



BBT Wonen Begrotingsuitvoering 2022

Matthias Diependaele

Vlaams Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend
Erfgoed

I. INHOUDSTAFEL

I. INHOUDSTAFEL	2
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER.....	5
III. SAMENVATTING.....	6
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	7
V. WONEN	10
1. ISE 1: Woningkwaliteit	10
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	10
OD 1.1. Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit.....	10
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen	11
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt	11
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand .	12
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen	12
OD 1.6 Streven naar energiezuinige sociale huisvesting	12
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	13
OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswohnungen stimuleren	13
1.2 Budgettair kader ISE Woningkwaliteit	14
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	14
2. ISE 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.....	18
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken.....	18
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede	18
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	18
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	19
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft.....	20
2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd.....	21
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt.....	21
OD 3.2 Woonzekerheid bevorderen op de sociale huurmarkt	21
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen.....	21
2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt.....	22
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren ..	22
OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt	22
OD 4.3 Streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn	23
2.4 Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	23

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	24
DAB's	28
Overige entiteiten onder toezicht.....	29
3. ISE 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	35
3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod.....	35
OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid.....	35
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod.....	35
OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd	36
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod	36
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren	37
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	38
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd	38
Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.....	39
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	40
DAB's	44
Overige entiteiten onder gezag.....	45
Overige entiteiten onder toezicht.....	46
4. ISE 4: Thema-overschrijdend instrumentarium.....	52
4.1 Operationele doelstellingen.....	52
OD 6.1 Performante woonactoren.....	52
OD 6.2 Lokaal woonbeleid	54
OD 6.3 Onderbouwd beleid	55
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving.....	57
OD 6.5 Performante overheid.....	57
4.2 Budgettair kader ISE thema-overschrijdend instrumentarium.....	60
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	61
VI. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD	65
Apparaatskredieten.....	65
VII. LIJST MET AFKORTINGEN	67
VIII. BIJLAGE OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN	69
IX BIJLAGE OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT	70
X. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF.	70
XII. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN VAN HET HOF VAN JUSTITIE	74

II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

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

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsuitvoering 2022 rapporteer ik over de initiatieven en realisaties en middelen die ik in 2022 heb ingezet om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

Na de coronacrisis werden we in 2022 geconfronteerd met nieuwe onverwachte uitdagingen, namelijk de gevolgen van de inval van Rusland in Oekraïne, de energiecrisis en de stijgende inflatie. Ook voor het beleidsveld Wonen bracht dit heel wat uitdagingen, niet in het minst de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Om gezinnen te ondersteunen tijdens de energiecrisis, heb ik een reeks doortastende maatregelen genomen, zoals de tijdelijke indexstop voor de energieverblindende huurwoningen.

2022 was ook het jaar waarin de grote hervormingen binnen het beleidsveld Wonen in hun eindfase kwamen. Zo werden alle juridische en organisatorische stappen afgerond om het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW op 1 januari 2023 te fusioneren tot Wonen in Vlaanderen. Het eengemaakt agentschap zal betere samenwerking, kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen mogelijk maken. De sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen werden overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

Het afgelopen jaar heb ik het regelgevend kader voor de bestuurlijke hervorming van het sociaal woonlandschap verder op punt gezet en zijn we in de fase van implementatie terecht gekomen. De eerste erkenningen tot woonmaatschappijen hebben in 2022 nog plaatsgevonden. Het is mijn overtuiging dat de hervorming nodig is om de sector verder te professionaliseren om in de toekomst meer te kunnen investeren in sociale woningbouw. Het opkrikken van het investeringsvolume was en is voor mij dan ook een belangrijk aandachtspunt. Samen met de sector en mijn administratie volg ik dat van zeer nabij op en heb ik een pakket aan maatregelen afgesproken.

Om de kwaliteit van het privaat woningbestand te verhogen en de renovatiesnelheid op te krikken, zijn in het najaar van 2022 twee instrumenten in werking getreden om eigenaars te stimuleren hun woning te renoveren, de Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwlening. Beide instrumenten kenden een succesvolle start.

Tot slot heeft de Vlaamse Regering in 2022 de belangrijke beslissing genomen om werk te maken van een effectief beleid om, in samenwerking met private partners, het aanbod op de private huurmarkt te verhogen. Via het stelsel van geconventioneerd verhuren, dat in 2023 in voege zal treden, worden private partners via een subsidie aangemoedigd om private huurwoningen te renoveren of te bouwen, mits ze zich in ruil daarvoor houden aan een aantal voorwaarden voor de verhuur. Dit initiatief zet niet enkel in op een aanbodverruiming op de private huurmarkt. Door het gemengd karakter van dergelijke projecten als een voorwaarde op te nemen in de regelgeving, zal dit initiatief ook leiden tot een boost voor het sociaal aanbod.

III. SAMENVATTING

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 heb ik in 2022 verschillende initiatieven uitgerold. Hierna worden kort de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen toegelicht. In de bespreking per inhoudelijk structurelement wordt in detail stilgestaan bij de beleidsinitiatieven van het jaar 2022.

2022 was een belangrijk jaar voor deze regeerperiode omdat een aantal grote beleidsprojecten, die ik had aangekondigd in mijn beleidsnota, tot uitvoering kwamen. 1 januari 2023 was de vooropgestelde datum voor de fusie van Wonen-Vlaanderen en de VMSW en de vorming van de woonmaatschappijen. De voorbereidingen voor beide omvangrijke operaties liepen in 2022 op hun einde.

Daarnaast heb ik het instrumentarium voor de renovatie van woningen versterkt, met de invoering van Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwlening. Het aanbod op de private huurmarkt zal vanaf 2023 een sterke boost krijgen met het systeem van geconventioneerde verhuur. De belangrijke beslissingen werden hiervoor in 2022 genomen en de voorbereidingen aangevat.

Door de oorlog in Oekraïne werd het beleidsveld Wonen afgelopen jaar ook geconfronteerd met een onverwachte en bijzonder grote uitdaging. Er werden diverse initiatieven ontplooid om de opvang van de ontheemden te ondersteunen of mogelijk te maken.

PROGRAMMA QD – WONEN

(duizend euro)					
2022	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e BA	0	825	0	2.599.945	321.491
2e BA-JR	0	825	0	460.658	363.967
BU	79.753	2.849	0	331.868	265.262

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Transversale, horizontale doelstellingen

1.1. Vlaams Actieplan Armoedebestrijding

In het najaar van 2022 werd het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) geactualiseerd en bijgestuurd.

Naar aanleiding van de energiecrisis, heb ik volgende bijkomende acties ingeschreven in het VAPA: indexering huurprijs gekoppeld aan het EPC; verhoging budget Vlaamse woonlening met 250 miljoen euro; betalingsuitstel op de huurwaarborglening en de Vlaamse woonlening.

Daarnaast heb ik verder uitvoering gegeven aan de acties opgenomen in het VAPA om vanuit wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede. De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen werden uitgewerkt en treden in werking vanaf 1 oktober 2023 (zie OD 4.3). Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) werd geëvalueerd door het Steunpunt Wonen en op een aantal punten bijgestuurd (zie OD 3.1). Het plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, dat werd uitgewerkt in samenwerking met en onder coördinatie van Welzijn, werd in overleg opgevolgd en verder uitgevoerd (zie OD 4.3).

1.2. Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan

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

In 2022 werkte ik verder aan de uitvoering van mijn plan van aanpak voor nieuwe woonvormen, gericht op het faciliteren van innovaties op het vlak van wonen. Daarnaast bleef ik parallel hieraan inzetten op leren uit experimenten, zoals o.a. de vorderingen in de lopende proefomgeving. 2022 was ook een belangrijk jaar voor het leertraject i.v.m. wooncoöperaties in Vlaanderen. Ik zorgde bovendien voor meer informatie en inspiratie rond nieuwe woonvormen, via de website van het agentschap Wonen in Vlaanderen. (zie OD 5.7)

Net als in de vorige jaren werd in de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokale woonbeleid (zie OD 6.2) aandacht besteed aan de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen. Tijdens de dag van het lokale woonbeleid in juni 2022 werden meerdere sessie georganiseerd rond dit thema.

1.3. Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan

In opvolging van het 'Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan 2020- 2024' blijf ik inzetten op samenwerking tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn in functie van een meer inclusief woonaanbod. In het najaar van 2023 zal de nieuwe werkwijze starten inzake de toewijzing van sociale huurwoningen en de manier waarop wonen- en welzijnsactoren samenwerken. In 2022 heb ik de betrokken actoren daarover uitgebreid geïnformeerd (zie OD 4.3).

In 2022 heb ik het 'Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' verder opgevolgd. In het actieplan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de stakeholders. In het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking is de

verplichting opgenomen om een lokaal meldpunt te installeren waar inwoners terecht kunnen met meldingen rond discriminatie op de private huurmarkt. De eerste rapportering heeft plaatsgevonden in 2022 naar aanleiding van de evaluatie van het werkingsjaar 2021. Daarnaast gaat mijn aandacht naar het verder opvolgen van de convenant over de engagementen van de koepelorganisaties (zie OD 4.1).

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

Op 13 november 2020 werd het Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 (STRAP) goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De woningmarkt is voor veel (ex-)gedetineerden moeilijk toegankelijk en ze lopen dan ook een verhoogd risico op thuisloosheid na detentie. Het is bijvoorbeeld niet evident om de woonst te behouden tijdens een periode van detentie en daarnaast zijn er ook heel wat gedetineerden die voor hun detentie reeds in een precare woonsituatie verkeerden.

Ik heb verder uitvoering gegeven aan de acties ingeschreven in het STRAP vanuit wonen, met het oog op het verbeteren van de huisvestings situatie van ex-gedetineerden. De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen, onder wie (ex-)gedetineerden, werden uitgewerkt en treden in werking vanaf oktober 2023 (zie OD 4.3). In samenwerking met Justitie en Handhaving werd de organisatie van netwerkmomenten over wonen in de gevangenissen terug opgenomen, nadat dit door de coronapandemie een tijd stillag.

1.5. Vlaams Energie- en Klimaatplan

In 2022 werd voorbereidend werk verricht m.b.t. het uitwerken van een groeipad voor een minimale energienorm. Zo ging er een stakeholdersoverleg door en werd het Steunpunt Wonen gevraagd om de impact van een aantal scenario's in kaart te brengen.

Particulieren en bedrijven kunnen sinds 1 oktober 2022 via één online loket een premie aanvragen voor renovatie én energiebesparende investeringen. Mijn VerbouwPremie geldt voor woningen, appartementen en alle andere gebouwen in het Vlaamse Gewest. Het online loket is bereikbaar via www.mijnverbouwpremie.be. Ook via Mijn Burgerprofiel kan men toegang krijgen.

De VMSW heeft in 2022 het structureel overleg met de sector rond het klimaatactieplan richting 2050 verdergezet. Daarnaast werd de tool Renovatieplanner ontwikkeld en midden 2022 gelanceerd met bijhorende opleidingen. De extra relancemiddelen werden ingezet binnen het bestaande subsidiekader voor renovatie en vervangingsbouw van sociale woningen. Tussen 1/7/2021 en 31/12/2022 werd zo 25 miljoen euro vastgelegd.

De Design and Insulate procedure voor de naisolatie van spouwmuren werd in de markt gezet.

1.6. Steunmaatregelen voor de ontheemde Oekraïners

Nadat Rusland Oekraïne brutaal binnenviel werd Europa geconfronteerd met een grote stroom aan vluchtelingen. Ook in Vlaanderen waren heel wat ontheemden op zoek naar een veilige opvangplaats. Vanuit het beleidsveld wonen heb ik optimaal gestreefd een bijdrage aan de opvang van de ontheemden te leveren. In het beleidsveld wonen werden dan ook diverse initiatieven ontplooid om de opvang van de ontheemden te ondersteunen

of mogelijk te maken. Onder meer werden de normen van de woningkwaliteitsbewaking voor de opvangplaatsen gericht aangepast, zonder afbreuk te doen aan de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. De huurregeling werd naar modaliteiten en opzeggemoelikheden aangepast. Tegelijk werd een specifiek kader voor de sociale woonactoren uitgewerkt waarbij leegstaande sociale woningen in afwachting van een grondige renovatie konden worden opgeknapt om ze ter beschikking te stellen voor de ontheemden. Op die manier droegen in 2022 de woonactoren bij tot de realisatie van meer dan 1000 extra publieke opvangplaatsen. Verder werden woonunits besteld via de VMSW om deze in functie van de tijdelijke opvang van ontheemden in te zetten. Een zestal sociale huisvestingsmaatschappijen hebben interesse getoond en 63 woonunits werden op die manier ter beschikking gesteld. In het nooddorp Gent wordt voorzien om in fase 1 een 50-tal woonunits van de VMSW in te zetten. Nadien kunnen de units worden gebruikt in het kader van de herhuisvesting van sociale huurders van wie de woning wordt gerenoveerd. Met de herbestemming als tijdelijke sociale huisvesting verwerven de woonunits dan ook een duurzaam karakter.

Ter financiering van deze maatregelen werden middelen verdeeld uit de centrale Oekraïne-provisie naar de begrotingsartikelen QF0-1QDG2QK-IS en QF0-1QDG2TA-WT.

