

**BELEIDS- EN BEGROTINGSTOELICHTING
NAAR AANLEIDING VAN DE
BEGROTINGSUITVOERING 2021**

WONEN

Ingediend door

Matthias Diependaele

Vlaams minister van

Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend
Erfgoed

I. INHOUDSTAFEL

Inhoud

I. INHOUDSTAFEL	2
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER	4
III. SAMENVATTING	4
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	5
1. Energie- en Klimaatplan	5
V. BELEIDSVELD WONEN	6
1. Inhoudelijk Structuurelement 1: Woningkwaliteit	6
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol.....	6
OD 1.1. Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit	6
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen	7
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt.....	8
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand.....	9
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen	10
OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting	10
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	10
OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren	11
1.2 Budgettair kader ISE Woningkwaliteit	11
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	12
2. Inhoudelijk Structuurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	14
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken.....	14
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede	14
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft	15
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft	15
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft	16
2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd	17
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt.....	17
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	17
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen	17
2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt	17
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren	17
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	19
2.4 Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	19
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	20
DAB Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.....	24
Overige entiteiten onder toezicht	25
3. Inhoudelijk Structuurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt ...	30

3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod	31
OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid.....	31
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod	32
OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd.....	32
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod	32
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren.....	32
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	34
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd.....	34
3.2 Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	35
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	36
DAB Fonds voor de financiering van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting	39
Overige entiteiten onder gezag	40
Overige entiteiten onder toezicht	41
4. Inhoudelijk Strukturelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium	45
4.1 Operationele doelstellingen	45
OD 6.1 Performante woonactoren	45
OD 6.2 Lokaal woonbeleid	47
OD 6.3 Onderbouwd beleid	48
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving	50
OD 6.5 Performante overheid	50
4.2 Budgettair kader ISE Thema-overschrijdend instrumentarium	53
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	53
VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD.....	56
VIII. LIJST MET AFKORTINGEN	58
IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'.....	59
X. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT'	60
XI. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF'	61
XII. BIJLAGE 'OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN VAN HET HOF VAN JUSTITIE'	63

II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

De coronacrisis heeft een aanzienlijke impact nagelaten op nagenoeg alle aspecten van onze samenleving. Vlaanderen kende twee moeilijke jaren, maar toonde tegelijk ook haar weerbaarheid en daadkracht.

De impact van de coronacrisis liet zich in 2021 sterk voelen. Met het relanceplan 'Vlaamse Veerkracht' lanceerde de Vlaamse Regering een ambitieus plan dat de nodige impulsen moet geven om zowel economisch als maatschappelijk te herstellen en er op termijn sterker uit te komen.

2021 was eveneens het jaar van de voorbereiding van grote hervormingen in het (sociaal) woonbeleid, zoals MijnVerbouwPremie, het nieuwe toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen en de vorming van woonmaatschappijen. Ik heb de noodzakelijke regelgevende stappen gezet, zodat deze hervormingen, zoals voorzien, in de komende jaren kunnen worden doorgevoerd.

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsuitvoering 2021 rapporteer ik over de initiatieven en realisaties en middelen die ik in 2021 heb ingezet om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

III. SAMENVATTING

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 heb ik in 2021 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 2021.

Een belangrijk onderdeel van het relanceplan Vlaamse Veerkracht betreft de aanzienlijke extra investering van 250 miljoen euro in de bouw en renovatie van het sociale huurpatrimonium, waar in 2021 volop projecten op werden aangerekend.

In 2021 heb ik de nodige regelgevende initiatieven opgestart voor de integratie van de premies die gericht zijn op energiebesparing en woningkwaliteitsverbetering in 'Mijn Verbouwpremie', met één loket waar de burger zijn premie kan aanvragen. De nodige samenwerking met VEKA, Fluvius en Wonen-Vlaanderen werd in 2021 verder gezet om de start van het nieuwe gezamenlijke loket voor te bereiden.

Het traject om op 1 januari 2023 tot één woonmaatschappij per werkingsgebied te komen, kreeg in 2021 verder vorm met de bekrachtiging van het decreet dat de overgang naar de woonmaatschappijen vastlegt en de goedkeuring van het uitvoeringsbesluit waarin o.a. de procedure om erkend te worden als woonmaatschappij en de financiële steunmaatregelen voor woonmaatschappijen werden opgenomen.

Ook voor het nieuwe toewijzingsmodel voor sociale huurwoningen heb ik in 2021 de noodzakelijke regelgevende initiatieven (decreet en uitvoeringsbesluit) genomen. Tegelijkertijd werd gestart met de voorbereidingen van de ontwikkeling van het centraal inschrijvingsregister.

Een ander belangrijk traject betreft de fusie van Wonen-Vlaanderen en de VMSW, om de samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen. In 2021 zijn -zowel op het niveau van het regelgevingstraject als op het niveau van de organisatieontwikkeling- verdere stappen gezet.

Deze BBT biedt ook een terugblik op de gerealiseerde begrotingscijfers in 2021. In de budgettaire bespreking wordt per inhoudelijk structurelement in detail stilgestaan bij de kredietevoluties in begrotingsjaar 2021.

Voor de duidelijkheid geef ik nog mee dat in de tabellen met begrotingsinformatie deze cijfers worden gepresenteerd:

- 2^e BA: de gestemde kredieten, incl. machtigingen;
- 2^e BA-JR: de stand van de kredieten (incl. herverdelingen en overdrachten, excl. machtigingen) zoals opgenomen in de jaarrekening;
- BU: de stand van de begrotingsuitvoering zoals opgenomen in de jaarrekeningen, excl. machtigingen

PROGRAMMA QD – WONEN

(duizend euro)					
2021	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e BA	0	1.071	0	2.748.682	391.621
2e BA-JR	0	1.071	0	420.054	429.860
BU	0	3.209	0	310.968	353.994

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Energie- en Klimaatplan

Een uitgebreide rapportering omtrent de voortgang van alle maatregelen onder de bevoegdheid Wonen zal worden opgenomen in het VEKP-voortgangsrapport dat in de tweede helft van 2022 wordt geagendeerd op de Vlaamse Regering. Voor elke actie zal in het VORA worden aangegeven welk budget hiervoor in 2021 werd voorzien.

Zo werkte ik in 2021 de principes uit voor een groeipad om de maximale energiescore voor woningen, sinds 1 januari 2021 opgenomen in de technische verslagen, geleidelijk aan te verstrengen richting 2050 (zie OD 1.2).

Samen met de minister van Energie zette ik ook de voorbereidingen voor de eengemaakte woningrenovatiepremie voor woningkwaliteitswerken en energetische ingrepen verder (zie OD 1.8).

In nauw overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen werkte de VMSW een klimaatactieplan richting 2050 uit 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 (zie OD 1.7). Ook het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd in 2021 een eerste maal bijgesteld (zie OD 1.7).

Tot slot stimuleerde ik SHM's via de Design and Insulate procedure om hun bestaande sociale patrimonium energiezuiniger en conform de geldende energienormen te maken (zie OD 5.5).

V. BELEIDSVELD WONEN

1. Inhoudelijk Structurelement 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 overkoepelende renovatiepremie 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

Ook in 2021 nam ik een aantal initiatieven die passen in het principe van de woningkwaliteitspiramide. Die piramide bestaat uit een waaijer aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen. De eerste twee lagen van die piramide gaan over sensibiliseren en proactief/preventief werken.

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide zetten we in op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. De grootschalige sensibiliseringscampagne over de minimale woningkwaliteitsnormen die in november 2020 is gestart liep door tot midden 2021. Doelstelling van deze campagne was dat verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners weten dat er minimale normen bestaan voor veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen en dat men, bijvoorbeeld met behulp van de Woningkwaliteitswijzer die deel uitmaakt van de Woningpas, zeer laagdrempelig nagaat of zijn (huur)woning voldoet. De campagne heeft het over de hele lijn beter gedaan en meer bereik gehaald bij de beoogde doelgroep (alle 25+ers in Vlaanderen) dan voorzien of verwacht werd. Zo was het digitale luik van de campagne (facebook, Instagram, Youtube, GoogleAds, zoekfunctie en immowebistes) een zeer groot succes. Uit de cijfers van het mediabureau blijkt dat het digitale campagnemateriaal meer dan 12 miljoen keren gezien werd. Men heeft ook bijna 53.000 keren doorgeklikt naar de website www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit voor meer informatie. Opvallend is ook dat de campagnespot op Youtube 1,2 miljoen keren volledig werd uitgekeken. Met de radiospot, die in beide campagnegolven te horen was op Joe FM, MNM, Nostalgie Vlaanderen, Q-Music en Radio twee, bereikten we maar liefst 71% van de doelgroep. Elke persoon in de doelgroep had gemiddeld een 13-tal keren de kans om de spot te horen. Het effectieve bereik lag op ongeveer 10 keren, wat uitstekend is. De TV-spot werd tijdens de beide campagnegolven getoond op

Canvas, Eén, Play4 en VTM en we behaalden daarbij een kijkdichtheid tot 40% (uitgedrukt in GRP, gross rating points). Ook dat is een mooi resultaat.

Daarnaast publiceerden we ook een aantal artikels in kranten (drie artikels online en twee in print in zowel de eerste als de tweede golf), telkens in combinatie met uitgebreide bannering op de websites. Ook hier is de conclusie van de mediapartner dat het een heel goede campagne was. De gemiddelde lange leestijd toont aan dat de inhoud van de artikels heel vaak volledig werd doorgelezen. Er is dan ook een minimaal verval tussen mensen die op de artikels terechtkomen en zij die het ook effectief helemaal uitlezen. Volgens de mediapartner scoorde onze campagne daarin zelfs het beste van het voorbije jaar. Er werd bovendien ook van hieruit heel vlot doorgeklikt naar de website voor meer informatie.

Ten slotte betrok het agentschap Wonen-Vlaanderen haar stakeholders bij de campagne:

- alle stakeholders kregen tijdens een kick-offmoment informatie over de campagne,
- alle lokale besturen kregen een pakket brochures en affiches om verder te verspreiden,
- de digitale banners werden ter beschikking gesteld om over te nemen op de eigen websites,
- er werd een informatiepakket bezorgd.

Op deze manier konden ook zij de boodschap van de campagne maximaal uitdragen via hun eigen kanalen.

Naast dit grootschalige eigen initiatief ondersteunde ik ook de campagne 'Doe de deur dicht' van het Netwerk Brandweer.

Met betrekking tot de tweede laag van de piramide, het proactief beleid en preventief toezicht, werkte ik in 2021 het juridisch kader uit voor de certificering van woningcontroleurs (zie verder OD 1.3). Tegelijk stelde ik samen met mijn collegaministers van Werk en Onderwijs een beroepskwalificatiedossier op voor woningcontroleurs, evenals een standaard voor de zogeheten "eerder verworven competenties" (EVC). Tenslotte bracht ik de centrumsteden samen zodat ze goede praktijken konden uitwisselen m.b.t. preventief toezicht. Ook de goede praktijkvoorbeelden vanuit de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden werden hierin gekend. De resultaten van deze overlegtafels deelde ik met alle Vlaamse steden en gemeenten via de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Tenslotte heb ik in 2021 aan een visienota woningkwaliteit gewerkt met een tijdshorizon van tien jaar, gekaderd binnen de langetermijndoelstellingen van het Woonbeleidsplan. Daarin heb ik aandacht voor de gehele woningkwaliteitspiramide en de verschillende deelmarkten.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

Normen Vlaamse Wooncode

De veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, staan in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Ze zijn verder uitgewerkt in technische verslagen. De Vlaamse Regering heeft drie modellen van technisch verslag vastgesteld: één voor zelfstandige woningen, één voor kamers en één specifiek voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe modellen van technische verslagen met een nieuwe methodiek. Zoals aangehaald in OD 1.1 heb ik in 2021 sterk ingezet op de ondersteuning van de lokale besturen en medewerkers van Wonen-Vlaanderen,

zodat ze de nieuwe technische verslagen en de bijhorende nieuwe technische richtlijnen correct en uniform konden toepassen. Vanaf 1 januari 2021 werd er ook een maximale energiescore geïntroduceerd in die nieuwe technische verslagen. Ik werkte in 2021 ook aan de principes van een groeipad om deze maximale energiescore voor woningen geleidelijk aan te verstrengen richting 2050. Ik baseerde mij daarvoor onder andere op een onderzoek van het Steunpunt Wonen.

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-Vlaanderen doet hetzelfde voor het Vlaamse gewest.

Zoals vermeld in OD 1.1 werkte ik in 2021 het juridisch kader uit voor de certificering van woningcontroleurs. Dit juridisch kader bevat de voorwaarden en procedurele regels om gecertificeerd te worden en te blijven als woningcontroleur. Ook de controle op de woningcontroleurs en de mogelijke sanctiemechanismen heb ik hierin geregeld. Tegelijk stelde ik samen met mijn collega-ministers van Werk en Onderwijs een beroepskwalificatiedossier op voor woningcontroleurs, evenals een standaard voor de zogeheten “eerder verworven competenties” (EVC). Op basis van deze beroepskwalificatie zijn we vervolgens in samenwerking met onderwijsinstanties gestart met het voorbereiden van een opleiding tot woningcontroleur.

In 2021 heb ik een ontwerpdecreet voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd, waarin ik onder andere in de mogelijkheid heb voorzien om de afgifte van het conformiteitsattest te weigeren voor een kamerwoning die onvergund is opgedeeld en waar de bewoners in de kamerwoning zelf gedomicilieerd zijn. Als de niet-vergunde situatie pas wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, vervalt het conformiteitsattest van rechtswege.

Naar aanleiding van de coronacrisis zijn er bijzondere maatregelen getroffen. In alle kleurcodes (rood, oranje, geel) zijn de conformiteitsonderzoeken en acties in woningen van Wonen-Vlaanderen maximaal doorgegaan.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen-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-Vlaanderen adviseert en ondersteunt hem daarbij.

Op 1 januari 2021 zijn de optimalisaties aan het regelgevend kader in werking getreden. Vanaf dan kan de burgemeester bijvoorbeeld voorafgaand aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ook een waarschuwingsprocedure toepassen. Dat is in 2021 een 400-tal keren gebeurd. Ik ondersteunde de gemeenten bij de toepassing van deze nieuwe procedure met een digitale handleiding, een specifieke opvolgingsmodule in VLOK, uitgewerkte modeldocumenten en webinars.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

Voor 2021 had ik het voornemen om verder in te zetten de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteit, waarvoor de Vlaamse Wooninspectie verantwoordelijk is. Deze handhaving moet immers efficiënt en slagkrachtig zijn en blijven.

Zoals voorzien werd het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving geïmplementeerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van 9 juli 2021. Hierdoor wordt onder meer de bestuurlijke beboeting in de strafrechtelijke procedure mogelijk voor dossiers opgestart vanaf 1 januari 2023.

Herhuisvesting

Uit een evaluatierapport van het Steunpunt Wonen van enkele jaren geleden bleek dat het gebrek aan noodopvang en andere herhuisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van slechte woningen een knelpunt is in de woningkwaliteitsbewaking. Een onderzoek van het Steunpunt uit 2020 wees uit dat er minstens 2.500 bijkomende noodwoningen nodig waren om aan de behoefte tegemoet te komen. Daarom lanceerde ik, net zoals in 2020, in 2021 een nieuwe projectoproep voor noodwoningen. Deze tweede projectoproep was opnieuw een succes. 56 projectvoorstellen kregen een subsidie. In totaal kenden we in 2021 voor meer dan 11 miljoen euro Vlaamse subsidies toe voor de realisatie en renovatie van noodwoningen.

Naar aanleiding van de coronacrisis kon er ook een tijdelijke subsidie van 2.500 euro aangevraagd worden voor de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen. Deze subsidie wordt aangerekend op het Fonds voor de Huisvesting (zie begrotingsartikel QF0-1QDG4TB-WT, ISE 'Thema-overschrijdend Instrumentarium').

Rol van de gemeente

Zoals blijkt uit wat voorafgaat is er in de woningkwaliteitsbewaking een nauwe wisselwerking tussen het lokale bestuur en Wonen-Vlaanderen. Bij de wetenschappelijke evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium is deze rolverdeling mee onder de loep genomen. De conclusie was dat er een goed evenwicht is. Ik continueer de bestaande wisselwerking dan ook en zet verder in op het ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. Ook de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid, die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, kunnen nog steeds op ondersteuning rekenen.

