelijke complementariteit tussen de doelgroep van beide instellingen.

Samenhangend met de gezinssituatie zien we een leeftijdsverschil tussen de ontleners van de VHM en het VWF: meer dan 50% van de ontleners bij de VHM is jonger dan 30 jaar, terwijl de

Tabel 5. Gemiddeld ontleend bedrag in BEF voor een sociale lening bij het VWF volgens aard van de verrichting (1999)

Aard van de verrichting	Gemiddeld ontleend bedrag
Nieuwbouw	2 862 116
Aankoop	2 677 942
Belangrijke werken	1 567 317
Weinig belangrijke werken	674 349
Aankoop en belangrijke werken	2 689 746
Aankoop en weinig belangrijke werken	2 798 518
Terugbetaling van schulden	2 401 111

Bron: Jaarverslag VWF, 1999

ontleners van het VWF zich vooral in de leeftijdsgroep tussen 30 en 40 jaar bevinden.

De leningen

Gemiddeld werd in 1999 bij het VWF 2 498 930 BEF ontleend. Dit is zo'n 300 000 BEF lager dan bij de VHM. De hoogste bedragen werden ontleend voor nieuwbouw. Het verschil tussen de soorten verrichtingen is minder groot dan bij de VHM. De gemiddelde leningsduur bedraagt 19 jaar en 11 maanden, wat dus ook iets korter is dan bij de VHM.

De gemiddelde kostprijs van een woning gefinancierd met een lening van het VWF bedraagt 3,6 mio BEF⁷. De kostprijs wordt gemiddeld voor 67% gedekt door de lening, voor 28% door spaargeld en voor 5% door een premie.

Het inkomen van de VWF-ontleners ligt net als bij de VHM-leningen het hoogst voor nieuwbouw (63 699 BEF netto per maand) en het laagst voor koop met renovatie (53 407 BEF netto per maand). De woonquota voor de leningen van het VWF liggen gemiddeld zo'n 5 procentpunt lager dan de woonquota voor de VHM-leningen en dit ondanks de lagere inkomens bij de ontleners van het VWF. Dit is zowel toe te schrijven aan gemiddeld lagere ontleende bedragen als aan de gemiddeld lagere intrestvoeten (zie verder).

De evolutie van 1990 tot 1999

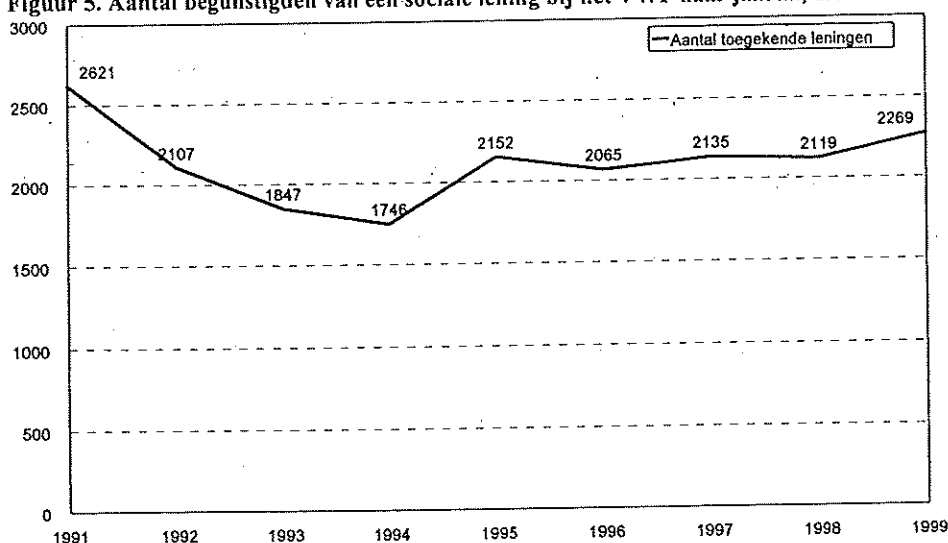
De begunstigden

Na een sterke daling van het aantal toegestane leningen tussen 1991 en 1994 steeg dit aantal in 1995 terug. Daarna volgden een aantal jaren waarin het aantal leningen min of meer stabiel bleef. In 1999 stellen we opnieuw een stijging vast. Mogelijke verklaring daarvoor is de uitbreiding van de doelgroep door het verlagen van het vereiste aantal kinderen van drie naar twee.

Wat betreft de aard van de verrichting zien we in de loop van de beschouwde periode net als bij de VHM-leningen een relatieve afname van het aantal leningen voor nieuwbouw en groepsbouw. Wat betreft de inkomens zien we net als bij de VHM een lichte toename van de ontleners uit de laagste inkomenscategorie.

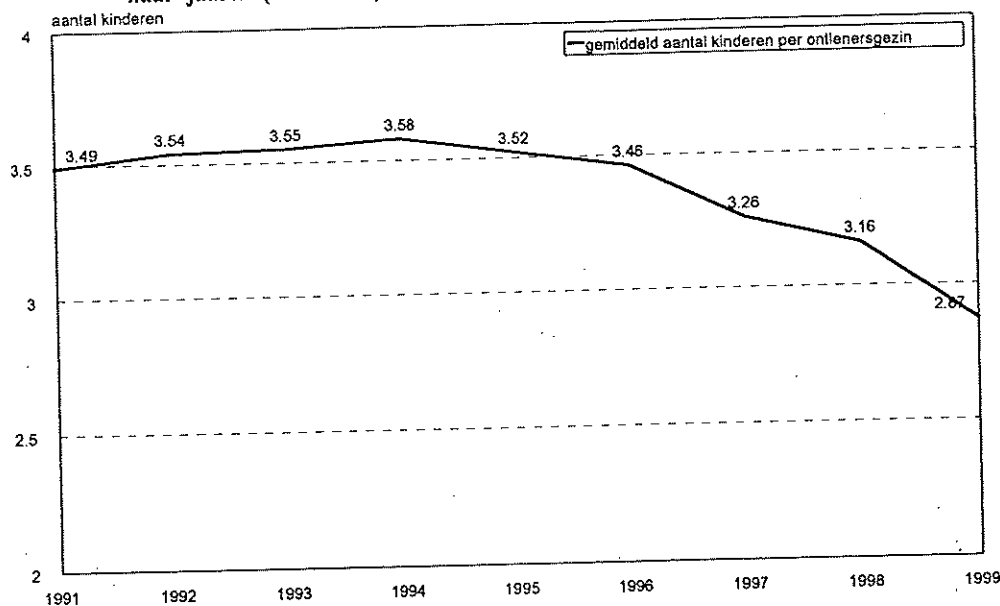
Een opvallende evolutie bij het VWF is dat na een lichte stijging van het gemiddeld aantal kinderen tussen 1991 en 1994 het aantal kinderen constant is gedaald (zie figuur 6). Dit is het gevolg van de algemene demografische evolutie enerzijds en de aanpassing van de wetgeving anderzijds. Op 20 juni 1996 werd besloten om de doelgroep van de sociale lening van het VWF uit te breiden van gezinnen met drie kinderen ten laste tot gezinnen met twee kinderen ten laste, in zoverre ze zich in de kernsteden vestigen.⁸ In

Figuur 5. Aantal begunstigden van een sociale lening bij het VWF naar jaartal, 1991-1999



Bron: Jaarverslagen VWF (1995-1999)

Figuur 6 Gemiddeld aantal kinderen van begunstigen van een sociale lening bij het VWF, naar jaartal (1991-1999)



Bron: Jaarverslagen VWF, 1995-1999

1999 werd het voor alle gezinnen met twee kinderen ten laste mogelijk om bij het VWF te ontlenen.⁹

Eveneens opvallend bij de doelgroep van het VWF is dat het aandeel allochtone ontleners van het VWF sterk steeg tot 1997 en daarna daalde (zie figuur 7). De mogelijke verklaring is het grote aandeel gezinnen met minimum 3 kinderen bij allochtonen, wat dan tegelijkertijd het veel lagere aandeel allochtonen bij de VHM-ontleners verklaart (gemiddeld 10% van de recente leningdossiers). De verlaging van het minimum aantal kinderen ten laste kan ook de daling van het aandeel allochtonen bij het VWF verklaren.

De leningen

Net als bij de VHM nemen de ontleende bedragen bij het VWF jaarlijks toe. In vergelijking met 1991 is het geïndexeerd gemiddeld ontleend bedrag met bijna 800 000 BEF toegenomen. Het jaarlijks stijgingsritme in de periode 1993-1999 ligt op 3,9%, wat nog hoger is dan bij de VHM-leningen. Parallel zien we – net als bij de VHM – een toename van de looptijd van de lening.

De vergelijking van de intrestvoeten van VHM en VWF toont dat de evolutie zeer gelijklopend is (zie figuur 8) en dat de gemiddelde toegekende intrestvoet van het VWF lichtjes onder deze van de VHM liggen. De intrestvoet wordt voor de twee instellingen grotendeels op dezelfde manier

berekend, maar bij het VWF wordt een extra korting toegekend vanaf het derde kind ten laste.

In tegenstelling tot de leningen van VHM zijn de woonquota van leningen van het VWF sterk gedaald, met name van 28% in 1995 naar 22% in 1999, en dit als gevolg van de stijging van het netto inkomen van de ontleners.