V. WONEN

1. ISE 1: Woningkwaliteit

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De renovatie- en VAP-premie;
- De inkomsten en uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie;
- De investeringssubsidie voor lokale besturen om het aanbod van noodwoningen te vergroten;

1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

OD 1.1. Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit

In functie van de eerste laag van de handhavingspiramide, het sensibiliseren en communiceren, heb ik in 2022 opnieuw een aantal initiatieven genomen om burgers te sensibiliseren over veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen. Zo was er in samenwerking met het Netwerk Brandweer in de zomer een campagne over veilig barbecueën. In de aanloop naar de eindejaarsfeesten sensibiliseerden we over veilig feesten. Daarnaast werkten we in het najaar samen met het Netwerk Brandweer en het Antigifcentrum ook een sociale mediacampagne uit over CO-preventie. Met de woningkwaliteitswijzer tenslotte zorgen we ervoor dat de burger het hele jaar door kan nagaan of de (huur)woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

We communiceren evenwel niet alleen ten aanzien van de burger, maar evenzeer ten aanzien van de lokale besturen, onze belangrijkste partners in het woningkwaliteitsbeleid. Zo werd in 2022 voluit ingezet op woningkwaliteit tijdens de Dag van het Lokale Woonbeleid, met maar liefst 11 workshops en informatiesessies over woningkwaliteitsthema's. Er werden ook 23 opleidingen georganiseerd over de diverse facetten van het dossieropvolgingssysteem VLOK. Buiten de VLOK-opleidingen werden er ook in twee basisopleidingen woningkwaliteit voor niet-zelfstandige woningen voorzien.

In de tweede laag van de handhavingspiramide, dit is de laag waarbij we inzetten op een proactief beleid en een preventieve aanpak, stond ook in 2022 de voorbereiding van het erkenningsysteem voor woningcontroleurs centraal (zie verder OD 1.3). Verder moedig ik gemeenten aan om het conformiteitsattest te verplichten, iets wat eind 2022 het geval was in een 100-tal gemeenten. Ook het dossieropvolgingssysteem VLOK, dat het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert en kosteloos ter beschikking stelt van de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, werd performant en up-to-date gehouden, met inbegrip van de talrijke modeldocumenten, de richtlijnen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken en de handleiding bij het toepassen van de handhavingsprocedures. Ik heb samen met de stad Leuven ook de nodige voorbereidingen getroffen om een nieuwe VLOK-module te kunnen uitwerken voor de opvolging van gemeentelijke kotlabels.

Ten slotte heeft het agentschap een aantal steden, gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid samengebracht om ervaringen uit te wisselen over de waarschuwingsprocedure en over de samenhang tussen deze procedure en het (verplicht) conformiteitsattest.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

Normen Vlaamse Wooncode

Ook in 2022 zette ik in op de ondersteuning van de woningcontroleurs van lokale besturen, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en Wonen in Vlaanderen. Zo organiseerde het agentschap een basisopleiding over het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen. Wonen in Vlaanderen heeft ook een uitgebreid digitaal handboek met richtlijnen voor woningcontroleurs en een helpdesk die binnen de week op alle technische vragen antwoordt.

OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

Conformiteitsonderzoek en -attest

Het erkenningssysteem voor woningcontroleurs zal vanaf 2025 de kwaliteit van de conformiteitsonderzoeken in woningen garanderen. In dit traject zijn in 2022 grote stappen gezet. Er werd in nauwe samenwerking met de onderwijspartners eerst een standaard opgesteld voor het testen van de eerder verworven competenties (EVC). Vervolgens werd op basis van die standaard een assessment uitgewerkt. Dat assessment werd eind 2022 grondig uitgetest, waarna de goedkeuringsprocedure voor de EVC-test werd opgestart. Ook de opleiding tot woningcontroleur kreeg concreet vorm. Het opleidingsprofiel werd medio 2022 vastgelegd. Daarna zijn de geïnteresseerde opleidingspartners gestart met het uitwerken van leerplannen en leerplandoelen.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

In 2022 heb ik de beroepsprocedure bij de minister in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid en overbewoning geoptimaliseerd zodat de regelgeving op dit vlak duidelijker is en de rechten van de betrokken partijen beter gewaarborgd worden. Het dossieropvolgingssysteem VLOK werd ook aangepast aan deze optimalisaties.

Ik ondersteunde de lokale besturen ook bij de toepassing van de (nieuwe) waarschuwingsprocedure. Naast de structurele ondersteuning met het 'Handboek Woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' en ad hoc ondersteuning in concrete dossiers organiseerde het agentschap in 2022 ook een ervaringsuitwisseling over de toepassing van de waarschuwingsprocedure (zie ook OD 1.1).

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

Zoals aangegeven in de BBT Begrotingsopmaak 2022, heb ik de inwerkingtreding van de implementatie van het kaderdecreet bestuurlijke Handhaving in de woningkwaliteitsregelgeving verder vormgegeven. De nodige ICT-aanpassingen werden doorgevoerd in VLOK om de toekomstige dossierflow op een goede manier te kunnen doen verlopen. Ik heb tevens een uitvoeringsbesluit opgesteld om de delegaties aan de Vlaamse Regering in het kaderdecreet verder uit te werken. Ook met het openbaar ministerie werden over de bestuurlijke handhaving afspraken gemaakt.

Tenslotte heb ik ook in 2022 verder ingezet op het behoud van een effectieve en slagkrachtige strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

Herhuisvesting

Ik heb ook in 2022 een projectoproep voor noodwoningen gelanceerd. Alle voorgestelde projecten konden gesubsidieerd worden. Er werden 21 projectvoorstellen ingediend. In totaal werd in het kader van deze projectoproep 4,4 miljoen euro vastgelegd voor meer dan 50 woningen. Sinds 2020 werden subsidies toegekend voor de realisatie van ruim 450 noodwoningen.

Rol van de gemeente

Ik heb een regelgevend initiatief voorbereid om het partnerschap tussen het gewest en de lokale besturen te versterken. Enerzijds door het goedkeuringstoezicht op de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen te vervangen door een niet-bindend advies. Anderzijds door alle gemeenten met erkende woningcontroleurs vanaf 2025 vrij te stellen van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring.

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In 2022 traden twee instrumenten in werking die de renovatie van woningen op de private huurmarkt ondersteunen, Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwlening (zie OD 1.5). Om deze instrumenten bekend te maken, werd bij de lancering de nodige communicatie gevoerd.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Mijn Verbouwpremie

Vanaf 1 oktober 2022 kunnen private verhuurders die hun woning renoveren en vervolgens verhuren aan een SVK, de Mijn Verbouwpremie (zie ook OD 1.8) aanvragen en voor zowel werken rond woningkwaliteit als voor werken rond energiebesparing recht hebben op de hoogste premie. Indien de premie wordt aangevraagd in 2022 of 2023 hebben deze verhuurders zelfs recht op een premie tot 50% van het investeringsbedrag. De uitgaven van dit instrument worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Mijn Verbouwlening

Samen met de minister van Energie heb ik in 2022 het regelgevend kader van de Mijn Verbouwlening uitgewerkt. Sinds 1 september 2022 kunnen eigenaar-verhuurders een Mijn Verbouwlening aanvragen om hun huurwoning te renoveren. Eigenaar-verhuurders komen in aanmerking voor de Mijn Verbouwlening indien ze na uitvoering van de renovatiewerken verhuren aan een SVK of rechtstreeks aan een private huurder tegen een maximale huurprijs, zonder meer dan 900 of 1000 euro te bedragen, verminderd met een maandelijkse korting voor een periode van negen jaar.

OD 1.6 Streven naar energiezuinige sociale huisvesting

VMSW bleef de SHM's in 2022 zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) als technisch (via dossiernazicht en technische ondersteuning) ondersteunen, met extra aandacht voor de ondersteuning bij ingrijpende energetische renovaties en renovatieprojecten in het algemeen. De VMSW optimaliseerde hiervoor ook haar digitale toepassingen.

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

Om het klimaatactieplan in de praktijk te brengen stelde VMSW in 2022 een uniforme tool voor renovatieplanning ter beschikking van de sector.

Verder richtte ik de subsidies meer op diepgaande renovaties. Ik voorzag in de nodige renovatiebudgetten, afgestemd op de geactualiseerde renovatieplanning van de SHM's. Daarnaast lanceerde ik via de VMSW een open oproep 'innovatieve projecten' om zo innovatieve concepten, bouw- of technische systemen te promoten in de sociale woningbouw, waarbij 27 pilootprojecten subsidiesteun samen goed voor 10 miljoen euro, ontvingen.

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, werkte ik een BVR uit met een duidelijk kader voor sociale verhuurders die hun woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk willen verhuren. Ik heb hierover samen met de sector ook een draaiboek uitgewerkt.

Binnen het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting lag in 2022 het accent op de besteding van de extra middelen vanuit de relanceprovisie bestemd voor het energetisch renoveren van het sociale patrimonium.

OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren

Mijn Verbouwpremie

Samen met de minister van Energie heb ik in 2022 de regelgeving van Mijn Verbouwpremie gefinaliseerd, zodat de premie kon aangevraagd worden vanaf 1 oktober 2022. Hierdoor werden alle premies die gericht zijn op energiebesparing en woningkwaliteitsverbetering gebundeld in 1 loket. Op 4 februari 2022 heeft de Vlaamse Regering hiervoor het BVR tot oprichting van een uniek loket goedgekeurd. In samenwerking met het VEKA en Fluvius werd een gezamenlijke ict-applicatie ontwikkeld waar aanvragers hun aanvraag kunnen indienen en waarmee Wonen in Vlaanderen en Fluvius de dossiers kunnen behandelen en verwerken. Op 20 mei 2022 werd het BVR gewijzigd door de premies in 2022 en 2023 fors op te trekken om zo de energetische woningrenovaties te versnellen. Op 7 oktober werd eveneens een wijziging van het BVR goedgekeurd waarmee de inkomensgrenzen van de laagste inkomensgroep met 10% werden opgetrokken, waardoor een grotere groep eigenaar-bewoners recht heeft op de hoogste premie tot 50% van de investering, als maatregel om de energiecrisis op te vangen.

Op 23 december 2022 werd ten slotte nog een wijziging goedgekeurd waardoor eigenaar-bewoners van appartementen die investeringen doen aan gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw, ook recht hebben op een verhoogde premie als ze voldoen aan de inkomensvoorwaarden die ook gelden voor eigenaars van eengezinswoningen. Deze wijziging moet nog in werking gesteld worden, vermoedelijk vanaf het najaar van 2023, maar dit hangt af van het ict-traject.

In de loop van 2022 werden verschillende opleidingen gegeven om lokale besturen en Energiehuizen op de hoogte te brengen van de gewijzigde regelgeving en om hen voor te bereiden op het ondersteunen en begeleiden van burgers die vragen hebben over de nieuwe premie of over het indienen van hun aanvraag op het nieuwe loket.

Mijn VerbouwLening

Samen met de minister van Energie werd in 2022 het regelgevend kader van de Mijn VerbouwLening uitgewerkt. Sinds 1 september 2022 kan een particuliere eigenaar-bewoner uit de laagste en middelste categorie van de Mijn VerbouwPremie en een particulier die een woning verwerft via een schenking of erfenis een Mijn VerbouwLening aanvragen om hun woning te renoveren.

1.2 Budgettair kader ISE Woningkwaliteit

Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	87.351	96.202	60.052	89.894	98.745	57.091
Toe-lagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	87.351	96.202	60.052	89.894	98.745	57.091

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 55.300 keuro aan premies toegekend. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswoningen te stimuleren (OD 1.8).

In begrotingsjaar 2022 werd voor de derde keer een investeringssubsidie toegekend aan lokale besturen om door middel van cofinanciering het aanbod aan noodwoningen te vergroten. In totaal werd aan 21 projecten een subsidie toegekend voor een totaalbedrag van 4.365 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 388 keuro VAK aan uitgaven geregistreerd. Het betreft vnl. kosten voor juridische bijstand bij geschillen.

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

Ontvangsten

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	350	0
BU	0	686	0

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2022 voor 686 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 verschil tussen de geraamde en gerealiseerde ontvangsten.

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit. Het gaat om de renovatiepremie en de aanpassingspremie. Voor het derde 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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	87.001	87.001	59.664	89.544	89.544	56.719

Inhoudelijke toelichting:

In de begroting 2022 werd een budget voorzien van 79 miljoen euro voor renovatiepremies en aanpassingspremies. 55,3 miljoen euro werd effectief besteed aan renovatie- en aanpassingspremies, dat is meer als in begrotingsjaar 2021, maar minder dan geraamd. Dat komt voornamelijk omdat er zo goed als geen aanrekeningen zijn geweest voor de Mijn VerbouwPremie die op 1 oktober live is gegaan.