In 2021 spitste deze ondersteuning en begeleiding zich toe op de implementatie van het nieuw regelgevend kader (zie hoger).

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In vergelijking met andere landen scoort het Vlaamse woningbestand minder goed op vlak van verduurzaming. Er is dan ook nood aan een geïntegreerde aanpak over de betrokken beleidsvelden heen. Kennisdeling is een eerste belangrijke stap in die aanpak.

De kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken inzake verduurzaming van bestaande woningen wordt opgenomen in de schoot van het Be Reel!-project.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Private huurwoningen scoren gemiddeld slechter dan eigendomswoningen op het vlak van woningkwaliteit, comfort en duurzaamheid. Er is dus meer aandacht nodig voor de renovatie van het privaat huurpatrimonium.

In het kader van de woningkwaliteitsbewaking is er vanaf 1 januari 2021 meer aandacht voor het aanmoedigen van (snelle) renovaties. Met de nieuwe waarschuwingsprocedure die dan in werking is getreden hebben we de burgemeester immers een bijkomend, decretaal verankerd, instrument in handen gegeven om het snel herstel van een woning met kwaliteitsproblemen af te dwingen. We hebben de gemeenten aangemoedigd om van deze nieuwe procedure gebruik te maken. Dat gebeurde in dit eerste jaar in ongeveer 400 woningkwaliteitsdossiers. Wonen-Vlaanderen heeft de gemeenten hierbij op verschillende manieren ondersteund:

- Het dossieropvolgingssysteem VLOK 'gidst' de gemeenten doorheen de waarschuwingsprocedure;
- Via VLOK kan de gemeente ook voor de waarschuwingsprocedure gemakkelijk de nodige modeldocumenten genereren;
- Het handboek 'Woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' werd uitgebreid met een draaiboek voor de toepassing van de waarschuwingsprocedure;
- Het agentschap gaf een aantal digitale opleidingen
- De gemeenten konden en kunnen rekenen op ad hoc ondersteuning in concrete dossiers.

Om private verhuurders te stimuleren om hun woning te renoveren en vervolgens te verhuren aan een SVK zal de nieuwe Mijn VerbouwPremie (zie OD 1.8.) ook blijvend opengesteld worden voor deze groep. Tijdelijk zal de premie voor deze doelgroep zelfs verhoogd worden tot 50% van de investeringskost.

OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting

In 2021 werd het kader van de normen en richtlijnen voor sociale huisvesting en de daarbij horende simulatietabel gereviseerd. Hierbij werd de berekening van het maximaal subsidiabel plafond op verschillende punten bijgeschaafd aan de huidige economische realiteit. Dit zowel om het hoofd te bieden aan de algemene prijsdruk (oa schaarste bouwmaterialen owv covid) als de verstrenging van de technologische en energetische eisen voor nieuwbouw en renovatie financieel te ruggesteunen.

Verder werd er sterk ingezet op informatiedoorstroming binnen de sector rond het huidig en toekomstig energiebeleid en de beweging richting een klimaatneutrale sociale huisvesting. Daarnaast werd de inbreng van meerdere SHM's gevraagd voor de ontwikkeling van een renovatieplanningstool waarmee de sector de nodige renovatieinspanningen richting 2050 in kaart zal brengen. Als eerste realisatie integreerde de VMSW het opvragen van EPC-gegevens in haar woning(kenmerken)portaal.

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

In onderling overleg met de sector werd eind 2020 een actieplan richting 2050 opgesteld. In 2021 werd dat vervolgens aan verschillende overlegorganen voorgesteld. Het opgestarte klimaatoverleg tussen de VMSW en de sector werd in 2021 structureel verdergezet.

Naar aanleiding van de bijkomende maatregelen voor het bredere Vlaams Energie en Klimaatplan 2021-2030 waartoe de Vlaamse Regering in november 2021

besliste, dient het eigen plan en voornamelijk het vooropgestelde verstrengingspad bijgestuurd te worden.

Verscheidene acties binnen het klimaatactieplan en eveneens benoemd binnen de initiatieven tot versnelde opname van FS3-kredieten, werden in 2021 opgestart.

Betreft de besteding van de bijkomende middelen vanuit zowel het Vlaams Klimaatfonds als de relancemiddelen, werd in 2021 het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw een eerste maal bijgesteld. Zo werden alle premies voor de plaatsing van gasgestookte verwarmingstoestellen (ketels/kachels) geschrapt vanaf 1/1/2022.

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, heb ik een nieuw kader voor leegstandsbeheer van sociale huurwoningen gecreëerd. Dat kader is definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 december 2021 en in werking getreden op 1 maart 2022.

Deze kredieten worden aangerekend binnen het ISE 'Ondersteuning Aanbodzijde van de Woningmarkt'.

OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren

Met de overkoepelende renovatiepremie worden woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden ondersteund bij de renovatie van hun woning.

Vanaf 1 juli 2022 worden alle premies die gericht zijn op energiebesparing en woningkwaliteitsverbetering samengebracht in een nieuwe premie, 'Mijn VerbouwPremie'. Het loket waar de burger op één plaats zijn premie kan aanvragen, zal beschikbaar zijn vanaf 1 oktober 2022. De overkoepelende renovatiepremie zal nog aangevraagd kunnen worden tot 30 juni 2022. Vanaf 1 juli 2022 wordt de renovatiepremie stopgezet, met uitzondering van de renovatiepremie voor gascondensatieketels die nog blijft doorlopen en niet wordt opgenomen in Mijn VerbouwPremie.

In 2021 werden de nodige regelgevende initiatieven opgestart en op 4 februari 2022 werd het besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van het unieke loket en tot aanpassing van de bestaande premierregelgeving in de beleidsdomeinen Wonen en Energie definitief goedgekeurd. De nodige samenwerking met VEKA, Fluvius en Wonen-Vlaanderen werd in 2021 verder gezet om de start van het nieuwe gezamenlijke loket voor te bereiden.

1.2 Budgettair kader ISE Woningkwaliteit

Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	88.370	86.938	62.745	88.582	87.150	51.106
Toelagen IS	0	0	0	0	0	0

Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	88.370	86.938	62.745	88.582	87.150	51.106

Inhoudelijke toelichting:

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

Het grootste deel van de aanwendingscijfers betreft de overkoepelende renovatiepremie en de aanpassingspremie: er werd voor 50.703 keuro aan premies toegekend. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswoningen te stimuleren (OD 1.8).

In begrotingsjaar 2021 werd voor de tweede keer een investeringssubsidie toegekend aan lokale besturen om door middel van cofinanciering het aanbod aan noodwoningen te vergroten. De open oproep was opnieuw heel succesvol: in totaal werd aan 56 projecten een subsidie toegekend voor een totaal bedrag van 11.639 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 403 keuro aan uitgaven geregistreerd. Het betreft vnl. kosten voor juridische bijstand bij geschillen.

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

Ontvangstenartikelen

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.

(duizend euro)			
2021	AO	TO	LO
2e BA	0	350	0
Uitvoering	0	2.671	0

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2021 voor 2.671 keuro ontvangsten gerealiseerd in het Fonds voor de Wooninspectie. Het grootste aandeel hierin betreft dwangsommen: 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 grote verschil tussen de geraamde en gerealiseerde ontvangsten.

Uitgavenartikelen

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 overkoepelende renovatiepremie en de aanpassingspremie.

Voor het tweede jaar op rij bevat dit begrotingsartikel ook het budget voor noodwoningen waarmee een antwoord wordt geboden op de vragen van meerdere gemeenten om hen te ondersteunen in de verwerving van woningen die zij bij dringende herhuisvestingssituaties kunnen inzetten.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	88.020	78.020	62.342	88.232	78.232	50.703

Inhoudelijke toelichting:

In de begroting 2021 werd een budget voorzien van 80 miljoen euro voor renovatiepremies en aanpassingspremies. Hiervan werd 10 miljoen herverdeeld naar het budget van de VMSW om VKF-premies mee te verstrekken. 50,7 miljoen euro werd effectief besteed aan renovatie- en aanpassingspremies. Het aantal aanvragen lag lager als in begrotingsjaar 2020, wat een deel van de onderbenutting verklaart.

In begrotingsjaar 2021 werd voor de tweede 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 56 projecten 11.639 keuro subsidie toegekend. In de begrotingscontrole 2020 was een budget van 8.000 keuro voorzien, maar alle aanvragen konden gehonoreerd worden door onbenut budget voor de renovatiepremie te verschuiven. In vereffeningskrediet konden deze projecten nog niet aangerekend worden, omdat omwille van de nieuwe aanrekeningsregels in de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën de vereffening overeen dient te komen met de onderliggende prestatie of de economische feiten.

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 dossier-

gerelateerde kosten zoals bv. advocaatkosten en ambtshalve uitvoeringen in het kader van herstelmaatregelen op vlak van woningkwaliteit.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	350	8.918	403	350	8.918	403

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2021 voor 403 keuro uitgaven gerealiseerd op het Fonds, t.o.v. een voorzien budget van 350 keuro. Een deel van de gerealiseerde uitgaven betreffen ook voorgeschoten kosten die later terug gerecupereerd worden. De ontvangsten lagen echter ook hoger dan geraamd (2.671 keuro t.o.v. 350 keuro), waardoor een aanzienlijk saldo werd opgebouwd.

Het bedrag van 8.918 keuro dat vermeld wordt in de kolom 2^e BA-JR betreft het totale saldo dat de voorbije jaren werd opgebouwd in het Fonds.

2. Inhoudelijk Structuurelement 2: 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 SHM's die deze leningen bemiddelen;
- het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- 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

Naast de bijzondere aandacht voor de verbetering van de woonsituatie van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden binnen het Vlaams woonbeleid, heb ik in het kader van het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 drie meer gerichte maatregelen ingeschreven om bij te dragen aan de bestrijding van armoede. Ten eerste het verbeteren en garanderen van de toegankelijkheid van de sociale huisvesting via toewijzingsregels die voldoende ruimte laten voor prioritaire of kwetsbare doelgroepen. Het nieuwe toewijzingsmodel werd eind 2021

goedgekeurd en omvat, naast de standaardtoewijzingen, 20% versnelde toewijzingen en ruimte voor lokaal maatwerk afgestemd op specifieke doelgroepen (zie OD 4.2). Een tweede maatregel betreft het uitrollen van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Dit Fonds is bijna 2 jaar in werking en wordt geëvalueerd door het Steunpunt Wonen (zie OD 3.1). Ten derde een afgestemde aanpak van dak- en thuisloosheid, onder coördinatie van de minister van Welzijn. Eind 2020 werd het actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid 2020-2024 goedgekeurd (zie OD 4.3).

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 sociaal verhuurkantoor, de hoedanigheid van dakloze verliezen, of een slechte woning verlaten.

Beide stelsels blijven een stijging in aantal unieke rechthebbenden en voorziene budgetten kennen (zie ook begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT).

Het onderzoek naar de omvang en redenen van non-take-up van tegemoetkomingen in de huurprijs door het Steunpunt Wonen werd in 2021 opgestart.

Ten slotte werden in 2021 omwille van de coronacrisis de aanvraagprocedures voor de huursubsidie en de huurpremie opnieuw versoepeld in code geel, oranje en rood.

OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huurprijsberekening sociale huur

In 2021 werden geen wijzigingen aan de huurprijsberekening voor een sociale huurwoning doorgevoerd.

In het voorjaar van 2021 werd een fout vastgesteld in een databestand dat gebruikt werd door de sector om de marktwaarde van hun sociale huurwoningen vast te stellen. Er was ook een probleem met een coëfficiënt inzake dakisolatie waar de doorvertaling van het model achter de private huurschatter naar de sociale huurschatter aan de basis lag. Het corrigeren van beide aspecten leidde tot aanpassingen van de huurprijsberekeningen van een aantal sociale verhuringen voor de periode van 1 januari 2020 tot en met april 2021, samen goed voor een uitgave van 495.230,07 euro. Deze werd aangerekend op het begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT van de begroting 2021 van de Vlaamse Gemeenschap.

De vergoeding die de huurder aan de verhuurder dient te betalen voor de aanwezigheid van fotovoltaïsche zonnepanelen op de sociale woning, dient aangepast te worden aan de nieuwe tariefmethodologie van de VREG, de uitrol van de digitale meters en de vernietiging door het arrest van het Grondwettelijk hof van 14 januari 2021. Het aangepast regelgevend kader is in voorbereiding.

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

Bijzondere sociale leningen

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. 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 werd het VWF de enige kredietverstrekker die nieuwe bijzondere sociale leningen kan verstrekken. Via het programmadecreet werd de mogelijkheid ingeschreven om SHM's als kredietbemiddelaar te laten optreden voor het VWF in 2021. Daarbij werd voor het eerst een kredietbemiddelingsvergoeding toegekend aan de SHM's die optreden als kredietbemiddelaar voor het VWF. De afrekening van deze vergoeding volgt in 2022.

Vervolgens werd het stelsel van de bijzondere sociale leningen uitgebreid met een energetische renovatielening. Sociale ontleners komen op die manier in aanmerking voor een renteloze lening in functie van de energetische investeringen die worden gedaan aan de woning om een beter energielabel te behalen.

Ten slotte werd ook in 2021 bij inkomensverlies door de coronacrisis of door ziekte betalingsuitstel verleend.

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.

2021 was het laatste jaar waarin de EKM's beroep konden doen op het systeem van dubbele waarborgen. Met het oog op het stoppen van de aangroei van de gewaarborgde schuld, werd het systeem van de dubbele waarborgen van de EKM's beëindigd met ingang van 1 januari 2022. Hiertoe werkte ik in 2021 een regelgevend kader uit, dat leidde tot een aanpassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022. Het uitvoeringsbesluit werd definitief goedgekeurd op 4 februari 2022.

Hypothecaire leningen en fundingleningen zijn vanaf nu niet langer gewaarborgd. Lopende leningen blijven wel gewaarborgd. Een set van erkenningsvoorwaarden blijft ook behouden en heeft tot doel om de risico's verbonden aan de reeds verleende waarborgen te kunnen beperken. Tegelijk met het regelgevende kader werkte ik ook een uitdoofscenario uit: dat bestaat er in dat EKM's die niet wensen verder te werken zonder waarborg, of EKM's wiens erkenning in het verleden al werd ingetrokken, hun leningenportefeuilles kunnen overdragen aan het Vlaams Woningfonds.

Betaalbaar wonen in eigen streek

Samen met de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand wordt een nieuw initiatief rond Wonen in Eigen Streek voorbereid. Dit zal in 2022 verder worden uitgewerkt.

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

Op 1 juni 2020 is het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen in werking getreden. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt om alzo de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting. In 2021 startte het Steunpunt Wonen met de evaluatie van het Fonds. De resultaten worden in het voorjaar van 2022 verwacht.

OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

In 2021 heeft het Steunpunt Wonen een onderzoek afgerond dat peilt naar de begeleidingsnoden van sociale huurders. Het onderzoek zal bijdragen aan de bijstelling van het huidige kader inzake begeleidingsvoorwaarden en basisbegeleidingstaken. Ook in het nieuwe prestatiehandboek voor de woonmaatschappijen, binnen het prestatieveld sociaal beleid, worden de resultaten van dit onderzoek verwerkt.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

De overheveling van de verzekering gewaarborgd wonen van het Agentschap Wonen Vlaanderen naar het VWF wordt voorbereid. Het ontwerpdecreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen, dat deze overdracht regelt, werd op 12 november 2021 voor een eerste maal principieel goedgekeurd en voor een tweede maal op 14 januari 2022.

In 2021 werd de verzekering gewaarborgd wonen uitgebreid. De verhoogde maximale verkoopwaarde die enkel van toepassing was in het Vlabinvestgebied, geldt sinds 15 juni 2021 ook voor de gemeenten in Vlaanderen met een hogere gemiddelde verkoopwaarde, vermeld op de bijlage 19 gevoegd bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze wijziging werd in 2021 in de regelgeving opgenomen en een openbare procedure voor diensten werd gelanceerd. De opdracht werd gegund voor een nieuwe periode van vijf jaar.

In 2021 startte het Steunpunt Wonen met een evaluatie van de Verzekering Gewaarborgd Wonen. De resultaten worden in het voorjaar van 2022 verwacht.

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.

