



# BBT Wonen

## Begrotingsuitvoering 2023

**Matthias Diependaele**

Vlaams Minister van Financiën en Begroting, Wonen en  
Onroerend Erfgoed



## I. INHOUDSTAFEL

I. INHOUDSTAFEL .....	3
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER .....	6
III. SAMENVATTING .....	7
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN .....	8
1. Transversale en horizontale doelstellingen .....	8
1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding .....	8
1.2 Vlaams Jeugd- en kinderrechtenbeleidsplan .....	8
1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan .....	8
1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden .....	9
1.5 Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 .....	9
1.6 Steunmaatregelen voor de ontheemde Oekraïners .....	9
V. BELEIDSVELD WONEN .....	11
1. ISE 1 Woningkwaliteit .....	11
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol .....	11
OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit .....	11
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen .....	12
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt .....	12
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand .....	14
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen .....	14
OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting .....	15
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren .....	15
OD 1.8 Verduurzamen eigendomswohnungen stimuleren .....	16
1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	17
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's) .....	17
2. ISE                      Ondersteuning                      vraagzijde                      woningmarkt .....	21
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken .....	21
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede .....	21
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft .....	21
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft .....	22
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft .....	23
2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd .....	24
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt .....	24
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt .....	24

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen.....	25
2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt .....	25
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren ..	25
OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.....	26
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	26
2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	27
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	27
DAB's .....	31
Overige entiteiten onder toezicht.....	32
3.ISE	
Ondersteuning	
aanbodzijde	
woningmarkt	
.....	36
3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod .....	36
OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid .....	36
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod.....	37
OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd .....	38
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod .....	39
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren .....	39
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	41
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd .....	41
3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	42
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	42
DAB's .....	45
Overige entiteiten onder toezicht.....	46
4.Thema-overschrijdend	
instrumentarium	
.....	55
4.1 Operationele doelstellingen.....	55
OD 6.1 Performante woonactoren.....	55
OD 6.2 Lokaal woonbeleid .....	56
OD 6.3 Onderbouwd beleid .....	58
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving.....	60
OD 6.5 Performante overheid.....	60
4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	63
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	64
VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD .....	68
Apparaatskredieten .....	68
VIII. LIJST MET AFKORTINGEN .....	70

IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'.....	71
X. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT' .....	72
XI. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF' .....	72
XII. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN VAN HET HOF VAN JUSTITIE' .....	77

## II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

Meer dan ooit is het mijn ambitie om als minister van Wonen te waken over een kwaliteitsvol en betaalbaar Vlaams woonbeleid.

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsuitvoering 2023 rapporteer ik over de initiatieven, realisaties en middelen die ik in 2023 heb ingezet om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

Het jaar startte met de fusie tussen het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Het eengemaakt agentschap Wonen in Vlaanderen maakt betere samenwerking, kennisdeling en synergieën binnen het beleidsveld Wonen mogelijk. De sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen werden overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

Ook de andere hervorming in het woonlandschap heeft zich in 2023 volledig voltrokken: zoals voorzien hebben alle SHM's en SVK's zich uiterlijk op 30 juni 2023 omgevormd tot 41 woonmaatschappijen. Nu wordt maximaal ingezet op de operationele integratie van de activiteiten en de overdrachten van het patrimonium.

Op vlak van woningkwaliteit heb ik een aantal belangrijke initiatieven tot uitvoering gebracht. Een minimale energienorm werd geïntroduceerd in de minimale woningkwaliteitsvereisten en het aangepast woningkwaliteitskader voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten trad in werking, net als de bestuurlijke handhaving in het kader van de strafrechtelijke procedure. De eerste opleidingen tot erkende woningcontroleurs gingen van start, net als de EVC-test voor bestaande woningcontroleurs. Ik lanceerde opnieuw een projectoproep voor noodwoningen, op deze manier werden deze legislatuur reeds 586 noodwoningen gerealiseerd. Ik blijf uiteraard ook de renovatie van woningen ondersteunen. De Mijn VerbouwPremie kent een groot succes, in 2023 werden ruim 133.000 aanvragen ingediend en 86.000 premies uitbetaald.

Ik blijf ook sterk inzetten op de verbetering van de betaalbaarheid van het wonen. Ik nam verschillende maatregelen om de benutting van de huurpremie en huursubsidie te verhogen. Om de verwerving van een eigen woning te stimuleren, verhoogde ik de machtiging van het Vlaams Woningfonds om bijzondere sociale leningen te verstrekken en werd in 2023 de nieuwe regeling rond Wonen in Eigen Streek definitief aangenomen.

In de sociale huur voerde ik de vermogenstoets in. Een (potentiële) kandidaat-huurder die beschikt over een saldo op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening dat een bepaalde grens overschrijdt, zal niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

In 2023 werd een recordbedrag uitgetrokken voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, nl. 841,5 miljoen euro. Om het woonaanbod op de private huurmarkt te vergroten, trad het nieuwe subsidie- en verhuurstelsel budgethuren in werking, ook wel geconventioneerde verhuur genoemd. Private partners en woonmaatschappijen worden via een subsidie aangemoedigd om private huurwoningen te bouwen, mits ze zich in ruil daarvoor houden aan een aantal voorwaarden voor de verhuur.

Ik bleef me in 2023 inzetten om de problemen op de studentenhuusvestingsmarkt aan te pakken. Ik lanceerde het project 'boost het basiskot' om het aanbod aan betaalbare basiskoten te vergroten. Ook werden verdere stappen gezet in de richting van de invoering van het uniform kotlabel.

Tot slot was 2023 een belangrijk jaar voor het wetenschappelijk onderzoek naar het wonen in Vlaanderen: het veldwerk van de nieuwe Woonsurvey ging van start. In het najaar van 2024 kunnen we de resultaten verwachten.

### III. SAMENVATTING

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 heb ik in 2023 verschillende initiatieven uitgerold. Hierna worden kort de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen toegelicht. In de bespreking per inhoudelijk structuurelement wordt in detail stilgestaan bij de beleidsinitiatieven van het jaar 2023.

2023 was een belangrijk jaar voor deze regeerperiode omdat een aantal grote beleidsprojecten, die ik had aangekondigd in mijn beleidsnota, tot uitvoering kwamen. Op 1 januari 2023 fuseerden Wonen-Vlaanderen en de VMSW en tegen het midden van het jaar waren alle nieuwe woonmaatschappijen gevormd.

Op vlak van regelgeving werden heel wat trajecten ontwikkeld en afgerond, waaronder de invoering van de energienorm in de minimale woningkwaliteitsvereisten, het aangepast woningkwaliteitskader voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, de nieuwe regeling rond Wonen in Eigen Streek, de vermogenstoets in de sociale huur en het basiskot en het kotlabel.

De Mijn VerbouwPremie kende in 2023 een groot succes, net als de bijzondere sociale leningen, waarvoor ik de machtiging van het VWF heb verhoogd. Ook de investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen kreeg het voorbije jaar een serieuze boost en de eerste projecten van budgethuren werden in de steigers gezet.

#### PROGRAMMA QD – WONEN

(duizend euro)					
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
1e BA	0	800	0	3.075.976	366.441
1e BA-JR	0	800	0	546.162	544.711
<b>BU</b>	61	3.830	0	505.291	505.496

## **IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN**

### **1. Transversale en horizontale doelstellingen**

#### **1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding**

Ik heb verder uitvoering gegeven aan de acties opgenomen in het VAPA om vanuit wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede. De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen werden uitgewerkt en zijn in werking getreden vanaf 1 januari 2024 (zie OD 4.3). Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) werd via een gerichte campagne meer bekend gemaakt bij huurders en verhuurders (zie OD 3.1). Het plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, dat werd uitgewerkt in samenwerking met en onder coördinatie van Welzijn, werd in overleg opgevolgd en verder uitgevoerd (zie OD 4.3).

Daarnaast heb ik verder uitvoering gegeven aan de bijkomende acties ingeschreven in het VAPA, naar aanleiding van de energiecrisis. Dit betrof de indexering huurprijs gekoppeld aan het EPC; de verhoging van het budget van de Vlaamse woonlening met 250 miljoen euro; het betalingsuitstel op de huurwaarborglening en de Vlaamse woonlening.

#### **1.2 Vlaams Jeugd- en kinderrechtenbeleidsplan**

In het Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan engageerde ik mij om verder in te zetten op experimentele woonvormen en de aandacht voor kinderen en jongeren in het lokale woonbeleid te verhogen.

In 2023 werkte ik verder aan het faciliteren van nieuwe woonvormen, in samenwerking met de vele betrokken actoren die vandaag de dag reeds werken aan innovatieve wooninitiatieven. Daarnaast bleef ik inzetten op leren uit experimenten, zoals o.a. de vorderingen in de lopende proefomgeving en leertraject coöperatieve woonprojecten, dat in 2023 op kruissnelheid kwam. Tot slot kreeg de pagina over bijzondere woonvormen op de website van Wonen in Vlaanderen in 2023 een aanzienlijke inhoudelijke uitbreiding. (zie OD 5.7)

Net als in de vorige jaren werd in de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokale woonbeleid (zie OD 6.2) aandacht besteed aan de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen.

#### **1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan**

In opvolging van het Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan 2020-2024 bleef ik ook in 2023 inzetten op samenwerking tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn in functie van een meer inclusief woonaanbod (zie OD 4.3).

Daarnaast heb ik verder uitvoering gegeven aan het actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. In het actieplan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de belangenorganisaties. In het subsidiekader 2020-2025 voor de intergemeentelijke samenwerking is de



verplichting opgenomen om een lokaal meldpunt te installeren waar inwoners terecht kunnen met meldingen rond discriminatie op de private huurmarkt (zie OD 4.1).

#### 1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden

Ik heb verder uitvoering gegeven aan de acties ingeschreven in het STRAP vanuit wonen, met het oog op het verbeteren van de huisvestings situatie van ex-gedetineerden. De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen, onder wie (ex-)gedetineerden, werden uitgewerkt en zijn in werking getreden vanaf januari 2024 (zie OD 4.3). In samenwerking met Justitie en Handhaving werd de organisatie van netwerkmomenten over wonen in de gevangenissen opgenomen, met het oog op kennismaking en informatiedeling als basis en aanzet voor verder overleg en samenwerking op niveau van de gevangenis.

#### 1.5 Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030

In 2023 werd een minimale energienorm geïntroduceerd in de minimale woningkwaliteitsvereisten (zie OD 1.4). Ik informeerde huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders uitgebreid over deze nieuwe woningkwaliteitsnorm.

Ik blijf inzetten op de ondersteuning van woningrenovatie via Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening (zie OD 1.5 en 1.8). Beide instrumenten kenden in 2023 een groot succes.

Wonen in Vlaanderen heeft in 2023 het structureel overleg met de sector rond het klimaatactieplan richting 2050 verdergezet. Zo werd een aangepast verstrengingspad afgestemd op de minimale energienorm in onderling overleg vastgelegd. Voor de tool Renovatieplanner werden bijkomende opleidingen georganiseerd met het oog op het gebruik door de nieuwe woonmaatschappijen. (zie OD 1.7)

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd grondig hertekend (zie OD 1.7). Het zwaartepunt komt te liggen bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label.

Via de oproep innovatieve projecten voor woonmaatschappijen werd aan een 2de reeks projecten subsidie toegekend (zie OD 5.5). Hiermee krijgen nieuwe producten, technieken of processen een impuls zodat het patrimonium verder kan verduurzamen. De Design and Insulate procedure voor de naisalotie van spouwmuuren werd begin 2024 afgesloten.

#### 1.6 Steunmaatregelen voor de ontheemde Oekraïners

In 2023 werden de inspanningen om de ontheemde Oekraïners in Vlaanderen op te vangen, verdergezet en werden de faciliterende maatregelen aangehouden. Vanuit het beleidsveld wonen heb ik optimaal gestreefd hieraan een bijdrage te

leveren. Zo werden in afwachting van de grondige renovatie door de woonmaatschappijen 877 sociale huurwoningen ter beschikking gesteld (toestand december 2023). Via de VMSW konden de woonmaatschappijen nieuwe woonunits bestellen en laten plaatsen. Zeven woonmaatschappijen hadden terreinen beschikbaar en zijn op dit aanbod ingegaan, goed voor 63 woonunits. Ook werd fase 1 van het nooddorp Gent gerealiseerd, dit in een nauw samenwerkingsverband met de stad, de woonmaatschappij en de diensten van de Vlaamse overheid. Een bijkomende verdienste van dit opzet is de duurzame herbestemming waarbij de woonunits nadien inzetbaar zullen zijn voor (sociale) huisvesting. Verder werd de huurregelgeving naar modaliteiten en opzegmogelijkheden aangehouden, wat de doorstroom naar de private huurmarkt stimuleert. Een bevraging van de lokale besturen eind 2023 toont aan dat reeds 40 à 50 % van de opgevangen ontheemden een plek op de private huurmarkt heeft gevonden. Het ondersteuningskader dat de lokale besturen in staat stelt om publieke plekken te realiseren en te bekostigen, werd in december 2023 verlengd tot maart 2025. Op die manier wordt de opvang van ontheemden tijdelijk en afdoende verzekerd.

## **V. BELEIDSVELD WONEN**

### **1. ISE 1 Woningkwaliteit**

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol'.

Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn. Het woningkwaliteitsbeleid zet in op alle aspecten van een doordachte handhavingspiramide.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De Mijn Verbouwpremie en de Vlaamse aanpassingspremie;
- De inkomsten en uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie;
- De investeringssubsidie voor lokale besturen om het aanbod van noodwoningen te vergroten.

#### **1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol**

##### **OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit**

In functie van de eerste laag van de handhavingspiramide, het sensibiliseren en communiceren, heb ik in 2023 opnieuw een aantal initiatieven genomen om burgers te sensibiliseren over veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen. Zo was er in samenwerking met het departement Zorg een initiatief om een gezond binnenmilieu te promoten. Daarnaast werkten we een preventiecampagne uit over het gevaar op CO-intoxicatie.

In 2023 hebben we ook sterk ingezet op het uitbreiden van en communiceren via ons netwerk van partners. Zo werd, in samenwerking met de politieschool, een opleiding gegeven bij de wijkpolitie over woningkwaliteit. Een initiatief dat nu jaarlijks zal worden herhaald. Via het CIB werd een sensibiliseringscampagne gevoerd over rookmelders. In samenwerking met de Gezinsbond werd een webinar georganiseerd over woningkwaliteit en verscheen er een artikel in hun magazine hieromtrent. Ook werd een technische opleiding verzorgd voor alle schatters van het Vlaams Woningfonds en werd een masterclass gegeven aan de federatie van notarissen.

In de tweede laag van de handhavingspiramide, de laag waarbij we inzetten op een proactief beleid en een preventieve aanpak, stond in 2023 een verdere voorbereiding van het erkenningssysteem voor woningcontroleurs op de agenda. Ook hebben we verder ingezet op het ondersteuningsaanbod naar lokale besturen in het kader van het invoeren van een verplicht conformiteitsattest. Er werden verschillende overlegmomenten georganiseerd om knelpunten en opportuniteiten scherp te stellen en goede praktijken uit te wisselen. Ook het dossieropvolgingssysteem VLOK, dat het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert en kosteloos ter beschikking stelt van de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, werd performant en up-to-date gehouden, met inbegrip van de talrijke modeldocumenten, de richtlijnen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken en de handleiding bij het toepassen van de handhavingsprocedures.

## OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

Ook in 2023 zette ik in op het ondersteunen van lokale besturen en medewerkers van Wonen in Vlaanderen via de basisopleiding die online beschikbaar is, het uitgebreide digitale handboek met richtlijnen voor woningcontroleurs waar regelmatig extra verduidelijkingen in worden opgenomen, het herwerkte ministerieel besluit en de helpdesk die binnen de week op alle technische vragen antwoordt. Daarnaast werden in 2023 een hele reeks rondetafels georganiseerd om de duidelijkheid van de technische fiches, beschikbaar voor de gebruikers van Vlok, te optimaliseren.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om bovenop de gewestelijke woningkwaliteitsnormen strengere eigen normen op te leggen voor kamers. In 2023 werden alle bestaande gemeentelijke reglementen in kaart gebracht en werd de oefening gestart om een gemene deler te vinden. Dit proces loopt door in 2024.

Daarnaast is in 2023 werk gemaakt van een aangepast woningkwaliteitskader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. Dit kader maakt het mogelijk om, zeker bij grote projecten, zoals de Oosterweelwerken, arbeidskrachten kwalitatief te huisvesten. Concreet is ervoor gekozen om enkele afwijkingen uit te werken op de reguliere normen voor kamerbewoners, waarbij tegelijkertijd compenserende maatregelen zijn voorzien om een behoorlijk kwaliteitsniveau te waarborgen. Een belangrijk aspect is ook dat steeds vooraf een conformiteitsattest moet worden bekomen vooraleer de aangepaste normen van toepassing zouden kunnen zijn. De activatie van het systeem en het eventuele voeren van een flankerend beleid, ligt bij de steden en gemeenten. Zo is de stad Antwerpen onmiddellijk met het nieuwe kader aan de slag gegaan. Andere lokale besturen tonen interesse of bereiden momenteel een initiatief voor hun gemeente voor.

## OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

### *Conformiteitsonderzoek en -attest*

Het conformiteitsattest wordt uitgereikt als een woningcontroleur tijdens een onderzoek ter plaatse – dit is het zogenaamde 'conformiteitsonderzoek' – vaststelt dat de woning voldoet aan de criteria van conformiteit. De conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door woningcontroleurs. De burgemeester wijst de woningcontroleurs voor zijn gemeente aan. De leidend ambtenaar van Wonen in Vlaanderen doet hetzelfde voor het Vlaamse gewest.

In 2023 heb ik verder gewerkt aan de implementatie van het erkenningssysteem voor woningcontroleurs dat de Vlaamse Regering in 2021 heeft vastgesteld. Samen met onderwijsinstellingen is een opleiding tot woningcontroleur uitgewerkt, evenals een EVC-instrument voor het testen van de reeds verworven competenties van bestaande woningcontroleurs.

Het volgen van de opleiding tot woningcontroleur was mogelijk vanaf april 2023. In september was er een tweede instapmoment waar geïnteresseerden hebben op ingetekend. Zo zal eind dit schooljaar een eerste lichting de opleiding afronden en de beroepskwalificatie behalen.

Het EVC-instrument kreeg in juni 2023 goedkeuring door AHOVOKS. De erkende CVO's zijn in het najaar aan de slag gegaan met de organisatie van de EVC-test.

In oktober zijn de eerste testen afgenomen. Dit proces zit nu op kruissnelheid. De facturen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

### *Administratieve woningkwaliteitsprocedures*

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen in Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij staat in contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of onbewoonbaar. Wonen in Vlaanderen adviseert en ondersteunt hem daarbij.

Ik ondersteunde de gemeenten bij de toepassing van de administratieve woningkwaliteitsprocedures, zijnde de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Zo zijn met het decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en het besluit tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid verschillende verbeteringen uitgevoerd aan deze procedures. Daarbij zorgde ik samen met mijn administratie voor de begeleiding en ondersteuning van gemeenten bij de inwerkingtreding van deze verbeteringen. Nieuwe regelingen zijn onder meer een kader voor het vergoeden van conformiteitsonderzoeken, een veralgemeende vrijstelling van de adviesverplichting (voor zover een gemeente dat wenst) in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring en de hervorming van het vroegere goedkeuringstoezicht met betrekking tot de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen tot een verplicht, maar niet bindend advies.