In begrotingsjaar 2022 werd voor de derde 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 21 projecten 4.365 keuro subsidie toegekend, terwijl er in een budget voorzien was van 8.000 keuro. In vereffeningskrediet konden deze projecten nog niet aangerekend worden, omdat omwille van de aanrekeningsregels in de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën de vereffening overeen dient te komen met de onderliggende prestatie of de economische feiten.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	350	9.201	388	350	9.201	372

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2022 voor 388 keuro VAK en 372 keuro VEK uitgaven gerealiseerd op het Fonds, t.o.v. een geraamd budget van 350 keuro. Maar ook de ontvangsten lagen aanzienlijk hoger dan geraamd, waardoor een saldo kon opgebouwd worden. Het bedrag

van 9.201 keuro dat vermeld wordt in de kolom 2e BA-JR betreft het totale saldo dat de voorbije jaren werd opgebouwd in het Fonds.

2. ISE 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

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

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

OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huursubsidie – huurpremie

De huurpremie richt zich tot kandidaat-huurders die vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij, terwijl de huursubsidie ontstaat vanuit een verhuisbeweging die berust op drie pijlers: verhuizen naar een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor, de hoedanigheid van dakloze verliezen, of een slechte woning verlaten. Beide stelsels kennen een stijging in aantal rechthebbenden, en dus ook in voorziene budgetten (begrotingsartikel QF0- 1QDG2PA-WT).

2022 stond operationeel in het kader van de migratie van softwaretoepassingen waardoor huurpremie en huursubsidie in dezelfde omgeving werken. De oude huurpremie toepassing werd geïntegreerd in de huursubsidie toepassing NHS (Nieuwe Huursubsidie), wat in 2022 reeds veel optimalisaties toeliet maar ook in de toekomst een efficiëntiewinst zal betekenen. Daarnaast werden verschillende beleidsinitiatieven genomen rond het

bestrijden van ongewenste effecten omwille van de hoge inflatie en het beter verankeren van de beroepsmogelijkheden in beide stelsels.

De indexeringsformule voor het bepalen van de maximale huurprijs werd aangepast waardoor men niet langer zijn premie kan verliezen louter omwille van inflatie. Het agentschap heeft in 2022 uitzonderlijk eenmalig alle huurpremie- en huursubsidiedossiers gecontroleerd die tussen 1 augustus 2021 en 30 juni 2022 wegens een te hoge huurprijs niet voldeden aan de voorwaarden om van een huurpremie of huursubsidie te genieten. Er werd nagegaan of ze met de nieuwe indexatieberekening wel opnieuw voldeden, in dat geval werden deze uitbetalingen (retroactief) terug opgestart vanaf 1 juli 2022. Dossiers die werden opgeschort of geweigerd wegens andere redenen dan een te hoge huurprijs werden niet meegenomen in de eenmalige tussentijdse controle.

Het Steunpunt Wonen heeft op mijn vraag in 2022 verder de non-take-up van de tegemoetkomingen in de huurprijs onderzocht. Het rapport werd in februari 2023 opgeleverd.

OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huurprijsberekening sociale huur

De huurprijsberekening voor een sociale huurwoning garandeert een betaalbare huurprijs, rekening houdend met de ligging van de woning en relevante woningkenmerken op vlak van energetische prestaties, uitrusting en kwaliteit. De huidige berekeningswijze bleef in 2022 onverminderd gelden. Lokale besturen en het Vlaams Woningfonds verhuren ook woningen onder het sociaal huurstelsel maar hanteerden hiervoor een aparte huurprijsberekening. Ik heb in 2022 voorbereidingen getroffen zodanig dat vanaf 1 januari 2023 deze actoren eveneens de normale huurprijsberekening voor een sociale woning zullen hanteren. Indien het verschil te groot is tussen beide berekeningswijzen, kan de actor opteren om nog tot en met 2025 een overgang toe te passen om de verschillen gradueel te verkleinen.

Sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren beiden een verschillende huurprijsbepaling. Het samengaan in één woonmaatschappij van beide sociale woonactoren zal ertoe leiden dat, afhankelijk van het statuut van de woning (eigendom of ingehuurd), de huurder een andere tegemoetkoming zal krijgen in de huurprijs. De verschillen in het statuut van sociale woningen resulteert zonder bijsturing bijgevolg in andere gevolgen voor de sociale huurder wat betreft de te betalen huurprijs en de wijze waarop de huurder het sociale voordeel geniet. Op basis van een vergelijkend onderzoek door het Steunpunt buigt een stuurgroep, samengesteld uit verschillende vertegenwoordigers van het beleidsveld Wonen, zich over de vraag hoe het sociaal voordeel (zoveel als mogelijk) gelijk kan worden geschakeld, ongeacht het statuut van de woning. Deze oefening loopt gelijk met de evaluatie van de financiering van de sociale huursector (zie OD 5.5).

Gelet op de uitrol van de digitale meter en het arrest van het Grondwettelijk hof nr. 5/2021 van 14 januari 2021 dat een einde maakt aan het principe van de 'virtuele' terugdraaiende teller, werd in 2022 een nieuwe berekeningswijze ingevoerd voor de vergoeding die sociale huurders betalen aan de sociale verhuurder voor het gebruik van hernieuwbare energie uit fotovoltaïsche zonnepanelen. Het principe is dat de huurder enkel nog betaalt voor zijn aandeel zelfconsumptie. Hiervoor betaalt hij een tarief dat lager ligt dan hetgeen hij normaal zou betalen voor eenzelfde hoeveelheid verbruik. Het aandeel dat niet wordt verbruikt door de huurder kan de verhuurder vermarkten. Met de opbrengsten kan de verhuurder extra investeringen doen in hernieuwbare energie, huurders die geen toegang hebben tot hernieuwbare energie een korting geven op de huurprijs, of reserves aanleggen om toekomstige verliezen te bufferen.

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

Bijzondere sociale leningen

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

Met ingang van 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds (VWF) de enige kredietverstrekker die bijzondere sociale leningen aanbiedt in het Vlaams Gewest. Voordien bood ook de VMSW deze leningen aan. Op 31 december 2022 eindigde bovendien de overgangperiode van 2 jaar om ook het beheer van de bestaande VMSW-portefeuille van zowat 25.000 hypothecaire leningen volledig aan het VWF over te dragen.

Vanaf 2021 werd in de mogelijkheid voorzien om SHM's als kredietbemiddelaar voor het VWF te laten optreden. Hiervoor kregen ze in 2021 via een subsidiebesluit een bemiddelingsvergoeding toegekend die werd afgerekend in 2022. Verder werd in 2022 vanuit het begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT opnieuw een bemiddelingsvergoeding toegekend aan de SHM's die optreden als kredietbemiddelaar waarvan de afrekening in 2023 zal plaatsvinden.

In 2022 werd de machtiging van het VWF om bijzondere sociale leningen te verstrekken via een herverdelingsbesluit verhoogd met 150 miljoen euro.

Ten slotte werd door het Steunpunt Wonen in 2022 een onderzoeksopdracht uitgevoerd 'Alternatief bouwgrondprijzen. Analyse en toepassingen in instrumenten van het woonbeleid'.

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.

2022 was het eerste jaar waarin hypothecaire leningen en fundingleningen niet langer gewaarborgd werden door het Vlaamse Gewest. Ik voorzag in dat kader een uitdoofscenario voor de maatschappijen die hun activiteiten niet willen of kunnen verderzetten zonder waarborg. Dat uitdoofscenario bestaat erin om de leningenportefeuilles te laten overnemen door het Vlaams Woningfonds. Een aantal EKM's hadden verkennende gesprekken met het Vlaams Woningfonds, voorlopig leidde dat tot het afsluiten van één intentieverklaring om in onderhandeling te treden en gesprekken te voeren met het oog op een eventuele overname van de leningenportefeuille.

Betaalbaar wonen in eigen streek

Samen met de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand heb ik een nieuwe regeling uitgewerkt rond het Wonen in Eigen Streek, conform de arresten van het Grondwettelijk Hof en het Europees Hof.

In het ontwerp van decreet wordt een antwoord geboden om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te beschermen op de lokale vastgoedmarkt. De nieuwe regeling rond Wonen in Eigen Streek kan van toepassing zijn in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen, indien deze gemeenten ervoor kiezen om dit op te nemen in een gemeentelijk reglement.

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 de uithuiszettingen

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is op 1 juni 2020 in werking getreden als opvolger van het Huurgarantiefonds. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden.

Zoals opgenomen in de beleidsnota werd het Fonds binnen 2 jaar na de start geëvalueerd. Deze opdracht werd in 2022 opgenomen door het Steunpunt Wonen.

Het evaluatierapport besluit dat het Fonds relevant is voor de preventie van uithuiszettingen. De doelstellingen van het instrument zijn coherent en consistent. Tevens zit het Fonds volgens de onderzoekers conceptueel goed in elkaar, zeker omdat integrale begeleiding wordt gefaciliteerd en er kan worden gezocht naar oplossingen op termijn.

Naar aanleiding van de energiecrisis werd in oktober 2022 bij besluit van de Vlaamse Regering (VR 2022 07 10) beslist om niet alleen de tegemoetkoming aan het OCMW te verhogen, maar ook de forfaitaire vergoeding voor de werkingskosten te verdubbelen en dit alvast voor een periode van zes maanden en vervolgens te evalueren. Bij hetzelfde besluit werd tevens de werking van het Fonds geoptimaliseerd als antwoord op de moeilijkheden die de sector aanbracht in de evaluatiestudie. Zo werd de voorwaarde opgeheven dat de huurachterstal minstens tweemaal de huurprijs moet bedragen en maximaal zesmaal om in aanmerking te komen voor het Fonds. Tevens werden administratieve optimalisaties uitgevoerd aan het model van begeleidingsovereenkomst. Zo wordt het OCMW voortaan de mogelijkheid geboden om vrij te bepalen hoe de overige 50% van de huurschuld wordt aangezuiverd in samenspraak met de huurder en verhuurder, nadat zij de helft van de huurachterstal hebben aangezuiverd. Verder moet het OCMW niet langer opgeven of zij het uitbetaalde bedrag al dan niet terugvorderbaar stellen. Voorts werd de doelgroep van het Fonds uitgebreid met de huurders die een woning huren via een sociaal verhuurkantoor. Tot slot heb ik initiatief genomen tot het voeren van een gerichte informatiecampagne naar huurders en verhuurders om de algemene bekendheid van het Fonds te vergroten. Deze informatiecampagne liep van begin februari tot eind maart 2023.

OD 3.2 Woonzekerheid bevorderen op de sociale huurmarkt

De resultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen dat peilt naar de begeleidingsnoden van sociale huurders werden in 2022 verwerkt in de bijstelling van het kader inzake begeleidingsvoorwaarden en basisbegeleidingstaken en in het nieuwe prestatiehandboek voor woonmaatschappijen, binnen het prestatieveld sociaal beleid.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het bouwen of verbouwen van een woning kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of gedwongen stopzetting van de zelfstandige activiteit. De premie wordt betaald door het Vlaamse Gewest vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT.

In 2022 werd de verzekering gewaarborgd wonen overgedragen aan het Vlaams Woningfonds. Deze overdracht is vlot verlopen. Het Vlaams Woningfonds staat vanaf 1 januari 2023 in voor de behandeling van de aanvragen van de verzekering gewaarborgd

wonen. De aanvragen die werden ontvangen tot 31 december 2022, worden door Wonen in Vlaanderen verder afgewerkt.

Het Steunpunt Wonen heeft in 2022 een evaluatie van de verzekering gewaarborgd wonen uitgevoerd, waarbij de doelmatigheid van het instrument werd beoordeeld. Deze studie besluit dat de verzekering het potentieel heeft om die huishoudens te ondersteunen die zich op de marge van hypotheekverzuim en een gedwongen verkoop bevinden en daardoor significante kosten voor de persoon zelf en de maatschappij vermijdt. Een belangrijke factor hierin is dat de overheid de verzekering uitbesteedt aan een private actor, waardoor ze zelf tijdsintensieve en kostelijke administratie vermijdt tegen een premie die niet buitensporig is.

2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

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

Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt

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

Lokale besturen zijn volgens het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking verplicht om sinds 1 januari 2021 een lokaal meldpunt te hebben waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. In 2022 rapporteerden zij een eerste keer over hun activiteiten in het kader van 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.

Huurwaarborglening

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

In de beleidsnota 2019-2024 was het voornemen opgenomen om dit stelsel te evalueren. Daartoe werd in de loop van 2022 een onderzoek uitgevoerd door het Steunpunt Wonen ("Evaluatiestudie van de huurwaarborglening"). De evaluatiestudie biedt een eerste basis om enkele aanpassingen door te voeren aan dit stelsel. Aanpassingen dienen echter ook afgestemd te zijn op de algemene regeling over de huurwaarborg uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet wordt in 2023 geëvalueerd.

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

De toegang tot de sociale huisvesting (sociale huurwoningen) wordt geregeld in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning. De huidige vermogenstoets beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een perceel bestemd voor woningbouw. In 2022 werd de decretale basis voor een aangescherpte vermogenstoets ontwikkeld in het ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen. Als een (potentiële) kandidaat-huurder beschikt over een saldo op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening dat een bepaalde grens overschrijdt, zal hij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook de verdere uitvoeringsmodaliteiten werden uitgewerkt.