Via het subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerking werden de lokale besturen die deel uitmaken van een gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerking verplicht om tegen 1 januari 2021 een meldpunt te installeren waar inwoners onder andere terecht kunnen met meldingen inzake discriminatie. In principe is in elk van de 255 gemeenten die zijn aangesloten bij een IGS, het

meldpunt op 1 januari 2021 van start gegaan. De IGS'en zullen hierover een eerste keer rapporteren tijdens de evaluatie van het werkingsjaar 2021.

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, te sensibiliseren en te empoweren. Hun engagementen zijn opgenomen in een convenant die in mei 2019 werd ondertekend. Ik blijf de uitvoering daarvan opvolgen.

Tot slot ontving CIB Vlaanderen ook een subsidie voor de uitbouw van 'Clee', een webapplicatie waarmee kandidaat-huurders een huurprofiel kunnen aanmaken en zich kandidaat kunnen stellen voor een huurpand. Begin mei 2021 zat Clee in de testfase. Aangezien de tool een belangrijke impact heeft op de kantoorwerking van de makelaars, heeft CIB Vlaanderen ervoor gekozen om met een beperkte groep van kantoren de tool te proefdraaien. Eind 2021 gebruikten al zo'n 70-tal kantoren de tool.

Huurwaarborglening

In 2021 werd er verder ingezet op de verzameling van gegevens over de huurwaarborglening met het oog op de geplande evaluatie van dit instrument in 2022 door het Steunpunt Wonen.

Er werd een automatische doorgifte van gegevens door het VWF naar het datawarehouse wonen opgezet.

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 2021 zijn een aantal bepalingen i.v.m. sociale huur van de Vlaamse Codex Wonen grondig gewijzigd door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

In het vermelde decreet werden onder meer de volgende wijzigingen opgenomen:

- de invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland;
- een nieuw toewijzingsmodel;
- de aanpassing taalkennisvereiste naar niveau A2;
- het invoeren van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB;
- het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter beëindigd is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven;
- de hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie of verkoop;
- de maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister).

Deze decretale aanpassingen vergden enerzijds een verdere uitvoering in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en anderzijds aanpassingen van dat boek om in overeenstemming te zijn met het decreet. Deze uitvoering en

aanpassingen zijn gebeurd door het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021. Deze verdere uitvoering betreft:

- het regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland, namelijk de aanduiding van de entiteit die de raamovereenkomst dient te sluiten en de opname van de voorwaarden waaronder de verhuurders een vergoeding kunnen krijgen;
- het nieuwe toewijzingsmodel van sociale huurwoningen, namelijk alle regels die gelden voor de toewijzing van een sociale huurwoning;
- de taalkennisvereiste naar niveau A2, namelijk het bepalen van de termijn waarbinnen de huurder moet voldoen aan de verplichting en schrapping van de sneltest;
- de invoering van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB, namelijk de afbakening van de huurders op wie de huurdersverplichting van toepassing is en hoe de verhuurder die verplichting controleert;
- de hervorming van het leegstandsbeheer van sociale huurwoningen, namelijk de vaststelling van de erkenningsvoorwaarden, de erkenningstermijn, en de procedure voor erkenning en eventuele opheffing van erkenning voor organisaties die aan leegstandsbeheer doen en aanduiding van de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die niet van toepassing zijn op (onder-)huurovereenkomst als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt en de vaststelling van een aantal aanvullende bepalingen ter vervanging van die bepalingen;
- het centraal inschrijvingsregister, namelijk de concretisering van de werking ervan.

Een aantal bepalingen zijn in werking getreden op 1 maart 2022, maar de meeste bepalingen treden in werking op 1 januari 2023.

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

In 2021 werd de nodige aandacht besteed aan de gezamenlijke afstemming en opvolging van diverse beleidsdossiers (o.m. bij de opvolging van het strategisch plan dak- en thuisloosheid, het ontwerp-uitvoeringsbesluit sociale huur en bij de inventarisatie van juridische knelpunten op het snijvlak wonen-welzijn-zorg met betrekking tot de nieuwe woonvormen (zie OD 5.7)).

2.4 Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	118.846	114.159	102.303	118.846	114.159	102.302
Toe-lagen IS	1.038.487	44.859	39.368	39.550	44.859	39.368

Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.157.333	159.018	141.671	158.396	159.018	141.670

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 88.479 keuro.

Een ander belangrijk instrument binnen dit ISE is de Verzekering Gewaarborgd Wonen, dat bedraagt aan de doelstelling om de woonzekerheid van eigenaars te bevorderen. Er werd in 2021 voor 6.878 keuro aan premies uitbetaald aan de verzekeraar.

Ook de machtiging en de toelage aan het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd onder dit ISE. In 2021 werd een toelage toegekend van 33.102 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.

Daarnaast werd een toelage toegekend aan de DAB Fonds Ter Bestrijding van de Uithuiszettingen die bijdraagt aan de doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1). Het vernieuwde Fonds is op 1 juni 2020 in werking getreden, en kende een trage opstart die zich ook in 2021 heeft verdergezet.

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

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGPB-OW – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel

De ontvangsten op dit begrotingsartikel betreffen de waarborgvergoedingen die erkende kredietmaatschappijen (EKM's) verschuldigd zijn aan Waarborgfonds sociale leningen. Die vergoeding bedraagt 0,20% op de geleende bedragen en vormt een buffer tegen verliezen ingevolge insolventie van de kredietnemer. Naast de waarborgvergoedingen worden op dit fonds de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen gestort. De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4PB-IS.

In de regelgeving die de afschaffing van de dubbele waarborgen regelt, is een cut-off-regeling ingeschreven die ervoor zorgt dat alle leningen die een kredietaanbod hebben gekregen in 2021 (maar waarvan de akte mogelijks pas wordt verleden in 2022), kunnen genieten van een waarborg. Dit heeft tot gevolg dat in het eerste kwartaal van 2022 voor de laatste keer waarborgvergoedingen geïnd zullen worden.

(duizend euro)			
2021	AO	TO	LO
2e BA	0	321	0
Uitvoering	0	343	0

Inhoudelijke toelichting:

De ontvangsten van het Waarborgfonds bedroegen 343 keuro, t.o.v. een raming van 321 keuro. Deze ontvangsten hangen heel erg samen met de productie van de EKM's.

QF0-9QDGTPB-WT – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op 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.

(duizend euro)			
2021	AO	TO	LO
2e BA	0	0	0
Uitvoering	0	-211	0

Inhoudelijke toelichting:

In 2021 werden voor 211 keuro creditnota's geboekt. De belangrijkste reden was de beëindiging van een collectieve schuldenregeling (92 keuro), gevolgd door verjaring (63 keuro) en overlijden (47 keuro).

Uitgavenartikelen

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 -premie en de VGW.

Nieuw en eenmalig in begrotingsjaar 2021 is het budget van 1.056 keuro dat voorzien is om SHM's te compenseren voor een foutieve huurprijsberekening, die het gevolg was van foutieve gegevens in het schattingsmodel dat door Wonen-Vlaanderen ter beschikking wordt gesteld.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	118.846	114.159	102.303	118.846	114.159	102.302

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 2^e BA en 2^e BA-JR is te verklaren door een kredietherschikking van 4.687 keuro VAK en VEK naar het VMSW-artikel (QF0-1QDG2QK-IS) voor de gewestelijke sociale correctie.

Op het huurpremie-budget werd 97% van de voorziene 38.386 keuro benut. Op het huursubsidie-budget lagen de uitgaven lager dan geraamd bij de begrotingsrondes (nl. 51.226 keuro t.o.v. een budget na kredietherverdeling van 59.116 keuro), aangezien de instroomcijfers lager uitvielen dan verwacht. Dit komt vooral door de lagere aangroei van het SVK-patrimonium, waardoor we de toegangsgrond vanuit SVK-huur zagen verlagen.

Er werd voor 6.878 keuro premies betaald aan de verzekeraar voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Dit is lager dan de 9.071 keuro die voorzien was, maar ook het aantal aanvragen lag lager dan voorgaande jaren.

Van het budget van 1.056 keuro dat voorzien was ter compensatie van een foutieve huurprijsberekening, werd slechts 495 keuro benut. Op basis van een bevraging bij de betrokken SHM's bleek het bedrag lager uit te vallen dan ingeschat bij de begrotingsronde.

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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	6.188	6.188	6.188	6.188	6.188	6.188

Inhoudelijke toelichting:

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

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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	33.102	33.102	33.102	33.102	33.102	33.102

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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	260	5.569	78	260	5.569	78

Inhoudelijke toelichting:

In begrotingsjaar 2021 werd tussengekomen in 2 uitwinningsdossiers voor een totaal bedrag van 78 keuro. Dit is minder dan de 8-tal uitwinningen aan 260 keuro waar in de begrotingsronde rekening mee werd gehouden.

Het bedrag van 5.569 keuro in de kolom 2^e 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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	998.937	0	0	0	0	0

Inhoudelijke toelichting:

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

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). Dit fonds beoogt niet alleen de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting, maar ook om via een partnerschap met de verhuurders grotere huurinkomenszekerheid te bieden. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden. Het nieuwe Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen is op 1 juni 2020 in werking getreden als opvolger van het Huurgarantiefonds voor verhuurders.

Ontvangstenartikelen

QFY-2QDGAPA-OW

Op dit begrotingsartikel staan de vergoedingen die eigenaars betalen om zich aan te sluiten bij het Huurgarantiefonds voor verhuurders. In de nieuwe regeling die sinds 1 juni 2020 in werking is getreden, moeten geen aansluitingsvergoedingen meer betaald worden.

QFY-2QDGAZZ-OI

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

Uitgavenartikelen

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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	8.685	8.685	232	8.685	8.685	266

Inhoudelijke toelichting:

In begrotingsjaar 2021 waren er voor 232 keuro tussenkomsten aan 68 OCMW's. Dit ligt veel lager dan de 8.685 keuro (incl. 2.524 keuro corona-verhoging) die was ingecalculeerd, en dat terwijl de verwachting was dat het aantal uithuiszettingen tijdens de corona-pandemie substantieel zou stijgen. Het is moeilijk om te verklaren wat de reden is voor de lage cijfers. Momenteel loopt een evaluatiestudie over dit instrument bij het Steunpunt.

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: ERKENDE KREDIETMAATSCHAPPIJEN

De EKM's verstrekken en beheren sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een sociale woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen. Zij maken deel uit van het ISE "Ondersteuning vraagzijde woningmarkt" en dragen bij tot de doelstelling om het verwerven van de eigen woning te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.4).

Vanaf 1 januari 2022 worden de dubbele waarborgen stopgezet, maar dit had nog geen budgettaire impact in begrotingsjaar 2021. In 2021 waren nog 14 maatschappijen actief (13 EKM's en Onesto Woonpunt).

ENTITEIT VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bijzondere sociale leningen aan burgers, voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. In 2021 werd een overgangstraject ingezet voor de overdracht van deze opdracht aan het Vlaams Woningfonds (VWF). Enkel de al opgestarte dossiers werden verder afgehandeld, naast herfinancieringen van lopende kredieten. Alle nieuwe productie is verschoven naar het VWF.

Naast het verstrekken van bijzondere sociale leningen aan particulieren staat de VMSW ook in voor het verstrekken van subsidies en al dan niet gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers voor de realisatie en uitbating van sociale woningen. Een bredere toelichting over de VMSW en over deze aspecten is terug te vinden onder de rubriek Aanbodzijde woningmarkt (ISE QDQ). De beleidsfondsen die voor al deze activiteiten binnen de VMSW werden opgericht, zijn gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld volgens Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 4, Afdeling 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, betreffende de toelage aan de VMSW. Globaal jaarverlies van het BOF wordt bijgepast door een dotatie aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd.

Voor de verdere werking van de VMSW is geen dotatie voorzien. Daarvoor kan de VMSW enerzijds de opbrengsten aanwenden uit marktconforme financiering. Anderzijds wordt de werking gefinancierd met de bijdrage die de sociale woonactoren daarvoor betalen, op basis van Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 4, Afdeling 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, betreffende de Beheersvergoeding aan de VMSW. Alle financiële stromen die betrekking hebben op de verdere werking (dus alle stromen buiten het BOF en de subsidiestromen), zijn gebundeld in het Globaal Autonomo Fonds (GAF).

Voor de eenvoud wordt 'Bijzondere Sociale Leningen' verder afgekort tot 'BSL'.

Ontvangsten

Na het eerste coronajaar 2020 normaliseerde de BSL-activiteit enigszins in 2021. Uiteraard blijft het wel een overgangsjaar, waarin enkel nog lopende dossiers werden afgehandeld, in afwachting van overdracht van de sociale leningen aan het VWF.

De rente-ontvangsten (26.10) waren met 49.049 keuro iets hoger dan geraamd (+970 keuro). Dit is ook 3.937 keuro hoger dan in 2020, ondanks de afbouw van de activiteit. Dat komt doordat er toch nog lopende dossiers zijn afgehandeld en doordat uitbetaald krediet voor lopende renovatiewerken ook nog bijkomende rente genereert. De kapitaalaflossingen van de particulieren (87.20) lagen met 288.310 keuro alweer +32.715 keuro hoger dan voorzien. Dit is volledig te wijten aan de vervroegde aflossingen, die met 150 miljoen euro het absolute recordjaar 2019 (met de afschaffing van de Woonbonus) zo goed als evenaarden (152 miljoen euro).

In afwachting van de overdracht aan het VWF worden er geen nieuwe schulden meer toegewezen aan BSL, maar per eind 2021 stond het cash-saldo in het fonds wel negatief op -193 miljoen euro. Dit saldo wordt gefinancierd in onderlinge solidariteit met de overige overheidsfondsen binnen het BOF en met het GAF.

Van de beheersvergoeding die de VMSW ontvangt (38.10) is 2.884 keuro toegewezen aan de BSL-activiteit. Dit gebeurt volgens een verdeelsleutel die in het verleden werd vastgesteld en die in de overgang naar de overdracht van de portefeuille niet meer wordt geactualiseerd.

In de berekening van de dotatie die de VMSW ontvangt voor het BOF, speelt ook het fonds BSL een rol. Op dit fonds wordt winst gemaakt, wat dus zorgt voor een bedrag dat in mindering wordt genomen van de globale dotatie (verrekend in 46.10). De winst bedroeg in 2021 19.282 keuro. Dat is 1.684 keuro lager dan geraamd, maar wel 14.716 keuro hoger dan in 2020. Die stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de hogere rente-ontvangsten (+3.937 keuro, cfr. hoger), lagere rentelasten (-3.715 keuro, cfr. de uitgaven) en de weggevallen vergoeding aan de SHM's als kredietbemiddelaar (-6.262 keuro, cfr. de uitgaven). De afwijking ten opzichte van de raming wordt afgerekend met het voorschot voor werkingsjaar 2022 en wordt ook pas in dat boekjaar verwerkt.

Uitgaven

De kapitaalverstrekking aan ontleners (83.00) lag met 135.883 keuro wat lager dan voorzien (-14.117 keuro), maar dit was ook moeilijk ramen in dit overgangsjaar. We zien ruim een halvering ten opzichte van 2020, toen nog 301.768 keuro werd uitbetaald (wat al laag was ten opzichte van de voorgaande jaren).

De rentelast die de VMSW zelf droeg (21.40) kwam met 44.263 keuro bijna exact overeen met de raming (+9 keuro). De kost daalt door het aflopen van oude

marktfinanciering, die enkel nog wordt aangevuld met renteloze kredietverstrekking bij het Vlaams Gewest. Ze daalde met 3.715 keuro ten opzichte van 2020. De VMSW loste 182.507 keuro aan schulden af, exact zoals begroot (-2 keuro op 91.10A en 91.31).

In de kosten viel de vergoeding aan SHM's als kredietbemiddelaar weg (31.22, - 6.262 keuro t.o.v. 2020). Deze wordt sinds 2021 gedragen door het agentschap Wonen-Vlaanderen op begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT. De lonen en werkingskosten zijn voor 3.951 keuro (op 11), 783 keuro (op 12) en 838 keuro (op 74) aan de BSL activiteit toe te wijzen.

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. In uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 is het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2021 de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen.

Sinds 2016 verstrekt het Vlaamse Gewest rechtstreeks leningen voor de financiering van de activiteiten van het VWF en komt het tussen in de werkingskosten van het VWF. Daartoe wordt een toelage voor financiering en een toelage voor werking voorzien.