### *Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie*

De uitrol van de bestuurlijke handhaving in het kader van de strafrechtelijke procedure woningkwaliteit werd in 2023 verdergezet. Er werden interne richtlijnen opgemaakt en verder afspraken gemaakt met de parketten. De bestuurlijke handhaving is enkel van toepassing op dossiers die werden opgestart vanaf 1 januari 2023, waardoor de eerste dossiers pas ten vroegste vanaf de tweede helft van 2023 doorstroomden naar de administratie. Omdat ook de parketten zich moesten aanpassen aan de nieuwe situatie en werkwijze, werd de beslissingstermijn die de parketten hebben om over al dan niet strafrechtelijke vervolging te oordelen, door hen vaak verlengd. Het aantal dossiers dat door de administratie in het kader van bestuurlijke handhaving opgestart kan worden, was voor 2023 beperkt. De echte opstart wordt in 2024 verwacht. Opbrengsten van bestuurlijke boetes zullen in het Fonds voor de Wooninspectie terechtkomen (QF0-9QDGTRB-OW).

De strafrechtelijke handhaving blijft prioritair, met de focus op de meest ernstige gevallen van verhuur, terbeschikkingstelling en tehuurstelling van niet-conforme of overbewoonde woningen. Inzetten op de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie is en blijft essentieel.

### *Herhuisvesting*

Ik heb ook in 2023 een projectoproep voor noodwoningen gelanceerd. Dertig lokale besturen dienden volledige voorstellen in, goed voor in totaal 37 projecten. In totaal werd in het kader van deze projectoproep bijna 8,6 miljoen euro vastgelegd voor 121 woningen. Sinds 2020 zal deze Vlaamse Regering de bouw, aankoop,

renovatie of herinrichting van 586 noodwoningen gesubsidieerd hebben. De subsidies worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Op 27 oktober 2023 lanceerde ik de projectoproep 'Woningen voor dak- en thuislozen' voor een bedrag van 11 miljoen euro. Met deze oproep ondersteun ik het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van (al dan niet verplaatsbare) woningen voor dak- en thuislozen (zie OD 5.5). Geïnteresseerde lokale besturen kunnen tot en met 30 april 2024 via een digitaal aanvraagformulier een projectvoorstel indienen. De realisatie van noodwoningen is ook mogelijk via deze oproep.

### *Rol van de gemeente*

Wisselwerking en samenwerking tussen het lokale bestuur en het gewest zijn cruciaal voor de woningkwaliteitsbewaking. Die wisselwerking bleef dan ook het uitgangspunt. Verder zette ik zoals gezegd in op het versterken, ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. De veralgemeende vrijstelling van de adviesverplichting in de administratieve procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring, samen met de hervorming van het goedkeuringstoezicht tot een verplicht, maar niet bindend advies (zie eerder), zijn in die doelstelling te kaderen.

Verder konden de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid (IGS-subsidie), die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, uiteraard op verdere ondersteuning rekenen. Met het oog op de ontwikkeling van een nieuw subsidiekader liet ik het bestaande kader ook evalueren door het Steunpunt Wonen. Deze wetenschappelijke studie bevestigt onder meer de meerwaarde van de IGS-subsidie voor de woningkwaliteitsbewaking en vormt een goede basis om een toekomstig subsidiekader vorm te geven (zie verder bij het ISE thema-overschrijdend instrumentarium, waar ook de beleidskredieten voor de IGS-subsidie worden aangerekend).

### OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In 2022 traden Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening in werking (zie ook OD 1.5). In 2023 zette ik verder in op het beter bekend maken van deze instrumenten.

In 2023 werd een minimale energienorm geïntroduceerd in de minimale woningkwaliteitsvereisten. Ik informeerde huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders uitgebreid over deze nieuwe woningkwaliteitsnorm. Deze informatie werd via nieuwsbrieven en sectororganisaties verder verspreid.

### OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

#### *Mijn VerbouwPremie*

Eind 2023 heb ik samen met de minister van Energie beslist om het verhoogde premiepercentage van 50% voor eigenaars die hun woning verhuren aan een svk/woonmaatschappij te verlengen tot eind 2024. Vanaf 1 februari 2024 hebben

de verhuurders aan een svk/woonmaatschappij van een appartement in een appartementsgebouw ook recht op deze verhoogde tegemoetkoming bij werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

In 2023 werden er 843 aanvragen gedaan door verhuurders aan een svk/woonmaatschappij en werden er 321 dossiers uitbetaald voor een bedrag van ca. 1,4 mio euro.

### *Mijn VerbouwLening*

Eigenaar-verhuurders kunnen een Mijn VerbouwLening aanvragen om hun huurwoning te renoveren. Ze komen in aanmerking als ze na uitvoering van de renovatiewerken verhuren aan een SVK of rechtstreeks aan een private huurder tegen een maximale huurprijs, die niet meer dan 900 (1000 euro in bepaalde gemeenten) bedraagt, verminderd met een maandelijkse korting voor een periode van negen jaar. In 2023 werden 118 aanvragen gedaan door particuliere verhuurders.

### OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting

Wonen in Vlaanderen bleef sociale verhuurders in 2023 zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) als technisch (via dossiernazicht en technische ondersteuning) ondersteunen, met extra aandacht voor de ondersteuning bij ingrijpende energetische renovaties en renovatieprojecten in het algemeen.

Het instrument renovatietoets werd vereenvoudigd: voor vervangingsbouw, totaalrenovatie en functiewijzigingen waarbij de structurele aanpak en het eindresultaat nauwelijks ter discussie staan, werd de renovatietoets afgeschaft vanaf 1/11/2023. Bijkomend werd ook voor deelrenovaties een ondergrens van 10.000 euro opgenomen om de nodige flexibiliteit aan de sector te bieden bij opfrissingswerken. Wonen in Vlaanderen paste hiervoor ook haar digitale toepassingen aan.

### OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

In nauw overleg met de woonmaatschappijen werd in 2020 een klimaatactieplan opgesteld voor het sociale woningpatrimonium. Dat klimaatactieplan maakt van het structureel opwaarderen van woningen een absolute prioriteit, te beginnen met de woningen met veiligheids- en gezondheidsproblemen en de uiterst slechte woningen. Naar aanleiding van het invoeren van een energienorm binnen de woningkwaliteitseisen, werd het aan te houden verstrengingspad richting 2050 midden 2023 aangepast. Deze doelstellingen vormen het uitgangspunt voor de opmaak van een renovatieplanning door de nieuw gevormde woonmaatschappijen.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd met de beslissing van de Vlaamse Regering op 8 september 2023 grondig hertekend. Het zwaartepunt komt te liggen bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label.

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, heb ik een duidelijk kader uitgewerkt waarin sociale verhuurders hun

woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk kunnen verhuren. Dit vermijdt zowel leegstand, hetgeen de leefbaarheid aantast, als uitgaven voor de sociale verhuurder (bewaken van de leegstaande woningen, afsluiten van de woningen, beschermen tegen krakers,...). De decretale basis en de uitvoeringsbesluiten zijn in werking getreden op 1 maart 2022. Een draaiboek met informatie, praktische richtlijnen en inspirerende voorbeelden is ook ter beschikking gesteld. In 2023 ondersteunde ik woonmaatschappijen bij de toepassing van het draaiboek.

## OD 1.8 Verduurzamen eigendomswoningen stimuleren

### *Mijn VerbouwPremie*

Naast het private en sociale huursegment, heb ik via de Mijn VerbouwPremie ook actief ingezet op de kwaliteitsverbetering van woningen in het bezit van eigenaars. In 2023 werden er 132.378 aanvragen ingediend, voor in totaal 171.109 categorieën van werken, waarbij ramen en deuren (40.699) en dak (35.031) de meest aangevraagde categorieën waren. Dit gevolgd door buitenmuur (19.714), gascondensatieketel (17.748) en elektriciteit en sanitair (16.176). In 2023 behandelde Wonen in Vlaanderen samen met Fluvius ongeveer 109.000 dossiers met ca 140.000 categorieën, waarvan ruim 85% van de dossiers kon worden goedgekeurd voor een bedrag van meer dan 252 mio euro. Het succes van Mijn VerbouwPremie overtrof zelfs de verwachtingen. Er werd dan ook tijdelijk extra personeelscapaciteit ingezet om deze dossiers binnen de voorziene termijn te behandelen.

In 2023 werden er ruim 86.000 dossiers uitbetaald voor ruim 106.000 categorieën, voor een totaalbedrag van 228,7 mio euro, hiervan werd ruim 107 mio euro door Wonen in Vlaanderen vergoed aan Fluvius. Verder wordt nog 86 mio euro voorzien voor dossiers die in 2023 werden ingediend, maar pas in 2024 zullen worden uitbetaald. De beleidskredieten worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Voor 2024 verwachten we ongeveer hetzelfde aantal aanvragen als in 2023, waarbij de gascondensatieketel geleidelijk aan uitfaseert en er wel een aanvullende premie zal zijn voor werken aan gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen. Doordat de dossierbehandeling in de eerste helft van 2023 nog in een opstartfase zat, verwachten we dat er meer dossiers zullen behandeld worden en dat de opgebouwde stock terug wordt afgebouwd. De gemiddelde behandelingstermijn kan daardoor dalen.

### *Mijn VerbouwLening*

Een particuliere eigenaar-bewoner uit de laagste en middelste categorie van de Mijn VerbouwPremie en een particulier die een woning verwerft via een schenking of erfenis komen in aanmerking voor een Mijn VerbouwLening om hun woning te renoveren. In de loop van het voorjaar van 2024 zal het mogelijk zijn om Mijn VerbouwLening aan te vragen via het unieke digitale loket waar ook Mijn VerbouwPremie kan aangevraagd worden.

In 2023 werden 7.425 aanvragen gedaan voor Mijn VerbouwLening voor een kredietbedrag van 255 mio euro. De machtiging hiervoor is ingeschreven in de begroting van beleidsveld Energie.



## 1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

### Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>ESR-uitgaven</b> WT, LO, PR	90.665	227.521	218.170	90.840	226.712	212.631
<b>Toelagen</b> IS	0	0	0	0	0	0
<b>Overige</b> LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>90.665</b>	<b>227.521</b>	<b>218.170</b>	<b>90.840</b>	<b>226.712</b>	<b>212.631</b>

#### Inhoudelijke toelichting:

Op dit ISE staan alle kredieten die bijdragen aan de strategische doelstelling om een groter aandeel woningen kwaliteitsvol te maken.

Het grootste aandeel van het budget op dit ISE betreft Mijn VerbouwPremie en de aanpassingspremie, samen goed voor 208.792 keuro. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswoningen te stimuleren (OD 1.8).

In begrotingsjaar 2023 werd voor de vierde keer een investeringssubsidie toegekend aan lokale besturen om door middel van cofinanciering het aanbod aan noodwoningen te vergroten. In totaal werd aan 37 projecten een subsidie toegekend voor een totaalbedrag van 8.592 keuro. Deze subsidie draagt bij tot de doelstelling om de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt te handhaven (OD 1.3).

Op dit ISE worden ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. Er werden op dit Fonds voor 745 keuro VAK aan uitgaven geregistreerd. Het betreft vnl. kosten voor juridische bijstand bij geschillen (375 keuro) en een ICT ontwikkeling voor het VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) (370 keuro).

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

#### Ontvangsten

QF0-9QDGTRB-OW - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL (FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Wooninspectie. De Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. Deze ontvangsten mogen enkel aangewend worden voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de nalevering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4RB-WT.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	400	0
<b>BU</b>	0	1.043	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Er werden in 2023 voor 1.043 keuro ontvangsten gerealiseerd in het Fonds voor de Wooninspectie. Het grootste aandeel hierin betreft dwangsommen (875 keuro): als opgelegde herstelmaatregelen niet worden uitgevoerd binnen de door de rechter bepaalde termijn, kan de overtreder door de rechtbank verplicht worden om dwangsommen te betalen tot de werken zijn uitgevoerd. Het is bij een begrotingsronde heel moeilijk in te schatten voor welke dossiers er ontvangsten gerealiseerd zullen worden, dit is namelijk afhankelijk van invorderingsmogelijkheden en juridische procedures. Dit verklaart het verschil tussen de geraamde en gerealiseerde ontvangsten.

**Uitgaven**

QF0-1QDG2RA-WT – EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit. Het gaat om de Mijn VerbouwPremie, de aanpassingspremie en het budget voor noodwoningen. In 2023 werden vanuit dit begrotingsartikel voor de eerste keer ook facturen betaald van CVO's in het kader van het EVC-traject voor de beroepskwalificatie van woningcontroleurs.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU

<b>Uitgaven</b>	90.265	217.665	217.425	90.440	216.840	211.884
-----------------	--------	---------	---------	--------	---------	---------

*Inhoudelijke toelichting:*

Het verschil tussen de kolom 1<sup>e</sup> BA en 1<sup>e</sup> BA-JR is te verklaren door kredietherverdelingen van in totaal 127.400 keuro naar Mijn VerbouwPremie vanuit verschillende begrotingsartikels (63.000 keuro provisie onverwachte gebeurtenissen departement Financiën & Begroting, 49.500 keuro energiecrisisprovisie, 5.700 keuro Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU), 4.500 keuro controle eigendomsvoorwaarde buitenland, 2.700 keuro oproep innovatieve projecten, 1.600 keuro subsidie doorverhuringsactiviteit, 400 keuro subsidie woonwagenterreinen)

In de begroting 2023 werd er in totaal 208.792 keuro vastgelegd en vereffend voor de Mijn VerbouwPremie en aanpassingspremies. Voor de Mijn VerbouwPremie werd het aanrekeningmoment aangepast van betaling van de premie naar moment van indiening van de premieaanvraag. Dit verklaart de grote stijging in de uitvoering tegenover de kolom 1e BA.

In begrotingsjaar 2023 werd voor de vierde keer een open oproep gelanceerd, via dewelke lokale besturen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten. In totaal werden voor 37 projecten 8.592 keuro subsidie toegekend. In vereffeningskrediet konden deze nieuwe projecten nog niet aangerekend worden, omdat omwille van de aanrekeningsregels in de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën de vereffening overeen dient te komen met de onderliggende prestatie of de economische feiten. In begrotingsjaar 2023 werden wel projecten van de voorgaande begrotingsjaren vereffend voor 3.089 keuro.

Er werd voor 41 keuro VAK en 2 keuro VEK aangerekend m.b.t. het EVC-traject voor de beroepskwalificatie van woningcontroleurs.

**QF0-1QDG4RB-WT - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL (FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)**

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend. Het budget op dit begrotingsartikel wordt voorzien voor dossiergerelateerde kosten zoals bv. advocaatkosten en ambtshalve uitvoeringen in het kader van herstelmaatregelen op vlak van woningkwaliteit.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	400	9.856	745	400	9.872	747

*Inhoudelijke toelichting:*

Er werden in 2023 voor 745 keuro VAK en 747 keuro VEK uitgaven gerealiseerd op het Fonds, t.o.v. een geraamd budget van 400 keuro. Maar ook de ontvangsten lagen aanzienlijk hoger dan geraamd, waardoor een saldo kon opgebouwd worden. Het bedrag van 9.856 keuro dat vermeld wordt in de kolom 1e BA-JR betreft het totale saldo dat de voorbije jaren werd opgebouwd in het Fonds.

## 2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

- Versterkte inspanning om het wonen beter betaalbaar te maken
- De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd
- Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

Deze doelstellingen kaderen binnen de ambities van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar is, iedereen de zekerheid heeft te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning en iedereen toegang heeft tot een woning.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de huurpremie en huursubsidie;
- het verstrekken van (bijzondere) sociale leningen en de vergoeding voor woonmaatschappijen die deze leningen bemiddelen;
- het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- de instrumenten die beheerd worden door het Vlaams Woningfonds zoals de bijzondere sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen.

### 2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

#### OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede

Ik heb verder ingezet op de ondersteuning van mensen in armoede bij het realiseren van hun recht op wonen. In het algemeen zet ik, via diverse beleidsinitiatieven, in op de verruiming van het aanbod, de kwaliteit en de toegankelijkheid van de sociale huisvesting en de verbetering van de betaalbaarheid en de woningkwaliteit op de private huurwoningmarkt. De toelichting van de concrete initiatieven komt aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

Daarnaast heb ik de acties die vanuit wonen werden ingeschreven in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) verder uitgevoerd. Voor meer toelichting verwijs ik naar het punt 1.1 onder de 'Transversale, horizontale doelstellingen'

#### OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft

##### *Huursubsidie – huurpremie*

De huurpremie richt zich tot kandidaat-huurders die vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij, terwijl de huursubsidie ontstaat vanuit een verhuisbeweging die berust op drie pijlers: verhuizen naar een woning verhuurd door een woonmaatschappij, de hoedanigheid van dakloze verliezen, of een slechte woning verlaten. Beide stelsels kennen een stijging in aantal

rechthebbenden, en dus ook in voorziene budgetten (begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT).

Op basis van de resultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen naar de onderbenutting bij de huurpremie en de huursubsidie heb ik in 2023 de volgende maatregelen genomen:

- bij de huursubsidie werd de verplichting tot inschrijving bij een woonmaatschappij als kandidaat-huurder opgeheven, omdat de aanvrager op deze wijze werd verplicht op termijn nogmaals te verhuizen, terwijl hij net naar een conforme woning is verhuisd. Bovendien gaat deze verplichte inschrijving, die een redelijk zware administratieve procedure is voor de betrokkene, in tegen het beleidsmatig streven naar gelijkwaardigheid van de verschillende segmenten van de woninghuurmarkt;
- bij de huurpremie werd het vermoeden ingeschreven dat de woning wordt geacht conform te zijn tot er een besluit genomen is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is. Op deze wijze wordt voor de doelgroep een belangrijke drempel weggenomen om de huurpremie aan te vragen, doordat de aanvraag niet langer rechtstreeks gekoppeld wordt aan een kwaliteitscontrole. Doordat meer en meer gemeenten proactief hun woningbestand screenen, kan de huurpremie sterker worden ingezet als betaalbaarheidsinstrument;
- inzetten op de bekendheid van de instrumenten en een betere informatieverstrekking over deze instrumenten door onder meer de communicatie en de beschikbaar informatie te toetsen op klare taal en het voorzien in een digitale aanvraagprocedure;
- de OCMW's met wie nog geen verwerkersovereenkomst werd gesloten werden aangemoedigd dit alsnog te doen. Door gegevens over de potentieel gerechtigden uit te wisselen met de OCMW's kunnen zij een gerichte aanpak ontwikkelen en de betrokkene ondersteunen bij het indienen van de aanvraag van de huursubsidie.

Tot op heden werden 112 verwerkersovereenkomsten getekend voor de uitwisseling van gegevens tussen Wonen in Vlaanderen en lokale besturen.

### OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

De huurprijsberekening voor een sociale huurwoning garandeert een betaalbare huurprijs, rekening houdend met de ligging van de woning en relevante woningkenmerken op vlak van energetische prestaties, uitrusting en kwaliteit. De berekeningswijze werd in het najaar van 2023 aangepast naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen. Concreet betalen huurders voor een woning in eigendom van de woonmaatschappij vanaf 1 januari 2024 ongeveer 2% extra om zo een hogere tegemoetkoming in de huurprijs te financieren in het ingehuurde segment. Dit betreft maar een eerste stap in de harmonisering. Het objectief blijft om te komen tot een ééngemaakte huurprijsberekening ongeacht het statuut van de woning.

Huurders bij een SHM betalen, naast de huurprijs, ook een periodieke vergoeding wanneer hun woning is uitgerust met een PV-installatie. Gelet op de gewijzigde tariefmethodologie van de VREG voor woningen uitgerust met een digitale meter werd de berekeningswijze van de vergoeding aangepast. De implementatie van die nieuwe berekeningswijze bleek in de praktijk te stuiten op verschillende

problematieken. Mijn administratie bereidt momenteel een reparatiebesluit voor dat vooral voor vereenvoudiging zal zorgen.

OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft

#### *Bijzondere sociale leningen*

De bedoeling van de bijzondere sociale leningen is om mensen die niet of moeilijk bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving en/of renovatie van een onroerend goed. De bijzondere sociale leningen hebben tot doel de betaalbaarheid van eigendomsverwerving te bevorderen.

Met ingang van 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds (VWF) de enige kredietverstrekker die bijzondere sociale leningen aanbiedt in het Vlaams Gewest. Voordien bood ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) deze leningen aan. Op 31 december 2022 eindigde bovendien de overgangperiode van 2 jaar om ook het beheer van de bestaande VMSW-portefeuille van zowat 26.000 hypothecaire leningen volledig aan het VWF over te dragen.