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

In 2021 is de wijze waarop sociale huurwoningen moeten worden toegewezen en de manier waarop wonen- en welzijnsactoren samenwerken grondig hertekend. In 2022 hebben we de betrokken actoren daarover uitgebreid geïnformeerd. Deze wijzigingen zullen inwerkingtreden op 1 oktober 2023. De woonmaatschappijen zullen het initiatief nemen om een toewijzingsraad op te richten waarin deze wonen- en welzijnsactoren zullen zetelen. De toewijzingsraad zal functioneren als forum waar afspraken over de toewijzing van sociale huurwoningen in functie van de lokale noden en behoeften tot stand komen.

2.4 Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	112.412	112.412	107.053	113.008	113.008	107.048
Toelagen IS	1.091.635	29.496	24.021	24.123	29.496	24.021
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.204.047	141.908	131.074	137.131	142.504	131.069

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 94.040 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 6.445 keuro aan premies uitbetaald aan de verzekeraar.

Ook de machtiging en de toelage aan het Vlaams Woningfonds worden geregistreerd onder dit ISE. In 2022 werd een toelage toegekend van 17.675 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. Huisvestingsmaatschappijen die kredieten bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds konden ook in 2022 aanspraak maken op een subsidie, die bedroeg 6.503 keuro.

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 kent een trage opstart die zich ook in 2022 heeft verdergezet.

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

Ontvangsten

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 regelde, werd een cutoff-regeling ingeschreven die ervoor zorgt dat alle leningen die een kredietaanbod kregen in 2021 maar waarvan de akte pas werd verleden in 2022, konden genieten van een waarborg. Dit heeft tot gevolg dat in het eerste kwartaal van 2022 voor de laatste keer waarborgvergoedingen geïnd werden.

Begrotingsuitvoering:

	(duizend euro)		
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	75	0
BU	0	260	0

Inhoudelijke toelichting:

Er werden voor 260 keuro ontvangsten gerealiseerd. Ongeveer 54 keuro betreft ontvangen waarborgvergoedingen ten gevolge van de cutoff-regeling. De andere ontvangsten zijn bedragen die bij de particulier worden teruggevorderd ingevolge indeplaatsstelling.

QF0-9QDGTPB-WT – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	0	0
BU	0	-125	0

Inhoudelijke toelichting:

In 2022 werden voor 125 keuro creditnota's geboekt.

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	112.412	112.412	107.053	113.008	113.008	107.048

Inhoudelijke toelichting:

Op het huurpremiebudget werd 96% van de geraamde 43.269 keuro benut. Ook op het huursubsidiebudget werd een 95%-benutting gerealiseerd, m.n. werd voor 52.535 keuro huursubsidie betaald.

Er werd voor 6.445 keuro premies betaald aan de verzekeraar voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen.

Er werd voor 6.503 keuro subsidies toegekend aan SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	17.675	17.675	17.675	17.675	17.675	17.675

Inhoudelijke toelichting:

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

QF0-1QDG4PB-IS – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

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

Begrotingsuitvoering:

							ver
	VAK			VEK			
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU	
Uitgaven	260	5.633	158	260	5.633	158	

Inhoudelijke toelichting:

In begrotingsjaar 2021 werd tussengekomen in 8 uitwinningsdossiers voor een totaalbedrag van 158 keuro.

Het bedrag van 5.633 keuro in de kolom 2e BA-JR is het opgebouwde saldo in het Fonds.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

							(duizend euro)
	VAK			VEK			
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU	
Uitgaven	1.067.512	0	0	0	0	0	

Inhoudelijke toelichting:

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

DAB's

DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

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

Ontvangsten

QFY-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

	(duizend euro)		
2022	AO	TO	LO
2e BA	6.188	0	0
2e BA-JR	6.188	0	0
BU	6.188	0	0

Inhoudelijke toelichting:

De toelage werd volledig ontvangen.

Uitgaven

QFY-3QDG2PC-WT – DE WOONZEKERHEID VERHOGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	6.161	6.161	328	6.161	6.161	296

Inhoudelijke toelichting:

In begrotingsjaar 2022 waren er voor 184 keuro tussenkomsten aan OCMW's, voor in totaal 214 begeleidingsovereenkomsten. De andere uitgaven in het Fonds betreffen ICT-uitgaven (18 keuro VAK en VEK) en een bekendmakingscampagne (126 keuro VAK en 94 keuro VEK)

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

De VMSW is hoofdzakelijk actief in het ISE Aanbodzijde van de woningmarkt (ISE QDP), met de ondersteuning van realisatie en uitbating van sociaal huuraanbod. De enige activiteit van de VMSW in het ISE Vraagzijde van de woningmarkt (ISE QDQ) betreft de bijzondere sociale leningen (BSL), een activiteit die wordt stopgezet. Maar 2022 was hierin een overgangsjaar, zodat er wel nog over gerapporteerd wordt. Cf. de ISE Aanbodondersteuning voor de toelichting bij het overige (grootste) deel van de werking van de VMSW.

In 2023 wordt de volledige werking rond BSL definitief overgedragen aan het Vlaams Woningfonds (VWF). De jaren 2021, 2022 en 2023 vormen hierin overgangsjaren: in 2021 en 2022 werden enkel nog reeds opgestarte dossiers verder uitbetaald en waren enkel nog heropnames op reeds bestaande kredieten mogelijk. Begin 2023 is het beheer van de bestaande portefeuille in de praktijk integraal overgedragen aan het VWF, maar is die overdracht nog geen juridisch feit. In de loop van 2023 wordt de afsplitsing en overdracht ook juridisch geregeld, met terugwerkende kracht naar 1 januari. In 2022 is de activiteit dus, meer nog dan in 2021, al heel sterk teruggevallen.

Ontvangsten

De rente-ontvangsten (ESR 26.10) waren in 2022 met 45.914 keuro iets hoger dan geraamd (+459 keuro). Dit lag wel al lager dan de piek in 2021, op 49.049 keuro. Ook de kapitaalaflossingen van de particulieren (ESR 87.20) lagen met 270.588 keuro iets hoger dan voorzien (+12.583 keuro).

Er werd voor 150 miljoen euro aan nieuwe schuld opgenomen voor de financiering van BSL. Daarmee konden alle vorderingen vanuit GAF op dit fonds worden vereffend. Met inbegrip van de liquiditeiten staat het fonds nu helemaal op zichzelf, klaar voor de overdracht (met inbegrip van die liquiditeit). NB: eind 2021 stond het cash-saldo in het fonds nog negatief op -193 miljoen euro. Dit saldo werd gefinancierd in onderlinge solidariteit met het GAF.

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 2022 21.112 keuro. Dat is 303 keuro hoger dan geraamd, dus die 303 keuro wordt in

2023 nog afgerekend. Deze totale afrekening ligt op hetzelfde niveau als deze van 2021, die 21.987 keuro bedroeg, wat ook te verwachten was bij stilgevallen activiteit.

Uitgaven

De kapitaalverstrekking aan ontleners (83.00) lag nog op 7.216 keuro van de geraamde 10 miljoen euro. Dit is een drastische daling vergeleken bij de bedragen hoger dan 300 miljoen euro uit het verleden, daling die natuurlijk aan de stilgevallen activiteit ligt.

De rentelast die de VMSW zelf droeg (21.40) kwam met 40.531 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 3.732 keuro ten opzichte van 2021, een herhaling van de daling ten opzichte van 2020. De VMSW loste 181.642 keuro aan schulden af, exact zoals begroot (91.10A en 91.31).

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Omschrijving

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.

Ontvangsten

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. Als gevolg van de stijgende markthypotheekrente won de bijzondere sociale lening vanaf de tweede helft van 2022 sterk aan populariteit. Op het eind van 2022 is de totale portefeuille aan openstaande bijzondere sociale leningen hierdoor aanzienlijk gestegen ten opzichte van eind 2021.

De rente-inkomsten uit kredieten (26.10) lagen 1.941 keuro hoger dan ingeschat bij BA2022.

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 9.929 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS). De afrekening van de werkingstoelage resulteert in een overschot ten belope van 1.277 keuro dat conform het geldende financieringsprotocol in mindering zal gebracht worden van de toelagen voor 2023. (Zie detailberekening hieronder)

Werkingsstoelage		BA 2022	Ontvangen	Realisatie	Verschil
Ontvangsten					
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen	625.000,00	625.000,00	717.611,02	-92.611,02
	Correctie Fonds B - commissie schuldsaldoverzekeringen	-625.000,00	-625.000,00	-717.611,02	92.611,02
	Correctie vergoeding FST van 2% van Fonds B aan Fonds B2	942.000,00	942.000,00	941.898,45	101,55
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winsttoegmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen	3.779.000,00	3.779.000,00	4.155.424,66	-376.424,66
	Correctie Fonds B - diverse opbrengsten			-8,95	8,95
	Terugneming provisie huurdersvorderingen	10.000,00	10.000,00	0,00	10.000,00
28.20	Dividenden Domus Flandria	1.910,00	2.000,00	3.821,42	-1.821,42
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen Fonds B2	1.525.000,00	1.525.000,00	0,00	1.525.000,00
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen - Geconsolideerd	782.000,00	782.000,00	874.789,99	-92.789,99
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	1.193.000,00	1.193.000,00	1.184.714,07	8.285,93
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	1.956.078,49	1.956.000,00	1.956.078,49	-78,49
Totaal ontvangsten		10.188.988,49	10.189.000,00	9.116.718,13	1.072.281,87
Uitgaven					
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	-6.443.000,00	-6.443.000,00	-5.251.879,73	-1.191.120,27
11.12	Overige bezoldigingselementen	-1.805.000,00	-1.805.000,00	-990.621,56	-814.378,44
	Correctie Fonds B - familiale vermindering pensioenverzekering	5.000,00	5.000,00	2.170,30	2.829,70
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	-2.177.000,00	-2.177.000,00	-1.324.230,14	-852.769,86
12.11	Algemene werkingskosten	-3.952.000,00	-3.952.000,00	-4.579.455,01	627.455,01
	Correctie Fonds B - werkingskosten	10.000,00	10.000,00	198.983,55	-188.983,55
	Negatieve intresten op aanhouden liquiditeiten (Fonds B2)			9.350,35	-9.350,35
12.50	Belastingen betaald aan subsectoren van overheid	-390.000,00	-390.000,00	-378.996,89	-11.003,11
HH	Toevoeging dub deb HH	-40.000,00	-40.000,00	0,00	-40.000,00
HH	Afschrijvingen HH	-3.809.000,00	-3.809.000,00	-3.831.689,58	22.689,58
	Afrekening sluiting vereffening EKM Leenmij Roeselare-Tielt			0,00	0,00
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH	-597.000,00	-597.000,00	-753.462,55	156.462,55
HH	Corr Forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	-470.000,00	-470.000,00	-476.871,44	6.871,44
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	-450.000,00	-450.000,00	-392.458,93	-57.541,07
	Gerealiseerde minwaarden op verkoop VA met middelen Fonds B2				0,00
Totaal Uitgaven		-20.118.000,00	-20.118.000,00	-17.769.161,63	-2.348.838,37
TOTAAL WERKINGSTOELAGE		-9.929.011,51	-9.929.000,00	-8.652.443,50	-1.276.556,50

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringsstoelage (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 financieringsstoelage gedekt. De voorziene financieringsstoelage ten belope van 7.746 keuro (QF0-1QDG2PJ-IS) werd in dit kader ontvangen. De afrekening van de financieringsstoelage resulteert in een overschot ten belope van 2.988 keuro dat conform het geldende financieringsprotocol in mindering zal gebracht worden van de toelagen voor 2023. Deze afwijking houdt voornamelijk verband met de eerder vermelde hogere rente-ontvangsten uit leningen. (Zie detailberekening hieronder)

Financieringstoelage		BA 2022	Ontvangen	Realisatie	Vershil
Ontvangsten					
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid	69.500.000,00	69.500.000,00	71.440.984,89	-1.940.984,89
	Correctie Fonds B				
	- van hypothecaire leningen RF 6	-226.000,00	-226.000,00	-219.274,50	-6.725,50
	- van beleggingen	-125.000,00	-125.000,00	-353.289,39	228.289,39
16.20	Compensatie overname POVL - Aan privaatrechtelijke instellingen zor	235.000,00	235.000,00	340.228,24	-105.228,24
16.20	Compensatie overname POVL - Aan privaatrechtelijke instellingen zor	-213.000,00	-213.000,00	-129.681,20	-83.318,80
	Correctie forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	470.000,00	470.000,00	476.871,44	-6.871,44
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	145.000,00	145.000,00	0,00	145.000,00
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal ontvangsten		69.786.000,00	69.786.000,00	71.555.839,48	-1.769.839,48
Uitgaven					
21.40	Rentes op commerciële schuld	-73.315.000,00	-73.315.000,00	-73.835.204,35	520.204,35
	Correctie Fonds B - kosten schulden R/C FST			14,64	-14,64
53.20	Toevoeging Dubieuze debiteuren HWL (Toegekend in begrotingsjaar)	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-964.048,73	-1.435.951,27
53.20	Terugname Dubieuze debiteuren HWL (Aanpassing Provisie j-2)			440.916,47	-440.916,47
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	-985.000,00	-985.000,00	-1.122.719,66	137.719,66
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	-832.588,48	-832.000,00	-832.588,48	588,48
Totaal Uitgaven		-77.532.588,48	-77.532.000,00	-76.313.630,11	-1.218.369,89
TOTAAL Financieringstoelage		-7.746.588,48	-7.746.000,00	-4.757.790,63	-2.988.209,37