Ontvangstenartikelen

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen waardoor in 2021 een verdubbeling in bedrag aan toegekende nieuwe hypothecaire leningen werd genoteerd ten opzichte van 2020. Op het eind van 2021 is de totale portefeuille aan openstaande bijzondere sociale leningen hierdoor aanzienlijk gestegen ten opzichte van eind 2020.

Eind 2021 werd een (tijdelijke) vertraging op vlak van toekenning van leningen vastgesteld en dit als gevolg van de aangekondigde verlaging van de registratierechten vanaf 1 januari 2022. De coronamaatregelen hadden in 2021 nagenoeg geen invloed meer op het aantal toekenningen van nieuwe bijzondere sociale leningen. In 2021 werd de uitstelregeling verlengd ter ondersteuning van ontleners die kampen met de financiële gevolgen van de coronacrisis, waardoor net als in 2020, maar in beperktere mate, een derving aan intresten en kapitaal dient vastgesteld te worden.

Ten gevolge de vermelde evolutie voor de portefeuille aan hypothecaire leningen en de vermelde uitstelregeling lag de belangrijkste bron van inkomsten, zijnde de rente-inkomsten uit kredieten (26.10), 2.435 keuro lager dan ingeschat bij BA2021.

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 10.521 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS). De afrekening van de werkingstoelage resulteert in een overschot ten belope van 1.956 keuro dat conform het geldende financieringsprotocol in mindering zal gebracht worden bij de toelagen voor 2022. (Zie detailberekening hieronder)

Werkingsstoelage		BA 2021	Ontvangen	Realisatie	Verschil
Ontvangsten					
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen	625.000,00	625.000,00	566.918,95	58.081,05
	Correctie Fonds B - commissie schuldsaldoverzekeringen	-625.000,00	-625.000,00	-566.918,95	-58.081,05
	Correctie vergoeding FST van 2% van Fonds B aan Fonds B2	927.000,00	927.000,00	930.560,07	-3.560,07
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen	3.658.000,00	3.658.000,00	3.800.962,68	-142.962,68
	Correctie Fonds B - diverse opbrengsten			-10,00	10,00
	Terugneming provisie huurdersvorderingen	10.000,00	10.000,00	11.863,75	-1.863,75
28.20	Dividenden Domus Flandria	2.000,00	2.000,00	1.910,71	89,29
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen Fonds B2	1.525.000,00	1.525.000,00	113.979,33	1.411.020,67
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen - Geconsolideerd	661.000,00	661.000,00	734.305,10	-73.305,10
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	1.193.000,00	1.193.000,00	1.193.103,43	-103,43
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	698.711,56	698.711,56	698.711,56	0,00
Totaal ontvangsten		8.674.711,56	8.674.711,56	7.485.386,63	1.189.324,93
Uitgaven					
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	-6.066.000,00	-6.066.000,00	-5.048.158,34	-1.017.841,66
11.12	Overige bezoldigingselementen	-1.699.000,00	-1.699.000,00	-1.004.583,07	-694.416,93
	Correctie Fonds B - familiale vermindering pensioenverzekering	5.000,00	5.000,00	2.555,37	2.444,63
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	-2.049.000,00	-2.049.000,00	-1.291.570,20	-757.429,80
12.11	Algemene werkingskosten	-3.927.000,00	-3.927.000,00	-3.249.751,99	-677.248,01
	Correctie Fonds B - werkingskosten	10.000,00	10.000,00	103.533,60	-93.533,60
	Negatieve intresten op aanhouden liquiditeiten (Fonds B2)			10.031,23	-10.031,23
12.50	Belastingen betaald aan sectoren van overheid	-330.000,00	-330.000,00	-366.694,52	36.694,52
HH	Toevoeging dub deb HH	-40.000,00	-40.000,00	0,00	-40.000,00
HH	Afschrijvingen HH	-3.625.000,00	-3.625.000,00	-3.758.106,41	133.106,41
	Afrekening sluiting vereffening EKM Leenmij Roeselare-Tielt			0,00	0,00
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH	-525.000,00	-525.000,00	-623.857,71	98.857,71
HH	Corr Forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	-500.000,00	-500.000,00	-493.987,00	-6.013,00
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	-450.000,00	-450.000,00	-330.007,54	-119.992,46
	Gerealiseerde minwaarden op verkoop VA met middelen Fonds B2				0,00
Totaal Uitgaven		-19.196.000,00	-19.196.000,00	-16.050.596,58	-3.145.403,42
TOTAAL WERKINGSTOELAGE		-10.521.288,44	-10.521.288,44	-8.565.209,95	-1.956.078,49

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 22.580 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS) werd in dit kader ontvangen. De afrekening van de financieringstoelage resulteert in een tekort ten belope van 833 keuro dat conform het geldende financieringsprotocol toegevoegd zal worden bij de toelagen voor 2022. Deze afwijking houdt voornamelijk verband met de eerder vermelde lagere rente-ontvangsten uit leningen. (Zie detailberekening)

Financieringstoelage		BA 2021	Ontvangen	Realisatie	Verschil
Ontvangsten					
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid	64.940.000,00	64.940.000,00	62.505.347,49	2.434.652,51
	Correctie Fonds B				
	- van hypothecaire leningen RF 6	-260.000,00	-260.000,00	-242.253,34	-17.746,66
	- van beleggingen	-55.000,00	-55.000,00	-125.057,67	70.057,67
	Correctie forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	500.000,00	500.000,00	493.987,00	6.013,00
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	145.000,00	145.000,00	445.010,02	-300.010,02
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal ontvangsten		65.270.000,00	65.270.000,00	63.077.033,50	2.192.966,50
Uitgaven					
21.40	Rentes op commerciële schuld	-79.824.000,00	-79.824.000,00	-80.214.721,13	390.721,13
	Correctie Fonds B - kosten schulden R/C FST			43,78	-43,78
53.20	Toevoeging Dubieuze debiteuren HWL (2021)	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-649.187,90	-1.750.812,10
53.20	Terugname Dubieuze debiteuren HWL (Aanpassing Provisie j-2)		0,00	217.475,99	-217.475,99
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	-985.000,00	-985.000,00	-1.202.232,72	217.232,72
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	-4.641.471,94	-4.641.471,94	-4.641.471,94	0,00
Totaal Uitgaven		-87.850.471,94	-87.850.471,94	-86.490.093,92	-1.360.378,02
TOTAAL Financieringstoelage		-22.580.471,94	-22.580.471,94	-23.413.060,42	832.588,48

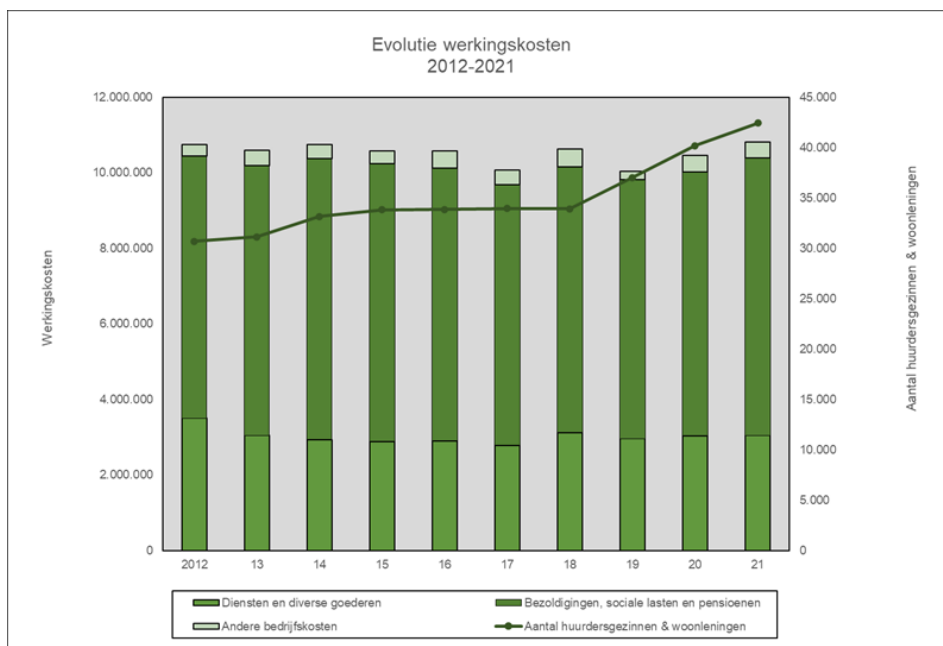
Het bedrag aan desinvesteringen voor 2021 heeft betrekking op de verkoop van patrimonium van de huurhulp en van vastgoed van Fonds B dat eerder bij de uitwinning werd aangekocht. De initieel voorziene verkoop van het Project Zypeland (Kortrijk) wordt geacht gerealiseerd te worden in de loop van 2022 en dit voor een geraamd bedrag van 2.350 keuro. Hierdoor liggen de ontvangsten uit desinvesteringen (76.32) voor 2021 aanzienlijk lager maar zal het positief effect in 2022 gerealiseerd worden.

Voor wat betreft de reguliere kapitaalaflossingen door gezinnen werd een beperkt lager bedrag genoteerd door de vermelde 'uitstelregeling Corona'. Daarnaast werd in 2021 echter een aanzienlijk hoger dan voorzien bedrag aan vervroegde terugbetalingen genoteerd waardoor er in zijn totaal meer kapitaalontvangsten gerealiseerd worden dan voorzien op code 87.20.

Voor de financiering van de activiteiten (96.30) werden in de loop van 2021 acht opnames van leningen met rentevermindering tot 0% ontvangen voor een totaalbedrag van 425 miljoen EUR. Door onder meer het lager dan ingeschatte bedrag aan invereffeningstellingen van hypothecaire leningen, de lagere liquiditeitspositie die door het VWF wordt aangehouden en de hoger dan verwachte vervroegde kapitaalaflossingen was de financieringsbehoefte logischerwijs aanzienlijk lager.

Uitgavenartikelen

De effectieve uitgaven aan lonen (11) en algemene werking (12) vielen binnen het voorziene bedrag van de begrotingsaanpassing 2021. Bij begrotingsaanpassing 2021 werd voorzien in een versterking van het personeelsbestand en dit in het kader van de opdracht om als uniek verstrekker van bijzondere sociale leningen te fungeren vanaf 1 januari 2021. Het voorziene werkingsbudget werd slechts gedeeltelijk aangewend en dit in verhouding met de reeds toegewezen opdrachten zoals voorzien in het Vlaams regeerakkoord van 2019. Op het eind van 2021 werden met deze werkingskosten 42.430 Vlaamse huishoudens ondersteund voor hun huisvesting door het VWF.



De betaalde rente op commerciële schuld (21.40) lag volledig in lijn met het bedrag dat werd voorzien.

Code 53.20 vermeldt de provisie voor dubieuze debiteuren die geboekt worden naar aanleiding van de huurwaarborgleningen. Voor de toegekende huurwaarborgleningen van 2021 bedroeg de niet-geïndividualiseerde provisie 649 keuro. Bij de realisatie blijkt de graad van wanbetaling op het eind van 2021 op 9,08% te liggen. Voor de toegekende leningen van 2019 werd een terugname op de provisie voor de dubieuze debiteuren HWL geboekt ten belope van 217 keuro en werden de openstaande bedragen van de leningen waarvan de maximale terugbetaaltijd is verstreken als geïndividualiseerde provisie geboekt.

De invereffeningstellingen of uitbetalingen van hypothecaire kredieten (83.00) werden in de loop van 2021 voor een bedrag van 676,7 mio EUR uitgevoerd. Zoals eerder vermeld is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. De verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar kon echter niet volledig worden benut. Daarnaast werd voor 7,1 mio EUR aan huurwaarborgleningen (83.00) vereffend in 2021.

De aflossingen van de bancaire schulden (91.10) en overheidsschuld (91.31) gebeurden volledig conform de voorziene bedragen bij BA2021.

3. Inhoudelijk Structurelement 3: 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 sociale verhuurkantoren;
- de subsidiëring van woonwagenterreinen;
- de projectsubsiëring van SHM's via de VMSW;
- de subsidie voor externe bijstand aan SHM's;

- de huurhulpactiviteiten van het VWF;
- het Garantiefonds voor de Huisvesting;
- het Urgentieprogramma voor de Sociale Huisvesting;
- het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant.

3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod

Visienota ondersteuning aanbodzijde van de woningmarkt

Door de vele lopende beleidsdossiers werd in 2021 geen actief initiatief genomen in het kader van deze visienota.

OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Wooncode

In 2021 werd een evaluatienota rond het recht van voorkoop opgemaakt na een ruime bevraging van de belanghebbenden. De voorstellen van wijziging met betrekking tot het recht van voorkoop worden verder opgenomen in het decretaal initiatief dat in 2022 wordt opgestart.

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, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en het Instrumentendecreet.

Zodra een (ontwerp van) BRV en Instrumentendecreet beschikbaar worden, zal de opmaak van een visienota Wonen-Ruimte worden opgestart. Via deze visienota wordt beoogd om de samenwerking tussen de beleidsdomeinen Wonen en Omgeving op scherp te stellen. De ambitie van deze visienota is om gestalte te geven aan een concreet implementeerbare geïntegreerde, beleidsdomein-overschrijdende aanpak die erop gericht is om zo duurzaam mogelijk om te gaan met de beschikbare schaarse ruimte. Dit is immers noodzakelijk om de toekomstige generaties eveneens toe te laten hun ruimte-gerelateerde behoeften, waaronder hun woonbehoeften, in te vullen. De visienota zal beogen om de transitie naar een meer duurzame ruimtelijke woonontwikkeling dan ook ten volle te faciliteren.

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

Het onderzoek werd in 2021 - door het departement Omgeving, het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW – opgestart, dit in uitvoering van volgende passage, vervat in het Regeerakkoord: "De Vlaamse overheid geeft het voorbeeld en neutraliseert slecht gelegen juridisch aanbod in eigendom. Ook vervreemding van deze gronden met het oog op ontwikkeling wordt vermeden. We gaan in overleg met openbare (lokale) besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen, publiekrechtelijke rechtspersonen,... om mogelijkheden te onderzoeken om slecht gelegen juridisch aanbod binnen hun portefeuille niet langer te ontwikkelen. "

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

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. Het overlegplatform kwam samen op 26 april 2021, 17 mei 2021, 10 juni 2021 en 6 oktober 2021.

Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting

Via het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting ondersteunt de Vlaamse overheid studentensteden en instellingen van hoger onderwijs. Het overlegplatform kwam samen op 9 november 2021 en 22 november 2021.

Daarnaast voerde het Steunpunt Wonen een eerste verkennend onderzoek uit naar interessante internationale praktijken inzake studentenhuisvesting. De resultaten van dit onderzoek werden toegelicht op een webinar op 7 december 2021.

OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Initiatieven betaalbaar huuraanbod

In 2021 heb ik ingezet op de doorstart van het Kennisnetwerk betaalbaar verhuren dat getrokken wordt door mijn administratie in samenwerking met VVSG. Op basis van een bevraging van de doelgroep ging een klankbordgroep met de initiatiefnemers en een focusgroep met lokale besturen aan de slag om het netwerk op maat van de noden van de lokale besturen vorm te geven, zodat in 2022 effectief nieuwe bijeenkomsten van het netwerk georganiseerd zullen worden.

Uitbouw privaat verhuurdersplatform

Het budget voor de projectoproep zal in 2022 niet worden ingezet voor de lancering van een privaat verhuurdersplatform, maar mogelijks worden herbestemd richting geconventioneerde huur, waarvan ik de invoering momenteel onderzoek. Een projectoproep kan immers een mogelijke piste zijn om de betrokkenheid van de verhuurders te garanderen.

OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod

BSO en voortgangstoets

In 2021 werd de procedure van de voortgangstoets geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie heb ik beslist om de voortgangstoets van 2024 te schrappen. Het heeft immers nog weinig zin om de gemeenten een jaar voor het einde van de planningsperiode een plan van aanpak te laten opmaken.

OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren

Financiering van sociale woonprojecten

Allereerst heb ik in 2021 een wijziging doorgevoerd aan de simulatietabel voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen waarbij dan het maximale subsidiabele bedrag positief wordt gecorrigeerd in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds. Van dit beleidstraject werd ook gebruik gemaakt om nog een aantal technische wijzigingen door te voeren aan het Financieringsbesluit en het

Procedurebesluit Wonen. Zo werd de programmacyclus versneld zodat de VMSW het hele jaar door verrichtingen kan opnemen op meerjaren- en kortetermijnplanning. Ook werd in de mogelijkheid voorzien voor de realisatie van innovatieve proefprojecten door de sociale woonactoren. Hiervoor kan ik een afwijking toestaan op de simulatietabel en op het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw. Verder werd ook in de mogelijkheid voorzien voor de subsidiëring van kamerwoningen met een FS3-lening.

De aspecten van de betaalbaarheid van de sociale huisvesting en de mogelijke financieringsvormen worden meegenomen in het kader van de werkgroep die de berekening van de huurprijzen voor haar rekening neemt. De huurprijsberekening heeft immers een impact op de betaalbaarheid van de sociale huisvesting (zie hoger OD 2.3).

Erkenning en subsidiëring van SVK's

De evolutie van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen is volop in voorbereiding. Opdat SVK's zich verder kunnen blijven professionaliseren, vooral met het oog op het blijvend en structureel uitbreiden van het aanbod en het beperken van risico's, verstrekte ik ook in 2021 subsidies. Van de 48 erkende SVK's kwamen er in 2021 43 in aanmerking voor een basis- en aanvullende subsidie en een groeiusubsidie. 2 SVK's maakten gebruik van een opstartsubsidie. Tussen november 2020 en november 2021 groeide het woningpatrimonium met een 500-tal woningen tot 12.782, waarvan 12.670 woningen worden gesubsidieerd. 1 SVK behaalde in november 2021 opnieuw niet zijn verplichte groeipad, waardoor het 10% minder basissubsidie ontving.

Ik verlengde de subsidiemogelijkheid om een halftijdse prospectiemedewerker aan te nemen, met het oog op het verhogen van het aantal inhuurnemingen, die door de coronacrisis hebben stilgelegen. Alle SVK's die ten laatste op 1 juni 2021 een halftijdse prospectiemedewerker hebben aangeworven en er een subsidie voor hebben aangevraagd, komen in aanmerking voor de verlenging. 37 SVK's maakten gebruik van deze subsidiemaatregel, en op eind februari 2022 werden er al 24 verlengingen goedgekeurd.

Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: SVK Pro

SVK Pro is een vrij nieuwe oproep van de VMSW waarbij men een samenwerking tot stand wil brengen tussen SVK's en projectontwikkelaars/investeerders. Deze laatsten bouwen zelf sociale woningen die men nadien op lange termijn (18 jaar) aan een SVK verhuurt.

Eind 2020 werd de eerste algemene SVK Pro-oproep voor heel Vlaanderen gelanceerd. 129 gemeenten en 28 SVK's tekenden in op deze procedure. De VMSW rondde de selectiefase af in september 2021, waarna de geselecteerde kandidaten uitgenodigd werden om met de betrokken SVK's te onderhandelen over hun projectvoorstellen. Als gevolg hiervan werd eind 2021 alvast 1 opdracht gegund, waarbij 15 woningen reeds gebouwd en in huur genomen werden. De overige projecten bevinden zich nog in de onderhandelingsfase.

De VMSW lanceerde eind 2021 een nieuwe oproep SVK Pro, waaraan 150 gemeenten en 32 SVK's deelnemen. Deze procedure bevindt zich op dit moment in de selectiefase. Ten laatste voor de zomer van 2022 kunnen de geselecteerde kandidaten een projectvoorstel indienen. De onderhandelingen en gunning van deze projecten wordt voorzien in het najaar van 2022.

CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten)

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. In 2020 werd een nieuwe procedure gelanceerd waarvoor de selectiefase (opening bieding) heeft plaats gevonden in februari 2021. Daarnaast werd in oktober 2021 de CBO2021 gepubliceerd. Hiervoor werd bovenop de 130 miljoen euro die al voorzien was, nog eens extra 50 miljoen euro vrijgemaakt. Dit maakt deel uit van de verhoging van het FS3-volume met 250 miljoen euro in het kader van het relanceplan.

Design & Build

Met de D&B-procedure ontwerpen en bouwen private ontwikkelaars sociale woningen op gronden van lokale sociale woonactoren. De inschrijver staat in voor het ontwerpteam, de opmaak van het ontwerp- en uitvoeringsdossier, het verkrijgen van de nodige vergunningen en de realisatie van de woningen.

Met de D&B-procedure wil de VMSW, als aanbestedende overheid, voor een periode van vier jaar een raamovereenkomst sluiten voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen. Het ontwerp en de uitvoering moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van de normen en ontwerprichtlijnen voor sociale woningbouw en het Bouwtechnisch bestek.

De VMSW startte in 2019 een nieuwe D&B-procedure voor heel Vlaanderen. De selectiefase werd ondanks de coronacrisis in mei 2020 afgesloten waarbij de VMSW per provincie een raamovereenkomst afsloot met de laureaat. De SHM's kunnen nu de ondernemer contacteren om via deze raamovereenkomst hun grond(en) sociaal te ontwikkelen. Daarnaast lanceerde de VMSW in december 2021 een gelijkaardige D&B procedure voor de bouw van appartementen.

Design en Insulate

Ik nam de nodige initiatieven om de SHM's te stimuleren hun bestaande sociale patrimonium energiezuiniger en conform de geldende energienormen te maken. Samen met de sector onderzocht ik hoe we de SHM's konden ondersteunen in de energetische renovatie van hun patrimonium. Hiervoor ontwikkelde de VMSW in samenwerking met de SHM's een Design and Insulate procedure (D&I). Via deze procedure biedt de VMSW aan de SHM's een raamcontract aan waarmee zij aannemers aanstellen voor de renovatie van daken van hun sociale huurwoningen. Dit raamcontract is sinds december 2020 in werking.

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

Ik volg het aanbod aan sociale koopwoningen op.

OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Lopende proefomgeving experimentele woonvormen

In 2021 doorliep de proefomgeving het derde werkjaar en werden specifieke juridische knelpunten in kaart gebracht (zie evaluatie van beleid). In het voorjaar van 2022 zullen de projecten een tweede tussentijdse evaluatie opmaken. Hierin zullen zij verder bevraagd worden over de specifieke methodieken die tot nu toe ontwikkeld werden, de verderzetting van het project buiten het regelluw kader en de eventuele nood aan specifieke aanpassingen van de regelgeving.

Evaluatie van beleid

Vanaf 2021 wordt op een structurele wijze ingezet op de doelstelling om het aanbod aan nieuwe woonvormen deze legislatuur aan te moedigen. Hiervoor wordt op een gefaseerde wijze uitvoering gegeven aan het projectplan nieuwe woonvormen. Dit gebeurt op verschillende werksporen.

In het eerste werkspoor worden juridische knelpunten geïnventariseerd. In 2021 werd vooral ingezet op knelpunten die zich situeren binnen het Vlaamse Woonbeleid. Hierover werd in 2021 uitgebreid overleg gepleegd met een ruime en diverse groep van belanghebbenden. Op basis van deze inventarisatie worden beleidsvoorstellen uitgewerkt. Daarnaast werd in 2021 een ambtelijk projectteam binnen de Vlaamse overheid opgestart, dat een vergelijkbare inventarisatie opmaakt voor juridische knelpunten binnen andere Vlaamse beleidsdomeinen.

In het tweede werkspoor worden experimenten opgestart en opgevolgd. Naast de lopende proefomgeving (zie hoger), werd in 2021 gewerkt aan de voorbereiding van de oproep voor vijf proeftuinen voor het leertraject coöperatieve woonprojecten. Voor de ondersteuning hiervan werd een extern coördinatieteam aangesteld.

In het derde werkspoor wordt ingezet op informatieverstrekking. In 2021 werd gewerkt aan de voorbereiding van een specifieke pagina over nieuwe woonvormen op de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, met focus op definities, basisinformatie en linken naar relevante actoren die vandaag de dag werken aan nieuwe woonvormen.

3.2 Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Aanbodzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uit-gaven WT, LO, PR	34.428	35.530	31.826	34.819	35.921	32.016
Toe-lagen IS	1.449.463	111.669	55.141	87.091	116.778	111.726
Overige LE, PA, 0 andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.483.891	147.199	86.967	121.910	152.699	143.742

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 aan SVK's voor personeels- en werkingskosten (benutting van 26.242 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, toelage en Vlaams Klimaatfonds): benutting van 49.999 keuro VAK en 106.584 keuro VEK;
- Garantiefonds voor de Huisvesting, benutting van 1.109 keuro VAK en VEK;
- Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, benutting van 3.856 keuro VAK en VEK;
- DAB Urgentieprogramma voor de Sociale Huisvesting, benutting van 177 keuro VAK en VEK.

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

Uitgavenartikelen

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. 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 verhuurd worden aan SVK's 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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	34.428	35.530	31.826	34.819	35.921	32.016

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 2e BA en 2e BA-JR is als volgt te verklaren:

- 813 keuro VAK en VEK werd via een BVR verdeeld naar het budget van de SVK's: het betreft middelen in uitvoering van het VIA6-akkoord;
- 290 keuro VAK en VEK werd verdeeld vanuit de indexprovisie.

De benutting op dit begrotingsartikel bedraagt 31.826 keuro in vastleggingskrediet. Het grootste aandeel, nl. 26.242 keuro VAK en VEK, werd gespendeerd aan de subsidiëring van SVK's, het betreft vnl. een personeels- en werkingssubsidie aan 43 SVK's (voor een totaal bedrag van 23.287 keuro), een groeisubsidie voor de aangroei van het patrimonium tussen november 2020 en november 2021 (voor 584 woningen en een totaal bedrag van 960 keuro), VIA4-, VIA5- en VIA6-subsidies ten bedragen van 1.111 keuro en een subsidie voor de tewerkstelling van een halftijdse prospectiemedewerker (33 dossiers voor een totaal bedrag van 825 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. De onderbenutting van 1.944 keuro op dit budget is vnl. te verklaren doordat het SVK-patrimonium minder snel is gegroeid dan geraamd bij de begrotingsronde.

Aan gemeenten en provincies werd een bedrag van 1.640 keuro VAK en VEK toegekend als compensatie voor de minderinkomsten die zij realiseren omwille van het verlaagd OV-tarief dat geldt op SVK-woningen.

Met betrekking tot de subsidiëring van woonwagenterreinen waren er vastleggingen voor 2 projecten (in Mechelen en Mortsel, samen 1,4 miljoen) en vereffeningen in 3 projecten (nl. Lille, Genk en Beveren, samen 1,5 miljoen). Hiermee was niet het volledig voorziene budget van 2.204 keuro VAK en VEK benut, het is bij een begrotingsronde namelijk moeilijk te voorspellen hoeveel projecten zich zullen aandienen en hoeveel projecten voorschotten zullen vorderen, want die zijn nl. afhankelijk van de voortgang van de werken.

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

Korte inhoud begrotingsartikel

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SV, SBE, SBR, GSC, VKF, de premie voor de Vlaamse Rand en de afrekening van de fondsen.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	76.788	106.475	49.999	81.897	111.584	106.584

Inhoudelijke toelichting:

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

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- Goedkope, vanaf UP 2010 renteloze, en vanaf UP 2012 leningen aan -1% te verstrekken aan SHM's voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Bijzondere sociale leningen aan particulieren te verstrekken;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	1.368.642	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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	177	177	177	177	177	177

Inhoudelijke toelichting:

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

QF0-1QDG5QM-IS – GARANTIEFONDS VOOR DE HUISVESTING

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het Garantiefonds voor de Huisvesting.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	0	1.161	1.109	1.161	1.161	1.109

Inhoudelijke toelichting:

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van het Garantiefonds voor de Huisvesting.

QF0-1QDG5QN-IS – VLAAMS FINANCIERINGSFONDS VOOR GROND- EN WOONBELEID VOOR VLAAMS-BRABANT (VLABINVEST)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	3.856	3.856	3.856	3.856	3.856	3.856

Inhoudelijke toelichting:

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

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 subsidiëring is dat de woningen gedurende 20 jaar sociaal verhuurd worden. Het laatste project is uitgedoofd in 2021.

Uitgavenartikelen

QFZ-3QDG2QA-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAAANBOD

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van de DAB UPSH. Het gaat om de beheersvergoeding aan VMSW en Domus Flandria en de maandelijkse betaalstaten aan de SHM's.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	177	268	259	177	268	259

Inhoudelijke toelichting:

De uitgaven bedroegen in 2021:

- 171 keuro beheersvergoeding aan VMSW en Domus Flandria
- 88 keuro maandelijkse betaalstaten (laatste project is uitgedoofd in april 2021) en de nacalculatie aan de SHM's

Overige entiteiten onder gezag

Entiteit: Garantiefonds voor de Huisvesting

Het Garantiefonds voor Huisvesting is opgericht in het kader van publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS-projecten) voor sociale huisvesting. Het doel van deze projecten is het aanbod van sociale huurwoningen verruimen en de betrokkenheid van de private sector bij het sociaal woonbeleid vergroten. De PPS-structuur bestaat uit 3 partijen: het Vlaams Gewest, een private partner en een lokale huisvestingsinstantie.

In deze structuur fungeert het Garantiefonds als speler tussen het Vlaams Gewest enerzijds en de private partner en lokale huisvestingsinstanties anderzijds. De voornaamste taak van het fonds is de subsidiëring van de sociale woonprojecten onder de vorm van een maandelijkse tegemoetkoming aan de lokale huisvestingsinstanties.

Ontvangstenartikelen

Er werd (op 46.10) een dotatie van 1.058 keuro aan het Garantiefonds uitbetaald in plaats van de voorziene 1.161 keuro. Dit is in het kader van de rechtzetting van vorige begrotingsronde.

Uitgavenartikelen

In het kader van de PPS Wonen betaalt het Garantiefonds maandelijks een tegemoetkoming voor het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs en een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en de stad Aalst. De berekening van de tussenkomsten zijn gedaan op basis van de reële huurprijzen van januari 2021.

Entiteit: Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant

Het Fonds heeft de opdracht om ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant renteloze kredieten te verstrekken aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb.

Ontvangstenartikelen

De ontvangen kapitaalaflossingen van de leningen oud systeem (leningen aan SHM's via VMSW) vertegenwoordigen 1.361.062 euro.

Van de leningen nieuw systeem (leningen aan SHM's via Vlabinvest apb die onder ESR-code 89.35 vallen) werd 713.261 euro aan kapitaal afgelost. Bovendien werd 2.450.096 euro van 11 koop-leningen vervroegd terugbetaald ten gevolge van de verkoop van de beleende woningen.

Uitgavenartikelen

De kredietverlening aan Vlabinvest apb neemt 3.628.068 euro van de totale begrotingsuitgaven in beslag.

4.341.932 euro van de geplande kredietopnames is niet gerealiseerd in 2021. De reden hiervoor is dat er bij BA 2021 negen nieuwe kredietovereenkomsten werden voorzien voor 2021 (21 miljoen euro in totaal, met een geplande opname van 15% of 3.160.879 euro in 2021), waarvan er uiteindelijk maar twee ondertekend werden (2.597.430 euro in totaal, waarvan in het eerste jaar nog niets werd opgenomen). De andere projectfinancieringen zijn verschoven naar 2022 of later. Daarnaast is er afgerond 1,2 miljoen euro minder uitgegeven aan kredietverstrekking voor de lopende financieringen van vóór 2021 dan gepland.

Het Vlaams Financieringsfonds is ertoe gebonden om de interesten die zij ontvangt op leningen die vóór 1 januari 2014 werden verstrekt en die het Fonds in de loop van het kalenderjaar ontvangt, jaarlijks op 31 december als subsidie uit te keren aan Vlabinvest apb. Voor 2021 bedraagt deze subsidie 835.991 euro. Deze staan op ESR-code 32.00.

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen:

De doelstellingen van de VMSW zijn vervat in een missie en in ambities. De missie formuleert de dagelijkse opdracht en welke taak er voor de VMSW als organisatie is weggelegd. De ambities stellen een aantal streefdoelen voorop. Het zijn de drijfveren en het gemeenschappelijk doel.

Missie:

De VMSW maakt sociaal wonen mogelijk

- De VMSW stimuleert duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten
- De VMSW is een toegankelijke en efficiënte kredietverstrekker voor de sociale woonactoren en voor mensen in een kwetsbare woonsituatie
- De VMSW is een deskundige partner, een innoverend kenniscentrum en een betrouwbare financieel beheerder voor het beleid en de sociale woonactoren.