Vanaf 2021 werd in de mogelijkheid voorzien om SHM's als kredietbemiddelaar voor het VWF te laten optreden. In 2023 heb ik een regelgevend kader uitgewerkt voor de erkenning van woonmaatschappijen die zullen optreden als kredietbemiddelaar van het VWF bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en werd een regeling ingevoegd voor de subsidiëring van deze kredietbemiddelaars. Op die manier werden 11 woonmaatschappijen erkend om op te treden als kredietbemiddelaar. De subsidie die zij hiervoor ontvangen wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT.

Verder heb ik door de grote vraag naar bijzondere sociale leningen in 2023 de machtiging van het VWF om bijzondere sociale leningen te verstrekken extra verhoogd met 75 miljoen euro zodat op alle aanvragen kon worden ingegaan (begrotingsartikel QF0-1QDG5PJ-IS).

#### *Erkende Kredietmaatschappijen*

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet die ernaar streven om binnen de financiële mogelijkheden van elke individuele maatschappij zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep bij te staan bij de financiering of herfinanciering van een bescheiden woning.

Sinds 1 januari 2022 zijn hypothecaire leningen en fundingleningen niet langer gewaarborgd door het Vlaamse Gewest. Daartoe werden de nodige decretale en uitvoeringsbepalingen voorzien. In het voorjaar van 2022 organiseerde ik een bevraging bij de sector om te peilen naar een eventuele interesse in een overname van de leningenportefeuille door het Vlaams Woningfonds. Dit biedt maatschappijen een uitdoofscenario als zij niet willen of kunnen verder opereren zonder de waarborg. Momenteel lopen er met één EKM gesprekken over een eventuele overname.

### *Betaalbaar wonen in eigen streek*

Samen met de minister die bevoegd is voor de Vlaamse Rand, heb ik het initiatief genomen om een nieuwe regeling uit te werken rond Wonen in Eigen Streek. De regeling beoogt gemeenten die met zeer hoge vastgoedprijzen te maken hebben, een bijkomend instrument te geven om de plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt. De WIES-regeling wil voor minder kapitaalkrachtige bevolking eigendomsverwerving in de eigen gemeente toegankelijker en beter betaalbaar te maken. In 2023 werd de nieuwe regeling rond Wonen in Eigen Streek definitief aangenomen.

## 2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd

### OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt

#### *Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen*

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is op 1 juni 2020 in werking getreden als opvolger van het Huurgarantiefonds. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt.

Het Fonds werd in 2022 grondig geëvalueerd door het Steunpunt Wonen en de aanbevelingen werden meegenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse Woningmarkt tijdens de energiecrisis. De tegemoetkoming die het Fonds betaalt aan het OCMW werd naar aanleiding van de energiecrisis tijdelijk verhoogd zoals tijdens de coronacrisis en er werden optimalisaties doorgevoerd aan de procedure. Begin 2023 heb ik ingezet op een gerichte online informatiecampagne naar huurders en verhuurders om de algemene bekendheid van het Fonds te vergroten.

De voormelde optimalisaties en de informatiecampagne hebben geresulteerd in een significante stijging van het aantal afgesloten begeleidingsovereenkomsten in 2023. De tussenkomsten vanuit het Fonds worden aangerekend op QFY-3QDG2PC-WT.

### OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

Op 1 januari 2024 zijn de nieuwe bepalingen wat betreft de verhuring van sociale woningen in werking getreden. In 2023 is dan ook de nodige aandacht besteed aan de vorming van de nieuwe toewijzingsraden en het vormgeven van specifieke toewijzingsregels voor de meest kwetsbare huurders. Verhuurders en welzijnsactoren zullen in de toekomst intenser samenwerken, waarbij steeds gestreefd moet worden naar een begeleidingsaanbod dat aansluit bij de noden van de huurder.

Daarnaast werd in 2023 onderzocht welke bijkomende initiatieven sociale woonmaatschappijen kunnen nemen in de bestrijding van dak- en thuisloosheid. Naast het inzetten op informatieverstrekking en sensibilisering, sloot Wonen in Vlaanderen eind november een raamovereenkomst van vier jaar met drie private ondernemers voor het ontwerp en de bouw van modulaire wooneenheden in Vlaanderen (zie OD 5.5). Woonmaatschappijen kunnen van deze raamovereenkomst afnemen voor de realisatie van sociale woningen. Lokale



besturen kunnen deze modulaire woningen inschakelen in het kader van de projectoproep voor woningen voor dak- en thuislozen en noodwoningen.

Om leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop nuttig te gebruiken, bevat het sociale huurstelsel de mogelijkheid om ze tijdelijk te verhuren buiten het sociale huurstelsel. Sociale verhuurders kunnen daarvoor beroep doen op leegstandsbeheerders. Sinds 2023 wordt door twee woonmaatschappijen de mogelijkheid onderzocht om woningen via leegstandsbeheer tijdelijk te verhuren aan de meest kwetsbare personen in het bijzonder (o.m. dak- en thuislozen). De woonmaatschappijen werken hiervoor samen met het CAW of andere welzijnsorganisaties en private leegstandsbeheerders. Het doel is om overlast aan te pakken ten gevolge van leegstand en een woonoplossing aan te bieden voor de meest kwetsbare profielen.

### OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

#### *Verzekering Gewaarborgd Wonen*

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het bouwen of verbouwen van een woning kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of gedwongen stopzetting van de zelfstandige activiteit. De verzekering gewaarborgd wonen en de bijhorende beleidskredieten werden op 1 januari 2023 overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.

Op basis van de evaluatiestudie uitgevoerd door het Steunpunt Wonen blijkt dat er nog meer moet worden ingezet op de bekendheid van het instrument en op een vereenvoudiging van de administratieve lasten gekoppeld aan de aanvraag. De aanvraag kan voortaan digitaal aangevraagd worden bij het Vlaams Woningfonds. Verder heb ik de opdracht gegeven aan mijn administratie na te gaan met welke diensten er kan worden samengewerkt om de bekendheid van de verzekering te vergroten.

### 2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

#### OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren

##### *Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt*

Tijdens de vorige legislatuur werd het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt afgekondigd. Het actieplan focust in hoofdzaak op een gedragsverandering bij de woonactoren en versterkt het instrumentarium om dit te bewerkstelligen. Het actieplan kent daarbij een belangrijke rol toe aan de lokale besturen en de belangenorganisaties.

Lokale besturen zijn volgens het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking verplicht om sinds 1 januari 2021 een lokaal meldpunt te hebben waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. Jaarlijks rapporteren ze over hun activiteiten in het kader van de evaluatie van het voorbije werkingsjaar.

Naast inspanningen van de lokale besturen, vormt zelfregulering een tweede pijler van het actieplan. Van de betrokken koepelorganisaties wordt verwacht dat zij zelf

de nodige inspanningen leveren om hun leden te informeren en te sensibiliseren. Hun engagementen zijn opgenomen in een convenant die in mei 2019 werd ondertekend. Ik blijf de uitvoering daarvan jaarlijks opvolgen.

#### *Huurwaarborglening*

De huurwaarborglening werd ingevoerd naar aanleiding van het Vlaams Woninghuurdecreet en trad in werking op 1 januari 2019. Het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekt deze huurwaarborgleningen aan huurders zodat zij hun huurwaarborg kunnen betalen bij het huren van een woning of appartement in het Vlaams Gewest. Op deze manier ondersteunt de Vlaamse overheid de huurder bij de toegang tot de private huurmarkt.

In 2022 voerde het Steunpunt Wonen een evaluatie van het instrument uit. Hoewel het rapport een basis vormt om het systeem van de huurwaarborgleningen bij te sturen, moeten aanpassingen afgestemd zijn op de algemene regeling over de huurwaarborg uit het Vlaams Woninghuurdecreet. In 2023 werd gestart met een evaluatie van dat decreet (zie OD 5.2). Aangezien die evaluatie nog lopende is, zijn er nog geen initiatieven genomen om de aanbevelingen uit het rapport op te volgen.

#### OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt

De toegang tot de sociale huisvesting (sociale huurwoningen) wordt geregeld in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning. Met het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd de reglementaire basis gelegd voor een aangescherpte vermogenstoets. Als een (potentiële) kandidaat-huurder beschikt over een saldo op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening dat een bepaalde grens overschrijdt, zal hij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur, stelt de grenzen vast die niet mogen overschreden zijn. De vermogenstoets is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Bovendien evalueerde Wonen in Vlaanderen de raamovereenkomst fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen, die wordt gebruikt door de sociale verhuurders om na te gaan of een huurder voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde (en daaraan voldeed bij de toewijzing van de sociale huurwoning). Alle sociale verhuurders kunnen een beroep doen op de raamovereenkomst en onderzoeken laten uitvoeren door de aangestelde onderzoeksbureaus. Deze onderzoeken worden vergoed door de Vlaamse Regering. Wonen in Vlaanderen ontving in 2023 een totaal van 250 aanvragen tot vergoeding.

Op basis van de evaluatie werd eind 2023 een nieuw bestek gepubliceerd. De nieuwe raamovereenkomst trad in maart 2024 in werking.

#### OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn

In 2023 werd de nodige aandacht besteed aan de opvolging en implementatie van diverse beleidsdossiers die zich op het snijvlak wonen-welzijn-zorg bevinden, o.m. de opvolging van het strategisch plan dak- en thuisloosheid, het ouderenbeleidsplan en implementatie van het uitvoeringsbesluit sociale huur, dat op 1 januari 2024 in werking is getreden. In 2023 zijn diverse toewijzingsraden gevormd waar zowel woon- als welzijnsactoren in vertegenwoordigd zijn en een (lokaal/regionaal) toewijzingsbeleid op maat voor de meest kwetsbare huurders wordt uitgewerkt.

## 2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

### Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>ESR-uitgaven</b> WT, LO, PR	112.908	112.908	111.207	112.908	112.908	111.207
<b>Toelagen</b> IS	1.470.822	30.107	24.211	30.502	30.107	24.211
<b>Overige</b> LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.583.730</b>	<b>143.015</b>	<b>135.418</b>	<b>143.410</b>	<b>143.015</b>	<b>135.418</b>

#### *Inhoudelijke toelichting:*

Dit ISE bevat alle kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen.

Het grootste aandeel van de middelen gaat naar het huursubsidie- en huurpremiestelsel, die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.2). De gezamenlijke benutting op beide posten bedraagt 109.208 keuro.

Ook de machtiging en de toelage aan het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd onder dit ISE. In 2023 werd een toelage toegekend van 24.076 keuro. De leningen die het Vlaams Woningfonds verstrekt, hebben tot doel om het verwerven van de eigen woning te stimuleren voor wie het nodig heeft. Woonmaatschappijen die kredieten bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds konden in 2023 via een vernieuwd subsidiemechanisme aanspraak maken op een subsidie, die bedroeg 1.867 keuro.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

### Ontvangsten

## QF0-9QDGTPB-OW – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staan de ontvangsten van het Waarborgfonds sociale leningen. Tot 1 januari 2022 werd het Fonds voornamelijk gespijsd door waarborgvergoedingen die erkende kredietmaatschappijen verschuldigd zijn op de geleende bedragen aan hypothecaire ontleners. Sinds de afschaffing van de dubbele waarborg zijn de enige ontvangsten nog de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen. De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4PB-IS.

### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	0	0
<b>BU</b>	0	14	0

### *Inhoudelijke toelichting:*

Ingevolge de afschaffing van de dubbele waarborg op 1 januari 2022 bij EKM's werden de ontvangsten veiligheidshalve op 0 keuro ingeschat. De gerealiseerde ontvangsten zijn bedragen die bij de particulier worden teruggevorderd ingevolge indeplaatsstelling.

## QF0-9QDGTPB-WT – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op bovenstaand begrotingsartikel QF0-1QDGTPB-OW worden de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde bedragen geregistreerd. Als om een bepaalde reden (verjaring dossier, beëindiging collectieve schuldenregeling, overlijden) niet kan teruggevorderd worden, dan wordt op begrotingsartikel QF0-9QDGTPB-WT een creditnota geboekt.

### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	0	0
<b>BU</b>	0	-231	0

### *Inhoudelijke toelichting:*

In 2023 werden voor 231 keuro creditnota's geboekt.

## Uitgaven

### QF0-1QDG2PA-WT – EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID

#### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staan kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en huurpremie. Ook de subsidie voor WM's die bijzondere sociale leningen verstrekken wordt op dit begrotingsartikel aangerekend.

#### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	112.908	112.908	111.207	112.908	112.908	111.207

#### *Inhoudelijke toelichting:*

Er werd voor 56.027 keuro huursubsidies en voor 53.181 keuro huurpremies betaald, wat neerkomt op een quasi volledige benutting.

Er werd voor 1.867 keuro subsidies toegekend aan WM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds.

### QF0-1QDG2PI-IS – DAB FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

#### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel wordt de toelage aan de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen aangerekend.

#### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	6.188	488	0	6.188	488	0

#### *Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen.

Het verschil tussen de kolom 1e BA en 1e BA-JR is te verklaren door een kredietherverdeling van 5.700 keuro naar Mijn VerbouwPremie (begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT).

#### QF0-1QDG2PJ-IS – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het Vlaams Woningfonds voor hun financiering en werking.

##### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	24.076	24.076	24.076	24.076	24.076	24.076

##### *Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van het Vlaams Woningfonds.

#### QF0-1QDG4PB-IS – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen aangerekend. Het Vlaamse Gewest waarborgt gedurende de eerste 10 jaar van de lening het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de gehypothekeerde woning overtreft. De uitgaven verbonden aan de uitwinning van de waarborg door de kredietmaatschappijen die geconfronteerd worden met kredietnemers waarvan de woningen gedwongen werd verkocht, worden op dit begrotingsartikel aangerekend.

De dubbele waarborg werd met ingang van 1 januari 2022 afgeschaft, maar aangezien een sociale lening gewaarborgd is gedurende 10 jaar, zullen er nog tot 31 december 2031 uitgaven op dit begrotingsartikel worden aangerekend.

##### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	238	5.543	135	238	5.543	135

##### *Inhoudelijke toelichting:*

In begrotingsjaar 2023 werd tussengekomen in 5 uitwinningdossiers voor een totaalbedrag van 135 keuro.

Het bedrag van 5.543 keuro in de kolom 1e BA-JR is het opgebouwde saldo in het Fonds.

#### QF0-1QDG5PJ-IS – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staat de machtiging die het Vlaams Woningfonds krijgt om bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen te verstrekken aan particulieren.

##### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	1.440.320	0	0	0	0	0

##### *Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van het Vlaams Woningfonds.

DAB's

##### *DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen*

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de realisatie van de operationele doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1). Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen is gestart op 1 juni 2020. Er werd toen gekozen voor een werkwijze, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Het fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. Doelstelling is om met een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW tot een stabiele woonsituatie te komen en de uithuiszetting te vermijden. Een eerste tegemoetkoming wordt door het Fonds uitbetaald bij de ontvangst van de begeleidingsovereenkomst. Een tweede tegemoetkoming wordt uitbetaald bij de totstandkoming van de stabiele woonsituatie.

#### **Ontvangsten**

#### QFY-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit begrotingsartikel bevat de toelage die ontvangen wordt vanuit het Vlaamse Gewest (zie begrotingsartikel QF0-1QDG2PI-IS).

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	6.188	0	0
1e BA-JR	488	0	0
<b>BU</b>	0	0	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Er werd in begrotingsjaar 2023 geen toelage uitgekeerd. Om de uitgaven in 2023 te financieren werd ingeteerd op het overgedragen saldo van het fonds.

**Uitgaven**

QFY-3QDG2PC-WT – DE WOONZEKERHEID VERHOGEN

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen. Ze bestaan uit ICT-kosten en tussenkomsten aan OCMW's volgens de nieuwe modaliteiten van het BVR.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	6.161	461	424	6.161	461	424

*Inhoudelijke toelichting:*

Het verschil tussen de kolom 1<sup>e</sup> BA en 1<sup>e</sup> BA-JR is te verklaren door een kredietherschikking van 5.700 keuro naar Mijn VerbouwPremie (begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT).

In begrotingsjaar 2023 waren er voor 314 keuro VAK en VEK tussenkomsten aan OCMW's, voor in totaal 356 begeleidingsovereenkomsten. De andere VEK uitgaven in het Fonds betreffen ICT-uitgaven (19 keuro VAK en VEK) en een bekendmakingscampagne (91 keuro VAK en 94 keuro VEK).

Overige entiteiten onder toezicht

*Entiteit: Vlaams Woningfonds*

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud



en/of de renovatie van een woning. Sinds 1 januari 2019 wordt het toekennen van huurwaarborgleningen als bijkomende activiteit van het Vlaams Woningfonds opgenomen in de begroting.

Op 1 mei 2022 werd de portefeuille aanvullende woonleningen, die in het verleden door de provincie Oost-Vlaanderen werden toegekend, overgenomen en beheerd door het VWF.

In uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 staat het Vlaams Woningfonds vanaf 1 januari 2023 in voor de administratieve verwerking van de verzekering gewaarborgd wonen.

Vanaf 1 januari 2023 werd reeds voorzien in een beheersovereenkomst waarbij de leningenportefeuille tijdelijk in naam en voor rekening van VMSW door het VWF werd beheerd. Op 21 juni 2023 vond de juridische overdracht van de historische portefeuille van VMSW met betrekking tot de vorderingen uit bijzondere sociale leningen en de bijhorende financiering plaats.

Sinds 2016 wordt de financiering van het Vlaams Woningfonds geregeld door het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat voor het laatst werd gewijzigd op 28 februari 2024.

### **Ontvangstenartikelen**

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. Als gevolg van de stijgende markthypotheekrente won de bijzondere sociale lening ook in 2023 sterk aan populariteit met een sterke aangroei van de vorderingen tot gevolg. Daarnaast groeide de portefeuille sterk door de overname van de historisch opgebouwde portefeuille van VMSW.

De ontvangen rente-inkomsten (26.10) lagen tijdens het begrotingsjaar 5% hoger dan het ingeschatte bedrag bij de BA 2023. Deze stijging is te verklaren door het lagere bedrag aan vervroegde terugbetalingen door ontleners, de volledige benutting van de leningsmachtiging en de gestegen effectieve rentevoet op de nieuwe leningen.

Voor de financiering van de werking wordt er een werkingstoelage toegekend die alle werkingskosten, verminderd met de daaraan gekoppelde opbrengsten, moet dekken.

Ter dekking van de werkingskosten (46.10) werd de voorziene werkingstoelage ontvangen ten belope van 23.737 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS). Er werd voor werkingsjaar 2023 geen werkingstoelage geboekt en dit conform de afrekening bij afsluiting van het boekjaar. Het bedrag aan werkingstoelage van 25.014 keuro, dat voorzien was bij begrotingsaanpassing 2023, werd in overeenstemming met het financieringsprotocol volledig verrekend bij de afrekening van de financieringstoelage voor 2023.

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringstoelage (46.10) toegekend die gelijk is aan het verschil tussen alle ontvangen intresten (aflossingen en beleggingen) en de te betalen intresten van kredieten uit het verleden. Daarnaast worden ook de waardeverminderingen dubieuze debiteuren die voortvloeien uit de huurwaarborgleningen via de financieringstoelage gedekt. De voorziene financieringstoelage ten belope van 339 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS) werd

in dit kader ontvangen. Bij de afrekening van de financieringstoelage blijken de financiële opbrengsten immers aanzienlijk hoger te zijn dan de financiële kosten. Hierdoor zal de voorziene financieringstoelage van 3.327 keuro voor 2023 en de voorziene werkingstoelage conform het financieringsprotocol verrekend worden bij de uitbetaling van de toelagen voor 2024.

Tegen eind 2023 werd voor 32,6 miljoen EUR aan verkopen van sociale huurwoningen gerealiseerd (76.32). Deze verkopen kaderen in de overdracht van het huurpatrimonium aan de woonmaatschappijen. Het overige bedrag van 382 keuro heeft betrekking op de verkoop van vastgoed dat eerder bij de uitwinning van een lening werd aangekocht.