De sociale leningen van de SKV's

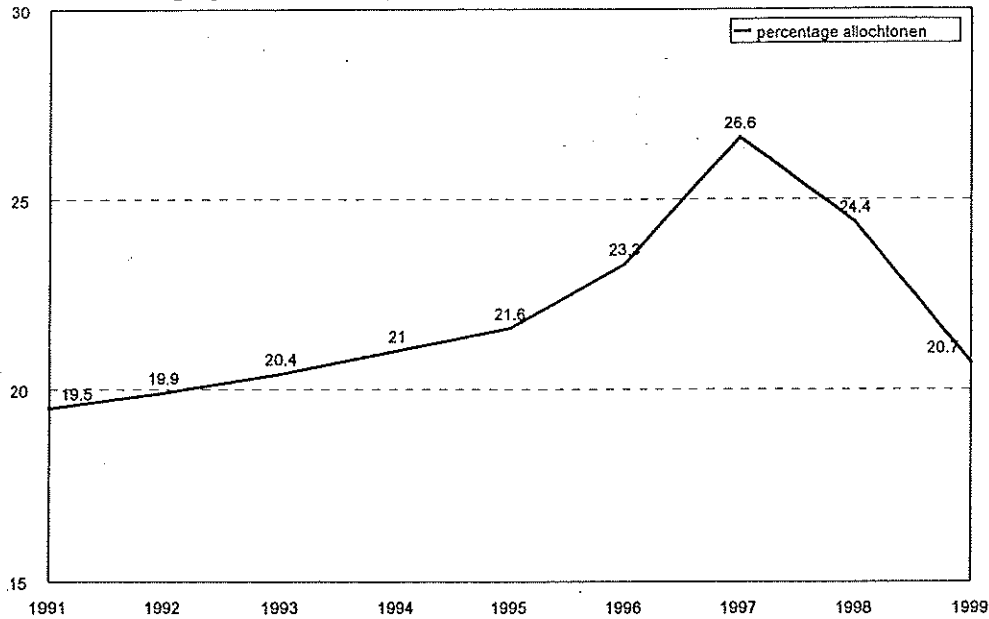
De hierna volgende analyses zijn gebaseerd op de databestanden die we ontvingen van de VHM. Deze bestanden bevatten enkel de leningen vanwege de door de VHM erkende SKV's en niet van de SKV's die rechtstreeks erkend zijn door de Vlaamse regering. Hierover bestaat geen geïntegreerde informatie.

De recente leningdossiers¹⁰

De begunstigen

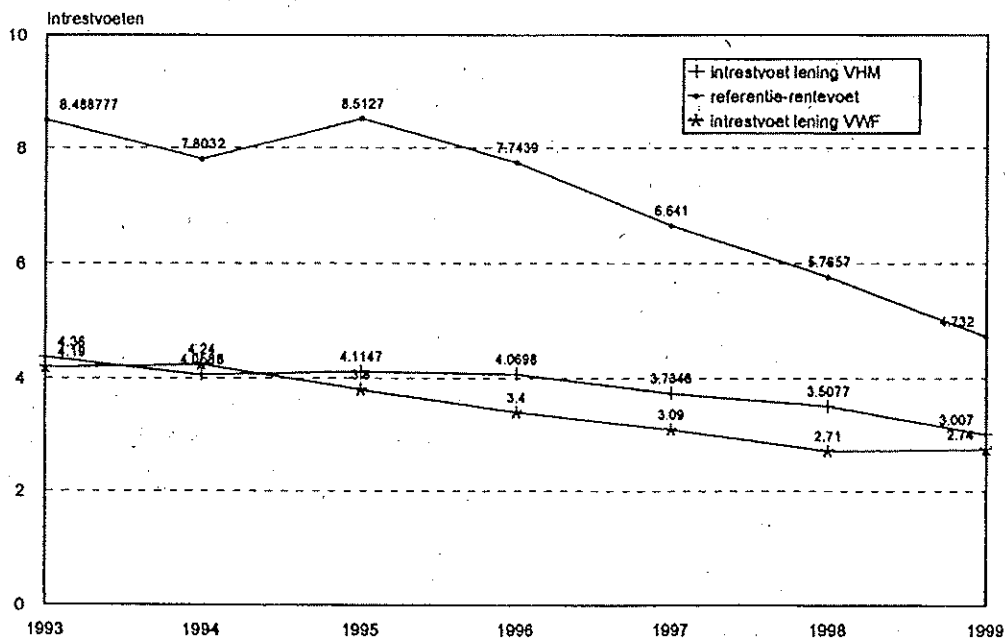
Tijdens de periode van eind mei 1999 tot eind mei 2000 ontleenden in totaal 1 134 huishoudens bij één van deze SKV's. Bijna 60% van de leningen zijn herzieningen (overname kredieten), en dus geen nieuwe leningen. Een verklaring voor dit hoge aantal herzieningen is de historisch lage stand van de intrestvoet in deze periode. De Belgische hypotheekmarkt werd in dat jaar gecon-

Figuur 7. Aandeel van de allochtone ontleners in de totale groep begunstigden van een sociale lening bij het VWF, naar jaartal (1991-1999)



Bron: Jaarverslagen VWF, 1995-1999

Figuur 8. Evolutie van de gemiddelde intrestvoeten van een sociale lening bij het VWF, van de gemiddelde intrestvoet van een sociale lening bij de VHM en van de referentierentevoet, in %, naar jaartal (1993-1999)



Bron: Jaarverslagen VWF, 1995-1999

fronteerd met een massale golf van vervroegde terugbetalingen/herfinancieringen. De meeste marktpelers probeerden hun portefeuilles hypothecaire kredieten te beschermen door het toestaan van kortingen. Voor de portefeuilles die per 22 maart 1999 voor rekening van de SKV's geëffectiseerd werden, was het verlenen van bijkomende kortingen evenwel contractueel onmo-

gelijk. Daarom konden de SKV's hun marktaandeel enkel (en slechts gedeeltelijk) beschermen door het aanbieden van herfinancieringsleningen.¹¹ In feite werden dus slechts 538 nieuwe leningen afgesloten.

Het aandeel van de nieuwbouwleningen is, net zoals bij de sociale leningen van de VHM en het VWF, zeer laag. Het aandeel van de koop zonder

verbetering is groter dan het aandeel van koop met verbetering. De inkomens van de SKV-ontleners liggen heel wat hoger dan deze van de gesubsidieerde sociale leningen. Bijna 1/3 van de huishoudens die een sociale lening aangaan bij de SKV's heeft een netto maandinkomen hoger dan 100 000 BEF. Om beroep te kunnen doen op zo'n lening worden dan ook geen inkomensbeperkingen opgelegd, maar enkel beperkingen met betrekking tot de waarde van de woning.

Er blijkt echter ook een belangrijke groep te zijn met een lager inkomen. Uitgaande van de minimum inkomens om in aanmerking te komen voor een lening van de VHM berekenden we dat bijna 2/3de van deze SKV-ontleners overeenkomstig hun inkomen en gezinssituatie recht zouden hebben op een gesubsidieerde sociale lening van de VHM. Zijn deze personen of gezinnen terecht gekomen bij een SKV omdat de kredieten van de VHM uitgeput waren? Of kwamen zij eerder toevallig bij een SKV terecht i.p.v. bij de VHM? Een telefonische enquête die uitgevoerd werd bij huurders en eigenaars van woningen binnen dit zelfde onderzoek wees alleszins uit dat de verschillende tegemoetkomingen van de overheid voor eigenaars van woningen zeer weinig bekend zijn bij het publiek. Dus dit laatste kan zeker niet uitgesloten worden.

Meer dan 40% van de SKV-ontleners heeft twee of meer kinderen ten laste. Een berekening op de databank leert dat meer dan de helft van deze groep in aanmerking komt voor een gesubsidieerde lening bij het VWF.

De leningen

Gemiddeld wordt er 1 720 421 BEF ontleend bij de SKV's, wat opvallend minder is dan bij de VHM en het VWF.

Het gemiddeld ontleningsbedrag stijgt naarmate het inkomen stijgt. Eens het netto inkomen hoger is dan 110 000 BEF daalt het gemiddeld ontleningsbedrag. Een logische verklaring hiervoor is het feit dat de huishoudens uit hogere inkomenscategorieën reeds meer hebben kunnen sparen en dus minder hoeven te lenen. Er is geen wezenlijk verschil tussen het bedrag gemiddeld ontleend door alleenstaanden en het bedrag gemiddeld ontleend door koppels.

De gemiddelde looptijd van de leningen is met 14,4 jaren aanzienlijk korter dan deze van de gesubsidieerde sociale leningen. De gemiddelde intrestvoet die de SKV's aanrekenden tussen ju-

ni 1999 en juli 2000 is 5,3%. In die periode was de gemiddelde intrestvoet voor het hypothecair krediet 6,01% (<http://www.nbb.be>). Het valt op dat 76 ontleners een interest kregen toegewezen hoger dan 6,5% terwijl volgens de statistieken van de NBB de gemiddelde intresten op hypothecair krediet slechts in twee maanden, namelijk mei en juni 2000, hoger was dan 6,5%. De gemiddelde lagere intrestvoet van de SKV-leningen betekent dus niet dat de intresten op alle SKV-leningen in deze periode beneden de marktintrest lagen.

Indien we uitgaan van een hypothecaire lening op 20 jaar met constante annuïteiten betekent dit dat een gemiddelde lening bij een SKV ten opzichte van een gewone hypothecaire lening in die periode per maand een voordeel van 381 BEF per miljoen met zich meebracht. Uitgaande van het gemiddeld ontleend bedrag belooft de actuele waarde van dit voordeel over de hele looptijd van de lening zo'n 11 000 BEF of 0,6% van het gemiddeld ontleend bedrag. Het voordeel bleef dus heel beperkt. Anderzijds zijn er aan de SKV-lening nog andere voordelen verbonden ten opzichte van een gewone hypothecaire lening, zoals verlaagde notaris- en dossierkosten. Deze zijn hier niet verrekend. Een andere belangrijke reden om te lenen bij een SKV en niet bij een private bank is dat een SKV tot 100% van de kostprijs van de woning beleent, zonder de intrestvoet te verhogen.