Ambities:

- De VMSW is een motor voor de verdere professionalisering van de SHM's en SVK's
- De VMSW is de marktplaats voor informatie, kennis en expertise over sociaal bouwen en wonen
- De VMSW streeft naar een consensus onder haar klanten dat ze waar krijgen voor hun geld
- De VMSW behoort voor werknemerstevredenheid tot de top 10 van Vlaamse overheid-entiteiten

Qua inhoudelijke Strukturelementen werkt de VMSW enkel aan vraagondersteuning in het kader van het aanbod van Bijzondere Sociale Leningen (BSL): cf. de toelichting onder de rubriek Vraagzijde woningmarkt (ISE QDP). Alle andere activiteiten van de VMSW betreffen de realisatie en uitbating van sociaal woonaanbod en vallen dus onder ondersteuning van de aanbodzijde.

Financiering van de VMSW

De VMSW staat in voor het verstrekken van bijzondere sociale leningen aan particulieren en van subsidies en al dan niet gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers voor de realisatie en uitbating van sociale woningen. De beleidsfondsen die daarvoor binnen de VMSW werden opgericht, zijn gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF).

Naast BSL zitten in het BOF de historische fondsen Alesh, NFS en NFS2 en het actuele fonds FS3, allen met gesubsidieerde leningen voor de realisatie van sociale huurwoningen. En tot slot omvat het BOF nog het Rollend Grondfonds (RGF), waarmee gronden aangekocht en verkocht kunnen worden en waaruit krediet verstrekt kan worden voor grondaankopen.

De financiering van het BOF wordt geregeld in Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 4, Afdeling 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, betreffende de toelage aan de VMSW. Jaarverlies van het BOF wordt bijgesteld door een dotatie aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd. In de praktijk betreft het steeds een verlies, dat bijgesteld wordt.

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 verlies opgemaakt. De correctie wordt verrekend met het voorschot voor het volgende begrotingsjaar. Voor de verdeelde subsidies ontvangt de VMSW afzonderlijke dotaties, die de te verstrekken subsidies compenseren.

Voor de verdere werking van de VMSW is in principe geen dotatie voorzien. Daarvoor kan de VMSW enerzijds de opbrengsten aanwenden uit marktconforme financiering. Anderzijds wordt de werking gefinancierd met de bijdrage die de sociale woonactoren daarvoor doen, op basis van Boek 4, Deel 1, Titel 2, Hoofdstuk 4, Afdeling 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, betreffende de Beheersvergoeding aan de VMSW. Alle financiële stromen die betrekking hebben op de verdere werking (dus alle stromen buiten het BOF en de subsidiestromen), zijn gebundeld in het Globaal Autonom Fonds (GAF).

Ontvangsten

Beleidsprogramma's

De afrekening van het BOF voor 2020 was bij BA21 al gekend, net als het voorschot voor 2021 zelf. Hier is in de uitvoering dus niets meer veranderd ten opzichte van de raming (een samengevoegde dotatie van 3.913 keuro op 46.10). Tegelijk werd een beleidsbesparing aangerekend van 2.325 keuro, die in mindering werd gebracht van de afrekening voor BOF.

De afrekening voor 2021, vervat in het net vermelde geheel, werd geraamd op een bij te passen verlies van 3.057 keuro. Dit resulteerde uiteindelijk in een bij te passen verlies van 1.647 keuro. Het verschil van 1.410 keuro zal worden afgerekend met het voorschot voor 2022.

De belangrijkste andere ontvangsten die betrekking hebben op de beleidsprogramma's (excl BSL) zijn de volgende (met tussen haakjes de afwijking van de raming):

- ESR 26.10 (intrestaflossingen van initiatiefnemers): 155.365 keuro (-2.005 keuro)
- ESR 86.10 (kapitaalsaflossingen initiatiefnemers): 263.002 keuro (+10.385 keuro)
- ESR 96.30 (opname van leningen): 600.000 keuro (-300.000 keuro)

De lager dan voorziene leningsopname is het gevolg van het feit dat er begin 2021 nog 100 miljoen euro opgenomen kon worden op de machtiging van 2020 en van de tegenvallende productie in FS3.

Eigen werking

De inkomsten van de VMSW waarmee de eigen werking wordt gefinancierd, komen uit 3 pijlers.

De beheersvergoeding (op 38.10) was goed voor 16.029 keuro (+534 keuro). De onverwacht hoge inflatie leidde tot een hoger eindresultaat. Dit is een stijging met 314 keuro ten opzichte van 2020 (+2%).

De inkomsten uit marktconforme financiering was goed voor 29.282 keuro (-186 keuro). Na aftrek van de rente-uitgaven zorgde dit voor een netto-opbrengst van 14.192 keuro (-140 keuro). Dit is een daling met 460 keuro ten opzichte van 2020 (-3%).

En tot slot zijn er nog opbrengsten uit verhuring (1.165 keuro op 16.12), de commissie op schuldsaldoverzekerings (40 keuro op 16.11) en kleine desinvesteringen, samen goed voor 34 keuro. Er werd voor 646 keuro aan recuperaties doorgevoerd (op 16.11 en 16.20). Voor de samenhang kunnen deze best van de uitgaven worden afgetrokken.

Globaal realiseerde de VMSW in het GAF dus een ontvangst van 31.460 keuro (recuperaties niet meegeteld).

Daarnaast ontving de VMSW enkele uitzonderlijk dotaties om specifieke initiatieven te ondersteunen, en werden er ook enkele besparingen in werking opgelegd:

- werking in het kader van SVK-ondersteuning: +555 keuro
- de oprichting van een Centraal Inschrijvingsregister CIR: +250 keuro
- de oprichting van Woonmaatschappijen: +77 keuro
- en het nakomen van de verplichtingen uit de nieuwe cao: +47 keuro
- besparing op loon: -312 keuro
- besparing op werking: -18 keuro

Alles samen ontving de VMSW via deze interne stroom een extra 599 keuro, zodat er een totaal van 32.060 keuro aan middelen beschikbaar was voor de werking van het agentschap. Dit is een daling met 792 keuro ten opzichte van 2020 (-2,4%).

Uitgaven

Beleidsprogramma's

De volgende zijn de belangrijkste uitgaven die betrekking hebben op de beleidsprogramma's binnen het BOF (met tussen haakjes de afwijking van de raming):

- ESR 21 (rentes): 108.090 keuro (+105 keuro)
- ESR 31.11 (tussenkomen in FS3-leningen): 136.725 (+2.467 keuro)
- ESR 81.11 (krediet aan initiatiefnemers): 687.861 (-76.418 keuro)
- ESR 91.10A (schuldaflossing): 111.781 (+3 keuro)
- ESR 91.30 (schuldaflossing binnen sector overheid): 106.547 (+1 keuro)

Subsidieprogramma's

De VMSW verstrekt (onder 51.11 en 51.21) subsidies aan woonactoren voor de financiering van de realisatie van sociale woningen en voor de ondersteuning van hun werking. Hiervoor was in 2021 111.087 keuro voorzien, waarvan slechts 87.614 keuro werd uitgegeven (-23.473 keuro). De voornaamste afwijkingen zaten in (met tussen haakjes de afwijking van de raming):

- SSI, voor infrastructuur- en omgevingswerken: 41.747 keuro (-15.383 keuro)
- Eigendomscontrole in het buitenland: 176 keuro (-4.824 keuro)
- VKF, voor energiebesparende maatregelen: 23.480 keuro (-4.240 keuro)
- SBE, (aflopend) voor realisatie van sociale koopwoningen: 9.245 keuro (+2.245 keuro)
- Ondersteuning fusies: 0 keuro (-1.200 keuro)

Eigen werking

Op de lonen (ESR 11) werd 19.197 keuro uitgegeven (-668 keuro), op werking (ESR 12) 5.193 keuro (-1.623 keuro) en op investeringen (ESR 74) 5.409 (+83 keuro).

Globaal deed de VMSW dus uitgaven voor 29.799 keuro. Na aftrek van 646 keuro recuperaties geeft dat een netto kost van 29.153 keuro. Afgezet tegen de 32.060 keuro beschikbare ontvangsten is er op het vlak van de interne werking dus een overschot gerealiseerd van 2.907 keuro (7%). In 2020 bedroeg dit overschot nog 5.341 keuro ten opzichte van beschikbare ontvangsten ten belope van 32.851 keuro (16%).

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF 837 wooneenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert eind 2021 een patrimonium van 964 wooneenheden waarvan een deel van deze woningen, in het kader van de verfraaiing van de woonkernen en het voldoen aan gestelde energienormen, verder gerenoveerd moeten worden. Op 31 december 2021 zijn voor 26 van deze wooneenheden de renovaties aan de gang. De renovatie van deze panden wordt grotendeels met FS3-leningen gefinancierd.

Ontvangstenartikelen

De diverse inkomsten (16.12), zijnde de ontvangen huurgelden en recuperatie van kosten bij de huurders lagen 269 keuro hoger dan voorzien in de begroting.

De ontvangen compensatie voor de betaalde FS3-intresten (38.20) bedroegen 734 keuro of 73 keuro meer dan voorzien voor 2021. De betaalde marktconforme intresten op deze FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

Ter financiering van de renovaties van het patrimonium dat bestemd is voor de huurhulpactiviteit, werd in de loop van 2021 voor een bedrag van 3,4 mio 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 viel binnen het voorziene bedrag van 1.171 keuro bij BA2021.

De algemene werkingskosten (12.11) en onroerende voorheffing (12.50) die specifiek aan de huurhulpactiviteit kunnen toegewezen worden bedroegen respectievelijk 706 keuro en 301 keuro.

Het betaalde bedrag aan investeringen in de renovatie van gebouwen voor de huurhulpactiviteit (71.31) komt voor 2021 op 4.113 keuro of nagenoeg het volledige budget van 4.132 keuro. Een bedrag van 263 keuro aan eigen middelen werd besteed bij de aankoop van woningen bij uitwinning van bijzondere sociale leningen en dit om de eventuele verliezen zo veel als mogelijk te beperken.

4. Inhoudelijk Structuurelement 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:

- De visitatieraad
- Het Fonds voor de Huisvesting;
- Onderzoek en het Steunpunt Wonen;
- De subsidiëring van projecten Intergemeentelijke Samenwerking;
- De subsidiëring van intermediairen 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

In 2020 en 2021 werd de basis gelegd voor het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen. SHM's en SVK's zullen zich op basis daarvan kunnen aanpassen aan de erkenningsvoorwaarden die aan de woonmaatschappijen worden gesteld.

Net voor het zomerreces van 2021 heeft de Vlaamse Regering het decreet dat de overgang naar de woonmaatschappijen vastlegt, bekrachtigd. Die woonmaatschappij zal de huidige activiteiten van SVK's en SHM's bundelen in één vennootschap wat tot een snellere aangroei van sociaal woonpatrimonium moet leiden, wat uiteraard goed nieuws is voor de kandidaat-huurder. In deze operatie staat het belang van de sociale huurder en kandidaat-huurder dan ook centraal. Het zorgen voor één sociale woonactor per gemeente zal de toegang tot de sociale woonmarkt transparanter en daardoor gemakkelijker maken. Door de sterkten van de SVK-werking te combineren met de sterkten van de SHM-werking kan de dienstverlening aan sociale huurders en kandidaat-huurders geoptimaliseerd worden. De aandacht voor doelgroepen en de daarmee eventueel noodzakelijke gediversifieerde aanpak zal ook een structurele plaats krijgen in de doelstellingen van de woonmaatschappij. Bovendien zal per gemeente maximaal één woonmaatschappij actief kunnen zijn met minimaal 1000 woningen. Het decreet dat op 10 september 2021 in het B.S. werd gepubliceerd, bepaalt de toekomstige rechtsvorm van die woonmaatschappijen (de besloten vennootschap), de wijze waarop met de eventuele overdrachten van patrimonium tussen woonactoren zal worden omgegaan, de verdeling van het zeggenschap in de woonmaatschappij en de expertise en activiteiten die vereist worden voor die woonmaatschappijen.

Op 17 december 2021 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit goed, waarin o.a. de procedure om erkend te worden als woonmaatschappij en de financiële steunmaatregelen voor woonmaatschappijen werden opgenomen.

Performantieversterking van SHM's en SVK's

De Vlaamse overheid ondersteunt het traject om tot woonmaatschappijen te komen zeer intensief. Zo konden lokale besturen beroep doen op externe facilitatoren om in overleg met hun collega lokale besturen tot een gedragen advies te komen over de af te bakenen werkingsgebieden voor woonmaatschappijen. Op basis van die adviezen heeft de Vlaamse Regering op 4 februari 2022 de werkingsgebieden definitief vastgelegd.

Daarnaast is een centraal emailadres beschikbaar gemaakt (woonmaatschappij@vmsw.be) waarop zowel lokale besturen, SVK's als SHM's met hun concrete vragen terecht konden (en nog steeds kunnen). Daarvan werd 298 maal gebruik gemaakt in 2021. Op de website van de VMSW verscheen ook een draaiboek voor de vorming van een woonmaatschappij. De woonmaatschappij in wording kan op basis van een raamovereenkomst die de VMSW heeft afgesloten een beroep doen op de firma's om hen hierbij te ondersteunen. Er werd ook een communicatieplan uitgewerkt dat de woonmaatschappijen (of hun voorgangers) helpt om met hun stakeholders te informeren over deze reorganisatie. De VMSW helpt ook door op verzoek geaggregeerde data voor de nieuwe organisaties ter beschikking te stellen.

Naast de inzet op de omvorming tot woonmaatschappijen bleef de reguliere ondersteuning van de SHM's en SVK's gewaarborgd zoals andere jaren met –vooral digitale- opleidingen over het portaal woningkenmerken, klimaatplan 2050, renovatieplanning, financiële plannings voor SVK's en SHM's en een intervisie over leegstand. Er werden ook opleidingen gemaakt in de vorm van een webinar: over toewijzingen, SVK@plus, de FiGi's voor SVK's,.. De VMSW bereidde de woonmaatschappijen intern al voor door de ondersteuning van SVK's en SHM's te integreren. De VMSW verbeterde zijn dienstverlening op ICT-vlak met het projectportaal om digitale projectopvolging mogelijk te maken en begon met de realisatie van het CIR. De VMSW voerde een nieuwe systematiek van kredietwaardigheidsanalyse in, op basis van de lessen van het dossier Vitare en begeleidt verder de SHM's en SVK's in financiële moeilijkheden. De SHM's en SVK's werden voor de realisatie van bijkomende woningen of renovaties ook ondersteund door groepsaanbestedingen zoals CBO.SVK Pro,Design & Build. De VMSW gunde

de opdracht voor de controle van buitenlandse eigendommen en subsidieerde de kost ervan.

Overigens voerde de Visitatieraad nog tot december 2021 prestatiebeoordelingen van SHM's uit. Deze zogenaamde visitaties hebben als doel om de SHM's in staat te stellen om zelfstandig de nodige prestatieverbetering door te voeren op basis van een prestatierapport waarin hun prestaties worden gemeten en o.a. ook vergeleken met die van andere SHM's, met de bedoeling dat ze van elkaar kunnen leren waar nodig.

Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden

In 2021 ondersteunde ik het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden in hun dagelijkse werking door subsidie toe te kennen, zodat zij zich konden toeleggen 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 om 345 keuro en 2.147 keuro respectievelijk, die werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT. Beide bedragen omvatten ook een aanzienlijk VIA6-budget: nl. 9 keuro voor het Vlaams Huurdersplatform en 295 keuro voor de huurdersbonden. Naast de koopkrachtmaatregelen werden specifiek bij de huurdersbonden extra middelen voorzien voor kwalitatieve verbeteringen van de arbeidsvoorwaarden van het personeel (werkbaarheid, stressbestrijding, balans werk-privé...) en voor bijkomend personeel (nl. 1 bijkomende VTE per huurdersbond).

Verhuurdersorganisaties

In 2021 ondersteunde ik de 2 erkende verhuurdersorganisaties in hun dagelijkse werking door subsidie toe te kennen, zodat zij zich konden toeleggen op de opdracht om op te treden als belangenbehartiger, om informatie en advies te verstrekken in verband met het verhuren van woningen, juridische bijstand te verlenen aan (potentiële) verhuurders en bij te dragen aan het helpen realiseren van woningen. Het ging in totaal om 269 keuro die werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling gewest – gemeente

Initiatieven hieromtrent worden gebundeld in de oefening van de paritaire commissie decentralisatie die in de loop van 2022 wordt opgestart.