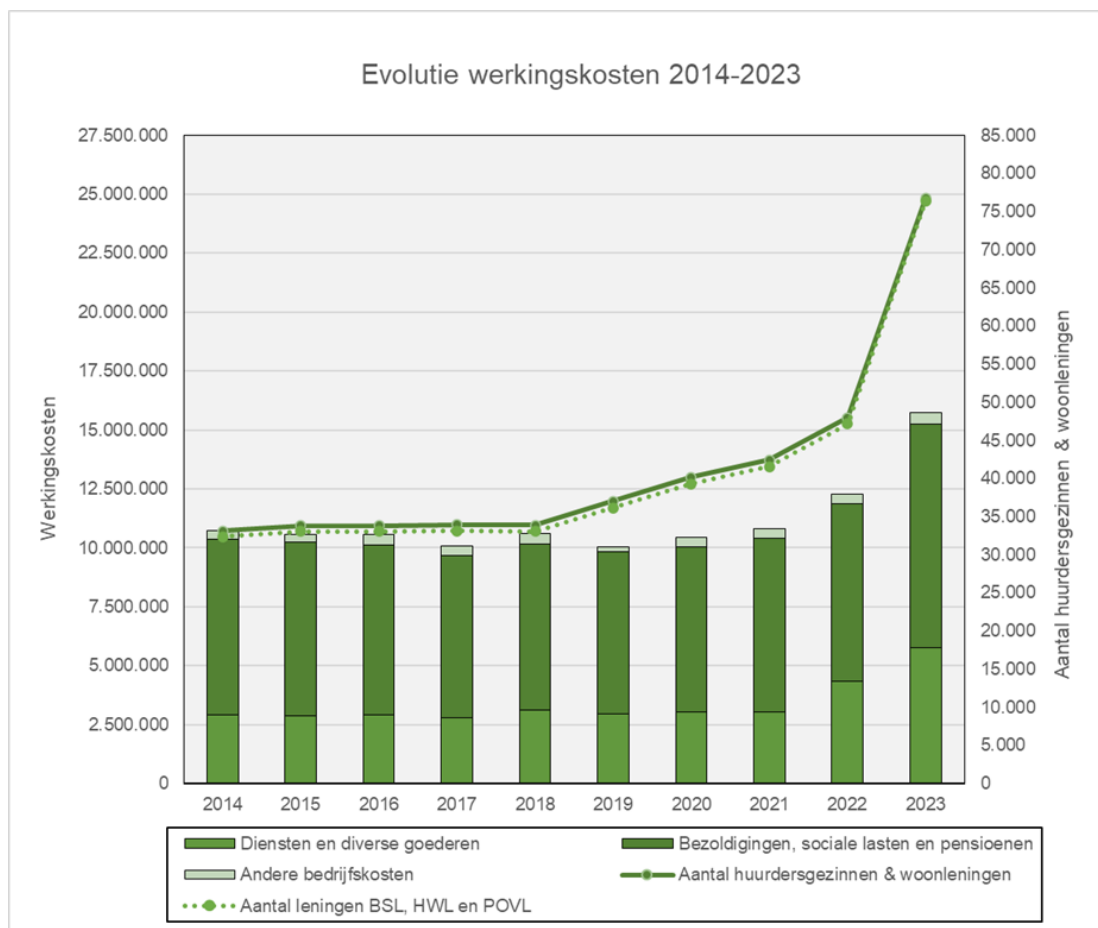
De effectief terugbetaalde kapitalen van de leningen (87.20) lagen in het voorbije boekjaar 87 miljoen EUR of 14% lager dan ingeschat bij BA2023. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk in het sterk teruggevallen bedrag aan ontvangen vervroegde terugbetalingen dat het gevolg is van de gestegen rentevoeten.

Voor de financiering van de activiteiten (96.30) werden in de loop van 2023 opnames van renteloze leningen ontvangen voor een totaalbedrag van 1.251 miljoen EUR.

### **Uitgavenartikelen**

De effectieve uitgaven aan lonen (11) en algemene werking (12) samen vielen binnen het voorziene bedrag van de begrotingsaanpassing 2023. In de loop van 2023 werden bijkomende uitgaven gedaan voor de goede uitvoering van de uitgebreide opdrachten van het Vlaams Woningfonds. Zo werd de historische portefeuille Vlaamse Woonleningen van de VMSW in 2023 overgenomen waardoor het aantal gezinnen dat beroep doet op de diensten van het VWF exponentieel steeg.

De premies voor de 'Verzekering Gewaarborgd Wonen' alsook het aantal verzekerden werden in onderstaande grafiek buiten beschouwing gelaten. Het betreft hier immers geen werkingskost in de strikte zin van het woord.



De rente op schuld (21) ligt voor 2023 aanzienlijk lager dan voorzien werd bij BA2023. Gezien het vooropgestelde obligatieprogramma in 2023 nog niet kon opgestart worden, kon de geraamde rentelast bijgevolg niet worden aangerekend (21.30). De betaalde rente op commerciële schuld (21.4) lag volledig in lijn met het bedrag dat werd voorzien en omvat tevens de rentelasten op de schulden die werden overgenomen van de VMSW.

Code 53.20 vermeldt de provisie voor dubieuze debiteuren die geboekt worden naar aanleiding van de huurwaarborgleningen. Voor de toegekende huurwaarborgleningen van 2023 bedroeg de niet-geïndividualiseerde provisie 1.028 keuro. Bij de realisatie blijkt de graad van wanbetaling op het eind van 2023 op 10,29% te liggen. Voor de toegekende leningen van 2021 en vroeger werd een terugname op de provisie voor de dubieuze debiteuren HWL geboekt ten belope van 388 keuro als gevolg van de hoger dan voorziene recuperatie op de vorderingen.

De invereffeningstellingen of uitbetalingen van hypothecaire kredieten (83) werden in de loop van 2023 voor een bedrag van 1.438 miljoen EUR uitgevoerd. Daarnaast werd in diezelfde periode voor een bedrag van 10 miljoen EUR aan huurwaarborgleningen (83) vereffend.

De aflossingen van de schulden (91) verliepen nagenoeg zoals opgenomen in de begroting. Het hogere bedrag aan aflossing van kredieten aan VMSW is te verklaren door de snellere overdracht van patrimonium HH aan de woonmaatschappijen met een hoger bedrag aan overgedragen FS3-leningen tot gevolg (91.31 VMSW).

### 3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'een beter en breder woonaanbod'.

Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 vraag en aanbod op mekaar zijn afgestemd.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de ondersteuning van de doorverhuringsactiviteit;
- de subsidiëring van woonwagenterreinen;
- de projectsubsidiëring van SHM's en woonmaatschappijen via de VMSW;
- de subsidie voor externe bijstand aan SHM's en woonmaatschappijen;
- de huurhulpactiviteiten van het VWF;

#### 3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod

##### OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

###### *Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen*

De doorgevoerde evaluatie werd vertaald in een aanpassing van de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit, die beiden in 2023 definitief werden aangenomen. Om gemeenten en woonmaatschappijen te informeren over de hervorming werden verschillende communicatie-initiatieven genomen. De website werd aangepast, er zijn ontwerpbesluiten voor de gemeenten opgemaakt en er werden digitale toelichtingen gegeven waarbij er ruimte was voor vragen.

###### *Opmaken visienota Wonen – ruimte*

Kwaliteitsvol wonen impliceert de beschikbaarheid van een betaalbare, energiezuinige, (aan)gepaste, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke woning, maar ook een groene en gezonde woonomgeving die goed ontsloten en voorziening-rijk is. Dit kan enkel worden gerealiseerd door actief werk te maken van een geïntegreerde beleidsdomeinoverschrijdende aanpak, zeker op de raakvlakken tussen het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Zodra een (ontwerp van) BRV beschikbaar wordt, zou de opmaak van een visienota Wonen-Ruimte worden opgestart worden. Vermits het BRV nog niet werd goedgekeurd, is er nog geen initiatief genomen om de visienota Wonen – Ruimte op te starten.

###### *Onderzoek voeren naar het niet langer voor sociale woningbouw aanwenden van het meest kwetsbare, slecht gelegen juridisch aanbod bouwgronden*

Het alsnog ontwikkelen van ruimtelijk slecht gelegen grondreserves, onder meer in eigendom van sociale woonorganisaties, staat op gespannen voet met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de ruimtelijke ambities van de Vlaamse Regering.

Op basis van vijf concrete pilotcases, voorzag ik, samen met de minister van Omgeving, in een plan van aanpak voor slecht gelegen juridisch aanbod in

eigendom van sociale woonorganisaties, m.o.o. een win-win-oplossing voor de sociale woonorganisatie en het lokale bestuur. De resultaten van de pilotcases en de impact van de inwerkingtreding van het decreet op de woonreservegebieden bieden zicht op een complexe problematiek, waarvoor verder onderzoek noodzakelijk is om gewogen beleidsmaatregelen te introduceren.

## OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

### *Vlaams Woninghuurdecreet*

Het Vlaams Woninghuurdecreet trad in werking op 1 januari 2019 en de toepassing ervan wordt opgevolgd via het Overlegplatform Private Huur, waar toepassingsvragen worden besproken met als doel een uniform standpunt te zoeken. Begin 2023 kwam het Overlegplatform een keer samen.

Midden 2023 is ook gestart met de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet en werden er vijf bijeenkomsten met de stakeholders georganiseerd. Op een eerste algemene vergadering werd de methodiek toegelicht en werd een inventaris van knelpunten opgesteld. Op basis van die lijst werden vervolgens vier inhoudelijke werkgroepen ingericht. De evaluatie zal in 2024 worden afgerond.

### *Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting*

In 2022 heb ik werk gemaakt van een plan van aanpak voor een aantal problematieken op de studentenhuisvestingsmarkt. Het plan van aanpak heeft tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op (1) aanbod, (2) kwaliteit en (3) monitoring.

Voor het werkspoor 'aanbod' maakte ik in 2023 in het kader van de begrotingsopmaak 2024 de nodige financiering vrij voor het project 'boost het basiskot'. Het project beoogt het aanbod aan betaalbare basiskoten te vergroten aan de hand van drie sporen. Via een eerste spoor kunnen woonmaatschappijen voortaan een segment aan basiskoten bouwen die ze vervolgens verhuren aan een lokaal bestuur of een hogeronderwijsinstelling. Het lokaal bestuur of de hogeronderwijsinstelling verhuurt de basiskoten vervolgens onder volgens het regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid, maar met een absolute voorrang voor beurs- en bijna-beursstudenten. Een tweede spoor maakt het mogelijk dat de VMSW gronden verwerft om ze vervolgens in erfpacht te geven aan een hogeronderwijsinstelling. De hogeronderwijsinstelling realiseert op haar beurt basiskoten en verhuurt ze volgens haar regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid. Voor Brussel wordt een subsidie aan Brik vzw toegekend, een samenwerkingsverband van Nederlandstalige hogeronderwijsinstellingen in Brussel. Via een derde en laatste spoor kan de VMSW voortaan renteloze leningen toekennen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van basiskoten. Er is daarvoor een budget van 100 miljoen euro vrijgemaakt. In 2023 werd gestart met het regelgevend traject en werd een klankbordgroep opgericht om de werkzaamheden op te volgen. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van de hogeronderwijsinstellingen, de studenten en de woonmaatschappijen. Vanaf 1 maart 2024 konden de hogeronderwijsinstellingen een aanvraag voor een renteloze lening indienen. De

oproep was een groot succes. Het budget van 100 miljoen euro is volledig besteed aan zeven projecten, goed voor zo'n 1750 extra basiskoten.

Binnen het werkspoor 'kwaliteit' werden twee trajecten aangekondigd: een generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen (zie OD 1.2) en het uniform kotlabel. In 2023 kwam het Overlegplatform Private Huur Studentenhuisvesting nog tweemaal samen om zich te buigen over de krachtlijnen van een Vlaams kotlabel. Nadien werd gestart met de opmaak van een decreet en een uitvoeringsbesluit. Eind 2023 werd een gebruikersonderzoek uitgevoerd om in kaart te brengen hoe het toekomstige Vlaams kotlabel het best ontsloten kan worden richting de burger. Dat onderzoek vormt de basis voor de verdere operationalisering.

Voor het werkspoor 'monitoring' is het Steunpunt Wonen in 2023 gestart met een onderzoek over de monitoring van studentenhuisvesting die de vraag en het aanbod aan studentenhuisvesting in kaart moet brengen. Tijdens het onderzoek werd ook een eerste survey uitgevoerd bij studenten van verschillende Vlaamse hogeronderwijsinstellingen. Het onderzoek werd in het voorjaar 2024 opgeleverd en zal de basis vormen voor de monitoring.

### OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

#### *Budgethuren*

In 2023 trad het nieuwe subsidie- en verhuurstelsel budgethuren in werking. Private partners en woonmaatschappijen worden via een subsidie aangemoedigd om private huurwoningen te bouwen, mits ze zich in ruil daarvoor houden aan een aantal voorwaarden voor de verhuur. Vijf (drie principiële en twee definitieve) subsidieaanvragen werden in 2023 goedgekeurd. Daarnaast initieerde ik in 2023 het regelgevend initiatief om de toewijzingsmethodiek van budgethuurwoningen bij te stellen. Zo zal in de mogelijkheid voorzien worden voor bepaalde verhuurders om budgethuurwoningen te reserveren voor bijzondere doelgroepen. Daarnaast zal het voor lokale besturen mogelijk worden om een uniforme voorrangregel lokale binding te activeren of om eigen accenten te leggen in een lokaal toewijzingskader. Zowel het decretaal kader als de bijhorende uitvoeringsmodaliteiten van deze wijzigingen werden in 2023 principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

In 2023 werden er ook twee overheidsopdrachten voorbereid in het kader van het nieuwe stelsel. Enerzijds het semi-open systeem (realisatie op eigen gronden/panden), anderzijds het gesloten systeem (realisatie op publiekrechtelijke gronden/panden). Het bestek van het semi-open systeem werd gefinaliseerd om begin 2024 in de markt te plaatsen. Het gesloten systeem bevindt zich nog in een voorbereidende fase. In 2023 werden (semi-)publiekrechtelijke instellingen aangeschreven met de vraag om gronden en gebouwen aan te melden. Zij konden dit eenvoudig doen via een online invulformulier. Er wordt door mijn administratie nog gewerkt aan een bestek voor deze oproep.

Om het nieuwe stelsel van budgethuren nog bekender te maken en goed te duiden heeft mijn administratie in 2023 al verschillende acties hierrond ondernomen, zoals het organiseren van opleidingen of informatiemomenten naar de private markt en de woonmaatschappijen en een campagne richting de private spelers en een bijhorende toolkit.

### *Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)*

Mijn administratie faciliteert samen met VVSG het 'Kennisnetwerk betaalbaar verhuren en wonen', met minstens 2 bijeenkomsten per jaar. Ze worden inhoudelijk mee bepaald door de deelnemers zodat de uitwisseling en de input maximaal ingaat op de vragen en noden van de lokale besturen. In 2023 werden volgende thema's behandeld: 'Kansen en drempels voor betaalbaar woonpatrimonium in het lokaal omgevingsbeleid' en 'Zoeken naar systemen om betaalbaar wonen te realiseren'.

#### OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod

##### *BSO en voortgangstoets*

In 2022 werd een voortgangstoets uitgevoerd, waarbij 8 gemeenten werden ondergebracht in categorie 2. Zij volgen het groeipad sociale huur niet en leveren onvoldoende inspanningen om het BSO te bereiken. In 2023 werden zij gevraagd een overeenkomst af te sluiten met een of meerdere sociale woonorganisaties of openbare besturen om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van die gemeente te realiseren. Elke gemeente is bereid een samenwerkingsovereenkomst te maken. Omwille van lokale afstemming wachten we nog op 3 beslissingen van de gemeenteraad of van het college van burgemeester en schepenen.

#### OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren

##### *CBO*

In 2023 werd de CBO-oproep opnieuw 2 keer gelanceerd. Via CBO wil Wonen in Vlaanderen private initiatiefnemers stimuleren om sociale woningen te bouwen.

Private initiatiefnemers stellen bij CBO een totaalproject voor: ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van sociale woningen. De eerste CBO-oproep van 2023 werd via e-Procurement gepubliceerd op 1 februari 2023, de tweede oproep volgde op 1 september 2023.

De eerste oproep bevindt zich in de onderhandelingsfase. Voor deze oproep werden 5 projecten, samen goed voor 134 bijkomende sociale woningen, gunstig gerangschikt.

De tweede oproep bevindt zich in selectiefase. 4 private ondernemers, samen goed voor 12 projecten en in totaal 221 sociale woningen werden uitgenodigd om deel te nemen aan de gunningsfase.

Op 27 december 2023 lanceerde ik de proefprocedure CBO+. We spreken van proefprocedure omdat het naast nieuwbouw nu ook mogelijk is om bestaande constructies tot nieuwe sociale woningen om te vormen via CBO.

##### *Design & Build*

Via Design & Build sloot Wonen in Vlaanderen, voor een periode van vier jaar, en voor elke Vlaamse provincie, een raamovereenkomst af met een private ondernemer.

De raamovereenkomst via de oproep D&B2019 Vlaanderen ving aan op 11 juni 2020. Via deze raamovereenkomst staat de private ondernemer in voor het ontwerp en de realisatie van grondgebonden woningen op gronden van woonmaatschappijen. Naast de aangemelde realisatie van 415 woningen bezorgden de woonmaatschappijen hun intentie om nog een 250-tal bijkomende sociale woningen via deze raamovereenkomst te realiseren.

Via de oproep D&B2021-appartementen sloot Wonen in Vlaanderen dan een raamovereenkomst af voor het ontwerp en de realisatie van sociale appartementen op grond van de sociale woonactor. Deze raamovereenkomst startte op 1 januari 2023 en eindigt op 31 december 2026. Voor 174 woningen werd er al een dossier ingediend, voor 81 woningen ontvingen we al de intentie van de woonmaatschappij.

### *Design & Insulate*

In 2023 lanceerde ik een Design & Insulate procedure om spouwmuren te isoleren. Begin 2024 werd deze raamovereenkomst afgesloten. Via deze procedure biedt Wonen in Vlaanderen aan de woonmaatschappijen een raamcontract aan waarmee zij aannemers aanstellen voor de isolatie van spouwmuren van hun sociale huurwoningen.

De Design & Insulate procedure voor dakrenovatie die ik in 2020 lanceerde, loopt nog tot december 2024.

### *Raamcontract modulaire woningen*

Om de bouwsnelheid binnen de sociale woningbouwsector bijkomend te verhogen, liet ik een extra spoor ontwikkelen naast de klassieke bouwmethode die standaard gebruikt wordt. Wonen in Vlaanderen voerde in 2023 een procedure voor de realisatie van modulaire sociale woningen.

Op 21 november 2023 sloot Wonen in Vlaanderen voor een periode van vier jaar een raamovereenkomst af met drie laureaten. De afnemers van deze raamovereenkomst plaatsen de laureaten tegen elkaar in concurrentie door middel van een minicompetitie. De realisatie van een modulaire woning gaat tot drie maal sneller dan de realisatie van een klassieke woning.

De woonmaatschappijen kunnen van deze raamovereenkomst afnemen voor de bouw van sociale woningen, lokale besturen voor de bouw van noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen.

In totaal voorzag ik binnen het huidige FS3-volume een budget van 260 miljoen euro per jaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

### *Innovatieve projecten*

In 2023 werd een tweede oproep innovatieve projecten opengesteld. Er werden 19 projecten ingediend waarvan er 14 weerhouden werden. Deze projecten ontvangen voor in totaal 6.9 miljoen euro aan innovatiesubsidie en kunnen gebruik maken van een verhoging van het FS3-plafond.