De gemiddelde woonquota liggen voor de SKV-leningen voor alle verrichtingen onder de 30 %-norm. Dit is lager dan de woonquota voor de VHM-leningen, ondanks de langere looptijden en de lagere intresten van de VHM-leningen, en het gevolg van het lager geleende bedrag en van het hoger inkomen van de begunstigden van een SKV-lening.

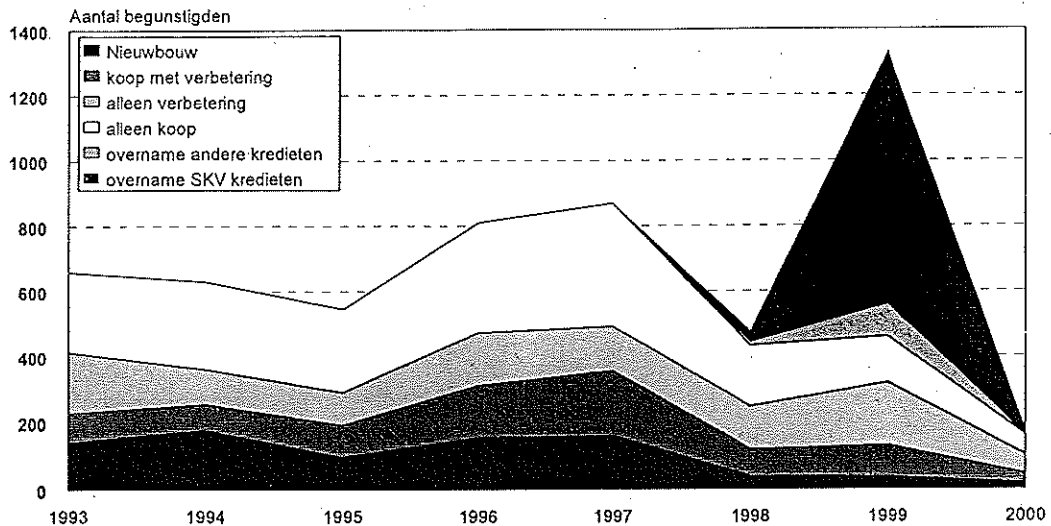
Net zoals bij de gesubsidieerde leningen is er een negatief verband tussen het inkomen en woonquote. De gemiddelde woonquote van de laagste inkomenscategorie overschrijdt de kritische grens van 30%. Deze groep zou dus zeker gebaat geweest zijn met een gesubsidieerde lening.

De evolutie van 1993 tot 2000

De begunstigden

Het aantal toegekende leningen varieert sterk van jaar tot jaar, vooral de laatste jaren (zie figuur 9). We merken wel op dat de cijfers voor 2000 enkel nog maar betrekking hebben op de

Figuur 9 Begunstigden van een sociale lening bij een SKV-lening* naar aard van de verrichting (1993-2000)



* Enkel de SKV's die opereren onder de koepel van de VHM
Bron: Databestand sociale leningen SKV's 01/01/1993-30/06/2000

periode tot einde juni 2000. In 1998 werden in vergelijking met andere jaren zeer weinig leningen toegekend. Dit jaar werd gekenmerkt door verreikende hervormingen in de sector (nieuwe fundingstructuren, andere producten, fusies, ...). De voornaamste oorzaken van de lage productie zijn:

- een conservatieve prijszetting omwille van de onzekerheid aangaande de voorwaarden van de toekomstige financiering;
- vrijwillige beperking van de activiteiten door de SKV's wegens het (tijdelijk) ontbreken van een adequate indekking tegen renterisico's.¹²

Net zoals bij de VHM- en VWF-leningen daalde het aandeel van de leningen toegekend voor nieuwbouw jaarlijks en dit ten voordele van aanvankelijk koop en later ook verbetering. Het aandeel van koop met verbetering varieert van jaar tot jaar, maar is over de hele periode niet veel veranderd.

De leningen

Tussen 1993 en 1997 steeg het gemiddeld ontleend bedrag. Sindsdien stellen we een daling vast. Deze daling is vooral zichtbaar in het ontleend bedrag voor nieuwbouw en in mindere mate voor koop. De gemiddelde woonquote steeg tussen 1993 en 1996 van 19% naar 25%, waarna ze drie jaar hetzelfde bleef en daarna daalde tot 18% in 2000. Mogelijke verklaring is

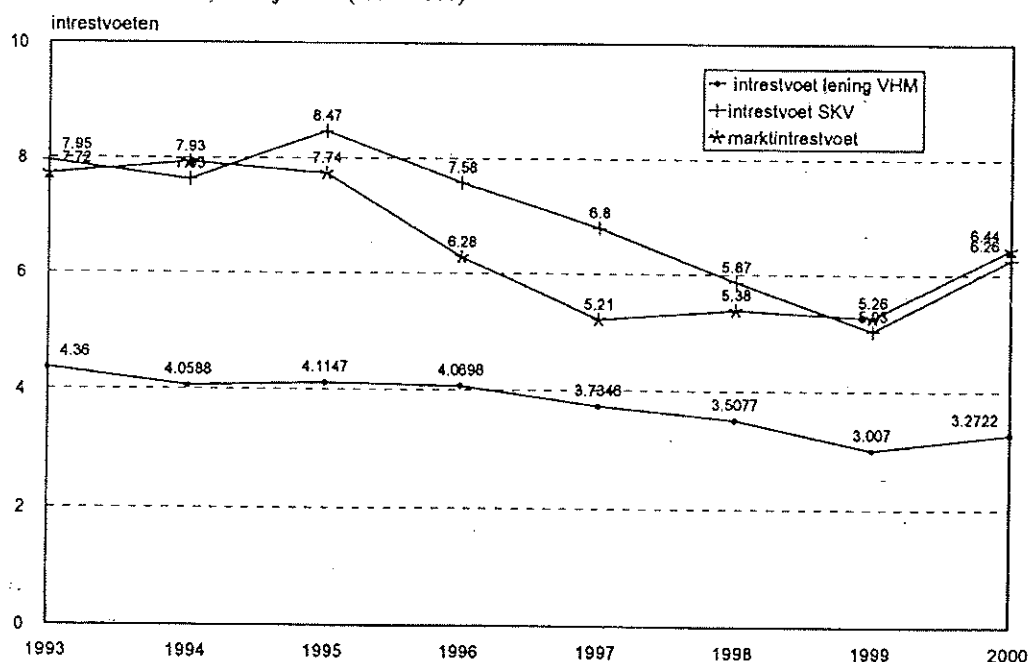
de dalende trend van de intrestvoeten in die periode, in combinatie met dalende ontleeningsbedragen.

Als we in figuur 10 kijken naar de evolutie van de intrestvoeten voor de SKV-leningen, dan valt op dat deze gedurende een lange periode hoger waren dan de marktintrestvoeten. Pas in 1999 dook de gemiddelde intrestvoet van de SKV's opnieuw onder de gemiddelde intrestvoet op hypothecair krediet.

De tegemoetkomingen in de last van een hypothecaire lening (TIL)

In de periode van 1 april 1993 tot 31 december 1999 bestond de 'tussenkost in de leninglast', toegekend door het Vlaams Gewest. De tegemoetkoming bestond uit een jaarlijkse tussenkost in de afbetaling van de hypothecaire lening, gedurende drie jaar, eventueel te verlengen tot 6 jaar. De premie kon worden toegekend voor (1) nieuwbouw, (2) koop in de openbare sector, (3) koop in de privé sector en (4) renovatie. De hiernavolgende analyses hebben betrekking op alle premies die werden aangevraagd in de periode waarin de regeling van kracht was. In 1998 werd de tussenkost gehalveerd.¹³ We maken daarom een onderscheid tussen de dossiers die werden aangevraagd vóór en na de halvering (periode 1 en periode 2).

Figuur 10. Gemiddelde intrestvoeten van een sociale lening bij een SKV*, de gemiddelde marktintrestvoeten en de gemiddelde intrestvoeten van een sociale lening bij de VHM, naar jaartal (1993-2000)



* enkel de SKV's die opereren onder de koepel van de VHM

Bron: Jaarverslagen VWF, <http://www.nbb.be>, databestand sociale leningen SKV's 01/01/1993-30/06/2000

De begunstigen

Sedert het in voege treden van de TIL in 1993 hebben 31 589 mensen een tussenkomst genoten. Na de hierboven vermelde vaststellingen over de sociale leningen is het verrassend dat de meeste tegemoetkomingen werden uitgekeerd voor de afbetaling van leningen voor nieuwbouwwoningen, waaronder een groot deel woningen gebouwd door immobiliënkantoren, bouwpromotoren, ...¹⁴

Wel zien we in figuur 11 sedert 1993 een sterke stijging van de aanvragen voor tussenkomsten in renovatieleningen: het aantal aanvragen is in 5 jaar vervijfvoudigd. Vanaf 1998 zien we voor

de vier groepen een daling, hoogstwaarschijnlijk als gevolg van de halvering van de tussenkomst.