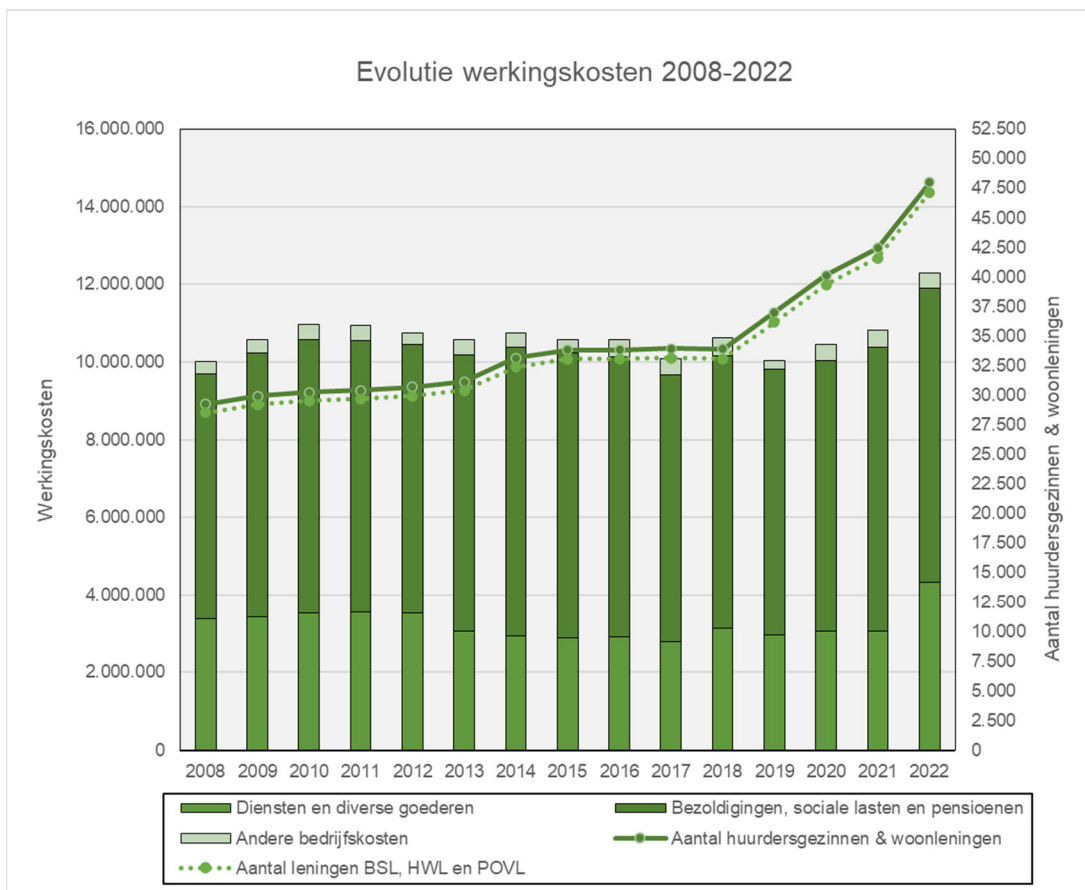
Het bedrag aan desinvesteringen voor 2022 heeft betrekking op de verkoop van patrimonium van de huurhulp en van vastgoed van Fonds B dat eerder bij de uitwinning werd aangekocht. De ontvangsten uit desinvesteringen (76.32) voor 2022 komen hierdoor op 598 keuro. De initieel voorziene verkoop van het Project Zypteland (Kortrijk) voor een bedrag van 2.350 keuro werd niet gerealiseerd in 2022.

De reguliere kapitaalaflossingen door gezinnen (87.20) lagen met 10 miljoen euro hoger dan begroot. De sterker dan voorziene stijging van de portefeuille is hiervan de oorzaak. In 2022 werd echter een lager dan voorzien bedrag aan vervroegde terugbetalingen genoteerd. Dit is het rechtsreeks gevolg van de gestegen markthypothekrente die leidt tot een lager aantal herfinancieringen.

Voor de financiering van de activiteiten (96.30) werden in de loop van 2022 opnames van leningen met rentevermindering tot 0% ontvangen voor een totaalbedrag van 912 miljoen euro.

Uitgaven

De effectieve uitgaven aan lonen (11) en algemene werking (12) samen vielen binnen het voorziene bedrag van de begrotingsaanpassing 2022. De algemene werkingskosten stegen ten opzichte van het voorgaande jaar als gevolg van de voorbereidingen die werden getroffen om vanaf 1 januari 2023 het beheer van de portefeuille VMSW alsook de verwerking van de aanvragen 'Verzekering gewaarborgd Wonen' te kunnen accommoderen. Op het eind van 2022 werden met deze werkingsmiddelen 47.143 Vlaamse huishoudens via de vraagzijde van de woningmarkt ondersteund voor hun huisvesting door het VWF.



De betaalde rente op commerciële schuld (21.40) bedroeg 73.835 keuro. Deze daalt logischerwijs doordat de bancaire schulden worden afgebouwd als gevolg van de toepassing van het geldende financieringsprotocol.

Code 53.20 vermeldt de provisie voor dubieuze debiteuren die geboekt worden naar aanleiding van de huurwaarborgleningen. Voor de toegekende huurwaarborgleningen van 2022 bedroeg de niet-geïndividualiseerde provisie 800 keuro. Bij de realisatie blijkt de graad van wanbetaling op het eind van 2022 op 9,42% te liggen. Voor de toegekende leningen van 2020 en vroeger werd een terugname op de provisie voor de dubieuze debiteuren HWL geboekt ten belope van 277 keuro als gevolg van de hoger dan voorziene recuperatie op de vorderingen.

De invereffeningstellingen of uitbetalingen van hypothecaire kredieten (83.00) werden in de loop van 2022 voor een bedrag van 965 miljoen euro uitgevoerd. De machtiging werd doorheen het jaar verhoogd met 150 miljoen euro. Zoals eerder vermeld, is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. Daarnaast werd voor 8,5 miljoen euro aan huurwaarborgleningen (83.00) vereffend in 2022. Op 1 mei 2022 werd de portefeuille Provincieleningen van Oost-Vlaanderen overgenomen voor een bedrag van 8.771 keuro en dit ten uitvoering van BVR 14 januari 2022.

De aflossingen van de bancaire schulden (91.10) en overheidsschuld in het kader van de opnames leningen VG (91.31) gebeurden volledig conform de voorziene bedragen bij BA2022.

Entiteit: Erkende Kredietmaatschappijen

Omschrijving

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 werden de dubbele waarborgen stopgezet. Momenteel wordt door het INR onderzocht of EKM's gedeconsolideerd zullen worden.

3. ISE 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 SVK's;
- 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

OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Wooncode

De doorgevoerde evaluatie werd vertaald in een aanpassing van de Vlaamse Codex Wonen. Dit wordt verder uitgewerkt in een BVR.

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

Vlaams Woninghuurdecreet

Het Vlaams Woninghuurdecreet trad in werking op 1 januari 2019 en de toepassing ervan wordt opgevolgd via het Overlegplatform Private Huur, waar toepassingsvragen worden besproken met als doel een uniform standpunt te zoeken. In 2022 kwam het Overlegplatform eenmaal samen.

Naar aanleiding van de energiecrisis nam ik het initiatief om een nooddecreet aan te nemen met een eenmalig indexatieverbod voor de huurprijs voor de meest energievervlindende woningen. Tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 mogen de huurprijzen voor woningen met een EPC label E of F niet worden geïndexeerd. Voor woningen met een label D wordt de indexatie beperkt tot 50%. Woningen die wel energiezuinig zijn en een label A+, A, B of C hebben, worden niet geraakt door deze maatregel. Verhuurders van die woningen mogen de huurprijs nog steeds indexeren.

Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting

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

Binnen het werkspoor 'aanbod' werden er verschillende initiatieven aangekondigd. In samenwerking met het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting organiseerde het agentschap Wonen-Vlaanderen in 2022 twee denkdagen over het aanbodbeleid van studentenhuisvesting, waarop vertegenwoordigers van studentensteden en onderwijsinstellingen, studenten en vertegenwoordigers van het agentschap Wonen-Vlaanderen met elkaar in debat gingen over verschillende vormen van studentenhuisvesting. De besprekingen brachten verschillende knelpunten in kaart en leidde tot concrete beleidsaanbevelingen om de aanboduitbreiding te faciliteren.

Tegelijk voerde het Steunpunt Wonen in 2022 een onderzoek naar het aanbodbeleid rond studentenhuisvesting. Er werd onderzocht welke instrumenten en partnerschappen kunnen ingezet worden om het aanbod in kwantiteit, kwaliteit én prijs beter af te stemmen op de vraag. Het onderzoek werd begin 2023 opgeleverd.

Binnen het werkspoor 'kwaliteit' werden twee trajecten aangekondigd: een generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen en het uniform kotlabel. In 2022 werd alvast een aanvang genomen met de uitwerking van een uniform kotlabel in de schoot van het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting.

Via het derde werkspoor 'monitoring' tracht ik werk te maken van een gedegen monitoringssysteem. Dit werkspoor zal echter pas worden opgestart in 2023.

OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Geconventioneerd verhuren

In 2022 initieerde ik het regelgevend initiatief voor geconventioneerde verhuur. Zowel het decretaal kader als de bijhorende uitvoeringsmodaliteiten van het subsidie- en geconventioneerde verhuurstelsel werden in 2022 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Private partners zullen via een subsidie worden aangemoedigd om private huurwoningen te renoveren of te bouwen, mits ze zich in ruil daarvoor houden aan een aantal voorwaarden voor de verhuur.

Initiatieven betaalbaar huuraanbod

In 2022 kende het Kennisnetwerk Betaalbaar Verhuren voor geïnteresseerde lokale besturen een doorstart als Kennisnetwerk Betaalbaar Verhuren en Wonen. Wonen werd toegevoegd aan de focus omdat ik, samen met VVSG, in dit netwerk ook de potenties van de alternatieven tussen huren en kopen mee in beeld wil laten brengen. De eerste sessie werd gewijd aan het exploreren van het begrip 'betaalbaarheid', en de tweede aan hoe lokale besturen betaalbaar huurpatrimonium in coproductie met private partners kunnen realiseren.

OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod

BSO en voortgangstoets

In 2022 werd een 2-jaarlijkse voortgangstoets uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat 106 gemeenten het groeipad sociale huur volgen; 127 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet, maar leveren voldoende inspanningen om het BSO te bereiken; 8 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet en leveren onvoldoende inspanningen om het BSO te bereiken. Deze 8 gemeenten wordt gevraagd een overeenkomst te sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of openbare besturen. In die overeenkomst gaan de partijen het engagement aan om in de periode 2023-2025 de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten.

OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren

Financiering van sociale woonprojecten

Om de stijgende prijzen onder andere als gevolg van de coronacrisis te compenseren, werd in 2022 de simulatietabel voor sociale woningbouw aangepast. Daarbij werd ook uitvoering gegeven aan het voornemen uit het regeerakkoord om in de simulatietabel die gebruikt wordt om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouw- of investeringsverrichting te bepalen, positief te corrigeren in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds. Ook kunnen nu kamerwoningen in aanmerking komen voor FS3-lening. Ten slotte werd ook in de mogelijkheid voorzien om vernieuwende concepten die niet passen binnen de huidige ontwerpleidraad en simulatietabel of het bouwtechnisch bestek, rechtstreeks in te dienen bij de kwaliteitskamer. Dit heeft tot doel om de realisatie van sociale woonprojecten te stimuleren.

Daarnaast loopt het traject voor de evaluatie van de financiering van de sociale huursector, meer in het bijzonder het huidige FS3-investeringsmodel en worden alle financiële stromen van en naar de toekomstige woonmaatschappijen bekeken. Einde 2021 initieerde ik hiertoe een vergelijkend onderzoek bij het Steunpunt Wonen. Aan de hand van die resultaten zal door een stuurgroep, samengesteld uit verschillende vertegenwoordigers van het beleidsveld Wonen, worden nagegaan hoe de betaalbaarheid van sociale woningbouw kan blijven verzekerd en welke financieringsvormen voor het versterken van de sociale huurmarkt hiertoe kunnen bijdragen.

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 2022 subsidies. Van de 48 erkende SVK's kwamen er in 2022 43 in aanmerking voor een basis- en aanvullende subsidie en een groeisubsidie. 2 SVK's maakten gebruik van een opstartsubsidie.

Tussen november 2021 en november 2022 groeide het woningpatrimonium bij de gesubsidieerde SVK's met 423 woningen tot 13.090.