### *Subsidiëring doorverhuuringsactiviteit*



Ook in 2023 verstrekte ik subsidies voor de doorverhuringsactiviteit. In de eerste jaarhelft subsidieerde ik nog 43 erkende SVK's, in de tweede jaarhelft kende ik subsidie toe aan 41 woonmaatschappijen. In totaal ging het om 27.435 keuro basis- en aanvullende subsidie, 1.335 keuro VIA-subsidie en 173 keuro subsidie voor een halftijdse prospectiemedewerker. Voor de groei van het woningpatrimonium die gerealiseerd werd tussen november 2022 en november 2023 kende ik 689 keuro groeisubsidie toe. De subsidieverstrekking verloopt via begrotingsartikel QF0-1QDG2QA-WT.

#### *Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: SVK pro*

In 2023 werd er geen nieuwe SVK Pro-oproep gelanceerd, er werd gekozen om in te zetten op de gemengde projecten met budgethuurwoningen. (zie OD 5.3)

#### OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

Ik volgde het aanbod van sociale koopwoningen op. In de hervorming van de sector blijft een rol weggelegd voor de woonmaatschappijen om sociale koopwoningen te realiseren. De instrumenten die ze daartoe kunnen inzetten, blijven behouden.

#### OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Ik werkte in 2023 verder aan het faciliteren van nieuwe woonvormen. Dit gebeurde maximaal in samenwerking met de vele betrokken actoren die vandaag de dag reeds werken aan innovatieve wooninitiatieven.

Zo kreeg de website van Wonen in Vlaanderen in 2023 een aanzienlijke inhoudelijke uitbreiding voor acht types nieuwe woonvormen. [Bijzondere woonvormen | Vlaanderen.be](https://www.woneninvlaanderen.be). Naar aanleiding van de lancering van deze nieuwe website werd ook een video gemaakt van het cohousingproject Eikenberg in Brugge, die gedeeld werd via sociale media.

Daarnaast werd ingezet op het leren uit experimenten. De projecten in de lopende proefomgeving 'nieuwe woonvormen' werden verder opgevolgd. Naar aanleiding van een tussentijdse evaluatie in 2022, kregen 21 projecten in 2023 een verlenging van de toegekende regelluwte tot januari 2028. Ook het gezamenlijk (Wonen – Omgeving) leertraject coöperatieve woonprojecten kwam in 2023 op kruissnelheid, met een begeleiding op maat van de vijf geselecteerde proeftuinen en de focus op belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, externe financiering van wooncoöperaties, erfgoedcoöperaties, participatie door overheden, ...

Wat betreft het wegwerken van juridische knelpunten voor nieuwe woonvormen, werden waar mogelijk quick-wins gezocht naar aanleiding van lopende wijzigingen in de regelgeving wonen. Zo kunnen VME's nu een MijnVerbouwPremie aanvragen. Deze juridische structuur wordt vaak gekozen door cohousingprojecten.

### 3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

#### Aanbodzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>ESR-uitgaven</b> WT, LO, PR	38.243	35.674	35.526	38.346	35.777	35.587
<b>Toelagen</b> IS	1.341.446	107.588	92.431	69.733	103.178	95.310
<b>Overige</b> LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.379.689</b>	<b>198.612</b>	<b>127.957</b>	<b>108.079</b>	<b>138.955</b>	<b>130.897</b>

#### Inhoudelijke toelichting:

Op dit ISE staan de kredieten die de aanbodzijde van de woningmarkt ten goede komen. De grootste uitgavenpost binnen dit artikel is de subsidie voor personeels- en werkingskosten voor de doorverhuringsactiviteit (benutting van 29.652 keuro), die bijdraagt aan de doelstelling om aanboduitbreiding van sociale woningen te stimuleren via het aanmoedigen van inhuren op de private huurmarkt (OD 5.5).

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen het ISE "Ondersteuning Aanbodzijde" betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan:

- VMSW (alles wat betreft projectfinanciering, budgethuur, controle buitenlandse eigendom, afrekening fondsen, VKF, innovatieve projecten, Garantiefonds, en Oekraïne-maatregelen): benutting van 92.356 keuro VAK en 95.235 keuro VEK;
- DAB Urgentieprogramma voor de Sociale Huisvesting, benutting van 75 keuro VAK en VEK.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

#### Ontvangsten

QF0-9QDGAQK-OI – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

#### Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit artikel bevat interne stromen tussen VMSW en Wonen in Vlaanderen.

#### Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)
----------------

<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	0	0
<b>BU</b>	61	0	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Het gaat om een interne stroom van 61 keuro voor een terugvordering van een SBE-subsidie bij een WM door VMSW. Omwille van technische redenen (het betreft namelijk een interne stroom vanuit VMSW), was het niet mogelijk om deze middelen in het Fonds voor de Huisvesting te laten terecht komen.

**Uitgaven**

QF0-1QDG2QA-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAAANBOD

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt. Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de personeels- en werkingssubsidie aan de SVK's en de WM's voor het inhuren op de private huurmarkt (doorverhuringsactiviteit). Ook de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten ten gevolge van de bijstelling van de onroerende voorheffing van 3,97% naar 2,40% op woningen die via SVK's en WM's doorverhuurd worden, wordt op dit begrotingsartikel aangerekend. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de budgetten voor de subsidiëring van investeringen in woonwagenterreinen, de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de huurvermindering, de huurcompensatie, de alternatieve financiering en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	38.243	35.674	35.526	38.346	35.777	35.587

*Inhoudelijke toelichting:*

Het verschil tussen de kolommen 1<sup>e</sup> BA en 2<sup>e</sup> BA-JR is te verklaren door kredietherverdelingen naar Mijn VerbouwPremie (2.000 keuro) en E-Gov (650 keuro).

De benutting op dit begrotingsartikel bedraagt 35.526 keuro in vastleggingskrediet. Het grootste aandeel, nl. 29.652 keuro VAK en VEK, werd gespendeerd aan de subsidiëring van de doorverhuringsactiviteit, een groeisubsidie voor de aangroei van het patrimonium tussen november 2022 en november 2023 (voor 368 woningen en een totaal bedrag van 689keuro), VIA-subsidies ten bedragen van 1.335 keuro en een subsidie voor de tewerkstelling van

een halftijdse prospectiemedewerker (7 dossiers voor een totaal bedrag van 173 keuro). Dit laatste is een verlenging van de nieuwe subsidieregeling die in het leven werd geroepen naar aanleiding van de corona-maatregelen, en met het oog op nieuwe inhuurnemingen.

Aan gemeenten en provincies werd een bedrag van 1.984 keuro VAK en VEK toegekend als compensatie voor de minderinkomsten die zij realiseren omwille van het verlaagd OV-tarief dat geldt op door een SVK of WM ingehuurde woningen.

In 2023 werden nieuwe subsidies voor investeringen in woonwagenterreinen vastgelegd voor 1.924 keuro VAK. Er werden daarnaast voor een aantal terreinen voorschotten en saldi uitbetaald, voor een bedrag van 1.912 keuro VEK.

#### QF0-1QDG2QK-IS – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SBE, budgethuur, GSC, VKF, de subsidie voor innovatieve projecten, de afrekening van de fondsen en middelen voor de Oekraïne-maatregelen die via de VMSW-begroting transiteren.

##### *Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	78.585	107.513	92.356	69.658	103.103	95.235

##### *Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van de VMSW.

De verschillen tussen de kolom 1<sup>e</sup> BA en 1<sup>e</sup> BA-JR worden verklaard door:

- Vanuit de centrale Oekraïne-provisie werd via dit begrotingsartikel 35.017 keuro VAK en 34.145 keuro VEK overgemaakt aan VMSW ter financiering van de Oekraïne-maatregelen.
- Daarnaast werd 7.200 keuro herverdeeld vanuit controle buitenlandse eigendom (4.500 keuro) en innovatieve projecten (2.700 keuro) naar de Mijn VerbouwPremie (QF0-1QDG2RA-WT).
- 6.500 keuro VEK werd verdeeld vanuit de relance-provisie voor VKF

#### QF0-1QDG5QK-IS – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

##### *Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- Leningen aan -1% te verstrekken aan WM's voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Renteloze bulletleningen voor grondaankopen te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken;

- Renteloze leningen te verstrekken aan Vlabinvest APB voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	1.262.861	0	0	0	0	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van de VMSW.

QF0-1QDG5QL-IS – DAB FONDS FINANCIERING URGENTIEPLAN SOCIALE HUISVESTING (UPSH)

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan de DAB Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	0	75	75	75	75	75

*Inhoudelijke toelichting:*

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van de DAB Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting.

DAB's

*DAB FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN HET URGENTIEPROGRAMMA VOOR DE SOCIALE HUISVESTING*

Deze DAB draagt bij tot de realisatie van de operationele doelstelling om de aanbodsuitbreiding van sociale woningen te stimuleren (OD 5.5).

De dienst vindt zijn bestaansreden in het in 1992 door de Vlaamse Regering opgestarte urgentieplan voor de sociale huisvesting, beter gekend als het Domus Flandria programma. De toenmalige initiatiefnemers hebben, zolang zij de woningen sociaal verhuren recht op een financiële tegemoetkoming als tussenkomst in de bouwkosten en op een huursubsidie. Voorwaarde voor deze

subsiëring is dat de woningen gedurende 20 jaar sociaal verhuurd worden. Het laatste project is uitgedoofd in 2021. In begrotingsjaar 2022 werd nog een laatste nacalculatie gedaan. In 2023 werd het overgedragen tekort aangezuiverd en de DAB opgeheven.

## Ontvangsten

QFZ-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die de DAB ontvangt vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG5QL-IS.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	75	0	0
1e BA-JR	75	0	0
<b>BU</b>	75	0	0

*Inhoudelijke toelichting:*

De toelage werd volledig ontvangen. Hiermee kon het overgedragen tekort aangezuiverd worden en aansluitend werd de DAB opgeheven.

Overige entiteiten onder toezicht

*Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen*

## Algemeen

2023 was een jaar van ingrijpende aanpassingen voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

De VMSW fusioneerde met het agentschap Wonen-Vlaanderen, tot het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. Omwille van de specifieke fiscale en financiële status van de VMSW als financieel intermediair bleef de vennootschap binnen dit geheel wel afzonderlijk voortbestaan. De activiteiten rond kredietverlening aan de initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van de middelen van deze initiatiefnemers bleven bij de VMSW. Om dit efficiënt te kunnen blijven organiseren, werden nauw verweven processen rond subsidiëring en het verdere beheer van de bouwprojecten hierin ook meegenomen.

In het kader van een verdere bundeling van financiële activiteiten werden ook de entiteiten Garantiefonds en Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant binnen de entiteit VMSW opgenomen. Het Garantiefonds staat in voor de financiële afwikkeling van een vroegere PPS-constructie. En vanuit het Financieringsfonds worden renteloze leningen verstrekt aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, dat daarmee zelf krediet verstrekt aan initiatiefnemers die bouwprojecten realiseren in de regio.

Rechtstreeks verwante uitgaven, zoals belastingen en IT-kosten, worden door de entiteit gedragen. Maar de feitelijke werking wordt aangestuurd en ingevuld vanuit het nieuwe agentschap: personeel en het gros van de globale werkingskosten worden voortaan opgenomen vanuit dit overkoepelende kader.

Een laatste belangrijke aanpassing is de overdracht van de portefeuille aan bijzondere sociale leningen (BSL) aan het Vlaams Woningfonds. Deze beweging was al enkele jaren ingezet, maar in 2023 werd ze afgesloten. In de begrotingsopmaak waren initieel nog financiële stromen voor BSL opgenomen, maar in de loop van het jaar werd de overdracht van de portefeuille juridisch afgerond, met terugwerkende kracht naar 1 januari. In de begrotingsaanpassing werden deze financiële stromen bij de VMSW geschrapt en werden ze overgeheveld naar het Vlaams Woningfonds. Deze rapportering over de begrotingsuitvoering is dan ook de eerste waarin geen sprake meer is van BSL. Daarmee valt de volledige werking van de VMSW voortaan onder het inhoudelijk structurelement van aanbodondersteuning.

## **Beleidsprogramma's**

### Bijzonder overheidsfonds: het protocol

De VMSW staat in voor het verstrekken aan initiatiefnemers van al dan niet gesubsidieerde leningen voor de realisatie van sociale woningen. Daarvoor creëerde de VMSW een aantal beleidsfondsen, gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld in de afdeling VMSW/ Financiering/ Toelage van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 4.94). Ze is verder uitgewerkt in een protocol tussen de ministers bevoegd voor wonen en voor de financiën en begroting.

Het protocol bepaalt dat er een resultaat van de gezamenlijke fondsen wordt berekend. Dit resultaat is in essentie bepaald door de inkomende en uitgaande rentestromen, samen met tussenkomsten en kapitaalsubsidies die daarop worden toegepast. Het netto verlies dat wordt gemaakt door de grote volumes aan tussenkomsten op de verstrekte leningen wordt bijgepast als een toelage aan de VMSW. Eventuele tijdelijke overschotten worden in reserve gehouden om de toekomstige tekorten op te vangen, die door de huidige opbouw van het systeem hoe dan ook terug zullen volgen.

Op basis van het begrote verlies wordt in het begrotingsjaar zelf een voorschot aan de VMSW overgemaakt. Met de jaarafsluiting wordt een gecorrigeerde berekening van het resultaat opgemaakt. De daaruit voortvloeiende correctie wordt aangerekend op het volgende begrotingsjaar.

In 2023 werd een aanpassing doorgevoerd in de afrekening. Met het wegvallen van alle personeels- en logistieke kosten kon de afrekening sterk naar beneden worden bijgesteld. De beheersvergoeding, die vroeger voor deze kosten kon worden aangewend, is grondig hervormd en wordt voortaan binnen FS3 zelf ingezet. Hiermee werd ca. 16.790 keuro ingebracht in FS3 (cfr punt 3). Daarnaast is beslist om historisch opgebouwde reserves uit de fondsen voor financiering van sociale huur mee in te zetten voor de huidige kosten in het fonds FS3, dat immers hetzelfde doel heeft als die vroegere fondsen. Deze reserve bedraagt ca. 630 miljoen euro en daarvan wordt voortaan jaarlijks 16 miljoen euro ingezet. Dit is opgenomen in het protocol.

De ingezette reserves en de heroriëntatie van de beheersvergoeding impliceren samen dat er in 2023 een vermindering op de afrekening werd doorgevoerd van 32.790 keuro. Omgekeerd viel de positieve impact uit het fonds BSL weg, in 2022 nog goed voor 21 miljoen euro. Ondanks de natuurlijke groei van de kost voor FS3 was daarmee het resultaat van BOF voor het eerst positief. Daarom werd in de BA2023 een voorlopige reserve ingelast van 5 miljoen euro, die de eerstkomende

jaren al snel terug zal verdwijnen door de toename van de tussenkomsten in FS3. Zoals te zien in de tabel hieronder, is er uiteindelijk een saldo van 2,2 miljoen euro dat als afrekening wordt meegenomen naar 2024.

keuro	2022 laatste raming	2022 uitvoering	2023 laatste raming	2023 uitvoering
BSL	21.415	21.112		
FS3	-27.305	-26.031	-31.533	-32.847
Reserve			16.000	16.000
Marge			17.023	16.790
NFS1	6.463	6.532	8.314	8.491
NFS2	-986	-985	-789	-1.443
Alesh	-5.284	-6.381	-5.783	-5.796
Bullets	194	169	133	129
RGF	-310	-990	-411	-1.117
Vlabinvest				-51
Extra tijdelijke reserve			-5.000	
Totaal	-5.812	-6.575	-2.046	154
Afrekening		-763		2.200

#### Bijzonder overheidsfonds: het begrotingsresultaat

Het begrotingsresultaat of ESR-vorderingensaldo van het BOF is in principe een afspiegeling van de berekening uit het protocol. Toch is er een groot verschil, en dat is vooral te verklaren door de vroeger verstrekte kapitaalsubsidies. Daarvan wordt wel jaarlijks een deel in de afrekening uit het protocol opgenomen, maar niet in het begrotingsresultaat. Ook de afrekening op basis van BA2023, weegt niet op het feitelijke begrotingsresultaat. De financiële stromen in het BOF resulteren zo samen op een kost van 97 miljoen euro.

Een ander belangrijk verschil zijn de woonunits. Deze zijn ook opgenomen in het BOF en vertegenwoordigen een kost van 28,5 miljoen euro in de begroting 2023.

#### Subsidies

Een andere financieringsstroom betreft de subsidies. De VMSW staat in voor de verdeling van subsidies die de Vlaamse Regering aan initiatiefnemers verstrekt, om de realisatie en uitbating van sociale woningen mogelijk te maken. De VMSW ontvangt hiervoor een toelage, die de verstrekte subsidies compenseert.

In de tabel achteraan deze toelichting over de VMSW is een volledig overzicht opgenomen van de interne stromen die naar de VMSW vloeien. Belangrijk onderdeel daarin zijn precies deze subsidiestromen. Van elke onderdeel worden de uitgaven van de VMSW zelf weergegeven en de terugvorderingen die de VMSW bij Vlaanderen doet, elk met het VAK en het VEK. Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS weer, het onderste deel betreft enkel de VKF-subsidie die via begrotingsartikel QB0-1QCH4IR-IS verloopt.

De eerste 3 lijnen betreffen inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10. BOF 2022 en 2023 zijn de afrekening voor 2022 en het voorschot voor 2023 (cf. hoger). De besparingen werden in vroegere begrotingsrondes opgelegd.



De rest van de tabel betreft subsidiestromen. Belangrijk te vermelden, is de onderbenutting op SSI, de subsidie voor infrastructuur en omgevingsaanleg, en VKF, de subsidie voor energiebesparende maatregelen, die worden betaald vanuit het "Vlaams Klimaatfonds". Gezien de eerder aangegane engagementen verwachten we hier wel terug een toename in de betalingen. Beide budgetten hebben ook een ruiter: SSI kan één jaar worden overgedragen en VKF mag 5 jaar worden meegenomen.

Voor SSI werkt men voorlopig integraal op het budget van het voorgaande jaar. Voor VKF is het nuttig te noteren dat er tot en met 2022 voor 132,5 euro aan subsidies aan de VMSW werden overgemaakt, waarvan intussen al 125,1 miljoen euro is vastgelegd en 109,3 miljoen euro werd uitbetaald. In 2023 werd hieraan nog extra budget toegevoegd voor 25.017 keuro, dat nog niet is overgemaakt aan de VMSW.

Verder:

- Op budgethuur was al in een budget voorzien van 1 miljoen euro, maar uiteindelijk ontstonden de eerste betalingen pas begin 2024
- VGF betreft het Vlaams Garantiefonds, waarop tussenkomsten worden uitbetaald in afwikkeling van een lopend PPS-project
- SBE zijn uitdovende subsidies voor koopwoningen, waarop nog een rechtzetting werd geboekt (er loopt nog één project dat een eindafrekening moet krijgen)
- De Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) werd uitbetaald (quasi) zoals geraamd, nl. 13.516 keuro, t.o.v. een budget van 13.500 keuro
- Op SSI werd heel wat minder betaald dan geraamd
- Op de FFEU dossiers waren er geen betalingen meer
- Op de fusiepremie, ter ondersteuning van fusies en de creatie van woonmaatschappijen, werd slechts één dossier afgehandeld; naarmate de creatie van Woonmaatschappijen finaal afgerond raakt, zullen hier terug dossiers op ontstaan
- Op eigendomscontrole liggen de uitgaven net als vorig jaar lager dan het voorziene budget. Het onbenutte budget ten bedrage van 4.500 keuro werd herschikt naar de Mijn VerbouwPremie (QF0-1QDG2RA-WT)
- Op de innovatieve projecten zijn voorlopig enkel nog maar bestellingen opgestart, de betalingen daarvoor moeten nog volgen. Het onbenutte budget ten bedrage van 2.700 keuro werd herschikt naar de Mijn VerbouwPremie
- VKF zijn de betalingen op een premiestelsel voor energiebesparende maatregelen
- Met de opknappremie worden woningen klaargemaakt voor tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne
- En de woonunits zijn kleine semi-mobiele wooneenheden die ook werden besteld voor de tijdelijke opvang van Oekraïners

Voor deze 2 laatste stromen werden de nodige middelen verdeeld vanuit de centrale Oekraïne-provisie.