Bovenlokale samenwerking op het vlak van wonen

De evaluatie van de IGS-werking wordt in 2022 opgestart.

Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Met een MB van 14 januari 2021 werd het subsidiebedrag voor 2021 aan de 70 IGS-projecten, die in december 2019 een subsidiebelofte voor 2020-2025 kregen, effectief toegekend. Het totale voorziene subsidiebedrag voor 2021 bedroeg 8.331.387,24 euro en wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT. In februari 2021 werd aan elk IGS-project het subsidievoorschot (70%) voor 2021 uitbetaald. Het totaalbedrag van de uitbetaalde subsidievoorschotten bedroeg

5.831.971 euro. De saldi zullen in 2022 uitbetaald worden na evaluatie van werkingsjaar 2021.

Elk IGS-project heeft in 2021 minstens 2 stuurgroepen georganiseerd, waaraan Wonen-Vlaanderen maximaal heeft deelgenomen. In het eerste semester van 2021 werd voor 70 IGS-projecten het werkingsjaar 2020 geëvalueerd. In het tweede kwartaal van 2021 werden subsidiesaldi voor 2020 uitbetaald voor een totaalbedrag van 2.437.962 euro.

In toepassing van artikel 2.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 deed ik via MB van 17 februari 2021 een oproep naar intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter met betrekking tot wonen in te dienen. In totaal hebben acht initiatiefnemers tien projectvoorstellen ingediend. De voorstellen werden door Wonen-Vlaanderen beoordeeld op basis van vijf criteria. Het belangrijkste criterium was het vernieuwend of experimenteel karakter van de projecten. Met een MB kende de minister op 8 december 2021 aan zes projecten een subsidie toe, in totaal goed voor 900.000 euro, gespreid over 3 werkingsjaren en met start begin 2022.

Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen begeleidde en ondersteunde in 2021 de 75 projecten lokaal woonbeleid, die samen 255 gemeenten omvatten. Het informatie- en opleidingsaanbod voor alle lokale besturen werd verder versterkt; om hen te ondersteunen bij de wijzigingen in het woningkwaliteitsbeleid en het sociaal woonbeleid. Het agentschap ondersteunt de lokale besturen bij hun opdrachten die hen door de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen (in het bijzonder Boek 2, deel) zijn toegewezen.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

De werking van het Steunpunt Wonen 2016-2020 werd verlengd tot 31 maart 2021. In die extra maanden heeft het Steunpunt de nog lopende onderzoekstrajecten afgerond en eindrapporten opgeleverd. Een aantal onderzoeksresultaten werden via webinars aan een ruim publiek bekendgemaakt.

Op 1 april 2021 ging het nieuwe Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. Het is een multidisciplinair samenwerkingsverband van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel, de Universiteit Antwerpen. Dit consortium vormt in grote lijnen de verderzetting van het Steunpunt Wonen 2016-2020.

Het Steunpunt zal nog tot eind 2025 instaan voor het voeren van onderzoek rond wonen en het Vlaamse woonbeleid. De opdracht van het Steunpunt Wonen staat omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de onderzoekstrajecten op lange termijn omvat, bestaat uit vier werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluerend onderzoek, (3) dynamiek van de woningmarkt en (4) woonwensen en woonnoden. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc) studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2021 zijn volgende kortlopende studies opgestart:

- Non-take up huurpremie en huursubsidie
- Toezicht en prestatiebeoordeling woonmaatschappijen

Naar aanleiding van de COVID 19 crisis voerde het Steunpunt onderzoek naar de impact op het wonen in Vlaanderen. Via het onderzoek trachtte men meer inzicht te krijgen in de verdere gevolgen van de crisis op de woningmarkt (verwachtingen op korte, middellange en lange termijn, de impact op het aantal verkopen, op de verkoop- en huurprijzen, de betaalbaarheid, ...). Tegelijkertijd werd gekeken hoe

de woningmarkt kan bijdragen aan het economische herstel en welke maatregelen daarvoor nodig en nuttig zijn. Het onderzoek resulteerde onder meer in het eindrapport 'De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen' (Dreesen S. en Heylen K.).

Databeheer

Een onderbouwd beleid is onder meer gebaseerd op goed gestructureerde data. Zowel bij voorbereiding, uitvoering als bij evaluatie van het woonbeleid zorgen de nodige relevante data voor een gefundeerde beleidsvoering. Hiertoe zet mijn administratie al enkele jaren in op de ontwikkeling van een datawarehouse wonen. Net zoals de voorgaande jaren zijn er verschillende beleidsanalyses uitgevoerd obv de data uit het datawarehouse wonen: voorbereiding ikv de evaluatie huurwaarborglening, analyse van de inkomensverdeling van sociale huurders ikv de huurprijsberekening voor SHM / SVK,... Ook zijn in 2021 bepaalde technische verbeteringen aangebracht aan het datawarehouse wonen die onder andere geleid hebben tot beduidende performantiewinsten en een verminderde behoefte aan opslagruimte.

Daarnaast is het ook zeer belangrijk om verder in te zetten op de kwaliteit van de brondata. Via het programma digitale projectopvolging kregen we in 2021 meer greep op de planning van sociale woonprojecten en is er een koppeling mogelijk gemaakt tussen het sociale huurpatrimonium en de sociale woonprojecten (door de nieuwe projectsimulator in het voorjaar). In combinatie met het Centraal Woningregister (in ontwikkeling) geeft dat ons een beter zicht op het onderhoud (renovatieplanning) en de geplande aangroei (BSO) van het sociale huurpatrimonium.

Verder is er in 2021 werk gemaakt van de voorbereidingen in kader van de fusie tussen VMSW en Wonen-Vlaanderen. Er is een gezamenlijke visienota opgemaakt waarin de basis voor het databeheer in Wonen in Vlaanderen wordt gelegd. Binnen dit traject zijn de bestaande datastromen geïnventariseerd en is de relatie tussen de huidige systemen verduidelijkt.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

In 2021 publiceerde het Steunpunt Wonen de Vlaamse Woonmonitor. Dit meetsysteem beoogt via zorgvuldig gekozen indicatoren op een systematische manier gegevens te verzamelen over wonen en woonbeleid. De monitor vertrekt van de doelstellingen zoals ze zijn opgenomen in het Woonbeleidsplan Vlaanderen en laat toe de realisatie ervan op te volgen.

Proactief stakeholdersoverleg

Het proactief stakeholdersoverleg blijft een belangrijke hoeksteen in de beleidswerking. Het biedt niet enkel relevante informatie om een beleidsproces te ondersteunen of een beleidsinitiatief mede vorm te geven. Het formeel betrekken van stakeholders verzekert eveneens dat de aangeleverde input deel kan uitmaken van het beleidsdossier, wat transparantie biedt over de zienswijze van de betrokken actoren. Op dergelijke manier wordt bovendien de praktijkervaring meegenomen en worden mogelijke praktijkimplicaties en / of opportuniteiten geduid. In 2021 werden diverse stakeholders geconsulteerd over de krachtlijnen en de uitwerking van de nieuwe toewijzingsregels van het sociaal huurregime. De aangereikte elementen en de verbeterpunten werden uiteengezet in een omstandige verslaggeving en toegevoegd aan het lopende beleidsdossier.

OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

VWC conformeren aan de GDPR

In nieuwe regelgeving worden de principes van decretale omkadering op het vlak van bescherming van de privacy verder toegepast. Er wordt naar gestreefd om daar waar mogelijk privacy-bepalingen die op het niveau van een uitvoeringsbesluit zijn geformuleerd, naar decretaal niveau te tillen.

Codificatie Vlaamse Wooncode

Reeds in 2020 werden de codificatie van de Vlaamse Wooncode en de opmaak van het uitvoeringsbesluit afgerond. Op 1 januari 2021 traden de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit in werking getreden. In het najaar van 2021 werd de codificatie tot slot bekrachtigd door de decreetgever.

OD 6.5 Performante overheid

Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein

Om de samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen, worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW gefuseerd. Voortbouwend op de werkzaamheden die eind 2019 zijn gestart, zijn in 2021 -zowel op het niveau van het regelgevingstraject als op het niveau van de organisatieontwikkeling- verdere stappen gezet om Wonen-Vlaanderen en de VMSW te fuseren.

Op basis van het onderzoek naar de fiscale, financiële en wettelijke gevolgen van de fusie werd een scenario m.b.t. de rechtsvorm gekozen. Daaropvolgend werden in 2021 de eerste wetgevende en procedurele stappen gezet om de fusie tegen ten laatste 1 januari 2023 af te ronden. Naast dit regelgevingstraject werken de beide entiteiten gezamenlijk verder aan het traject van de organisatieontwikkeling om tot één optimaal geïntegreerde organisatie te komen.

Intussen werden ook de nodige stappen gezet om de sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen over te dragen aan het VWF. Na onderzoek van de fiscale en financiële gevolgen van de overdracht, heb ik in het najaar van 2021 een ontwerpdecreet, waarin zowel de fusie als de overdracht is geregeld, voor een eerste principiële goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

In 2022 onderneem ik de verdere regelgevende acties om de fusie van de VMSW en Wonen-Vlaanderen op 1 januari 2023 te laten ingaan, met inbegrip van de overdracht van de sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen aan het VWF.

ICT

Mijn administratie wil deel uitmaken van een performante overheid. Klanten staan hierbij centraal. Op het vlak van e-government hebben Wonen-Vlaanderen en de VMSW in 2021 verder ingezet op digitalisering.

Voor Wonen-Vlaanderen betreft het vooral de ontwikkeling of herwerking van de volgende toepassingen:

1. Vlaams Loket Woningkwaliteit

Het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteitsbewaking moet alle betrokken actoren (agentschap, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Lokaal Woonbeleid) in staat stellen de dossiers inzake woningkwaliteitsbewaking aan te maken en op te volgen. De applicatie moet eveneens een betrouwbare informatiebron zijn met het oog op het voorbereiden, uitvoeren en evalueren van het lokaal en gewestelijk woningkwaliteitsbeleid. In het kader van het optimalisatiebesluit werd de toepassing grondig gewijzigd. Het decreet werd volledig geïmplementeerd.

2. De renovatiepremie

Vanaf juni 2021 kunnen burgers hun aanvraag voor een renovatiepremie digitaal indienen op het formulierenloket van Wonen-Vlaanderen. Ondertussen wordt meer dan 50% van de aanvragen digitaal ingediend.

In het voorjaar van 2022 werd de koppeling gemaakt met Burgerprofiel/DOSIS en documentendienst. Documentendienst zorgt ervoor dat we zelf de brieven niet meer moeten versturen, maar dat die worden afgeleverd in de e-box van de burger, indien die geactiveerd werd en anders wordt afgeleverd via briefwisseling. De communicatie is tevens raadpleegbaar in het Burgerprofiel. Koppeling met Dosis zorgt ervoor dat een burger de status van zijn dossier kan zien op zijn Burgerprofiel. Deze koppelingen werden in 2021 voorbereid en uitvoerig getest.

3. Afstemming huursubsidie- en huurpremiestelsel

De hervormde huursubsidie en huurpremie vereisen een geharmoniseerd huursubsidieplatform waarin de diverse dossiers worden behandeld en opgevolgd. De ontwikkelingen voor dit platform werden gestart in 2019 en werden verder gezet in 2021.

4. Fonds voor bestrijding uithuiszetting

In 2019 werd beslist over te gaan tot de oprichting van een "Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen". Hiertoe werd in 2020 gestart met de ontwikkeling van een nieuw dossieropvolgingssysteem die mijn administratie in staat stelt om de diverse dossiers snel en adequaat te kunnen opvolgen. In 2020 en 2021 werden verdere verfijningen worden doorgevoerd op de reeds ontwikkelde toepassing.

5. Woningrenovatiepremie

In 2019 werd beslist over te gaan naar een geïntegreerde woningrenovatiepremie, ter bevordering van de klantvriendelijkheid en de transparantie. De bedoeling is om zoveel mogelijk premies die gericht zijn op energiebesparing, kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning in 1 loket te bundelen. We stimuleren de integratie van de dienstverlening van de energiehuizen in een eengemaakt energie- en woonloket op lokaal niveau om het begeleidings- en financieringsaanbod naar de burger te verbeteren en we voorzien in backoffice een administratieve afhandeling door de verschillende bevoegde diensten. In het najaar van 2020 werd gestart met de analyse van de vereisten voor deze geïntegreerde woningrenovatiepremie. In 2021 zijn we gestart met de ontwikkeling van het loket zodat de nodige functionaliteiten beschikbaar zijn om deze premie te kunnen aanvragen en behandelen.

6. ICT projecten van de VMSW

De VMSW zette verder in op het optimaliseren en stroomlijnen van de digitale opvolging van dossiers voor sociale woonprojecten en de digitale interactie hierbij met de SHM's. Het projectportaal voor sociale woonactoren werd voorzien van een groot aantal uitbreidingen, waarvan hier enkele worden vermeld. Er werd ondersteuning ingebouwd voor de Design & Build procedure en voor de aankoop van goede woningen. Er werden uitbreidingen gedaan van de renovatietoetsen en de BSO-tellers, en aanpassingen aan het nieuw leningenreglement. Er is nu een betere ondersteuning voor de beoordelingscommissie, er zijn bijkomende beleidsrapporten ter beschikking en er werden bijkomende controles ingebouwd op de kredietwaardigheid van SHM's.

De toepassing voor beheer van het sociale woningpatrimonium werd verder uitgebreid met functionaliteiten rond onder meer energiezuinigheid (EPC) en automatisering van de huurprijsberekening.

De VMSW legde in 2021 ook een goede basis om in 2022 een centraal woningregister te kunnen bouwen en om aan de sociale huisvestingsmaatschappijen in 2022 een toepassing kunnen aan te bieden voor renovatieplanning – een noodzakelijke stap in de realisatie van de Vlaamse klimaatdoelen voor wat betreft de sociale huisvesting.

De VMSW werkte in 2021 de architectuur en het technisch ontwerp uit voor een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders en startte met de implementatie hiervan, in nauw overleg met de woonactoren en hun softwareleveranciers (dit centraal inschrijvingsregister wordt zoals voorzien in 2022 opgeleverd).

De VMSW ontwikkelde, samen met Wonen-Vlaanderen, een concrete en toekomstgerichte datacenter en public cloud strategie, en startte met de implementatie hiervan, om op die manier te kunnen genieten van de voordelen van de publieke cloud. De VMSW zette daarnaast ook verder in op de beveiliging van haar ICT-infrastructuur, hetgeen nodig gemaakt wordt door steeds hogere eisen die gesteld worden in verband met cybersecurity.

Naast bovengenoemde projecten ging in 2021 reeds heel wat aandacht naar het ontwikkelen van een gezamenlijke ICT visie en strategie in het kader van de fusie met Wonen-Vlaanderen. Een aantal interne werkgroepen en projecten werden opgestart om tegen eind 2022 een ééngemaakte, coherente ICT dienstverlening op poten te zetten.

Communicatie

Mijn administratie zette in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. In 2021 ging er speciale aandacht naar de communicatie over de minimumnormen woningkwaliteit. Ook zette ze haar eerste stappen zetten om haar communicatie en bijhorende producten, zoals websites, van de agentschappen Wonen-Vlaanderen en de VMSW op elkaar af te stemmen. In 2022 zal de eengemaakte website op webplatform geïntegreerd zijn. In 2021 ging ook aandacht naar de positieve beeldvorming van (sociaal) wonen in Vlaanderen, bvb. met het inspiratieboek 'Iedereen een (t)huis – inspiratieboek sociaal wonen', dat begin maart 2021 verscheen.

4.2 Budgettair kader ISE Thema-overschrijdend instrumentarium

Thema-overschrijdend instrumentarium wonen, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uit-gaven WT, LO, PR	19.088	26.899	19.585	22.733	30.993	17.476
Toe-lagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	19.088	26.899	19.585	22.733	30.993	17.476

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 9.231 keuro VAK en 8.271 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)

Ontvangstenartikelen

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.