Ik verlengde voor een tweede keer 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. Deze subsidie bedraagt 25.000€. Alle SVK's die ten laatste op 1 juni 2022 gebruik maakten van de eerste verlengingsmogelijkheid, komen in aanmerking voor de tweede verlenging.

Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: geconventioneerde huur

Het regelgevend kader voor dit nieuwe subsidiestelsel wordt in het voorjaar van 2023 afgerond. Dit kader stimuleert niet enkel bijkomend aanbod voor de geconventioneerde verhuur, maar ook voor de sociale verhuur.

Mijn administratie bereidt de implementatie voor zodat subsidieaanvragen vanaf de zomer kunnen worden ingediend.

Tevens werd een oproep naar gronden gelanceerd naar publieke en semi-publieke instellingen met gronden in eigendom. Voor deze gronden zal vervolgens een overheidsopdracht worden gelanceerd voor de realisatie van gemengde projecten voor sociale en geconventioneerde verhuur.

CBO

Op vraag van de bouwsector zorgde ik ervoor dat de jaarlijks CBO-oproep tweemaal per jaar wordt georganiseerd. In 2022 werd de CBO-oproep gelanceerd op 1 juni 2022 en op 1 september 2022. De eerste oproep bevindt zich in de gunningsfase. Hier schreven 2 kandidaten in, goed voor 2 projecten of 53 sociale woningen. De tweede oproep bevindt zich in selectiefase, Hier zijn 6 inschrijvers geselecteerd, goed voor 7 projecten of 282 sociale woningen. Door deze oproep twee keer per jaar te organiseren geef ik de bouwsector de mogelijkheid meer projecten in te schrijven die anders op de valreep niet meer kunnen ingediend worden.

Design & Build

Naast de bestaande raamovereenkomst om sociale woningen op te richten op gronden van woonmaatschappijen zorgde ik voor een nieuwe raamovereenkomst voor het bouwen van appartementen. Beide raamovereenkomsten zijn opgevat vanuit het design and build principe. De raamovereenkomsten voor woningen hebben intussen al 32 bestellingen opgeleverd voor de bouw van 380 woningen. De raamovereenkomst voor het bouwen van appartementen is eind 2022 ter beschikking gesteld en heeft nog geen bestellingen gegenereerd in dat jaar.

Daarnaast stelde ik een voorbeeldbestek Design and Build ter beschikking aan de woonmaatschappijen zodat ze ook zelf deze procedure kunnen ontwikkelen.

Design & Insulate

Naast het raamcontract Design & Insulate voor het isoleren van daken, liet ik een raamcontract ontwikkelen voor het isoleren van spouwmuren. De opening bieding heeft plaats gevonden op 16 januari 2023. Het onderzoek van de offertes is lopende.

Innovatieve oproep

Om innovatieve sociale woonprojecten te stimuleren liet ik een oproep innovatieve projecten lanceren. Hierbij voorzag ik in de mogelijkheid om het FS3-plafond te verhogen gecombineerd met een innovatiesubsidie. 42 projecten werden ingediend waarvan er 27 geselecteerd werden.

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

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

OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Lopende proefomgeving experimentele woonvormen

In 2022 ging de proefomgeving experimentele woonvormen het vierde werkjaar in. In het najaar van dat jaar is een tweede tussentijdse evaluatie opgestart. Begin 2023 vond een derde intervisiemoment voor de deelnemers van de proefomgeving plaats. In het voorjaar van 2023 zal een tweede tussentijds evaluatierapport worden opgemaakt. Ten slotte zullen de projecten in 2023 een aanvraag kunnen indienen om de looptijd van hun project te verlengen met een eenmalige periode van 4 jaar.

Evaluatie van beleid

In 2022 werkte ik verder op de uitvoering van mijn plan van aanpak voor nieuwe woonvormen, gericht op het faciliteren van innovaties op het vlak van wonen. Ik werkte hiervoor maximaal samen met de vele betrokken actoren die actief zijn op het vlak van nieuwe woonvormen.

Regelgevend hebben een aantal aanpassingen aan ons instrumentarium drempels voor nieuwe woonvormen weggewerkt. Zo biedt de mogelijkheid voor de VME (Vereniging van Mede-Eigenaars) om de mijn VerbouwPremie aan te vragen opportuniteiten voor de subsidiëring van gemeenschappelijke voorzieningen in co-housing-projecten die zich georganiseerd hebben via een VME. Daarnaast werd ook kamerwonen mogelijk gemaakt in sociale huisvesting.

Daarnaast bleef ik parallel inzetten op een ander werkspoor dat maximaal wil leren uit experimenten in de praktijk, zoals o.a. de vorderingen in de lopende proefomgeving (zie hierboven). 2022 was ook een belangrijk jaar voor het leertraject i.v.m. wooncoöperaties in Vlaanderen, met in 2022 de selectie van vijfcoöperatieve pilootprojecten die intensief worden begeleid vanuit een initiatief dat ik samen met collega Demir heb opgezet. In 2022 werd een eerste bijeenkomst van het lerend netwerk georganiseerd, met het opzet om kennis en informatie actief te verspreiden naar een ruimer netwerk van geïnteresseerden.

Ten slotte zorgde ik vanaf 2022 voor meer informatie en inspiratie rond nieuwe woonvormen, via de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Aanbodzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	34.473	36.968	32.221	34.864	37.359	33.722
Toelagen IS	1.253.077	156.144	86.838	39.698	56.009	23.492
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.287.550	193.112	119.059	74.562	93.368	57.214

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 28.603 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, VKF en Oekraïne-maatregelen): benutting van 89.547 keuro VAK en 45.481 keuro VEK;
- Garantiefonds voor de Huisvesting, benutting van 1.111 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 36 keuro VAK en VEK.

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

Ontvangsten

QF0-9QDGAQN-OI – VLAAMS FINANCIERINGSFONDS VOOR GROND- EN WOONBELEID VOOR VLAAMS-BRABANT (VLABINVEST)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het overgedragen resultaat van het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant dat terugvloeit naar het Vlaamse Gewest. Het betreft een eenmalige operatie n.a.v. de ontbinding zonder vereffening waarbij alle opdrachten en rechten en verplichtingen van het Vlaams Financieringsfonds worden overgedragen aan de VMSW, en het vermogen van het Financieringsfonds automatisch terugkeert naar het Vlaams Gewest.

Begrotingsuitvoering:

	(duizend euro)		
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	0	0
BU	79.753	0	0

Inhoudelijke toelichting:

Het gaat om een interne stroom van 79.753 keuro.

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt. Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de personeels- en werkingssubsidie aan de SVK's. 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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	34.473	36.968	32.221	34.864	37.359	33.722

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 2e BA en 2e BA-JR is te verklaren door herverdelingen in uitvoering van het VIA6-akkoord en herverdelingen uit de indexprovisie.

De benutting op dit begrotingsartikel bedraagt 32.221 keuro in vastleggingskrediet. Het grootste aandeel, nl. 28.603 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 25.729 keuro), een groeiusubsidie voor de aangroei van het patrimonium tussen november 2021 en november 2022 (voor 490 woningen en een totaal bedrag van 881keuro), VIA4-, VIA5- en VIA6-subsidies ten bedragen van 1.213 keuro en een subsidie voor de tewerkstelling van een halftijdse prospectiemedewerker (28 dossiers voor een totaal bedrag van 700 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 1.144 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 1.751 keuro VAK en VEK toegekend als compensatie voor de minderinkomsten die zij realiseren omwille van het verlaagd OV-tarief dat geldt op SVK-woningen.

In 2022 werden geen nieuwe subsidieaanvragen ontvangen en werden er bijgevolg geen subsidies vastgelegd voor de subsidiëring van woonwagenterreinen. Wel worden voor een aantal terreinen voorschotten en saldi uitbetaald, voor een bedrag van 1.197 keuro VEK. 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, SBE, GSC, VKF, de subsidie voor innovatieve projecten, de afrekening van de fondsen en middelen voor de Oekraïne-maatregelen die via de VMSW-begroting transiteren.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	81.109	102.062	89.547	34.695	51.006	45.481

Inhoudelijke toelichting:

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

Vanuit de centrale Oekraïne-provisie werd via dit begrotingsartikel 10.517 keuro VAK en 6.194 keuro VEK overgemaakt aan VMSW ter financiering van de Oekraïne-maatregelen.

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 (in de begroting 2022 is enkel nog in een budget van 10 miljoen euro voorzien voor wederopnames);
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	1.168.076	0	0	0	0	0

Inhoudelijke toelichting:

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

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	36	36	36	36	36	36

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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	0	1.161	1.058	1.161	1.161	1.058

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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU

Uitgaven	3.856	3.856	-3.856	3.856	3.856	-23.136
-----------------	-------	-------	--------	-------	-------	---------

Inhoudelijke toelichting:

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

DAB's

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

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

De dienst vindt zijn bestaansreden in het in 1992 door de Vlaamse Regering opgestarte urgentieplan voor de sociale huisvesting, beter gekend als het Domus Flandria programma. De toenmalige initiatiefnemers hebben, zolang zij de woningen sociaal verhuren recht op een financiële tegemoetkoming als tussenkomst in de bouwkosten en op een huursubsidie. Voorwaarde voor deze subsidiëring is dat de woningen gedurende 20 jaar sociaal verhuurd worden. Het laatste project is uitgedoofd in 2021. In begrotingsjaar 2022 werd nog een laatste nacalculatie gedaan. In 2023 wordt de DAB opgeheven.

Ontvangsten

QFZ-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
2022	AO	TO	LO
2e BA	36	0	0
2e BA-JR	36	0	0
BU	36	0	0

Inhoudelijke toelichting:

De toelage werd volledig ontvangen.

Uitgaven

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

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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	180	180	173	180	180	173

Inhoudelijke toelichting:

De uitgaven bedroegen in 2022:

- 2 keuro VAK en VEK nacalculatie aan SHM's
- 171 keuro beheersvergoeding aan VMSW en Domus Flandria

Overige entiteiten onder gezag

Entiteit: Garantiefonds voor de Huisvesting

Omschrijving

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.

Ontvangsten

Er werd op ESR-code 46.10 een toelage ontvangen van 1.111 keuro vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG5QM-IS.

Uitgaven

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 2022.

In navolging van het decreet houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen van 3 juni 2022 werd het Garantiefonds op 1 januari 2023

ontbonden en werden het hele vermogen, alle opdrachten en rechten en verplichtingen overgedragen aan de VMSW.

Entiteit: Vlaams Financieringsfonds

Omschrijving

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.

Ontvangsten

De ontvangen kapitaalaflossingen van de leningen oud systeem (leningen aan SHM's via VMSW) vertegenwoordigen 1.122 keuro.

Van de leningen nieuw systeem (leningen aan SHM's via Vlabinvest apb die onder ESR-code 89.35 vallen) werd 920 keuro aan kapitaal afgelost.

Uitgaven

De kredietverlening aan Vlabinvest apb neemt 1.329 keuro van de totale begrotingsuitgaven in beslag.

4.798 keuro van de geplande kredietopnames is niet gerealiseerd in 2022. De reden hiervoor is dat er bij BA 2022 in zes nieuwe kredietovereenkomsten werden voorzien voor 2022 (7 miljoen euro in totaal, met een geplande opname van 15% of 1.728.321 euro in 2022), waarvan er uiteindelijk maar één ondertekend werd (172.131 euro in totaal, waarvan in het eerste jaar nog niets werd opgenomen). De andere projectfinancieringen zijn verschoven naar 2023. Daarnaast is er afgerond 4,8 miljoen euro minder uitgegeven aan kredietverstrekking voor de lopende financieringen van vóór 2022 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 2022 bedraagt deze subsidie 795 keuro.

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is hoofdzakelijk actief in het ISE Aanbodzijde van de woningmarkt (ISE QDP), met de ondersteuning van realisatie en uitbating van sociaal huuraanbod. De enige activiteit van de VMSW in het ISE Vraagzijde van de woningmarkt (ISE QDQ) betreft de bijzondere sociale leningen (BSL), een activiteit die wordt stopgezet. Maar 2022 was hierin een overgangsjaar, zodat er wel nog over gerapporteerd wordt. 2022 was ook een overgangsjaar naar de fusie met Wonen in Vlaanderen toe, die op 1 januari 2023 een feit werd.

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 en is verder uitgewerkt in een protocol tussen de ministers van Wonen en van Financiën en Begroting. Jaarverlies van het BOF wordt bijgepast door een dotatie aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd. In de praktijk betreft het steeds een verlies, dat bijgepast 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.

De werkingsstructuur van de VMSW verandert ingrijpend in 2023. Alle personeel en het gros van de kosten worden overgenomen door Wonen in Vlaanderen. Maar in 2022 verliep alles nog volgens het oude stramien. Er was nooit in een werkingsdotatie voorzien. Daarvoor kon de VMSW enerzijds de opbrengsten aanwenden uit marktconforme financiering. Anderzijds werd de werking gefinancierd met de bijdragen die de sociale woonactoren daarvoor deden, 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 Autonoom Fonds (GAF).