Onder het totaal wordt nog weergegeven onder welke ESR-codes de betrokken bedragen worden genoteerd. Samengenomen valt vooral de onderbenutting op onder 51.11, zowel op VAK als VEK.

## Machtigingen

De machtigingen aan de VMSW voor het verstrekken van kredieten zijn verzameld onder artikel 85 van het uitgavendecreet (QF0- 1QDG5QK-IS), met name:

### FS3

De nieuwe verbintenissenmachtiging voor 2023 bedroeg in 2023 1.034.004.947 euro. Hierop zit een ruiter voor één jaar: onbenut volume kan in het eerstvolgende jaar alsnog worden aangewend. Zo werd in 2023 het budget gebruikt uit 2022. Met 823 miljoen euro werd het volledige volume van 2022 opgebruikt. Er werd 18 miljoen euro vastgelegd op het volume van 2023 zelf. Net zoals in begrotingsjaar 2022 werd opnieuw onbenut FS3-budget verdeeld naar de BSL-machtiging bij het Vlaams Woningfonds (VWF). Het gaat om 35.000 keuro.

### Woonmaatschappijen.

De VMSW kan renteloze leningen geven voor overdrachten van onroerend goed in het kader van de creatie van woonmaatschappijen. Het leningsvolume dat hiervoor wordt toegekend, wordt in mindering gebracht van de machtiging van de hogervermelde machtiging voor FS3. Er werd voor 18 miljoen euro aan dergelijke leningen verstrekt.

### Rollend Grondfonds

In het kader van het Rollend Grondfonds kon de VMSW zelf gronden aankopen of renteloze leningen verstrekken aan initiatiefnemers om gronden te kopen. Die aankopen moesten zich dan situeren in de Vlaamse rand rond Brussel of in de duurdere gemeenten in Vlaanderen. Deze machtiging werd al een hele tijd niet meer uitgeoefend en is in de begroting 2024 omgezet in een machtiging om gronden te kopen in functie van betaalbare studentenhuisvesting.

### Bulletleningen voor grondaankoop

Meer algemeen kan de VMSW ook renteloze bulletleningen verstrekken voor grondaankopen in functie van sociale woonprojecten. Hiervoor is standaard een budget van 5 miljoen euro voorzien, dat verhoogd kan worden mits compensatie op het FS3-volume. In 2023 werd hiervoor 8,7 miljoen euro aan leningen verstrekt.

### SVK's

Tot 2023 kon de VMSW leningen verstrekken aan SVK's om tijdelijke liquiditeitsproblemen op te vangen. Deze machtiging moest uiteindelijk nooit worden aangewend en is, met de creatie van de woonmaatschappijen, in 2024 opgeheven.

### Vlabinvest APB

In 2023 nam de VMSW de opdracht van het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant over om renteloze leningen aan Vlabinvest APB te verstrekken. Zo werd in 2023 voor 2,8 miljoen euro krediet aan het APB gegeven.

### Marktconforme kredietverlening

Tot slot krijgt de VMSW de mogelijkheid om voor maximaal 220 miljoen euro aan kredieten uit te geven voor de financiering van verrichtingen die wel onder de opdrachten van de initiatiefnemers vallen maar niet onder de gesubsidieerde programma's. Hiervan werd slechts 99 miljoen euro benut. Een onbenut saldo van 40.000 keuro werd verdeeld naar de BSL-machtiging bij het Vlaams Woningfonds (VWF).

## Werking

De verdere werking van de VMSW draait voornamelijk rond marktconforme kredietverlening (cfr de laatste leningsmachtiging onder het vorige punt) en het beheer van de middelen van de sector op de zogenaamde rekening courant. Dit deel van de werking van de VMSW is ondergebracht in het Globaal Autonom Fonds (GAF).

Het globale resultaat van het GAF is 29.841 keuro, of 411 keuro positiever dan geraamd. Dit resultaat valt uiteen in:

- +16.790 keuro uit beheersvergoeding
- +17.883 keuro uit marktconforme kredietverlening
- +1.404 keuro uit huurinkomsten en andere vergoedingen
- -6.235 keuro aan werkingskosten en investeringen

De beheersvergoeding werd op reglementair niveau aangepast. De verscheidene vroegere componenten werden vervangen door een marge op FS3, aangevuld met een standaard basisbijdrage per woonmaatschappij van 50 keuro. De marge wordt op vervaldag van elke FS3-lening toegepast op het openstaande kapitaal. Ze wordt zo vastgesteld dat ze, samen met de basisbijdragen, op een vast (te indexeren) totaalbedrag uitkomt. In 2023 was het vooropgestelde bedrag 17.023 keuro en werd uiteindelijk 16.790 keuro geïnd. De afwijking is te verklaren doordat er eind 2023 een woonmaatschappij minder overbleef dan initieel voorzien, wat één basisbijdrage minder opleverde. De resterende 1% afwijking is te wijten aan de wat tragere aangroei van het FS3-volume. Een kleine afwijking is inherent aan het systeem maar naar verwachting zal ze in de toekomst kleiner gehouden kunnen worden.

De opbrengst van marktconforme kredietverlening (+17.883 keuro) was wat hoger dan in 2022 (16,8 miljoen) en valt uiteen in de volgende stukken:

- 8.600 keuro beleggingsopbrengsten (0 keuro in 2022)
- -6.267 keuro kosten rekening courant (-1.626 keuro in 2022)
- 15.521 keuro overige opbrengsten (16.307 keuro in 2022)

De kosten voor rekening courant liepen hoger op door de hogere markttrente, maar die zorgde tegelijk ook voor hogere beleggingsopbrengsten.

De werkingskosten en investeringen vallen met 6.235 keuro 435 keuro hoger uit dan het voorziene budget van 5.800 keuro. Globaal blijven de uitgaven daarmee wel binnen het saldo van de eigen inkomsten. De totale overgedragen personeels- en logistieke kosten komen op 28.322 keuro. De globale inkomst van 29.841 keuro laat bijgevolg nog een saldo over van 1.519 keuro.

Allocatie / artikel	Omschrijving	ESR	Uitgave VMSW (toewijzingen) in Q_G_79_VMSW			Uitgave VMSW (betalingen) in Q_G_79_VMSW			Terugvorderingen VMSW			Terugvordering VMSW		
			VAK BAA23	D	VAK BU23	VEK BAA23	D	VEK BU23	VAK BAA23	D	VAK BU23	VEK BAA23	D	VEK BU23
QD627	BOF 2022	46.10		-		-	-		763	-	763	763	-	763
QD627	BOF 2023	46.10		-		-	-		2.046	-	2.046	2.046	-	2.046
	Besparingen en bijstellingen	46.10		-		-	-		-2.325	-	-2.325	-2.325	-	-2.325
	Budgethuur	46.10		-		-	-		1.000	-1.000	-	1.000	-1.000	-
	Budgethuur	31.22	500	-500	-	500	-500	-	-	-	-	-	-	-
	Budgethuur	31.32	500	-500	-	500	-500	-	-	-	-	-	-	-
	VGF	46.10	-	-		-	-		-	-	-	1037	74	1111
	VGF	51.21	-	-		940	-	940	-	-	-	-	-	-
	VGF	63.22	-	-		97	-	97	-	-	-	-	-	-
QD628	SBE	66.11	-	-		-	-		500	-500	-	2000	-2000	-
QD629	SBE	51.11	500	-500	-	2.000	-1.939	61	-	-	-	-	-	-
QD634	GSC	66.12	-	-		-	-		13.500	16	13.516	13.500	16	13.516
	GSC	51.21	13.500	16	13.516	13.500	16	13.516	-	-	-	-	-	-
QD636	SSI	66.11	-	-		-	-		48.130	-9.434	38.696	36.416	2.280	38.696
	SSI	51.11	48.130	-13.214	34.916	39.029	-10.472	28.557	-	-	-	-	-	-
QD626	SSI FFEU	66.11	-	-		-	-		-	-	-	250	-250	-
	SSI FFEU	51.11	-	-	-	250	-250		-	-	-	-	-	-
QD661	Fusiepremie	66.12	-	-		-	-		-	-	-	-	-	-
	Fusiepremie	51.21	-	-		3.400	-3.198	202	-	-	-	-	-	-
	Eigendomscontrole	66.12	-	-		-	-		500	-107	393	500	-107	393
	Eigendomscontrole	51.21	-4.000	4.376	376	500	-124	376	-	-	-	-	-	-
	Innovatieve projecten	66.11	-	-		-	-		7.300	-385	6.915	7.300	-385	6.915
	Innovatieve projecten	51.11	4.600	2.315	6.915	7.300	-7.300	-	-	-	-	-	-	-
	Opknappremie	51.21	454	-	454	454	-	454	-	-	-	-	-	-
	Opknappremie	66.12	-	-		-	-		454	81	535	454	81	535
	Woonunits	66.11	-	-		-	-		34.534	-	34.534	33.662	-	33.662
	Woonunits	12.11	1.062	150	1.212	1.062	150	1.212	-	-	-	-	-	-
	Woonunits	74.22	33.472	-3.426	30.046	32.600	-5.270	27.330	-	-	-	-	-	-
<b>QF0- 1QDC2QK- IS</b>	<b>Totaal artikel</b>		<b>98.718</b>	<b>-11.283</b>	<b>87.435</b>	<b>102.132</b>	<b>-29.387</b>	<b>72.745</b>	<b>106.402</b>	<b>-11.329</b>	<b>95.073</b>	<b>96.603</b>	<b>-1.291</b>	<b>95.312</b>

VKF	66.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VKF	51.11	-	-	23.000	-	16.269	-	-	-	-	-	-	
<b>QB0-1QCH4IR- Totaal artikel IS</b>		-	-	<b>23.000</b>	-6.731	<b>16.269</b>	-	-	-	-	-	-	
<b>Totaal</b>		<b>98.718</b>	-11.283	<b>87.435</b>	<b>125.132</b>	-36.118	<b>89.014</b>	<b>106.402</b>	-11.329	<b>95.073</b>	<b>96.603</b>	-1.291	<b>95.312</b>
31.22		<b>500</b>	-500	-	<b>500</b>	-500	-	-	-	-	-	-	
31.32		<b>500</b>	-500	-	<b>500</b>	-500	-	-	-	-	-	-	
51.11		<b>53.230</b>	-11.399	<b>41.831</b>	<b>71.579</b>	-26.692	<b>44.887</b>	-	-	-	-	-	
51.21		<b>9.954</b>	4.392	<b>14.346</b>	<b>18.794</b>	-3.306	<b>15.488</b>	-	-	-	-	-	
63.22		-	-	-	<b>97</b>	-	<b>97</b>	-	-	-	-	-	
46.10		-	-	-	-	-	-	<b>1.484</b>	-1.000	<b>484</b>	<b>2.521</b>	-926	<b>1595</b>
66.11		-	-	-	-	-	-	<b>90.464</b>	-10.319	<b>80.145</b>	<b>79.628</b>	-355	<b>79.273</b>
66.12		-	-	-	-	-	-	<b>14.454</b>	-10	<b>14.444</b>	<b>14.454</b>	-10	<b>14.444</b>
12.11		<b>1.062</b>	150	<b>1.212</b>	<b>1.062</b>	150	<b>1.212</b>	-	-	-	-	-	-
74.22		<b>33.472</b>	-3.426	<b>30.046</b>	<b>32.600</b>	-5.270	<b>27.330</b>	-	-	-	-	-	-

## *Entiteit: Vlaams Woningfonds*

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF eind 2023 nog 447 sociale huurwoningen. In de loop van 2023 werden al 517 sociale huurwoningen overgedragen aan de woonmaatschappijen en dit in uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024. Deze activiteit heeft voor het Vlaams Woningfonds een uitdovend karakter.

### **Ontvangstenartikelen**

De diverse inkomsten (16.12), zijnde de ontvangen huurgelden en recuperatie van kosten bij de huurders, lagen 408 keuro hoger dan voorzien in de begroting.

De ontvangen compensatie voor de betaalde FS3-intresten (38.20) bedroegen 433 keuro of 37 keuro meer dan voorzien voor 2023. De betaalde marktconforme intresten op deze FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

Tegen eind 2023 werd voor 32,6 miljoen EUR aan verkopen van huurhulppatrimonium gerealiseerd (76.32). Deze verkopen kaderen in de overdracht van het patrimonium aan de woonmaatschappijen. Het overige bedrag van 382 keuro heeft betrekking op de verkoop van vastgoed dat eerder bij de uitwinning van een lening werd aangekocht.

Ter financiering van de renovaties van het patrimonium dat bestemd is voor de huurhulpactiviteit, werd in de loop van 2023 voor een bedrag van 1,09 miljoen EUR aan FS3 leningen (96.30) opgenomen.

### **Uitgavenartikelen**

De toe te rekenen loonlast van het VWF aan de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt bedroeg 856 keuro en viel binnen het voorziene bedrag van 1.947 keuro bij BA2023.

De algemene werkingskosten (12.11) en onroerende voorheffing (12.50) die specifiek aan de huurhulpactiviteit kunnen toegewezen worden bedroegen respectievelijk 839 keuro en 322 keuro.

Het betaalde bedrag aan investeringen in de renovatie van gebouwen voor de huurhulpactiviteit (71.31) komt voor 2023 op 1.571 keuro.

Er werd in de loop van 2023 voor een bedrag van 18.312 keuro (91.31) aan lopende FS3-leningen overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen naar aanleiding van de overdracht van het patrimonium. Daarnaast werd voor een bedrag van 495 keuro aan kapitaalaflossingen terugbetaald.

## 4. Thema-overschrijdend instrumentarium

Onder dit ISE vallen alle taken, doelstellingen en budgetten die verband houden met het beleidsveld Wonen, en die niet eenduidig toe te wijzen zijn aan een ander ISE binnen het beleidsdomein Wonen.

Concreet worden binnen dit ISE initiatieven genomen rond de performantie van de woonactoren, het lokaal woonbeleid, het onderbouwd woonbeleid, kwaliteitsvolle regelgeving en de performantie van de overheid.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- Het Fonds voor de Huisvesting;
- Onderzoek en het Steunpunt Wonen;
- De subsidiëring van projecten Intergemeentelijke Samenwerking;
- De subsidiëring van intermediairs zoals de huurdersbonden, de verhuurdersorganisaties, Huurpunt en het Vlaams Huurdersplatform.

### 4.1 Operationele doelstellingen

#### OD 6.1 Performante woonactoren

##### *Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij*

Zoals voorzien hebben alle SHM's en SVK's zich uiterlijk op 30 juni 2023 omgevormd tot 41 woonmaatschappijen. Elke woonmaatschappij kan nu nog gebruik maken van de overgangperiode – die tot eind 2027 loopt – om haar onroerende goederen buiten haar werkingsgebied over te dragen naar de aldaar erkende woonmaatschappij én tegelijk alle onroerende goederen over te nemen die andere woonmaatschappijen nog in haar eigen werkingsgebied bezitten. Tegelijkertijd moet de woonmaatschappij nu ook maximaal inzetten op de operationele integratie van de activiteiten zodat zij van bij de start van de nieuwe visitaties, voorzien volgende legislatuur, goede prestaties zou kunnen aantonen, waarbij dan ook voor het eerst de prestaties op inhuuractiviteiten zullen worden beoordeeld.

In 2023 werd hard gewerkt aan het tot stand komen van het Centraal Inschrijvingsregister (zie OD 6.5). De Vlaamse regering besliste om de inwerkingtreding van het CIR uit te stellen naar 1/1/2024 en die inwerkingtreding gefaseerd te laten verlopen. Eind 2023 heeft de Vlaamse regering beslist om het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) op 1/1/2024 gefaseerd inwerking te laten treden.

##### *Performantieversterking van woonmaatschappijen*

Wonen in Vlaanderen ondersteunde de woonmaatschappijen zodat ze hun werking kunnen verbeteren. Zo werden er zoals elk jaar opleidingen aangeboden die de medewerkers van de woonmaatschappijen toelaten hun kennis van een bepaald domein te vergroten. Een aantal voorbeelden van de gerealiseerde opleidingen zijn: opleidingen over hoarding en het meten van tevredenheid, een infosessie voor budgethuren, webinars over de sociale huurovereenkomst, inschrijven en toewijzen en huurpijsberekening, telkens gekoppeld aan een vragensessie zodat er kan worden nagegaan hoe goed de opgeleide de materie beheerst, een webinar over klachtenbeheer in samenwerking met de Vlaamse ombudsdienst, de inspiratiedag voor de sociale diensten. Er waren ook infosessies over de nieuwe

toewijzingsregels en over het CIR (voor woonmaatschappijen en lokale besturen en voor de welzijnspartners). Er werden ook heel wat online webinars aangeboden, zoals over de elektronische betalingsaanvraag, het nieuw leningenreglement, de financiële planningstool; balanslezen en financiële analyse, renovatieplanner, basiscursus projectontwikkeling, klimaatdoelstellingen 2050, budgethuren, VKF, fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen, wijzigingen sociale huur, CIR, omgaan met agressie, introductie nieuwe medewerkers, ...

De woonmaatschappijen konden ook altijd een beroep doen op de verschillende helpdesks zoals de helpdesk huren en verhuren, de helpdesk budgethuur (ook voor private ontwikkelaars) of de helpdesk woonmaatschappijen. Het agentschap blijft ook deze sociale woonactoren nog ondersteunen voor hun verdere werking, bv. voor de overdrachten van gronden en woningen. De financiële adviseurs en de vastgoedexperten van Wonen in Vlaanderen ondersteunen de woonmaatschappijen hierbij. Zo begeleiden de financiële adviseurs ook alle woonmaatschappijen die dreigen in de financiële moeilijkheden te komen.

Zoals al bleek uit het aanbod van opleidingen, werden de woonmaatschappijen ook ondersteund bij de (energetische) renovatie van het sociaal woonpatrimonium om zo de klimaatdoelstellingen te bereiken.

In 2023 vonden geen prestatiebeoordelingen meer plaats van SHM's en ook de visitatie van woonmaatschappijen werd nog niet opgestart. Voor SHM's was al in 2022 beslist om de visitaties op te schorten. Rekening houdend met de ingrijpende herstructureringen om tot woonmaatschappijen te komen, en het feit dat de prestatiebeoordeling in belangrijke mate steunen op evolutieve en vergelijkbare gegevens uit de jaarrekeningen, zijn visitaties van woonmaatschappijen weinig zinvol op dit moment. Ik heb wel al in 2022 een prestatiehandboek voor woonmaatschappijen vastgelegd waarbij de woonmaatschappijen duidelijke opdrachten krijgen, zowel op het vlak van de historische SHM-activiteiten als op de doorverhuuractiviteiten van de voormalige SVK's.

Op mijn vraag is Wonen in Vlaanderen in 2023 - mede op basis van de aanbevelingen van het onderzoek Steunpunt Wonen over het toezicht en de prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen - gestart met het uitwerken van een visie over de toekomstige invulling of optimalisering van de prestatiebeoordelingsmethodiek. In die visie zal ook een goede afstemming nagestreefd worden tussen de toezichtsrol enerzijds en de ondersteuningsrol anderzijds.

#### *Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden*

In 2023 ondersteunde ik het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden in hun dagelijkse werking door subsidie toe te kennen, zodat zij zich konden toeleveren op de belangrijke taak om de belangen van alle huurders te verdedigen, en informatie en advies te verstrekken met betrekking tot de rechten en plichten als huurder. Het ging respectievelijk om 391 keuro en 2.545 keuro. Deze bedragen werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.



### *Taakverdeling Gewest – gemeente*

De Commissie Decentralisatie onderzocht in 2022 de mogelijkheden voor meer lokale autonomie in verschillende beleidsdomeinen, waaronder Wonen. Dit leidde tot enkele fiches met concrete voorstellen. In 2023 werd een voortgangsrapport opgemaakt met per voorstel een opvolgingsfiche over de stand van zaken.