Ook de TIL is (was) vanuit de reglementering een duidelijk doelgroepgericht instrument. In 1999 beschikte iets minder dan de helft van de begunstigen over een bruto belastbaar jaarinkomen van beneden de 750 000 BEF. Iets meer dan 1/5de heeft een inkomen boven het miljoen BEF. Tussen 1993 en 2000 vertoont de inkomensverdeling een verschuiving van de hogere huishoudinkomens naar de lagere inkomensgroepen (tot maximum 750 000 BEF), dit uiteraard binnen de inkomensgrenzen. Dit is deels het gevolg van het niet indexeren van de inkomensvoorwaarden voor de TIL sinds 1993: hier

Tabel 6. Aantal begunstigen van een tegemoetkoming in de last van een hypothecaire lening, naar periode van de aanvraag en doel van de tegemoetkoming (1993-1999)

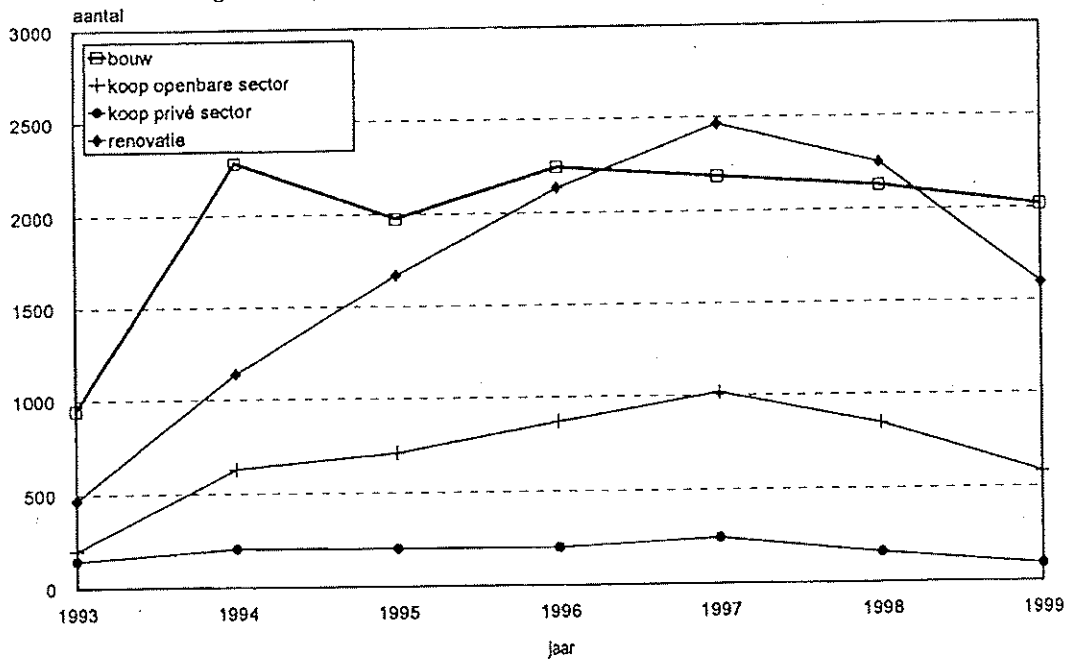
Doel	Aantal		Percentage	
	Periode 1	Periode 2	Periode 1	Periode 2
Nieuwbouw	10 541	3 237	43	45
Koop openbare sector	3 709	1 137	15	16
Koop privé-sector	1 118	131	5	2
Renovatie	9 048	2 668	37	37
Totaal	24 416	7 173	100	100

Periode 1: aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/05/1998

Periode 2: aanvragen tussen 01/06/1998 en 31/12/1999

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

Figuur 11. Begunstigden van een tegemoetkoming in de last van een hypothecaire lening, naar jaar aanvraag en doel (1993-1999)



Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

door wordt het instrument de facto elk jaar selectiever. Een mogelijke verklaring is ook de halvering van de TIL in 1998, wat de TIL voor deze hogere inkomensgroepen minder aantrekkelijk maakt.

De tegemoetkoming

Tabel 7 geeft de basisbedragen (minimumbedrag) van de TIL zoals ze in de wetgeving zijn opgenomen en deze basisbedragen verhoogd met de toeslagen voor het aantal personen ten laste, de aard van de bebouwing, de aard van het gebied waarin de woning is gelegen en de lichamelijke gesteldheid van de aanvrager (maximumbedrag).

Tabel 8 geeft de gemiddeld uitgekeerde tegemoetkoming naargelang de aard van de verrich-

ting, respectievelijk voor en na de halvering van de tussenkomst. De premies zijn in beide periodes het hoogst voor leningen voor renovatiewerken, dit als gevolg van de hogere basisbedragen en hogere toeslagen.

Verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

De verbeterings- en aanpassingspremie¹⁵ is in feite niet één premie, maar een geheel van vier premies: (1) de aanpassingspremie voor bejaarden, (2) de aanpassingspremie voor mindervaliden, (3) de verbeteringspremie voor woningen gebouwd vóór 1972 en (4) de verbeteringspremie voor overbewoning. Net zoals hierboven voor de TIL bevat de de hiernavolgende beschrijving de aanvragen voor de periode 1/4/1993 tot

Tabel 7. Geactualiseerde en niet geactualiseerde minimum- en maximumbedragen van de TIL, zoals deze ingesteld werd in 1993* naar doel van de premie

Doel	Minimumbedrag		Maximumbedrag	
	Bedrag in 1993	Geactualiseerd naar 1999	Bedrag in 1993	Geactualiseerd naar 1999
Nieuwbouw	121 000	108 250	473 000	423 157
Koop openbare sector	72 000	64 413	341 000	305 067
Koop privé sector	121 000	108 250	473 000	423 157
Renovatie	165 000	147 613	720 000	644 129

* In 1998 werden deze bedragen gehalveerd

Bron: Besluit Vlaamse Executieve 03/02/1993, eigen bewerking

Katern 'Wrikken aan Wonen' - Artikel

Tabel 8. Gemiddelde (niet geactualiseerde) toegekende tegemoetkomingen in BEF in de last van een hypothecaire lening, naar doel en periode (1993-1999)

Doel	Gemiddelde tegemoetkoming	
	Periode 1	Periode 2
Nieuwbouw	192 641	96 802
Koop openbare sector	144 942	71 682
Koop privé sector	187 429	91 854
Renovatie	304 030	153 486
Totaal	226 434	113 813

Periode 1: aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/05/1998

Periode 2: aanvragen tussen 01/06/1998 en 31/12/1999

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

31/12/1999, goedgekeurd tussen 1/4/1993 en 1/9/2000. In tegenstelling tot de TIL kan de VAP nog steeds worden aangevraagd en toegekend. Een gelijktijdige aanvraag voor zowel een aanpassingspremie als een verbeteringspremie is mogelijk, evenwel voor verschillende onderdelen/werken aan het huis. Slechts in 2% van de gevallen is dergelijke dubbelpremie toegekend.

De tegemoetkomingen

Sedert de invoering van de VAP in 1993 werden iets minder dan 38 000 premies toegekend. Uit de tabel blijkt het overwicht van premies voor verbetering en meer concreet voor woningen van vóór 1972. Er wordt zeer minimaal beroep gedaan op de premie om overbewoning te verhelpen. Het verschil tussen beide premies heeft mogelijk te maken met de aard van de werken die in aanmerking worden genomen. De premies om overbewoning te verhelpen richten zich zeer specifiek naar 'uitbreiding van de woon-, kook- en/of slaapruidten overeenkomstig de gezinssamenstelling'. De premies voor woningen van voor 1972 zijn ruimer en omvatten substantiële en cruciale werken voor de kwaliteit van de woning (i.c. hoofddak, buitenschrijnwerkerij, badkamer, w.c., elektrische installatie, ...). De

maximumpremie om overbewoning te verhelpen bedraagt 50 000 BEF, terwijl deze voor de eerste groep 115 000 BEF bedraagt. Mogelijke andere verklaringen voor het lage gebruik van de overbewoningspremie zijn de relatieve onbekendheid van de premie, het voorrang geven aan verhuis bij overbewoning en het initieel aankopen of bouwen van de woning in functie van (toekomstige) gezinssituatie. Omwille van het lage aantal overbewoningspremies worden deze voor de verdere analyses samengenomen met de andere verbeteringspremies.

Een belangrijke vaststelling is dat relatief weinig gebruik wordt gemaakt van de aanpassingspremie, niettegenstaande deze premie ingrijpt op een belangrijk en omvangrijk probleem, met name de relatief lage woonkwaliteit bij ouderen. Een belangrijke beperking is zeker dat de premie enkel toegekend wordt aan bejaarden die een zekere vorm van invaliditeit kunnen aantonen. Eenmaal men invalide is, is de drempel om nog te verbouwen groot. Iets jongere ouderen (tussen 55 en 65 jaar), die nog geen aantoonbare lichamelijke beperkingen hebben, zouden nog gemakkelijker kunnen overtuigd worden van een tijdige woningaanpassing. Eén van de vragen is dan ook of de aanpassingspremie niet beter om

Tabel 9. Aantal begunstigden van de verbeterings- en aanpassingspremie (1993-1999)

Doelgroep	Aantal	Percentage
Bejaarde	2 334	6
Mindervalide	1 144	3
Subtotaal aanpassingspremie	3 478	9
Woning van vóór 1972	33 716	90
Overbewoning	459	1
Subtotaal verbeteringspremie	34 175	91
Totaal	37 653	100

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

gevormd zou worden tot een preventieve premie gericht op woningaanpassing in een levensfase waarin men nog gezond is.

Het aantal premies aangevraagd voor of door mindervaliden is nog beperkter dan voor bejaarden.

a) De aanpassingspremie

Figuur 12 geeft weer hoe de aanvragen en de toezeggingen van de premies voor bejaarden en mindervaliden evolueerden sedert de invoering van de premie.