(duizend euro)			
2021	AO	TO	LO
2e BA	0	400	0
Uitvoering	0	406	0

Inhoudelijke toelichting:

In 2021 bedroegen de ontvangsten op het Fonds voor de Huisvesting 406 keuro, wat in lijn is met de raming die vooropgesteld was. Het overgrote deel betreft invorderingen huursubsidie.

Uitgavenartikelen

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, de visitatiecommissie, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Huurpunt.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	18.203	18.530	18.517	19.169	19.496	16.650

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 2^e BA en 2^e BA-JR is als volgt te verklaren:

- 23 keuro VAK en VEK werd herverdeeld vanuit de indexprovisie;
- 304 keuro VAK en VEK werd herverdeeld vanuit een centrale provisie naar het budget van de huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform: het betreft VIA6-middelen.

Op het begrotingsartikel werd een quasi volledige VAK-benutting gerealiseerd (nl. 18.517 keuro).

Het grootste aandeel wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidies (subsidie voor intergemeentelijke samenwerking), nl. 9.231 keuro VAK en 8.271 keuro VEK.

Het e-gov-budget (5.405 keuro VAK en 3.450 keuro VEK) neemt de tweede grootste hap uit de benuttingscijfers, te verklaren door de verschillende grote projecten die lopend zijn: nl. NHS-project, VLOK en de ontwikkeling van een digitaal loket voor de Mijn-Verbouw-Premie. .

De werkingssubsidies aan de verhuurdersorganisaties, Huurpunt, de huurdersbonden en het Vlaamse Huurdersplatform bedroegen respectievelijk 269 keuro, 336 keuro, 2.147 keuro en 345 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.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	423	423	0	3.102	3.102	0

Inhoudelijke toelichting:

Het budget bleef onbenut.

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 subsidieverstrekking aan ADL projecten en ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0-9QDGTTB-OW.

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2021	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	462	7.946	1.068	462	8.395	826

Inhoudelijke toelichting

De uitgaven bedroegen in 2021 1.068 keuro VAK en 826 keuro VEK, wat hoger is als geraamd. Ook de ontvangsten lagen hoger als geraamd (nl. 6 keuro, zie begrotingsartikel QF0-9QDGTTB-OW), maar er werd wel ingeteerd op het saldo. Het betreft voornamelijk uitgaven bij advocatenkantoren en andere externe partners voor het verlenen van advies bij verschillende trajecten (vorming woonmaatschappijen, fusie Wonen-Vlaanderen en VMSW, etc.). Daarnaast werd ook een subsidie toegekend van 82 keuro aan de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en Huurpunt voor de juridische ondersteuning van personeelszaken i.h.k.v. de vorming van woonmaatschappijen.

De kolommen 2^e BA-JR bevatten het opgebouwd VAK- en VEK-saldo in het Fonds.

VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Wonen-Vlaanderen bevordert samen met haar partners kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen als grondrecht voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren.

Bevoegdheden:

- bereidt het woonbeleid voor, ontwikkelt en evalueert het met extra aandacht voor de realisatie van het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen
- voert het Vlaamse woonbeleid uit, met het oog op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen
- verstrekt financiële tegemoetkomingen aan particulieren, in het bijzonder huursubsidies en renovatie- en verbeteringspremies, rechtstreeks of via intermediaire actoren
- verzorgt de uitvoering van het woonkwaliteitsbeleid en zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden
- volgt de erkende huurdiensten en begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij de ontwikkeling en de uitvoering van een lokaal woonbeleid
- formuleert, vanuit zijn terreinervaring, voorstellen ter verbetering van het woonbeleid
- begeleidt gemeenten bij de uitwerking van het lokale woonbeleid en het lokale woonoverleg
- waarborgt de kwaliteit van woningen door het uitvoeren van de in de regelgeving voorgeschreven verrichtingen, zoals de vaststelling en de inventarisatie van leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewing van woningen en gebouwen, en de intrekking van het conformiteitsattest voor woningen en kamers
- verstrekt gereguleerde subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen aan particulieren, sociale verhuurkantoren en huurdersbonden
- voert de administratieve en financiële voortgangscontrole uit van opgeheven subsidiestelsels voor sociale woonprojecten
- oefent de voortgangscontrole uit op de voorwaarden of verbintenissen die verbonden zijn aan subsidies, premies of tegemoetkomingen
- organiseert de terugbetaling van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen als de begunstigde de voorwaarden of verbintenissen niet naleeft
- zorgt voor kennisbeheer, informatieverstrekking

QF0-1QAG2ZZ-LO - LONEN

(duizend euro)

2021	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	16.858	16.858
2e aanpassing BA-JR	0	0	0	17.047	17.047

BU	0	0	0	16.604	16.603
-----------	---	---	---	--------	--------

Op dit begrotingsartikel worden de lonen van het personeel van het Agentschap Wonen-Vlaanderen aangerekend. Het verschil tussen 2^e BA en 2^e BA-JR betreft een verdeling uit de indexprovisie

QF0-1QAG2ZZ-WT - WERKING EN TOELAGEN

(duizend euro)

2021	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	5.136	5.138
2e aanpassing BA-JR	0	0	0	5.136	5.138
BU	0	0	0	5.129	4.834

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

QF0-1QAG4ZZ-LO - LONEN

(duizend euro)

2021	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	77	77
2e aanpassing BA-JR	0	0	0	50	50
BU	0	0	0	0	0

De uitgaven op dit begrotingsartikel betreffen de betaling van het loon van een gedetacheerde medewerker. De ontvangsten zijn voorzien op QF0-9QAGTZZ-OW. In tegenstelling tot wat voorzien was bij de begrotingsronde, waren er geen detacheringen in 2021.

QF0-9QAGTZZ-OW - ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

(duizend euro)

2021	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	77	0	0	0
2e aanpassing BA-JR	0	77	0	0	0
BU	0	0	0	0	0

Dit variabel loonkrediet wordt gespijsd door de terugvordering van lonen van gedetacheerde werknemers van het IVA Wonen-Vlaanderen. De inkomsten kunnen aangewend worden voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAG4ZZ-LO. In tegenstelling tot wat voorzien was bij de begrotingsronde, waren er geen detacheringen in 2021.

VIII. LIJST MET AFKORTINGEN

AO Algemene Ontvangsten

BA Goedgekeurde begroting zoals neergelegd bij Vlaams Parlement

BA-JR Goedgekeurde begroting inclusief herverdelingen en overdrachten, zoals opgenomen in de jaarrekening

BBT Beleids- en Begrotingstoelichting

BSO Bindend Sociaal Objectief

BU Begrotingsuitvoering zoals opgenomen in de jaarrekening

CBO Constructieve Benadering Overheidsopdrachten

DAB Dienst met Afzonderlijk Beheer

EKM Erkende Kredietmaatschappij

EPC Energieprestatie Certificaat

ESR Europees Stelsel van nationale en regionale Rekeningen

FBUH Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

GSC Gewestelijke sociale correctie

IGS Intergemeentelijke Samenwerking

IS Interne stromen (ESR-aggregatie)

ISE Inhoudelijk Structuurelement

IVA Intern Verzelfstandigd Agentschap

LE Leningen (ESR- aggregatie)
 LO Leningontvangsten
 LO Lonen (ESR- aggregatie)
 MVG Ministerie Vlaamse Gemeenschap
 OCMW Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
 OI Ontvangsten Interne Stroom (ESR- aggregatie)
 OL Ontvangsten Leningen (ESR- aggregatie)
 OP Ontvangsten Participaties (ESR- aggregatie)
 OW Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)
 PA Participaties (ESR- aggregatie)
 PR Provisies (ESR- aggregatie)
 SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij
 SVK Sociaal Verhuurkantoor
 TO Toegewezen ontvangsten
 VAK Vastleggingskredieten
 VCO Vlaamse Codex Overheidsfinanciën
 VEK Vereffeningskredieten
 VGW Verzekering gewaarborgd wonen
 VLOK Vlaams Loket Woningkwaliteit
 VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
 VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten
 VWF Vlaams Woningfonds
 WT Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)

IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Wijziging Besluit VCW: subsidiëring verhuurdersorganisaties	Definitief goedgekeurd 2/1/2021
Recht van voorkoop: lijst van gemeenten	Vastgesteld 5/2/2021
Recht van voorkoop: wijziging lijst van gemeenten	Vastgesteld 26/03/2021
BVR kredietbemiddeling door SHM's voor VWF: overgangsregeling 2021	Goedgekeurd 2/4/2021
BVR Gebouwenpas	Definitief goedgekeurd 23/4/2021
BVR buitenlandse onroerende eigendommen	Definitief goedgekeurd 21/5/2021

BVR datum inwerkingtreding artikel 7.1 VCW	Goedgekeurd 28/05/2021
BVR aanpassing timing actualisatie 2021	Goedgekeurd 4/6/2021
Plan Vlaamse Veerkracht: versnellen renovaties sociale woningen	Goedgekeurd 25/6/2021
Wijzigingsdecreet Wonen: regelgevend kader woonmaatschappijen en geplande aanpassingen sociale huurstelsel	Bekrachtigd door de Vlaamse regering op 9/7/2021
Wijziging van de aangekondigde maatregel m.b.t. de SHM De Vrije Woonst	Goedgekeurd 16/7/2021
Subsidiebesluit prospectiemedewerkers SVK's	Definitief goedgekeurd 3/9/2021
Wijziging besluit VCW - bijzondere sociale leningen en energetische renovatielening	Definitief goedgekeurd 22/10/2021
Decreetswijziging VCW - leegstaande gebouwen	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 22-10-2021
Decreetswijziging VCW: uniek loket renovatie- en energiepremie	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 19/11/2021
3 BVR's verlenging uitstel minimale schaalgrootte-vereiste (SWAL, Tieltse Bouwmaatschappij, Woonwel)	Goedgekeurd 10/12/2021
BVR certificering woningcontroleurs	Definitief goedgekeurd 10/12/2021
Subsidiebesluit compensatie fout huurprijsberekening	Goedgekeurd 17/12/2021
Subsidiebesluit noodwoningen	Goedgekeurd 17/12/2021
BVR wijziging sociaal huurstelsel	Definitief goedgekeurd 17/12/2021
BVR woonmaatschappijen	Definitief goedgekeurd 17/12/2021

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

ISE Woningkwaliteit

Motie tot besluit van het op 10 november 2021 in plenaire vergadering gehouden actualiteitsdebat over de nieuwe klimaatmaatregelen van de Vlaamse Regering (van Wilfried Vandaele, Robrecht Bothuyne, Willem-Frederik Schiltz, Tinne Rombouts, Piet De Bruyn en Philippe Muyters)

Aangenomen in de plenaire vergadering op 10 november 2021.

Gevolg:

De klimaatmaatregelen die zich situeren binnen het Vlaamse woonbeleid worden opgevolgd en uitgevoerd zoals voorzien in het Vlaams Energie- en Klimaatplan. Voor de rapportering hierover verwijzen we naar punt IV.1.

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

Identificatie Rekenhofrapport	[publicatiedatum]	
<p>Aanbeveling 1 – De Vlaamse Regering dient een beleidsmatig investeringsprogramma op te maken dat voldoet aan de vereisten van de Wooncode.</p>		
Omschrijving acties¹	Uitvoering Status gepland tegen²	Toelichting bij de status³
<p>Voor de periode 2009 – 2013 werd door de Vlaamse Regering een investeringsprogramma vastgesteld. Daarna 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.</p> <p>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.</p> <p>Daarnaast blijft er dan 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</p>	<p>2025</p> <p>Gepland</p>	<p>Momenteel zijn we gestart met de opmaak van een nieuw BSO voor de periode na 2025. In de volgende legislatuur zal dit worden afgeklopt waarbij dan rekening houdend met de renovatienoden binnen de sociale huisvestingssector en doelstellingen op vlak van energie tegen 2050 een nieuw investeringsprogramma kan worden vastgesteld door de Vlaamse regering.</p> <p>Een andere piste bij aanbeveling 1 zou kunnen zijn om aan artikel 2.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een andere invulling te geven zodat het investeringsprogramma bijvoorbeeld de aansluiting maakt met de projectenlijst en meerjarenplanning binnen de programmacyclus om in aanmerking te komen voor een subsidie voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.</p>

voornoemde besluit voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

Identificatie Rekenhofrapport [publicatiedatum]

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.

Omschrijving acties¹	Uitvoering Status gepland tegen²	Status	Toelichting bij de status³
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, organisatorische en financiële uitdagingen. Daarmee zal dan de financiële haalbaarheid en de impact op het bredere financieringssysteem van de sector geëvalueerd worden.	2023	In uitvoering	De VMSW ontwikkelt een specifieke module "Renovatieplanner" waarmee elke SHM/WM op een geüniformeerde en structurele wijze de renovatie van haar patrimonium kan inplannen. In 2022 zal deze tool beschikbaar gesteld worden met de nodige toelichting en opleiding, waarna SHM/WM de oefening op high-level manier kunnen opstellen. De concrete timing zal in overleg met de sector verder bepaald worden.

Identificatie Rekenhofrapport [publicatiedatum]

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.

Omschrijving acties¹	Uitvoering Status gepland tegen²	Status	Toelichting bij de status³
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.	2022	gepland	Met het oog op snellere aanwending van de FS3-kredieten en dus vlottere doorstroom van te ontwikkelen woonprojecten, lag voor het instrument renovatietoets in 2021 de focus op mogelijke procedurele vereenvoudigingen. Voor vervangingsbouw en functiewijzigingen waarbij de structurele aanpak en het eindresultaat nauwelijks ter discussie staan, zijn voorstellen geformuleerd die verder beleidsmatig vertaald kunnen worden. Aansluitend zal het kader voor

stapsgewijze renovaties doorgelicht worden om hierin de nodige bijsturingen te identificeren om de doelmatigheid op lange termijn te kunnen beoordelen.

Identificatie Rekenhofrapport [publicatiedatum]

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

Omschrijving acties¹	Uitvoering Status gepland tegen²	Toelichting bij de status³
De VMSW brengt periodiek onder de aandacht om gegevens te actualiseren. De VMSW controleert de data zowel op individuele basis als door onderlinge vergelijking van SHM's. 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	2021	Uitgevoerd, In 2021 ondernam de VMSW verschillende acties m.b.t. datakwaliteit. Daarbij werd voornamelijk ingezet op het wegwerken van inconsistenties van onderling gerelateerde data door individuele begeleiding en opvolging. Er is gestart met het opzetten van een centraal woningregister (CWR) waarbij de data-uitwisseling op een gestructureerde en frequentere basis rechtstreeks met de SHM-specifieke softwareprogramma's zal gebeuren.

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

Naam geding	KSH-17 (Vlaams Huurdersplatform) - RN 7420
Korte samenvatting	Verzoekschrift tot nietigverklaring van een ministerieel besluit van 8 juni 2020 tot ongeschiktverklaring van een pand gelegen Schaarbeeklei 83 te 1800 Vilvoorde m.b.t. de taaleisen. Doordat de Vlaamse regering niet bepaalt welke de taalregels zijn, is er geen inbreuk op de grondwet.
Rechtbank	Grondwettelijk Hof
Referte rechtbank	G/A. 231.709 / X – 177794
Nr. vonnis	111/2021
Uitspraak – op zich	Prejudiciële vraag werd afgewezen
Uitspraak – datum	15/07/21

Naam geding	RN 7491 (Vrederechter Leuven - Dijledal)
Korte samenvatting	Prejudiciële vraag van de Vrederechter van Leuven of het verschil tussen een inwonende partner en inwonend kind verantwoord is.
Rechtbank	Grondwettelijk Hof
Referte rechtbank	RN 7491
Nr. vonnis	171/2021
Uitspraak – op zich	Het Hof oordeelt dat het verschil verantwoord is.
Uitspraak – datum	25/11/21

Naam geding	RN 7488 (Vrederechter Zoutleew)
Korte samenvatting	Prejudiciële vraag van de Vrederechter van Zoutleeuw over de toepassingscriteria voor de Vlaamse Wooncode en de woningkwaliteitsnormen
Rechtbank	Grondwettelijk Hof
Referte rechtbank	RN 7488
Nr. vonnis	149/2021
Uitspraak – op zich	Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat de minimale kwaliteitsnormen ook van toepassing zijn op verblijf dat geen duurzaam of permanent karakter heeft. De motivering daarvoor is echter redelijk beperkt.
Uitspraak – datum	21/10/21