#### *Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid*

In uitvoering van het MB van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025 waarin de minister een meerjarige subsidiebelofte verleende aan 72 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025, werd met een MB van 17 januari 2023 het subsidiebedrag voor 2023 effectief toegekend aan de 72 IGS-projecten. Het betreft de 70 IGS-projecten waarvoor in juni 2019 een subsidieaanvraag voor 2020-2025 ingediend werd waarvan 42 projecten in juni 2022 een herzieningsaanvraag voor 2023-2025 ingediend hebben, en tevens 2 nieuwe IGS-projecten die in juni 2022 een subsidieaanvraag voor 2023-2025 ingediend hebben.

Het totale voorziene subsidiebedrag voor 2023 bedroeg 8.620.905,01 euro en wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT. In februari 2023 werd aan elk IGS-project het subsidievoorschot (70%) voor 2023 uitbetaald. Het totaalbedrag van de uitbetaalde subsidievoorschotten bedroeg 6.034.633,55 euro. De saldi zullen in 2024 uitbetaald worden na evaluatie van werkingsjaar 2023.

Elk IGS-project heeft in 2023 minstens 2 stuurgroepen georganiseerd, waaraan Wonen in Vlaanderen maximaal heeft deelgenomen. In het eerste semester van 2023 werd voor 70 IGS-projecten het werkingsjaar 2022 geëvalueerd. In het tweede kwartaal van 2023 werden subsidiesaldi voor 2022 uitbetaald voor een totaalbedrag van 2.337.363,53 euro.

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2023 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid werd artikel 3.32 van het Besluit Vlaamse Codex gewijzigd voor wat betreft de gevolgen van de gemeentefusies van 1 januari 2025 op het laatste werkingsjaar van een aantal huidige IGS-projecten.

In toepassing van artikel 2.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen werd met een MB van 8 december 2021 aan zes intergemeentelijke projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter met betrekking tot wonen een subsidie toegekend voor 900.000 euro, gespreid over 3 werkingsjaren en met start begin 2022. Begin 2023 werd aan vijf van de zes projecten een subsidievoorschot van 70% voor het tweede werkingsjaar uitbetaald (in totaal 175.000 euro). In december 2023 organiseerde Wonen-Vlaanderen een intervisie om aan deze projecten de gelegenheid te bieden om onderling ervaringen uit te wisselen en antwoorden te bieden op vragen.

Medio 2022 ging het Steunpunt Wonen van start met een evaluatie van de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. Aanvullend op een literatuurstudie en kwantitatieve analyse werd begin 2023 een kwalitatieve bevraging van de betrokken woonactoren gedaan. In september 2023 werd het evaluatierapport opgeleverd, waarin 14 aanbevelingen werden geformuleerd voor de korte en lange termijn. Wonen in Vlaanderen zal vanaf begin 2024 de voorbereidingen voor een nieuw subsidiekader voor intergemeentelijke

samenwerkingsprojecten voor de volgende lokale beleidscyclus 2026-2031 gefaseerd opstarten.

*Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten*

In 2023 heeft Wonen in Vlaanderen een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen verder uitgerold waarin nog meer aandacht gaat naar enerzijds maatwerk en vragen van de lokale besturen en anderzijds naar proactieve thematische ondersteuning op eerste- en tweedelijnsniveau. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Codex Wonen en in het Besluit Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 worden toebedeeld.

### OD 6.3 Onderbouwd beleid

#### *Wetenschappelijk onderzoek*

Op 1 april 2021 ging het Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. De opdracht van het Steunpunt is omschreven in het meerjarenplan. Het onderzoek omvat enerzijds lange termijn studies die inzicht bieden in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen en anderzijds korte termijn studies die een antwoord geven op concrete of actuele beleidsvragen.

In 2023 werden deze korte termijn studies opgestart:

- Ontwerprichtlijnen sociale woningbouw.
- Monitor studentenhuisvesting.
- Arbeidsmarktpositie sociale huurder.
- Instrumenten om de betaalbaarheid van starters te verhogen. Een heroriëntering van de Vlaamse woonlening?
- Rendementsanalyse voor de private huurmarkt.

In 2023 werden volgende eindrapporten opgeleverd:

- Duurzame innovatie in de sociale woningbouw.
- Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen?
- Evaluatiestudie van de huurwaarborglening.
- Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's.
- Het meten van financialisering op de woningmarkt. Een literatuuronderzoek naar de situatie in Vlaanderen.
- Studentenhuisvesting. Een analyse van het Vlaamse aanbodbeleid.
- Locatiekeuzes en de stedelijke woondynamiek. Een verkenning van de economische literatuur.
- Vraag en aanbod op de woningmarkt. Een verkenning van de mogelijkheden van webdata.
- Non-take-up huurpremie en huursubsidie.
- Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid.
- Buurten met een concentratie van kwetsbare huishoudens en kwetsbare woonsituaties anno 2021.

- Naar een prestatie-geïnfomeerd woonbeleid. Nadere uitwerking van het evaluatiekader en van een voorstel voor een prestatie-meetsysteem voor het Vlaamse woonbeleid.
- Knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in het federale recht.
- De Huurschatter. Nieuwe resultaten versie 4, 2022.
- Heroriëntatie van de Vlaamse Woonlening. Een ex-ante evaluatie.
- Sociale huurschatter. Herschatting 2022 met versie 4 van huurschatter.

In 2023 werd het veldwerk uitgevoerd van de Woonsurvey 2023. Deze survey dient de noodzakelijke basisgegevens aan te reiken met het oog op de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid. De survey bestaat uit twee delen: een interview van de bewoners over hun woonsituatie en een screening van de kwaliteit van de woningen. Oorspronkelijk zou het veldwerk eind 2023 afgerond zijn. Maar tijdens de eerste maanden van het veldwerk is vastgesteld dat de verwachte respons niet werd gehaald. Het veranderde surveyklimaat, de complexiteit van het onderzoek, een krappe interviewermarkt,... zijn allemaal redenen die hierbij meespelen. Om toch voldoende interviews en screenings te kunnen realiseren is dan ook beslist om de duur van het veldwerk te verlengen met vijf maanden, tot eind mei 2024. De eerste resultaten zullen beschikbaar zijn in het najaar van 2024.

### *Beleidsanalyse*

Om beter geïnfomeerde, gestructureerde en evenwichtige beleidskeuzes te kunnen maken is het nodig om aan de slag te gaan met de beschikbare data om gerichte beleidsanalyses uit te voeren. Zoals aangekondigd in de begrotingsopmaak 2023 hebben we de geregistreerde huurcontractendatabank verder geanalyseerd. De databank biedt zeker mogelijkheden maar heeft ook zijn beperkingen: het is onduidelijk wat de dekkingsgraad van de registratie juist is, er is slechts beperkt informatie beschikbaar over de kenmerken van de verhuurde woningen, er zijn problemen bij het identificeren van de sociale huisvesting en studentenhuisvesting,... In een volgende stap werkt mijn administratie verder aan oplossingen die hier een antwoord op kunnen bieden.

Daarnaast heb ik waar nodig mijn beleid onderbouwd met analyses op het datawarehouse wonen en de woonsurveys. Voorbeelden zijn de aanpassing aan de sociale huurprijsberekening, de beleidsvoorbereiding rond de doorstroompremie en het beantwoorden van verschillende parlementaire vragen.

### *Woonbeleidsplan Vlaanderen*

Met het oog op de monitoring van het Woonbeleidsplan werk ik via wetenschappelijk onderzoek verder aan het verzamelen van de nodige data. In 2023 werd het veldwerk van de nieuwe Woonsurvey uitgevoerd. Mijn administratie werkte verder aan de ontwikkeling van indicatoren voor de monitoring van de operationele doelstellingen via de BBT.

### *Proactief stakeholdersoverleg*

Afgelopen jaar werden stakeholders opnieuw geconsulteerd en betrokken op meerdere initiatieven. Zo werd onder meer input van stakeholders gevraagd om de evaluatie van het Vlaams woninghuurdecreet te stofferen. Hiertoe vonden meerdere overlegmomenten plaats waarbij gewerkt werd in specifieke gerichte

wergroepen. Op basis van de resultaten van deze evaluatie zal een conceptnota worden uitgewerkt. Verder werden de studentenhuisvestingsdiensten frequent geconsulteerd om inbreng te genereren over de uitwerking van het kotlabel en de ontwikkeling van het basiskot. Ook met de sector van de woonmaatschappijen wordt op geregelde basis samengezeten. Dit om het implementatietraject te begeleiden, het ondersteuningsaanbod te optimaliseren en bekommernissen in uitvoering van de opdrachten te kunnen meenemen. Op die manier wordt gestreefd naar optimale en begeleide werking van de woonmaatschappijen op het terrein.

#### OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

Regelgeving moet kwaliteitsvol zijn. Voor de regelgeving die tot stand kwam in 2023 hield ik rekening met de 9 kenmerken van goede regelgeving die het referentiekader voor het Vlaamse reguleringsmanagement of wetgevingsbeleid vormen.

#### OD 6.5 Performante overheid

##### *Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein*

In 2023 werd de interne werking van het nieuwe Agentschap verder op punt gesteld.

De diverse stakeholders die actief zijn rond Wonen werden bovendien geïnformeerd over de nieuwe organisatiestructuur van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. Dit gebeurde ondermeer via een kick-off moment op 21 maart in Gent waarop alle stakeholders werden uitgenodigd. Via een provinciale ronde werden alle woonmaatschappijen en gemeenten meer in detail geïnformeerd over het organogram en de werking van het Agentschap.

##### *ICT*

In 2023 werd aan de volgende initiatieven gewerkt:

#### 1. Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK)

De belangrijkste geplande realisaties voor 2023 werden ook opgeleverd, waaronder de verdere implementatie van het traject "erkenning woningcontroleurs", de introductie van werkgebieden ter ondersteuning van IGS, het vervolg op bestuurlijke handhaving, de integratie met het Vlaams Handhavingsplatform, de implementatie van het BVR beroepen, ...

Daarnaast werd gewerkt aan het opzetten van een Vlaams kotlabel (na een initiële start met de stad Leuven hierrond).

Digitalisering van de communicatie met burgers en bedrijven werd verschoven naar 2024.

#### 2. Mijn Verbouwpremie

Op 1 oktober 2022 werd het digitale loket geopend voor het indienen van een aanvraag in kader van Mijn Verbouwpremie. In 2023 werden verschillende realisaties opgeleverd, waaronder een verdere uitbreiding van het basisproces met de volgende processtappen (het verwerken van een beroep en het heropenen van een dossier), een aantal regelgevende wijzigingen met onder meer de aanvraag in kader van investeringen in gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen en de integratie met de BENO-pass. Ook werden een aantal beleids- en

operationele rapporten ontwikkeld, zodat een goede opvolging mogelijk is. We zorgden ook voor een rapportering aan de gemeenten voor het eventueel toekennen van een aanvullende premie. De niet-zelfredzame burger werd in de mogelijkheid gesteld om een mandaat te geven aan een organisatie (bijvoorbeeld een Energiehuis, een Woonloket, een lokaal bestuur of een bedrijf) om Mijn VerbouwPremie in hun naam aan te vragen

In 2023 werd ook volop gewerkt aan de integratie met Mijn VerbouwLening en startte ook het proces voor de integratie van de EPC-labelpremie. Deze trajecten werden geanalyseerd en ook de eerste implementaties startten op. De effectieve in productiestelling was voorzien in respectievelijk 2024 en 2025.

### 3. Huursubsidie en Huurpremie (NHS)

De Digitale Aanvraag werd gerealiseerd in 2023. De integratie met de VLOK-applicatie, een koppeling met de documentenmodule en de integratie van de invorderingsprocessen werden verschoven naar 2024 als gevolg van twee groepen van meer prioritaire taken, met name de aanpassingen nodig voor integratie met het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en de aanpassingen nodig voor de harmonisatie van de huurprijzen 2023 en de nieuwe regelgeving die op 1/11/23 van kracht werd voor Huurpremie / Huursubsidie.

### 4. Premiezoeker

In samenspraak met het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (VEKA) werd besloten om de toepassingen van beide agentschappen te integreren, zodat de burger via één publieke toepassing (de Premiezoeker van Wonen in Vlaanderen) alle premies terugvindt, inclusief deze van VEKA. Dit werd ook effectief gerealiseerd eind 2023. Andere ('third party') partijen die de VEKA toepassing aanspraken, werden ook overgeschakeld en technisch geïntegreerd (via API's) met Premiezoeker.

### 5. Digitale projectopvolging en Projectportaal voor sociale woonactoren

Het gros van de capaciteit die voorzien was hiervoor diende te worden aangewend voor het opzetten en aanpassen van ICT-systemen voor het beheer van het nieuwe Budgethuren-huurstelsel. Daartoe werd o.a. een systeem opgezet voor uitgifte en beheer van attesten, een nieuw 'Woningportaal' waarin vraag en aanbod van budgethuur-woningen wordt georganiseerd, naast een aantal aanpassingen in het Projectportaal, waarvan de belangrijkste zijn: toegang voor burgers mogelijk maken, aanvragen voor subsidies en de verwerking ervan binnen Wonen in Vlaanderen mogelijk maken, en voorzieningen voor de realisatie van budgethuur-woningen door woonmaatschappijen.

Van de geplande uitbreidingen van het Projectportaal werden vooral volgende zaken gerealiseerd: verwerking van investeringen in zonnepanelen in de sociale huisvestingssector, Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)-projecten mogelijk maken om Vlabinvest huur en koop toe te voegen, en een hele reeks aanpassingen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen (herinvesteringsverplichting opvolgen, overdrachten van patrimonium mogelijk maken, diverse aanpassingen die voorzien werden in de BVR najaar 2023).

### 6. Opzetten van een Centraal Inschrijvingsregister (CIR) voor kandidaat-sociale huurders

Het CIR werd verder gebouwd in 2023 en trad in januari 2024 in werking. Vanaf begin januari tot eind maart 2024 kwam het CIR gefaseerd ter beschikking (eerst enkel voor woonmaatschappijen, vanaf 18 maart ook voor het grote publiek). Het

CIR werd technisch geïntegreerd met de lokale softwarepakketten van de woonmaatschappijen, waardoor hun gebruikers hun lokale toepassingen kunnen blijven gebruiken en het CIR fungeert als een centraal register.

## 7. Opzetten van een Centraal Woningregister (CWR)

Het CWR werd verder uitgebreid in 2023 met het oog op de koppeling met de applicaties van de woonmaatschappijen. Hiertoe werden de nodige aansluitpunten ("API's") gebouwd en via MAGDA ontsloten (voor onderhoud van woningen en hun kenmerken, opvragen en simuleren markthuurwaarde, opvragen energiecorrectie, opvragen en simuleren van de energiecorrectie). Effectieve aansluiting van de woonmaatschappijen is gepland voor 2024. Positieve effecten van de fusie VMSW – Wonen Vlaanderen

Dankzij de samenvoeging van de ICT-teams van de VMSW en van Wonen Vlaanderen is het mogelijk om het ICT-beheer verder te professionaliseren.

Er werd gewerkt aan de inrichting van een veilige, performante en schaalbare public cloud infrastructuur zodat kritische applicaties van Wonen in Vlaanderen hier kunnen gehost worden op een verantwoorde manier. Ook werd de de testaanpak geprofessionaliseerd en ingezet op testautomatisering, zodat ontwikkeling en onderhoud van software op termijn sneller kan verlopen, en met een hogere kwaliteit als resultaat. Om consistentie en onderhoudbaarheid van software beter te garanderen, werd verder ingezet op architectuur-gedreven softwareontwikkeling. Tot slot werden diverse verbeteringen aan de beveiliging van het netwerk en het datacenter aangebracht, om beter bestand te zijn tegen cybercriminaliteit (zoals bv. ransomware-aanvallen).

## *Communicatie*

Het agentschap Wonen in Vlaanderen zette in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. Dit betekent eenvoudig taalgebruik, duidelijke leesbaarheid in papieren en digitale communicatie, met aandacht voor laagdrempelige communicatie. Ik streefde in mijn communicatiebeleid naar een gedoseerde mix van verschillende kanalen. Wonen in Vlaanderen communiceert met haar klanten en burgers via vertrouwde kanalen: digitaal, print en mondeling. In al haar communicatie zorgt ze voor een positieve beeldvorming van wonen in Vlaanderen.

### Fonds ter Bestrijding van Uithuiszetting

Om het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszetting extra ruchtbaarheid te geven, ontwikkelde Wonen in Vlaanderen in februari 2023 een campagne met onder meer een native artikel in De Zondag en gesponsorde berichten op sociale media.

### Budgethuren

Om het concept budgethuren bekend te maken bij private initiatiefnemers en hen te motiveren projecten aan te melden in het woningenportaal, ontwikkelde mijn administratie de campagne 'geconventioneerd verhuren, dat is slim investeren en je steentje bijdragen'. In september 2023 adverteerde mijn administratie via sociale media, search engine advertising (SEA), online bannering en native advertising.

### Sensibiliseringscampagne CO-vergiftiging

Van 16 oktober 2023 tot eind januari 2024 liep de sensibiliseringscampagne over de gevaren en de symptomen van een CO-vergiftiging, ontwikkeld door Wonen in Vlaanderen in samenwerking met het Netwerk Brandweer en het Antigifcentrum. De campagne liep in oktober 2023 drie weken op nationale en regionale televisie. Ook in het staatbeeld zag je de campagne in de bussen en trams van De Lijn en op affiches langs de weg, in de bushokjes, aan winkels, .... De campagne zette ook in op sociale media en search engine advertising (SEA). Uit metingen van het media-aankoopbureau bleek dat de sensibiliseringscampagne succesvol was. De campagne scoorde hoger dan gemiddeld op creativiteit en gesprekswaarde.

#### Bijzondere woonvormen

Om bijzondere woonvormen in de kijker te zetten, liet mijn administratie een inspirerende video maken van een cohousingproject. Joris Hessels bezocht hiering cohousing Eikenberg in Brugge. Hij wou weten wat cohousing net inhoudt en of het iets voor hem kan zijn. Wat zijn de voordelen en zijn er ook uitdagingen? In november 2023 promootte mijn administratie deze video via gesponsorde berichten op sociale media.

#### Wonen in Vlaanderen

Op 1 januari 2023 startte het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. In 2022 nam mijn administratie al voorbereidende communicatie-acties. In maart 2023 schakelde Wonen in Vlaanderen haar volledige website over naar het webplatform van Vlaanderen. Op 21 maart 2023 lanceerde ze een netwerkevenement (kick-off) voor de lokale besturen en woonmaatschappijen. En gedurende het volledige jaar bouwde Wonen in Vlaanderen haar online netwerk via haar sociale mediakanalen verder uit.

#### *Kennisbeheer*

Het Enterprise Datawarehouse (EDWH) is in gebruik als centrale bron voor de opbouw van rapporteringen doorheen het hele agentschap Wonen in Vlaanderen. De gegevens van het Centraal inschrijvingsregister zullen van bij de start ontsloten worden via het EDWH; een CIR-dashboard wordt in het tweede kwartaal van 2024 in gebruik genomen. De rapporteringen vanuit VLOK, Mijn VerbouwPremie en de NHS-applicatie worden gemigreerd naar het gedeelde platform: de migratie wordt zoals gepland afgerond voor eind 2024. Het Centraal Woningregister (CWR) wordt al ontsloten via het EDWH, alle nieuwe ontwikkelingen aan het CWR die in de loop van 2024-2025 zullen gebeuren worden ook geïntegreerd in het EDWH.

Het nieuwe prestatie-meetsysteem voor woonmaatschappijen zal gebruik maken van gegevens uit bronnen die via het EDWH ontsloten worden. Nieuwe ontwikkelingen in de brondata (CIR, CWR, Projectportaal,...) worden opgevolgd en mee geïntegreerd in het prestatierapport.