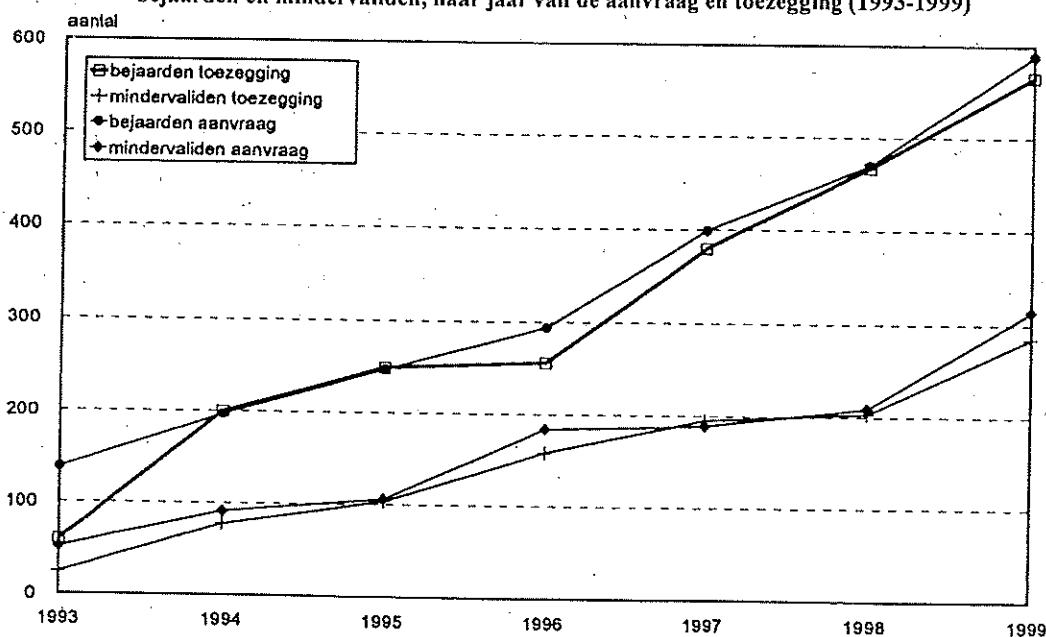
Gemiddeld wordt 38% van de aanvragen pas goedgekeurd in het jaar na de aanvraag. Dit heeft meerdere oorzaken: de aanvrager heeft tien maanden de tijd om het volledige dossier binnen te brengen, de complexiteit van het dossier en de maand van indiening. Dit verklaart waarom het aantal toezeggingen hoger kan liggen dan het aantal aanvragen. Over de periode heen zien we een graduele toename van het aantal aanvragen en toezeggingen. Over de zeven jaren is het aantal aanvragen voor bejaarden verviervoudigd, het aantal aanvragen voor mindervaliden verzesvoudigd.

Binnen de groep ouderen die geniet van een aanpassingspremie voor bejaarden is de leeftijdsgroep 65-74 jaar het meest vertegenwoordigd (39%), gevolgd door de groep 75-84 jaar (34%). Wat het inkomen van de begunstigen van een aanpassingspremie voor bejaarden betreft, zijn er geen verschuivingen. Gemiddeld over de zeven jaren beschikt 56% van de begunstigen over een maximumhuishoudinkomen van 500 000 BEF en 39% over een huishoudinkomen tussen 500 000 BEF en 750 000 BEF. De premie komt dus wel degelijk terecht bij een groep met een erg laag inkomen. De inkomensverdeling wordt doorkruist door een verdeling van 40% alleenstaanden en 60% samenwonenden (zie tabel 10).

Dat de wetgeving slechts één inkomensvoorwaarde vooropstelt en geen rekening houdt met de samenlevingsvorm heeft als gevolg dat samenwonenden (met grotere kans op hoger inkomen) minder gebruik kunnen maken van deze premie. Net zoals bij de TIL betekent het niet indexeren van de inkomensvoorwaarden een reële daling.

Oorspronkelijk bevatte de groep begunstigen van een aanpassingspremie voor mindervaliden

Figuur 12. Evolutie van het aantal aanvragen en toezeggingen voor aanpassingspremies voor bejaarden en mindervaliden, naar jaar van de aanvraag en toezegging (1993-1999)



Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

Tabel 10. Begunstigden van een aanpassingspremie voor bejaarden naar samenlevingsvorm en naar categorie geïndexeerd bruto belastbaar jaarinkomen, percentages (1993-1999)

Inkomenscategorie	Samenlevingsvorm		Totaal
	Alleenstaanden	Samenwonenden	
< 250 000	44	21	30
250 001-500 000	36	19	26
500 001-750 000	19	54	40
> 750 000	1	7	5
Totaal	100	100	100

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

meer dan 80% ouderen. Dit aandeel is geleidelijk aan gedaald en bedraagt nu nog ongeveer de helft. Er zijn over de zeven jaren geen noemenswaardige verschuivingen in de inkomensverdeling. Gemiddeld genomen beschikt 53% van de mindervaliden met een aanpassingspremie over een inkomen van maximum 500 000 BEF (zie tabel 11). Ook hier kunnen we dus stellen dat de premie terecht komt bij lage inkomensgroepen. De inkomens liggen voor de aanpassingspremie beduidend lager dan voor de TIL.

b) De verbeteringspremies

In tegenstelling tot de aanpassingspremie die heel geleidelijk ingang vond, is de verbeteringspremie op enkele jaren tijd doorgedrongen. Vanaf 1995 blijft het aantal ongeveer gelijk. Gemiddeld wordt ook hier 38 % van de aanvragen het jaar na de aanvraag goedgekeurd. De verbeteringspremie komt vooral terecht bij de groepen tussen 45 en 65 jaar. Dit is ook logisch als men aanneemt dat de woningen werden gebouwd op jonge leeftijd en dat de voornaamste gebreken optreden als de woning minstens 20 tot 30 jaar oud is. De groep ouderen (+65 jaar) maakt de helft uit van de groep begunstigden van de verbeteringspremie. Men kan zich afvragen of deze groep niet beloond zou moeten worden voor de renovatie-inspanningen door ook aanpassingswerken te betoelagen die tot doel hebben hen

langer in hun eigen woning te laten blijven wonen als ze later met lichamelijke beperkingen te maken krijgen. Dit valt buiten de huidige reglementering (zie ook supra).

De inkomens van de begunstigden van de verbeteringspremie liggen iets hoger dan van de begunstigden van de aanpassingspremie (zie tabel 12). Van de totale groep begunstigden beschikt 40% over een maximuminkomen van 500 000 BEF en 44% over een inkomen tussen 500 001 BEF en 750 000 BEF. De verdeling alleenstaanden/samenwonenden is vergelijkbaar met de verdeling voor de aanpassingspremie. De inkomensverdeling kent in tegenstelling tot de

TIL geen noemenswaardige verschuivingen over de zeven jaren.

De tegemoetkomingen

Gemiddeld genomen bedroeg de aanpassingspremie voor bejaarden 46 986 BEF en voor mindervaliden 46 529 BEF (niet geactualiseerd). De verbeteringspremie schommelt gemiddeld tussen 41 699 BEF (in 1995) en 38 524 BEF (in 1993). Er zijn over de jaren heen geen noemenswaardige variaties in de hoogte van de uitgekeerde bedragen. Omwille van het niet indexeren van de premies, daalt de reële waarde van de premie jaarlijks.

Tabel 11. Begunstigden van een aanpassingspremie voor mindervaliden naar samenlevingsvorm en naar categorie geïndexeerd bruto belastbaar jaarinkomen, percentages (1993-1999)

Inkomenscategorie	Samenlevingsvorm		Totaal
	Alleenstaanden	Samenwonenden	
< 250 000	48	27	32
250 001-500 000	36	17	21
500 001-750 000	15	42	35
> 750 000	2	15	12
Totaal	100	100	100

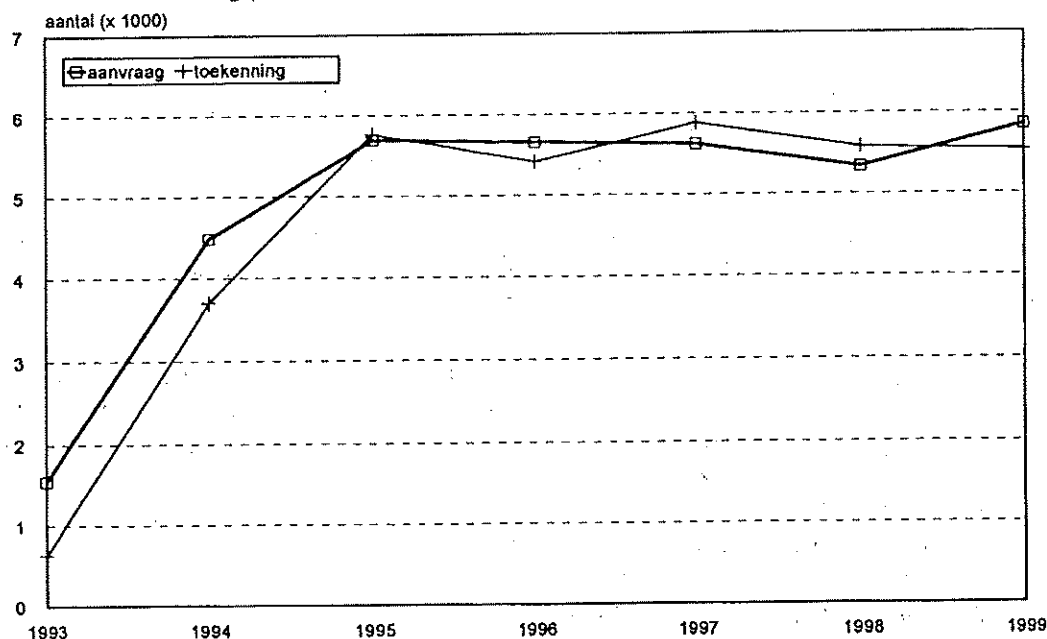
Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