Ontvangsten

Beleidsprogramma's

De afrekening van het BOF voor 2021 was bij BA22 al gekend, net als het voorschot voor 2022 zelf. Hier is in de uitvoering dus niets meer veranderd ten opzichte van de raming (een samengevoegde dotatie van 4.403 keuro op ESR 46.10). Tegelijk werd net als de jaren voordien een beleidsbesparing aangerekend van 2.325 keuro, die in mindering werd gebracht van de afrekening voor BOF.

De afrekening voor 2022, vervat in het net vermelde geheel, werd geraamd op een bij te passen verlies van 5.812 keuro. Dit resulteerde uiteindelijk in een bij te passen verlies van 6.575 keuro. Het verschil van 763 keuro zal worden afgerekend met het voorschot voor 2023. Dit heeft dus geen impact op de uitvoering van 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): 160.729 keuro (-2.851 keuro)
- ESR 66 (terugvorderingen van subsidies); 50.713 keuro (+3.080 keuro)
- ESR 86.10 (kapitaalsaflossingen initiatiefnemers): 279.547 keuro (+6.971 keuro)
- ESR 96.31 (opname van leningen): 650.000 keuro (zoals geraamd)

De totale geraamde leningsopname was 800 miljoen euro, maar 150 miljoen daarvan was bestemd voor BSL (cfr verder). De uitvoering ligt dus in lijn met de laatste begroting.

Eigen werking

De inkomsten van de VMSW waarmee de eigen werking werd gefinancierd, kwamen uit 3 pijlers.

De beheersvergoeding (op ESR 38.10) was goed voor 16.988 keuro, +334 keuro meer dan geraamd en 959 keuro meer dan in 2021.

De inkomsten uit marktconforme financiering (op ESR 26.10) waren goed voor 29.281 keuro (+145 keuro). Daarnaast was er een opbrengst van 736 keuro uit de vereffening van Domus Flandria, waarop geen opbrengst voorzien was (ESR 28.20). De rente-uitgaven (ESR 21.30 en 21.40) vielen wel wat hoger uit dan geraamd, op 15.334 keuro (1.555 keuro in min). Samen leverde de financiële activiteit in GAF dus 14.683 keuro op, of 674 keuro minder dan begroot. Dit is 491 keuro meer dan in 2021.

En tot slot zijn er nog voor 1.205 keuro opbrengsten uit verhuring (ESR 16.12) (+24 keuro) en werd een uitzonderlijke (niet begrote) opbrengst van 407 keuro uit de verkoop van een grond.

Globaal realiseerde de VMSW in het GAF dus een ontvangst van 48.617 keuro (+1.646 keuro). Netto, na aftrek van de rentelasten, is dat 33.283 keuro (+90 keuro), tegen 31.460 keuro in 2021.

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

- toelage voor de realisatie van het centraal inschrijvingsregister (CIR): 1.176 keuro
- werking in het kader van SVK-ondersteuning: +555 keuro
- toelage voor ecocheques voor het personeel: +120 keuro
- de oprichting van Woonmaatschappijen: +73 keuro
- en het nakomen van de verplichtingen uit de nieuwe cao: +47 keuro
- besparing op loon: -468 keuro
- besparing op werking: -27 keuro

Alles samen ontving de VMSW via deze interne stroom een extra 1.476 keuro, zodat er een totaal van 34.759 keuro aan middelen beschikbaar was voor de werking van het agentschap. Dit is een stijging met 2.699 keuro ten opzichte van 32.060 keuro in 2021 (+8,4%). Dit moet wel gerelativeerd worden: de toelage voor het CIR slaat grotendeels op uitgaven die nog in 2023 moeten volgen.

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 12.11 (werkingskosten): 133 keuro (+38 keuro)
- ESR 21 (rentes): 103.652 keuro (+217 keuro)
- ESR 31.11 (tussenkomen in FS3-leningen): 149.318 (-3.062 keuro)
- ESR 81.11 (krediet aan initiatiefnemers): 723.066 (-6.934 keuro)
- ESR 91.10A (schuldaflossing): 115.004 (+11 keuro)
- ESR 91.30 (schuldaflossing binnen sector overheid): 123.614 (+1 keuro)

Daarnaast werd ook nog voor 4.453 keuro uitgaven gedaan voor Woonunits, waarvoor een budget ter beschikking was gesteld van 5.659 keuro. Het saldo zal in 2023 aangewend worden.

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 96.921 keuro voorzien, waarvan slechts 65.974 keuro werd uitgegeven (-30.947 keuro). De voornaamste afwijkingen zaten in (met tussen haakjes de afwijking van de raming):

- VKF, voor energiebesparende maatregelen: 13.232 keuro (-8.768 keuro)
- Eigendomscontrole in het buitenland: 838 keuro (-4.162 keuro)
- SBE, (aflopend) voor realisatie van sociale koopwoningen: 897 keuro (-4.103 keuro)
- SSI, voor infrastructuur- en omgevingswerken: 35.923 keuro (-3.077 keuro)
- Ondersteuning fusies: 393 keuro (-807 keuro)
- Innovatieve projecten: 0 euro (-10.000 keuro)

Voor de innovatieve projecten werden wel projecten opgestart maar volgden de betalingen nog niet.

Eigen werking

Op de lonen (ESR 11) werd 20.655 keuro uitgegeven (-1.203 keuro), op werking (ESR 12) 5.357 keuro (-1.439 keuro) en 6.210 op investeringen (ESR 74) (-2.930 keuro).

Globaal deed de VMSW dus uitgaven voor 32.222 keuro. Na aftrek van 695 keuro recuperaties geeft dat een netto kost van 31.527 keuro. Afgezet tegen de 34.759 keuro beschikbare ontvangsten is er op het vlak van de interne werking dus een overschot gerealiseerd van 3.232 keuro (9%). In 2021 bedroeg dit overschot nog 2.907 keuro ten opzichte van beschikbare ontvangsten ten belope van 32.060 keuro (7%).

ESR-vorderingensaldo

Het ESR-vorderingensaldo geeft weer wat de uiteindelijke impact is van de werking van de VMSW op de Vlaamse begroting. Bijlage 3 geeft het ESR-vorderingensaldo weer: van de totale inkomende en uitgaande stromen worden de ESR-neutrale stromen afgetrokken, en het resultaat zijn de stromen met ESR-impact. Bijlage 4 geeft de omgekeerde benadering van deze oefening, waarin enkel de stromen mét ESR-impact behouden zijn.

Hieronder wordt het saldo toegelicht voor de beleidsfondsen (inclusief BSL), de subsidiestromen en de eigen werking.

Beleidsprogramma's en subsidiestromen

Het ESR-vorderingensaldo in BOF (inclusief subsidies) kwam in uitvoering 2022 op een kost van 157.551 keuro. Dit is 35.673 keuro minder dan geraamd in de laatste begroting. De grootste afwijkingen zijn

- 4.199 keuro aan budget voor grondaankopen dat niet is benut
- 30.948 keuro aan subsidies die niet werden uitgegeven (cfr hoger)

Eigen werking

Het ESR-vorderingensaldo voor eigen werking kwam op een positief resultaat van 2.595 keuro. Dat is 4.515 keuro hoger dan de laatste raming van -1.920 keuro. Merk op: de initiële begroting 2022 had een positief saldo maar door onvermijdelijke aanpassingen in de loop van het jaar was de raming toch negatief geworden. Uiteindelijk was het resultaat dus toch terug positief.

De voornaamste afwijkingen in de uitvoering ten opzichte van de laatste raming zijn:

- 3.144 keuro minder werkingskost en investeringen (22,7% onderbenutting op budget 13.871 keuro)
- 1.203 keuro minder lonen betaald (5,5% onderbenutting op budget 21.858 keuro)
- -1.555 keuro meer rente betaald (+11.3%)
- 880 keuro meer rente en dividenden ontvangen (waaronder 736 keuro Domus Flandria)
- 407 keuro verkoop van grond uit sociale last

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Omschrijving

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF 841 woonegelegenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert eind 2022 een patrimonium van 961 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 2022 zijn voor 9 van deze woonegelegenheden de renovaties aan de gang. De renovatie van deze panden wordt grotendeels met FS3-leningen gefinancierd.

Ontvangsten

De diverse inkomsten (16.12), zijnde de ontvangen huurgelden en recuperatie van kosten bij de huurders, lagen 329 keuro hoger dan voorzien in de begroting.

De ontvangen compensatie voor de betaalde FS3-intresten (38.20) bedroegen 875 keuro of 93 keuro meer dan voorzien voor 2022. 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 2022 voor een bedrag van 1,9 miljoen euro aan FS3 leningen (96.30) opgenomen.

Uitgaven

De toe te rekenen loonlast van het VWF aan de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt viel binnen het voorziene bedrag van 1.752 keuro bij BA2022.

De algemene werkingskosten (12.11) en onroerende voorheffing (12.50) die specifiek aan de huurhulpactiviteit kunnen toegewezen worden bedroegen respectievelijk 1.049 keuro en 349 keuro.

Het betaalde bedrag aan investeringen in de renovatie van gebouwen voor de huurhulpactiviteit (71.31) komt voor 2022 op 3.450 keuro. Dit is 681 keuro lager dan het voorziene bedrag en te verklaren door de nakende overdracht van het patrimonium aan de woonmaatschappijen.

4. ISE 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 en de overheid, het lokaal woonbeleid, het onderbouwd woonbeleid en kwaliteitsvolle regelgeving.

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. Op 4 februari 2022 heeft de Vlaamse Regering de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen afgebakend en later dat jaar werd ook de onderlinge verhouding van de stemrechten van de lokale besturen uit elk werkingsgebied vastgelegd. Net voor het zomerreces nam ik een aantal uitvoeringsbesluiten, waarvan de voornaamste het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen en het boekhoudbesluit betreffen. Op 10 november 2022 heeft de Vlaamse Regering de regelgevende bepalingen m.b.t. woonmaatschappijen nog geoptimaliseerd via het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen. Tenslotte keurde het Vlaamse Parlement op 7 december 2022 een decreetvoorstel goed dat voorziet in vereenvoudigde notariële verplichtingen bij overdrachten van onroerende goederen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen die via herstructurering verlopen.

De erkenning van sociale huisvestingsmaatschappijen werd van rechtswege ingetrokken op 1 januari 2023, tenzij een huisvestingsmaatschappij een tijdelijke verlenging (tot 30 juni 2023) van haar erkenning als SHM heeft bekomen. SHM's konden zo'n verlenging aanvragen tot 30 september 2022, waarbij ze een stappenplan moesten voorleggen. In dit plan toonden ze aan dat ze zich alsnog uiterlijk tegen 30 juni 2023 konden omvormen tot woonmaatschappij, door zich ofwel zelf statutair om te vormen tot woonmaatschappij (en te voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen), dan wel door een herstructurering aan te gaan met een woonmaatschappij of met een SHM die zichzelf statutair tot woonmaatschappij zou omvormen voor 30 juni 2023. Daarbij was over dat stappenplan ook een advies vereist van de gemeenten uit het werkingsgebied waarin de SHM tot woonmaatschappij zou omgevormd worden. In totaal hebben 75 SHM's een aanvraag ingediend om hun erkenning als SHM te verlengen. Alle aanvragen werden geanalyseerd, beoordeeld en ingewilligd. Met uitzondering van de SHM Vitare, die reeds in vereffening was, hebben alle andere op dat moment erkende SHM's zich nog in 2022

geherstructureerd tot 8 woonmaatschappijen, dit op basis van mijn beslissing tot goedkeuring van hun eerder ingediende erkenningsaanvraag.

Voor de volledigheid geef ik nog mee dat de erkenning van sociale verhuurkantoren van rechtswege wordt ingetrokken op 1 juli 2023 en dat op basis van de informatie die thans ter beschikking is verwacht kan worden dat alle SVK's en SHM's (m.u.v. Vitare) zich nog voor 30 juni 2023 zullen hebben omgevormd tot woonmaatschappij.

Om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren te ondersteunen in hun traject van omvorming tot woonmaatschappij, kunnen zij gebruik maken van het raamcontract dat de VMSW heeft afgesloten, op basis waarvan zij via een minicompetitie een externe firma kunnen aanstellen die juridische en operationele ondersteuning biedt. Binnen de VMSW was ook een speciaal team actief dat alle vragen die de woonactoren stelden via woonmaatschappij@vlaanderen.be beantwoordde, die regelmatig de zich vormende woonmaatschappijen contacteerden en desnoods ook op het terrein bemiddelt. Er is ook een uitgebreid draaiboek ter beschikking op basis waarvan voor elke type betrokken actor een concreet stappenplan is uitgewerkt op basis waarvan de omvorming kan verlopen. In 2022 werden in overleg met de sector ook een communicatieplan en communicatietools ter beschikking gesteld van betrokken actoren om hun stakeholders te informeren over deze reorganisatie. De VMSW helpt ook door op verzoek geaggregeerde data voor de nieuwe organisaties ter beschikking te stellen. Heel het proces van de omvorming werd opgevolgd door de stuurgroep woonmaatschappijen en op ambtelijk niveau opgevolgd door de coördinatiegroep. Om de sociale woonactoren te helpen met de integratie van hun ICT werking, is in 2022 de taskforce IT4WM opgericht, die een bijzondere aandacht heeft voor de datamigratie die volgt uit de herschikking van het patrimonium.