#### 4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU

<b>ESR-uitgaven</b> WT, LO, PR	21.892	32.364	23.746	24.112	36.029	26.550
<b>Toe-lagen</b> IS	0	0	0	0	0	0
<b>Overige</b> LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>21.892</b>	<b>32.364</b>	<b>23.746</b>	<b>24.112</b>	<b>36.029</b>	<b>26.550</b>

*Inhoudelijke toelichting:*

Onder dit ISE staan alle kredieten die niet eenduidig kunnen ondergebracht worden onder de voorgaande inhoudelijke ISE's. Het grootste aandeel van dit budget wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidiëring (benutting van 8.621 keuro VAK en 9.061 keuro VEK). Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat ook de provisie van Wonen en het Fonds voor de Huisvesting.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

**Ontvangsten**

QF0-9QDGTTB-OW – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Huisvesting (artikel 5.1, Vlaamse Codex Wonen van 2021). De ontvangsten op het Fonds voor de Huisvesting bestaan uit terugvorderingen van ten onrechte genoten subsidies. De uitgaven van het Fonds voor de Huisvesting worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4TB-WT.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	400	0
<b>BU</b>	0	3.023	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Het grootste aandeel in de terugvorderingen betreft subsidies aan WM's ter vergoeding van hun kredietbemiddelingsactiviteit, de afrekening van werkingsjaar 2022 leidde tot 2.237 keuro aan terugvorderingen. Ook werd voor 33 keuro subsidie teruggevorderd bij de voormalige SVK's die niet voldoende kosten aantoonde bij de verantwoording van de subsidie voor de halftijdse



prospectiemedewerker. De overige terugvorderingen betreffen in hoofdzaak huursubsidies.

QF0-9QDGTTB-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Wanneer een rechtzetting moet gebeuren op vorderingen in het Fonds voor de Huisvesting (voorgaande begrotingsartikel), wordt dat omwille van rapporteringsdoeleinden op dit begrotingsartikel geregistreerd. Het kan bijvoorbeeld gaan om een huursubsidie die niet kan teruggevorderd worden om dat de persoon overleden is.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)			
<b>2023</b>	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
1e BA	0	0	0
<b>BU</b>	0	-19	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Het gaat om 19 keuro in 2023.

**Uitgaven**

QF0-1QDG2TA-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van diverse beleidsinstrumenten aangerekend. De subsidie voor IGS-projecten vertegenwoordigt het grootste aandeel in het budget. Daarnaast worden op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: communicatie, e-gov, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Huurpunt.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	<b>VAK</b>			<b>VEK</b>		
<b>2023</b>	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	21.430	22.091	22.076	23.622	25.283	25.036

*Inhoudelijke toelichting:*

Op het begrotingsartikel werd een quasi volledige VAK-benutting gerealiseerd (nl. 22.076 keuro). Het grootste aandeel wordt vertegenwoordigd door de IGS-

subsidies (subsidie voor intergemeentelijke samenwerking), nl. 8.621 keuro VAK en 9.061 keuro VEK.

Het e-gov-budget (7.978 keuro VAK en 9.310 keuro VEK) neemt de tweede grootste hap uit de benuttingscijfers, te verklaren door de verschillende grote ICT-projecten die lopend zijn: nl. CIR, NHS, VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit), budgethuur en de Mijn-Verbouw-Premie. Om deze projecten te financieren werd een kredietherschikking doorgevoerd van 650 keuro VAK en 1.650 keuro VEK uit compensatie onroerende voorheffing (650 keuro VAK en VEK) en subsidies noodwoningen (1.000 keuro VEK) . Samen met enkele verdelingen uit de indexprovisie verklaart dit het verschil tussen de kolom 1<sup>e</sup> BA en 1<sup>e</sup> BA-JR

De werkingsubsidies aan de verhuurdersorganisaties, Huurpunt, de huurdersbonden en het Vlaamse Huurdersplatform bedroegen respectievelijk 304 keuro, 374 keuro, 2.545 keuro en 391 keuro VAK en VEK.

**QF0-1QDG2TC-PR – PROVISIONEEL KREDIET VOOR BELEIDS- EN WERKINGSUITGAVEN BINNEN HET BELEIDSVELD WONEN**

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Het krediet op deze provisie wordt voorzien om nieuwe en bestaande beleidsinitiatieven binnen Wonen te financieren.

*Begrotingsuitvoering:*

	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU
<b>Uitgaven</b>	0	0	0	28	28	0

*Inhoudelijke toelichting:*

Er blijft enkel een minimaal resterend VEK-saldo over.

**QF0-1QDG4TB-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)**

*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Dit begrotingsartikel omvat de geraamde uitgaven voor het Fonds voor de Huisvesting (decreet van 15 juli 1997, Vlaamse Wooncode, artikel 59). De uitgaven, gefinancierd vanuit het Fonds hebben voornamelijk betrekking op ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0- 9QDGTB-OW.

*Begrotingsuitvoering:*

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2023	1e BA	1e BA-JR	BU	1e BA	1e BA-JR	BU

<b>Uitgaven</b>	462	10.273	1.670	462	10.718	1.514
-----------------	-----	--------	-------	-----	--------	-------

*Inhoudelijke toelichting:*

De uitvoering in 2023 betreft voornamelijk uitgaven bij advocatenkantoren en andere externe partners voor het verlenen van advies bij verschillende trajecten (budgethuur, sensibiliseringscampagne CO, etc.) en enkele specifieke subsidies (Gezinsbond, Antigifcenter, Netwerk Brandweer). De uitgaven lager hoger dan initieel geraamd, maar ook de ontvangsten vielen hoger uit (zie artikel QF0-9QDGTB-OW) waardoor in 2023 een bijkomend saldo kon opgebouwd worden.

De kolommen 1e BA-JR bevatten het opgebouwd VAK- en VEK-saldo in het Fonds.

## VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Apparaatskredieten

*PROGRAMMA QA - QF0 - AGENTSCHAP WONEN*

(duizend euro)

2023	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
1e aanpassing BA	0	448	0	48.169	48.171
1e aanpassing BA-JR	0	448	0	48.685	48.687
<b>BU</b>	3	52	0	48.576	47.929

*QF0-1QAG2ZZ-LO - LONEN*

(duizend euro)

2023	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
1e aanpassing BA	0	0	0	37.568	37.568
1e aanpassing BA-JR	0	0	0	38.246	38.246
<b>BU</b>	0	0	0	38.221	38.406

Op dit begrotingsartikel worden de lonen van het personeel van het Agentschap Wonen-Vlaanderen aangerekend. Het verschil tussen 1e BA en 1e BA-JR betreft verdelingen uit de indexprovisie.

*QF0-1QAG2ZZ-WT - WERKING EN TOELAGEN*

(duizend euro)

2023	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
1e aanpassing BA	0	0	0	10.153	10.155

1e aanpassing BA-JR	0	0	0	10.389	10.391
<b>BU</b>	0	0	0	10.357	9.525

Dit begrotingsartikel omvat de werkings- en investeringsuitgaven van het Agentschap Wonen-Vlaanderen en werd quasi volledig benut.

*QF0-1QAG4ZZ-LO - LONEN*

(duizend euro)

2023	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
1e aanpassing BA	0	0	0	448	448
1e aanpassing BA-JR	0	0	0	50	50
<b>BU</b>	0	0	0	-2	-2

De uitgaven op dit begrotingsartikel betreffen de betaling van het loon van een gedetacheerde medewerker. De ontvangsten zijn voorzien op QF0-9QAGTZZ-OW. Er waren geen detacheringen in 2023.

## **VIII. LIJST MET AFKORTINGEN**

BSO Bindend Sociaal Objectief  
BV Beroep tot vernietiging  
CBO Constructieve Benadering Overheidsopdrachten  
CIR Centraal Inschrijvingsregister  
CWR Centraal Woningregister  
EDWH Enterprise Datawarehouse  
EKM Erkende Kredietmaatschappij  
EPC Energieprestatie Certificaat  
EVC Elders Verworven Competenties  
FBUH Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen  
GSC Gewestelijke sociale correctie  
IGS Intergemeentelijke Samenwerking  
NHS Nieuwe Huursubsidie  
OCMW Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn  
PV prejudiciële vraag  
SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij  
SVK Sociaal Verhuurkantoor  
VGW Verzekering gewaarborgd wonen  
VLOK Vlaams Loket Woningkwaliteit  
VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen  
VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten  
VWF Vlaams Woningfonds (VWF)  
WM Woonmaatschappij

## IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Decreet normenkader tijdelijke huisvesting arbeidskrachten	Bekrachtiging door de Vlaamse Regering op 10/2/2023
BVR verderzetting, oplevering, beheer en ondersteuning van de huisvestingstool en de tool centraal dossier tijdelijk ontheemden	Definitief goedgekeurd op 24/3/2023
BVR indexeringsclausule huurprijs tijdelijke huisvesting gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of worden door oorlog in Oekraïne	Definitief goedgekeurd op 31/3/2023
Decreetwijziging diverse decreten rond wonen (tussenfase)	Bekrachtiging door de Vlaamse Regering op 21/4/2023
BVR invoering normenkader voor kwaliteitsvolle tijdelijke huisvesting arbeidskrachten	Definitief goedgekeurd op 21/4/2023
BVR tot wijziging van de verdeling van de stemrechten in de werkingsgebieden	Definitief goedgekeurd op 5/5/2023
Goedkeuring projectoproep Innovatieve woonprojecten in de sociale huisvestingssector 2023	Definitief goedgekeurd op 2/6/2023
Goedkeuring projectoproep Noodwoningen 2023	Definitief goedgekeurd op 2/6/2023
BVR samenstelling raad van bestuur Vlaams Woningfonds	Definitief goedgekeurd op 16/6/2023
Decreet Wonen in eigen streek	Bekrachtiging door de Vlaamse Regering op 23/6/2023
BVR wijziging BVCW: budgethuur	Definitief goedgekeurd op 23/6/2023
BVR wijziging BVCW: hervorming recht van voorkoop	Definitief goedgekeurd op 30/6/2023
BVR wijziging BVCW: bedrag VIA-subsidie, vervroegd stopzetten Mijn Verbouwpremie gascondensatieketels en overgangsbepaling inschrijving domiciliemaatschappij	Definitief goedgekeurd op 14/7/2023
BVR wijziging sociale huur: implementatie centraal inschrijvingsregister	Definitief goedgekeurd op 31/8/2023
BVR erkenning woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het VWF bij toekenning bijzondere sociale leningen	Definitief goedgekeurd op 31/8/2023
BVR wijziging BVCW: uitbreiding vermogenstoets sociale huurwoningen	Definitief goedgekeurd op 8/9/2023

BVR wijziging BVCW: sociale huurprijsberekening en huursubsidie voor huurders van ingehuurde sociale woningen	Definitief goedgekeurd op 8/9/2023
BVR wijziging BVCW: hervorming subsidiestelsel energetische renovatie van sociale huurwoningen	Definitief goedgekeurd op 8/9/2023
BVR wijziging BVCW: subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en programmatiecyclus	Definitief goedgekeurd op 15/9/2023
Wijziging BVCW: verplichte inschrijving als kandidaat-sociale huurder afgeschaft bij huursubsidie	Definitief goedgekeurd op 13/10/2023
BVR verlenging proefomgeving voor experimentele projecten	Definitief goedgekeurd op 13/10/2023
Decreetwijziging diverse decreten rond wonen	Bekrachtiging door de Vlaamse Regering op 27/10/2023
BVR Verlenging opvang tijdelijk ontheemden Oekraïne	Definitief goedgekeurd op 1/12/2023
BVR Wonen in eigen streek	Definitief goedgekeurd op 8/12/2023
BVR wijziging diverse besluiten rond woonbeleid	Definitief goedgekeurd op 8/12/2023
Wijziging BVCW: gefaseerde uitrol centraal inschrijvingsregister voor sociale huurders	Definitief goedgekeurd op 22/12/2023

## X. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT'

Geen.

## XI. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF'

<b>Energie-efficiëntie van sociale woningen – de energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium</b>			
<b>Aanbeveling 1</b> – De Vlaamse Regering dient een beleidsmatig investeringsprogramma op te maken dat voldoet aan de vereisten van de Wooncode			
<b>Omschrijving acties</b>	<b>Uitvoering gepland tegen</b>	<b>Status</b>	<b>Toelichting bij de status</b>
Voor de periode 2009 – 2013 werd door de Vlaamse Regering een investeringsprogramma vastgesteld. Daarna	2023	In uitvoering	De voorbereidingen voor een nieuw initiatief zijn gestart.



---

werd aan artikel 2.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen uitvoering meer gegeven. Voor de investeringen in de sociale huisvestingssector wordt daarom teruggevallen op de tabel die als bijlage 28 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is gevoegd en die als leidraad dient bij de minimale investeringsvolumes die moeten worden voorzien voor de realisatie van het Bijzonder Sociaal Objectief.

In 2013 werd er een nieuwe programmacyclus geïmplementeerd met het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013. De meerjarenplanning die daarbij werd geïntroduceerd en waarmee een overzicht wordt gegeven van de projecten die binnen de drie jaar zullen worden uitgevoerd (toegewezen op het jaarbudget), zou dit investeringsprogramma kunnen vervangen. Dit geeft namelijk een goed overzicht van de projecten die zich aandienen.

Daarnaast blijft er wel nood aan een meer algemeen kader waar de contouren worden vastgesteld waarbinnen kan gewerkt worden zoals nu ook met het BSO het geval is. Hier moet dan uitvoering aan worden gegeven wanneer de nieuwe

---

doelstellingen worden geformuleerd voor de periode na de realisatie van het BSO tegen 31 december 2025. Daarbij moet dan ook rekening gehouden worden met de budgetten die noodzakelijk zijn om de doelstellingen op vlak van energie tegen 2050 te behalen.

In afwachting daarvan wordt deze legislatuur de FS3-investeringsmachtiging verhoogd zodat er al volop kan worden ingezet op de renovatie en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, in combinatie met extra middelen die worden uitgetrokken waarmee subsidies kunnen worden toegekend door de VMSW in uitvoering van Boek 5, Deel 2, Titel 2, van het voornoemde besluit voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

**Aanbeveling 2** – De Vlaamse Regering dient te zorgen voor een financiële planning die de haalbaarheid van de lange termijndoelstellingen voor de energetische renovatie van het sociaal huurpatrimonium garandeert.

<b>Omschrijving acties</b>	<b>Uitvoering gepland tegen</b>	<b>Status</b>	<b>Toelichting bij de status</b>
Binnen het actieplan voor sociale huisvesting zoals in 2020 vormgegeven, schaarde de sector zich achter de klimaatambities. In eerste instantie zal elke SHM/WM een high-level renovatieplanning met 2050 als horizon opmaken, zodat er meer inzicht groeit in de technische,	2025	In uitvoering	De VMSW ontwikkelde een specifieke module "Renovatieplanner" waarmee elke SHM/WM op een geüniformeerde en structurele wijze de renovatie van haar patrimonium kan inplannen. In 2022 werd deze tool beschikbaar gesteld met de nodige toelichting en

organisatorische en financiële uitdagingen. Daarmee zal dan de financiële haalbaarheid en de impact op het bredere financieringssysteem van de sector geëvalueerd worden.

opleiding, waarna SHM/WM de oefening op high-level manier kunnen opstellen. In 2023 werd de concrete timing in overleg met de sector opgeschoven naar september 2024 gezien de grote werklust op de sector

**Aanbeveling 3** – De Vlaamse minister van Wonen dient de renovatietoets te hervormen zodat het instrument de VMSW in staat stelt om de renovatieplannen van de SHM te beoordelen in het licht van de langetermijndoelstellingen 2050. Daarbij dient te worden onderzocht of een afwegingskader kan worden ontworpen dat meer richting geeft aan investeringskeuzes in concrete gevallen, in het bijzonder de keuze tussen vervangingsbouw, ingrijpende energetische renovatie of gefaseerde punctuele maatregelen.

<b>Omschrijving acties</b>	<b>Uitvoering Status gepland tegen</b>	<b>Toelichting bij de status</b>
De werking van het instrument renovatietoets zal geëvalueerd en bijgestuurd worden. Daarbij zal onderzocht worden om de tijdshorizon van de geplande renovaties uit te breiden tot de scope van de lange termijn klimaatdoelstellingen 2050. Er wordt ingezet op bredere kennisdeling rond het beslissingsproces m.b.t renovatiestrategie. Er wordt bekeken of een veralgemeend afwegingskader voldoende rekening kan houden met situatieafhankelijke factoren om voldoende robuust de meest aangewezen renovatiestrategie naar voren te schuiven.	2023	in uitvoering
		Met het oog op snellere aanwending van de FS3-kredieten en dus vlottere doorstroom van te ontwikkelen woonprojecten, lag voor het instrument renovatietoets de focus op mogelijke procedurele vereenvoudigingen. Voor vervangingsbouw, totaalrenovatie en functiewijzigingen waarbij de structurele aanpak en het eindresultaat nauwelijks ter discussie staan, werd de renovatietoets afgeschaft vanaf 1/11/2023. Bijkomend werd ook voor deelrenovaties een ondergrens van 10000 euro opgenomen om de nodige flexibiliteit aan de sector te bieden bij oprisingswerken

**Aanbeveling 4** – De VMSW dient de SHM blijvend te stimuleren om actuele data in te voeren in de patrimoniumdatabank.

<b>Omschrijving acties</b>	<b>Uitvoering Status gepland tegen</b>	<b>Toelichting bij de status</b>
----------------------------	--	----------------------------------

<p>De VMSW brengt 2021 periodiek onder de aandacht om gegevens te actualiseren.</p> <p>De VMSW controleert de data zowel op individuele basis als door onderlinge vergelijking van SHM's</p> <p>De VMSW zet in op vlot en flexibel gebruik van de toepassing Woningkenmerken zodat SHM's eenvoudig en mits beperkte tijdsinspanning de gegevens kunnen aanpassen</p>	<p>Uitgevoerd, blijft verder lopen</p>	<p>In 2023 zette Wonen in Vlaanderen verder in op het verbeteren van datakwaliteit. Daarbij lag de focus op het wegwerken van inconsistenties van onderling gerelateerde data door individuele begeleiding en opvolging.</p> <p>Er werd volop gewerkt aan het opzetten van een centraal woningregister (CWR) waarbij de data-uitwisseling op een gestructureerde en frequentere basis rechtstreeks met de WM-specifieke softwareprogramma's zal gebeuren.</p>
--	--	---

**XII. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN VAN HET HOF VAN JUSTITIE'**

Arrest	Datum	Rolnr.	Aard	Onderwerp	Uitspraak	gevolg
98/2023	15/06/2023	7943	PV	art. 6.8, §1, tweede lid, VCW van 2021 ( <i>sociale huur: inschrijvingsregister en inschrijvingsvoorwaarden</i> )	Onbevoegdheid van het Grondwettelijk Hof aangezien de prejudiciële vraag geen betrekking heeft op een wetsbepaling.	/
92/2023	15/06/2023	7774	BV	Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (o.a. beperking op het gebruik van sociale woonbeleidsconventies en de wachttijd voor de huurder van wie de huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of verwaarlozing)	Vernietiging: 1. art. 5.52, derde lid, en art. 6.8, §1, eerste lid, 4°, en vierde lid, VCW 2. art. 5.68/1, §3, eerste lid, 3°, 4°, 7° en 8°, en tweede lid, art. 5.106/1, §3, eerste lid, 6°, 7°, 8° en 9°, en tweede lid, en art. 6.3/1, §3, eerste lid, 3°, 5°, 6°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° en 15°, en tweede lid, en §6, eerste lid, 2° en 3°, en tweede lid, VCW 3. Handhaving van de gevolgen van de in punt 2 vernietigde bepalingen tot inwerkingtreding van een regeling aangenomen nadat voldaan is aan de vereisten van artikel 36, lid 4, van de algemene verordening gegevensbescherming en uiterlijk t.e.m. 31 december 2023 4. Verwerping van het beroep voor het overige	Het decreet van 27 oktober 2023 tot vervanging van artikel 5.68/1 en 6.3/1 en tot wijziging van artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot opheffing van artikel 218 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gaf gevolg aan het arrest van het GwH (vernietiging privacy-artikelen wegens het niet consulteren van de Gegevensbeschermingsautoriteit) en stelde een nieuwe regeling in, die de oude regeling grotendeels overnam. Voor dit decreet werd het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit ingewonnen.