Tabel 12. Begunstigden van een verbeteringspremie, naar samenlevingsvorm en naar categorie bruto belastbaar jaarinkomen, percentages (1993-1999)

Inkomenscategorie	Samenlevingsvorm		Totaal
	Alleenstaanden	Samenwonenden	
< 250 000	26	11	17
250 001-500 000	38	16	24
500 001-750 000	30	52	44
> 750 000	6	20	15
Totaal	100	100	100

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

Figuur 13. Evolutie van de aanvragen en toezeggingen voor de verbeteringspremie, naar jaartal toekenning (1993-1999)



Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, aanvragen tussen 01/04/1993 en 31/12/1999 met goedkeuring tussen 01/04/1993 en 01/09/2000

De gratis verzekering tegen inkomensverlies

De gratis verzekering tegen inkomensverlies¹⁶ is bedoeld om kandidaat-bouwers, kopers en renoveerders van woningen een waarborg te geven op terugbetaling van de lening in geval van loonverlies door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De databestanden die we ontvingen van OMOB bevatten alle goedgekeurde dossiers tussen oktober 1998 en mei 2000, maar boden bijzonder weinig nuttige informatie. Eind mei 2000 hadden reeds 9 224 huishoudens de gratis verzekering tegen inkomensverlies afgesloten. Ongeveer de helft van deze groep waren kopers (inclusief renovatie), de andere helft waren bouwers. Ongeveer een kwart van de begunstigden waren alleenstaanden. Het gemiddeld

ontleend bedrag waarvoor de verzekering werd aangevraagd bedroeg 3 502 404 BEF. Voor de alleenstaanden is dit bedrag gemiddeld iets lager, voor de samenwonenden hoger dan dit gemiddelde. De bedragen liggen hoger dan bij sociale leningen. Het verzekerd bedrag is iets hoger voor bouw (3 626 640 BEF) dan voor koop en/of renovatie (3 369 759 BEF).

De fiscale voordelen

Woningbezit wordt via het fiscaal stelsel sterk gesubsidieerd. In de bijdrage in vorig nummer van Ruimte en Planning stelden we vast dat de budgettaire implicaties van deze subsidiëring zeer groot zijn. Het budget van de fiscale voordelen is meer dan het tienvoud van het budget

dat naar de sociale koopsector vloeit. Hier bekijken we welke huishoudens het meest voordeel hebben bij de fiscale voordelen. In het databestand dat we ontvingen van het Ministerie van Financiën wordt geen onderscheid gemaakt tussen Vlaanderen en Wallonië. Het bevat informatie over de gewone intrestaftrek, de bijkomende intrestaftrek en de kapitaalaf trek.

Bereik van de maatregelen

Figuur 14 geeft per inkomenscategorie het aandeel van de belastingplichtigen weer dat aftrekmogelijkheden geniet.

Uit de figuur blijkt dat de intrestaftrek een hoger bereik heeft dan de bijkomende intrestaftrek. De doelgroep van de bijkomende intrestaftrek is dan ook beperkter: enkel bouwers of verbouwers kunnen daarop beroep doen. Hoewel we ook over een databank beschikken met gegevens over de kapitaalaf trek hebben we besloten om deze niet mee op te nemen, omdat daarin niet enkel de kapitaalaf trek maar ook de aftrek voor levensverzekeringen blijkt opgenomen te zijn en het zelfs mogelijk is dat bepaalde huishoudens tweemaal er twee maal in voorkomen indien ze op beide aftrekmogelijkheden beroep doen.

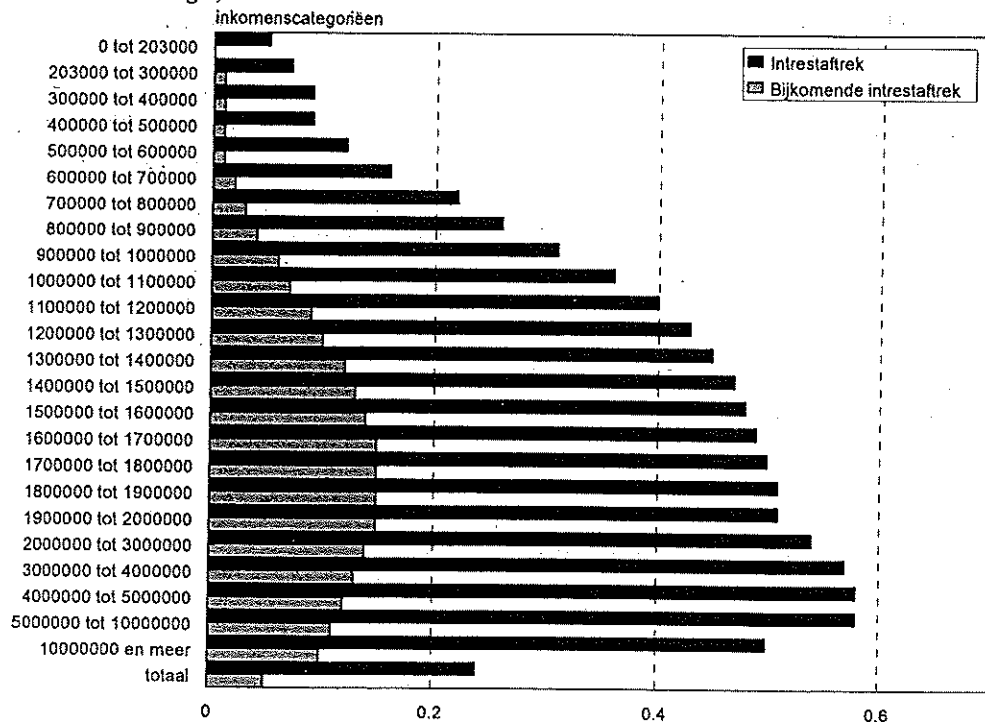
De spreiding over de inkomensgroepen is voor de twee groepen vrij gelijklopend. Bij de lage inkomensgroepen geniet slechts een zeer kleine groep ervan. Naarmate het inkomen stijgt groeit het aandeel van de belastingplichtigen dat beroep doet op de mogelijkheid om intresten en kapitaal af te trekken. Bij de hogere inkomenscategorieën daalt dit aandeel dan weer. De middengroepen zijn dus de belangrijkste doelgroep van deze fiscale maatregelen. Voor lagere inkomensgroepen is eigendomsverwerving vaak niet haalbaar, waardoor ze ook niks kunnen aftrekken.

Gemiddeld financieel voordeel

Figuur 15 geeft per inkomenscategorie het gemiddeld financieel voordeel uit de kapitaalaf trek en de bijkomende intrestaftrek weer.

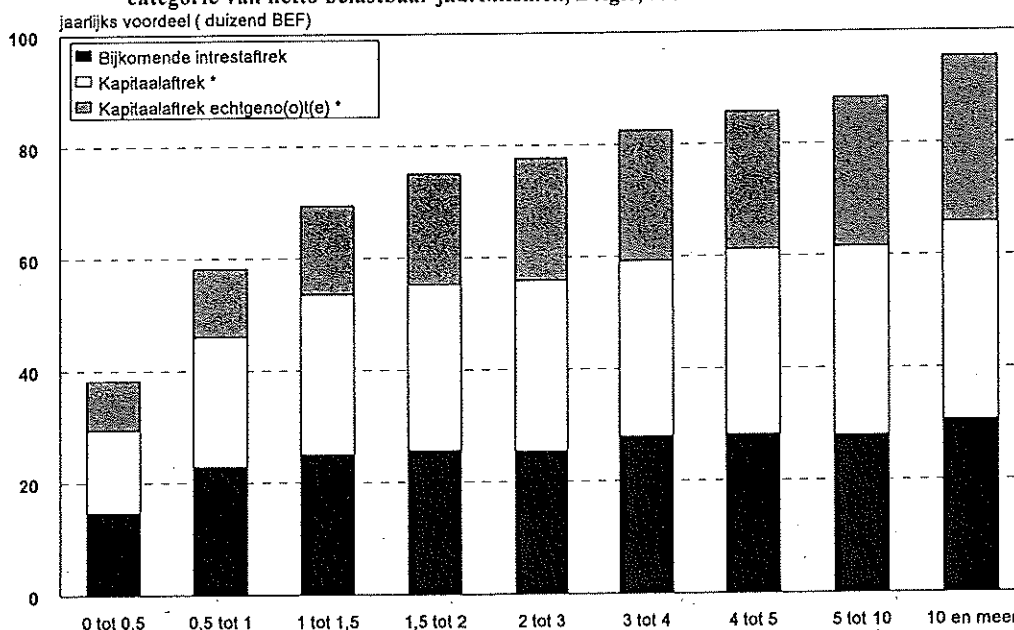
Terwijl de intresten slechts door één van de echtgenoten van een huishouden kan worden afgetrokken, kan het kapitaal verdeeld worden tussen de echtgenoten. Het financieel voordeel van de bijkomende intrestaftrek en kapitaalaf trek stijgt licht naarmate het inkomen stijgt. De twee bij elkaar genomen is er toch een sterke stijging

Figuur 14. Aandeel van de belastingplichtigen dat beroep doet op fiscale aftrekmogelijkheden volgens categorie van netto belastbaar jaarinkomen in BEF en volgens de aard van de aftrek, België, 1997



Bron: Ministerie van Financiën

Figuur 15. Gemiddeld financieel voordeel van de kapitaalaf trek en de bijkomende intrestaf trek per categorie van netto belastbaar jaarinkomen, België, 1997



* inclusief aftrek van levensverzekeringen

Bron: Ministerie van Financiën

van het financieel voordeel naar inkomenscategorïe. Terwijl huishoudens met een inkomen tot 500 000 BEF die zowel op de bijkomende intrestaf trek als op de kapitaalaf trek beroep doen gemiddeld iets minder dan 40 000 BEF voordeel per belastbaar tijdperk hebben, hebben huishoudens met een inkomen van 10 000 000 BEF en meer, bij cumulatie van beide aftrekmogelijkheden, een gemiddeld financieel voordeel van iets meer dan 95 000 BEF. Het voordeel stijgt aanvankelijk sterk met inkomen. Naarmate de inkomens stijgen, vermindert de toename van het gemiddeld voordeel. Er zijn twee verklarende factoren voor de stijging van het voordeel met inkomen, namelijk de stijging van de marginale aanslagvoeten en de stijging van de afgetrokken bedragen. We kunnen verwachten dat de hogere inkomens meer aftrekken dan de lagere. De aftrekmogelijkheden zijn echter geplafonneerd waardoor dit effect maar tot op een bepaald inkomensniveau een invloed heeft.

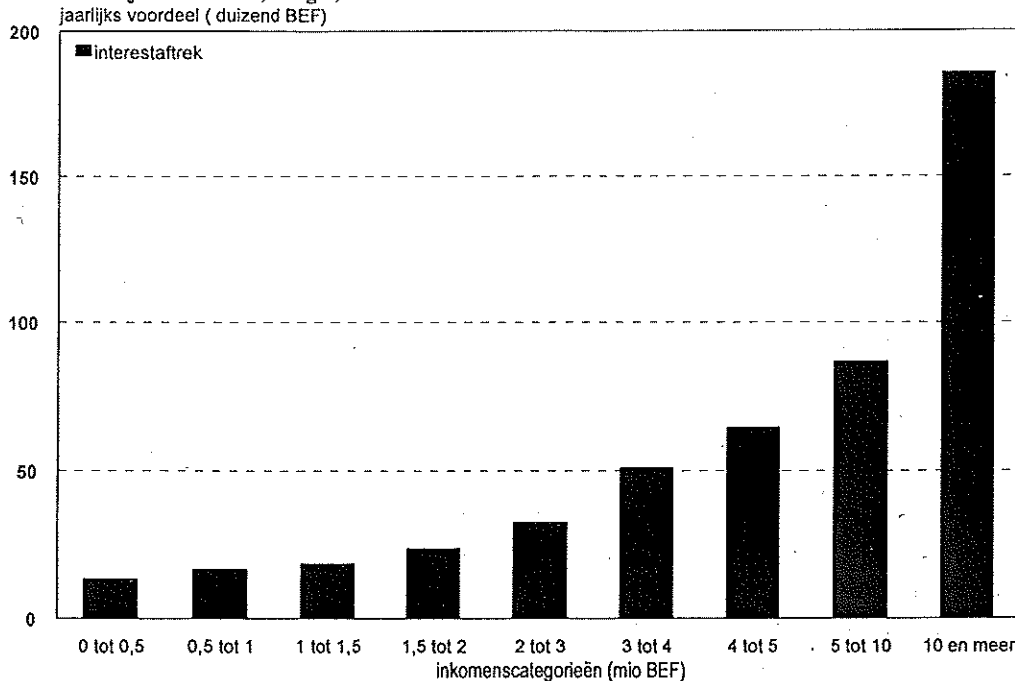
In bovenstaande figuur hebben we niet de gewone intrestaf trek opgenomen. De reden hiervoor is dat we de gewone intrestaf trek niet beschouwen als een subsidie voor woningbezit. Immers, een woning is in de Belgische fiscaliteit een investeringsgoed. Bijgevolg worden de inkomsten van de investering belast, na aftrek van de kostprijs van de investering (i.c. de intrest op het geleende

kapitaal). De evolutie van de gewone intrestaf trek geven we weer in figuur 16.

Het financieel voordeel als gevolg van de gewone intrestaf trek stijgt exponentieel in functie van inkomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat de hogere inkomenscategorïeën hogere kadastrale inkomens hebben. Maar ook de hogere marginale aanslagvoeten van de hogere inkomenscategorïeën dragen ertoe bij dat het voordeel veel hoger is voor de hogere inkomenscategorïeën.

Eens de lening is afbetaald en er dus geen intresten meer kunnen afgetrokken worden, beschikken de huishoudens echter nog over een ander instrument, met name de woningaf trek. De woningaf trek (niet opgenomen in het databestand) komt eigenlijk overeen met een vrijstelling van belasting van het kadastraal inkomen, met een maximum tot 148 800 BEF. Het bedrag dat via de gewone intrestaf trek gemiddeld door de huishoudens uit verschillende inkomenscategorïeën wordt afgetrokken, is een goede indicator voor het gemiddelde kadastrale inkomen van die categorïeën. Uit het bestand blijkt dat de gemiddelde aftrek enkel voor de huishoudens die een belastbaar inkomen hebben dat hoger is dan 5 000 000 BEF het maximum bedrag, zijnde 148 800 BEF, overschrijdt. Dit betekent dat eens ze hun lening hebben afbetaald, gemiddeld enkel de huishoudens met een belastbaar inkomen

Figuur 16. Financieel voordeel bij de gewone intrestaftrek per categorie van netto belastbaar jaarinkomen, België, 1997



Bron: Ministerie van Financiën

hoger dan 5 000 000 BEF zouden worden belast op hun kadastraal inkomen, en dit slechts voor de helft. De gemiddelde huishoudens uit lagere inkomens worden volledig vrijgesteld van belastingen op hun kadastraal inkomen. In dit geval gaat het wel om een subsidie, en figuur 16 geeft het exponentiële karakter ervan reeds aan. De relevantie van dit systeem kan, zowel vanuit economisch als vanuit sociaal perspectief, serieus in vraag worden gesteld. Het gaat hier om een enorme subsidie aan huishoudens die reeds lang geleden hun eigendom hebben verworven.

Besluit

Besluiten over de begunstigten

Van alle overheidsinstrumenten die ten gunste staan van eigenaars van woningen hebben de fiscale voordelen het ruimste bereik.

Bij de Vlaamse tegemoetkomingen hebben de TIL en de VAP het ruimste doelgroepbereik. Jaarlijks gaat het over een 4 500 à 5 500 begunstigten. Bij de leningen bereiken de leningen van het VWF (een 2 000-tal) jaarlijks ongeveer dubbel zoveel gezinnen als de leningen van de VHM (gemiddeld een 1 000-tal). Het bereik van de SKV's die opereren onder de koepel van de

VHM lag in 1999 iets hoger dan de gesubsidieerde sociale leningen van de VHM, al ging het hier in belangrijke mate over overname van reeds lopende kredieten. Hoewel het OMOB-bestand slechts over een periode van 20 maanden gaat, deden over deze periode reeds meer dan 9000 huishoudens beroep op de gratis verzekering.

Wat betreft het profiel van de begunstigten kijken we in de eerste plaats naar de inkomenssituatie. De VAP is duidelijk het meest selectieve instrument: voor de aanpassingspremie heeft 95% van de begunstigten een bruto belastbaar inkomen van minder dan 750 000 BEF per jaar, voor de verbeteringspremie is dit 85%. Het doelgroepbereik van de TIL is afhankelijk van de aard van de verrichting, maar is minder selectief dan de VAP: de inkomens zijn het laagst voor de TIL-koop in de privé-sector (bijna de helft heeft een bruto belastbaar inkomen lager dan 750 000 BEF) en het hoogst voor de TIL bouw (minder dan 1/3 onder deze grens). Bij de leningen bereikt het VWF een groep met inkomens die lager zijn dan de VHM, en dit ondanks de hogere inkomensgrenzen voor de leningen van het VWF. De inkomens van de begunstigten van een SKV-lening liggen zoals verwacht hoger dan de inkomens van de VHM-ontleners.

De fiscale voordelen zijn niet gebonden aan inkomensvoorwaarden. Bij de lage inkomensgroepen geniet een relatief kleine groep van de voordelen. De begunstigden zijn het meest vertegenwoordigd bij de middengroepen.

Over de periode van de laatste 7 à 10 jaar zijn er bij de leningen geen noemenswaardige verschuivingen in het inkomensprofiel van de begunstigden. Bij de leningen van het VWF zien we een lichte toename van de lagere inkomensgroepen. De VAP en de TIL daarentegen zijn in de beschouwde periode duidelijk selectiever geworden. Dit is het gevolg van het niet indexerende van de inkomensgrenzen in de wetgeving.

Bij de leningen van de VHM zien we een merkwaardige samenhang tussen het inkomen en de aard van de verrichting waarvoor de lening wordt aangeaan. De lagere inkomensgroepen zijn het meest aanwezig bij de leningen voor koop met verbetering, terwijl de hogere inkomensgroepen in hoofdzaak vertegenwoordigd zijn bij de sociale koop. Eenzelfde vaststelling (alhoewel veel minder opvallend) gaat op voor de TIL: ook hier is het aandeel van de lagere inkomens hoger bij de koop in de privé-sector en bij renovatie dan bij nieuwbouw en koop in de openbare sector.

De gezinssituatie van de begunstigden is erg verschillend voor elk van de instrumenten. De leningen van het VWF zijn (vanuit hun doelstelling) bijna uitsluitend gericht op gezinnen met kinderen. De VHM-leningen richten zich in zeer belangrijke en toenemende mate tot alleenstaanden. De VAP en de TIL (met uitzondering van de TIL koop openbare sector) bereiken ook relatief veel alleenstaanden (ongeveer 1/3 van de begunstigden). Bij de SKV-leningen en de verzekering tegen inkomensverlies maken alleenstaanden slechts 1/4 van de groep begunstigden uit. Daarentegen zijn er hier meer gezinnen met kinderen dan bij de VHM-leningen.

Een van de opvallende vaststellingen in dit onderzoek is dat uitgaande van het inkomen en de gezinssituatie een grote groep van begunstigden van een SKV-lening ook in aanmerking zou komen voor een veel voordeligere lening bij de VHM of bij het VWF. We formuleerden enkele hypothesen voor een mogelijke verklaring, maar deze zijn nader te onderzoeken.

Besluiten over de toegekende voordelen

In de eerste plaats vergelijken we een aantal kenmerken van de leningen van de VHM, het VWF en de SKV's (enkel deze die door de VHM erkend zijn). Zo stellen we grote verschillen vast in het gemiddelde totale leningsbedrag. Afgerond bedraagt dit voor de recente leningen bij de VHM 2,9 mio BEF, voor het VWF 2,5 mio BEF en voor de SKV's 1,7 mio BEF (ter vergelijking: voor de leningen waarvoor een gratis verzekering tegen inkomensverlies werd afgesloten was dit 3,5 mio BEF). Er is over de instrumenten heen geen systematische samenhang tussen de omvang van de lening en de aard van de verrichting. Bij de VHM zijn er grote verschillen in het leningsbedrag naargelang de aard van de verrichting en is het gemiddelde leningsbedrag het hoogst voor de aankoop van een sociale woning. Bij het VWF zijn de verschillen minder groot, en is de gemiddelde lening het hoogst voor nieuwbouw. Bij de SKV's wordt gemiddeld het meest geleend voor koop met verbetering.

De looptijd van de gemiddelde lening bij de VHM is iets hoger dan bij het VWF, 20,8 jaar versus 19,9 jaar. De SKV-leningen hebben gemiddeld een heel wat kortere looptijd, met name 14,4 jaar.

De gemiddelde intrestvoeten mogen laag genoemd worden: voor de VHM betaalde het afgelopen jaar twee derde van de ontleners een intrest beneden de 3%. De gemiddelde intrestvoeten aangerekend door de VHM en door het VWF liggen dicht in elkaars buurt. Ten opzichte van de referentierentevoet, die als indicator voor de marktrente beschouwd wordt, betekenen beide intrestvoeten een aanzienlijke subsidie. In tegenstelling tot de gesubsidieerde kredietverlening van de VHM en het VWF liggen de intrestvoeten van de niet-gesubsidieerde SKV-leningen in sommige jaren onder de marktintrestvoet (1994 en 1999-2000), maar in andere een stuk daarboven (tot 1,6 procentpunt hoger in 1997).

Niettegenstaande de hoge intrestsubsidies op de gesubsidieerde leningen blijven de woonquota hoog liggen, en dit vooral voor de VHM-leningen. Gemiddeld bedragen deze 30%. De woonquota liggen het hoogst voor de laagste inkomensgroepen, en liggen voor alleenstaanden gemiddeld 6% hoger dan voor samenwonenden. Opvallend is ook de sterke stijging van de woonquota van de VHM-ontleners over de periode

1993-2000. Deze stijging wordt verklaard door een sterk toegenomen leningbedrag terwijl het inkomen min of meer gelijk bleef. De dalende rentevoet heeft hiervoor niet kunnen compenseren.

Een tegengestelde evolutie zien we bij het VWF. Daar daalde de gemiddelde woonquote van 28% in 1995 naar 22% in 1999. Achterliggend is hier het licht gestegen inkomen en de afgenomen intrestvoeten. Deze evolutie was gunstig genoeg om het eveneens sterk toegenomen leningbedrag te compenseren.

Niettegenstaande het ontbreken van een intrestsubsidie liggen de woonquota van de SKV-leningen lager. Na een oorspronkelijke stijging in de eerste helft van de beschouwde periode (van 19% in 1993 naar 25% in 1995-1997) daalde de woonquote daarna naar 18% in 2000. De verklaring hiervoor kan worden gevonden in de dalende intrestvoeten gecombineerd met de afnemende leningbedragen.

De subsidie die vervat zat in de TIL is heel wat kleiner dan in de gesubsidieerde leningen. De gemiddelde tegemoetkoming bedroeg in de periode voor de hervorming (1993-1998) 226 000 BEF, en na de halvering 114 000 BEF. De tegemoetkoming was het hoogst voor renovatie (resp. 304 000 BEF voor en 153 000 BEF na de halvering van 1998). Als een gevolg van het niet indexeren van de TIL daalde de reële waarde van deze tegemoetkoming jaarlijks.

Dezelfde bemerking over de niet-indexering gaat op voor de VAP. Het premiebedrag voor de VAP is nog een heel stuk lager: voor de aanpassingspremie gemiddeld 47 000 BEF en voor de verbeteringspremie 40 000 BEF.

Tegenover al deze doelgroepgerichte Vlaamse maatregelen staan de federale fiscale voordelen, die sterk stijgen met het inkomen. Vooral de gewone intrestaftrek (die echter niet als een subsidie gezien mag worden) stijgt exponentieel met het inkomen. De toename van de voordelen met het inkomen is een gevolg van de stijging van de marginale aanslagvoeten en van de afgetrokken bedragen. Door de plafonnering van de aftrekmogelijkheid speelt dit effect maar tot op een bepaald inkomensniveau.

Deze vaststellingen overschouwend en kijkend naar het buitenland lijkt het ons zinvoller om de eigen woning fiscaal neutraal te behandelen en de middelen die daardoor vrijkomen meer te gaan oriënteren in de richting van de doelstellin-

gen van het woonbeleid (doelgroepenbeleid, kwaliteitsbeleid, ...). De fiscaal neutrale behandeling van de woning kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Hier geven we enkele mogelijkheden:

1. De eigen woning wordt aanzien als een consumptiegoed: dit betekent dat het kadastraal inkomen niet wordt belast, maar dat ook alle aftrekmogelijkheden wegvallen.
2. De eigen woning wordt aanzien als een investeringsgoed en wordt belast via
 - de personenbelastingen: dit betekent dat de netto-inkomsten van de woning worden belast (KI na aftrek van de intrestafbetalingen) tegen progressieve aanslagvoet;
 - een aparte vermogensbelasting: indien besloten wordt om vermogen via een apart stelsel te belasten is er eventueel de mogelijkheid om te opteren voor een vaste aanslagvoet.

De fiscaliteit is echter nog steeds grotendeels federale materie, waardoor andere uitgangspunten worden gehanteerd dan de uitgangspunten van het Vlaams huisvestingsbeleid. We wensen er hier echter toch voor te pleiten dat met het oog op het verhogen van de efficiëntie en effectiviteit van het huisvestingsbeleid en de continuïteit tussen het Vlaams en federaal beleid de discussie hierover minstens op gang gebracht wordt.

Noten

1. Doms K., Van Damme B., Winters S., Bilsen V., Buyst E. (2001), *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, HIVA - KULeuven, 512 p.
Het rapport kan besteld worden bij het Hoger Instituut voor de Arbeid, E. Van Evenstraat 2^e, 3000 Leuven, 016/32.33.33, of via e-mail aan liesbeth.villa@hiva.kuleuven.ac.be, <http://www.kuleuven.ac.be/hiva>
2. De 'referentierentevoet' vormt de basis voor de berekening van de rentevoet op de sociale lening en kan beschouwd worden als een minimale raming voor de marktrente op het ogenblik dat de lening wordt aangegaan. Deze referentierentevoet is opgenomen in het leningbestand.
3. Voor de verrichtingen 'verbetering' en 'overname kredieten' werden geen woonquota berekend omdat hier de totale woonkost niet gekend is.
4. Deze methode is niet ideaal. Het zou beter zijn om de maximale woonquota aan te passen aan het inkomensniveau van de ontfener. Een woonquote van 30% weegt veel zwaarder voor een huishouden met een laag inkomen dan voor een huishouden met een hoog inkomen.

5. Omdat de leningbedragen geïndexeerd werden, betreft het dus een toename bovenop de inflatie gedurende deze periode.
6. De overige 20% heeft dus 4 kinderen of meer.
7. Deze kostprijs omvat het totaal van alle prijsofferten met inbegrip van alle onkosten evenals de waarde van het eigen werk uitgevoerd door de gezinnen ontleners (VWF, 1999).
8. BVR 20 juni 1996 betreffende de aanwending door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen van de kapitalen van het Fonds B2
9. BVR 11 mei 1999 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote gezinnen net zoals bij de VHM-leningen: de dossiers van 31/05/1999 tot 31/05/2000
10. Info Dirk Janssens, celhoofd SKV-team VHM.
11. Info Dirk Janssens, celhoofd SKV-team bij de VHM.
12. BVR tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tegemoetkoming in de last van hypothecaire leningen, aangegaan om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren, 12 mei 1998
13. Conform het BVR van 3 februari 1993, hoofdstuk III: 'De tegemoetkoming voor de bouw van een woning en de koop van een nieuwe woning in de prive sector', worden deze twee groepen in een categorie ondergebracht.
14. BVE houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, 18 december 1992, gewijzigd bij BVR, 29 juni 1994.
15. BVR 12/05/1998

Sien Winters is lic. pedagogie en lic. economische wetenschappen en is momenteel projectleider Sector sociaal en economisch beleid van het HIVA-KULeuven.

Kurt Doms is lic. sociologie en was tijdens het onderzoek wetenschappelijk medewerker Sector sociaal en economisch beleid van het HIVA-KULeuven

Benediekt Van Damme is lic. economische wetenschappen en licencieate sociale en culturele antropologie en is momenteel wetenschappelijk medewerker Sector sociaal en economisch beleid van het HIVA-KULeuven.

□