Performantieversterking van SHM's en SVK's

Naast de maatregelen ter versterking van de performantie van SVK's, zoals ik heb vermeld onder titel "Erkenning en subsidiëring van SVK's" (OD 5.5), heeft de VMSW zowel via haar generieke opleidingsaanbod als via de eventuele individuele begeleiding in het kader van financieel beheer ingezet op de versterking van de prestaties van SHM's en SVK's.

Hoewel ik de prestatiebeoordelingen of visitaties nog steeds een erg zinvol instrument vind om de prestaties te verbeteren, heb ik begin 2022 beslist om de resterende visitaties van de 2de visitatieronde op te schorten. De focus van de sector moest immers vooral op de omvorming tot woonmaatschappij liggen, en waarbij uiteraard ook ingezet moest worden op het goed beheer van bestaand sociaal woonpatrimonium. Daardoor vond in de praktijk bij 17 SHM's geen tweede visitatie plaats, maar bij de overgrote meerderheid van de SHM's dus wel. In 2022 werd ook een onderzoeksopdracht opgeleverd die resulteerde in aanbevelingen omtrent de toekomstige verhouding tussen de ondersteuningsopdrachten en controlerende opdrachten van het gefuseerde agentschap Wonen in Vlaanderen, met de focus op de mogelijke efficiëntiewinsten bij het uittekenen van de prestatiebeoordelingsmethodiek van woonmaatschappijen. Op basis daarvan zal ik een traject uitzetten om het wettigheidstoezicht te blijven garanderen in combinatie met de doelstellingen die met de visitaties worden beoogd. De doelstellingen en de vereisten voor woonmaatschappijen heb ik in 2022 wel al vastgelegd in het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen. Op die manier hebben de woonmaatschappijen concrete handvaten en richtlijnen om hun werking op te organiseren.

Het door de toezichthouder uitgeoefende wettigheidstoezicht evenals de toetsing van de verrichtingen van de SHM's en de SVK's aan het algemeen belang bleven onverkort gehandhaafd. Dit toezicht draagt bij tot de verdere professionalisering van de actoren met focus op het vrijwaren van de woonrechten van de woonbehoeftigen en een correcte besteding van de ter beschikking gestelde overheidsmiddelen. Om de werklust voor de

SHM's mede te verlichten werden de globale onderzoeken door de toezichthouder in 2022 afgeslankt tot onderzoeken woonrechten sociale huur en koop. In 2022 werd bij 20 SHM's zo'n onderzoek woonrechten uitgevoerd. Op basis van de aangepaste rapporteringsverplichtingen voor SVK's heb ik in 2022 de financiële situatie van SVK's vollediger in kaart gebracht en werd het financieel beheer binnen SVK's versterkt.

Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden

In 2022 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 368 keuro en 2.433 keuro respectievelijk, die werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

Verhuurdersorganisaties

In 2022 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 286 keuro die werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling gewest – gemeente

De commissie decentralisatie heeft in 2022 de agenda en werkwijze vastgelegd voor 9 inhoudelijke werkgroepen. De werkgroep wonen, fiscaliteit & onroerend erfgoed heeft 8 decentralisatievoorstellen uitgewerkt: 1 over IGS-werking, 4 over woonkwaliteitsbewaking, 1 over SVK-pro, 1 over de rol van de VMSW, 1 over het uitwerken van regels voor specifieke woonvormen. De werkgroepen hebben eind 2022 hun fiches voorgelegd aan de commissie, die ze bundelde in een eindrapport dat op 13 januari 2023 meegedeeld werd aan de Vlaamse Regering.

Bovenlokale samenwerking op het vlak van wonen

In het kader van het traject "woonmaatschappijen", zijn bij de afbakening van de werkingsgebieden de nodige linken gelegd met het ruimere project rond regiovorming-referentieregio's van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur. Ook de toekomstige regionale afbakeningen en vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen zal ik afstemmen volgens de afspraken die hierover werden gemaakt in de schoot van de Vlaamse Regering.

De evaluatie van de IGS-subsidiëring door het Steunpunt Wonen is in het najaar van 2022 opgestart en het eindrapport zal in mei 2023 opgeleverd worden. De resultaten van het onderzoek zullen worden gebruikt bij verdere initiatieven rond bovenlokale samenwerking.

Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Met een MB van 26 januari 2022 werd het subsidiebedrag voor 2022 aan de 70 IGS-projecten, die in december 2019 een subsidiebelofte voor 2020-2025 kregen, effectief

toegekend. Het totale voorziene subsidiebedrag voor 2022 bedroeg 8.350.158,88 euro en wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT. In februari 2022 werd aan elk IGS-project het subsidievoorschot (70%) voor 2022 uitbetaald. Het totaalbedrag van de uitbetaalde subsidievoorschotten bedroeg 5.845.111,23 euro. De saldi zullen in 2023 uitbetaald worden na evaluatie van werkingsjaar 2022. Elk IGS-project heeft in 2022 minstens 2 stuurgroepen georganiseerd, waaraan Wonen-Vlaanderen maximaal heeft deelgenomen. In het eerste semester van 2022 werd voor 70 IGS-projecten het werkingsjaar 2021 geëvalueerd. In het tweede kwartaal van 2022 werden subsidiesaldi voor 2021 uitbetaald voor een totaalbedrag van 2.363.478,77 euro.

In juni 2022 konden de 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of het werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Eveneens konden subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten voor 2023-2025 ingediend worden. Er werden 42 herzieningsaanvragen voor lopende projecten en 2 subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten ingediend. Met een MB van 13 december 2022 werd een aangepaste meerjarige subsidiebelofte voor 2023-2025 gegeven. Vanaf 2023 zal het aantal IGS-projecten in Vlaanderen toenemen van 70 naar 72.

In toepassing van artikel 2.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen werd met een MB van 8 december 2021 aan zes intergemeentelijke projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter met betrekking tot wonen een subsidie toegekend voor 900.000 euro, gespreid over 3 werkingsjaren en met start begin 2022. Begin 2022 werd aan deze zes projecten een subsidievoorschot van 70% voor het eerste werkingsjaar uitbetaald (in totaal 210.000 euro) en gingen de projecten van start. In november 2022 organiseerde Wonen-Vlaanderen een intervisie om aan deze projecten de gelegenheid te bieden om onderling ervaringen uit te wisselen en antwoorden te bieden op vragen.

Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten

In 2022 heeft Wonen-Vlaanderen een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen uitgerold waarin nog meer aandacht gaat naar enerzijds maatwerk en vragen van de lokale besturen en anderzijds naar proactieve thematische ondersteuning op eerste en tweedelijnsniveau. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Wooncode en in het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 worden toebedeeld.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

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

In 2022 werden deze korte termijn studies opgestart:

- Aanbodbeleid studentenhuysvesting;
- Alternatief voor bouwgrondprijzen;
- Doorlooptijd investeringen in sociale woningen;

- Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's;
- Herschatting sociale huurschatter;
- Duurzame innovatie in de sociale woningbouw;
- Werkings- en onderhoudskosten woonmaatschappijen.

In 2022 werden volgende eindrapporten opgeleverd:

- Naar een vernieuwd toezicht op en prestatiebeoordeling van de woonmaatschappij;
- Evaluatiestudie van de Verzekering gewaarborgd wonen;
- Evaluatiestudie van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- Verhuismotieven en bewegingen: een analyse van stadsverhuizers in, naar en uit vier centrumsteden;
- Alternatief voor bouwgrondprijzen. Analyse en toepassingen in instrumenten van het woonbeleid.

In 2023 zal een nieuwe grootschalige bevraging plaatsvinden, de Woonsurvey 2023. Deze survey dient de noodzakelijke basisgegevens aan te reiken met het oog op de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid. De survey zal worden uitgevoerd bij ca. 6.000 huishoudens in Vlaanderen en bestaat uit twee delen: een kort interview met de bewoners over hun woonsituatie en een screening van de kwaliteit van de woning. De voorbereiding van de opdracht en de uitbesteding van het veldwerk vond plaats in 2022.

Databeheer

Om het beleid rond de private huurmarkt beter te kunnen onderbouwen is in 2022 ingezet op verkennende analyses op de databank geregistreerde huurcontracten (ook wel gekend als 'MyRent') van AAPD. Hieruit vloeide een methodologische nota en een structurele samenwerking met de andere gewesten voort.

Daarnaast is ook verder gewerkt aan de kwaliteit van de brondata. Onder 'ICT' (zie 6.5) is de voortgang in verschillende belangrijke projecten zoals 'Digitale projectopvolging', 'Centraal woningregister', 'Centraal inschrijvingsregister',... te vinden.

Ten slotte is de fusie tussen VMSW en Wonen-Vlaanderen ook voor databeheer een belangrijk aandachtspunt geweest in 2022. Er is onderzocht welke stappen nodig zijn om de visienota databeheer in praktijk om te zetten.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Met het oog op de monitoring van het Woonbeleidsplan werk ik via wetenschappelijk onderzoek verder aan het verzamelen van de nodige data. In de beleidsnota en BBT zijn aan de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen operationele doelstellingen en instrumenten gekoppeld. Het Steunpunt Wonen onderzocht in 2021-2022 de relatie tussen strategische doelstellingen, operationele doelstellingen en instrumenten, via evaluatie en indicatoren. Zo kunnen we in de toekomst naast de opvolging van de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen, ook de operationele doelstellingen monitoren via de BBT.

Proactief stakeholdersoverleg

Na de verankering van het proactief stakeholdersoverleg in de Vlaamse Codex Wonen werden bij het tot stand komen en het uitwerken van diverse beleidsinitiatieven stakeholders betrokken. In 2022 werden in het kader van het ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen de stakeholders gehoord over drie elementen uit het ontwerp namelijk de middelentoets, het recht van voorkoop en het woningkwaliteitsbeleid. Ook werd op diverse tijdstippen in overleg gegaan met de stakeholders inzake het nieuwe kader rond geconventioneerde verhuur. Ook bij het tot stand komen van het prestatiehandboek dat zal worden toegepast op de woonmaatschappijen werd rond diverse deelthema's met de stakeholders samengezeten. Verder werd overlegd met de actoren om een minimale energienorm binnen woningkwaliteitsbewaking te integreren. Daarnaast kunnen de periodieke overlegmomenten worden aangehaald. Zo wordt op geregelde tijdstippen samengezeten over specifieke aspecten van het woonbeleid zoals de studentehuisvesting, de brandweerge-relateerde aspecten in de woningkwaliteitsbewaking. Via dergelijk unilateraal overleg wordt telkens de expertise van de direct betrokken actoren gecapteerd.

OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

Regelgeving moet kwaliteitsvol zijn. Voor de regelgeving die tot stand kwam in 2022 hield ik rekening met de 9 kenmerken van goede regelgeving die het referentiekader voor het Vlaamse reguleringsmanagement of wetgevingsbeleid vormen.

OD 6.5 Performante overheid

Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein

Om de samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen, werden in 2022 de laatste stappen gezet om de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW tegen 1 januari 2023 juridisch en operationeel af te ronden. Daarbij zijn de sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen afgestoten en overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

Om de herstructurering van het beleidsveld juridisch te verankeren werden in 2022 een decreet en twee besluiten van de Vlaamse Regering aangenomen.

Op het vlak van de organisatieontwikkeling is in 2022 vooral ingezet om de nieuwe afdelingen van het gefuseerde agentschap volgens de principes van het veranderingsmanagement in te richten. In dit traject werd onder meer extra aandacht besteed aan de participatie van de medewerkers en het ondersteunen van het leidinggevend niveau.

ICT

Vlaams Loket Woningkwaliteit

Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) werd verder geoptimaliseerd en qua functionaliteiten uitgebreid. De belangrijkste uitbreidingen en aanpassingen zijn:

- Uitgebreide aanpassingen voor erkenningen woningcontroleur;
- VLOK onderzoeksmodule (ondersteuning woonsurvey 2023, EVC-testen en opleidingen voor toekomstige erkende woningcontroleurs);
- Nieuw technisch verslag voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden;
- Volledig nieuw dossiersysteem voor Wooninspectie (om zelf kunnen te beboeten en te handhaven);

- EPC optimalisatie;
- Diverse kleinere en grotere optimalisaties.

Woningrenovatiepremie

Op 1 oktober 2022 is het eengemaakt loket 'Mijn VerbouwPremie' succesvol in productie gezet. Sindsdien is het mogelijk om premies gericht op energiebesparing en kwaliteitsverbetering via hetzelfde loket aan te vragen waardoor de klantvriendelijkheid en de transparantie ten aanzien van burgers verhoogd is. Daarna werd verder gewerkt aan de optimalisering van de dossierbehandelingsflow en de voorbereiding van verdere uitbreidingen die gepland zijn voor 2023.

Huurpremie – Huursubsidie

De oude huurpremie toepassing werd geïntegreerd in de nieuwe toepassing NHS (Nieuwe Huursubsidie), wat heel wat optimalisaties toeliet en voor een significant hogere efficiëntie zorgt. Zo is er nu o.a. een beroepsprocedure voor huurpremie beschikbaar, er kunnen nu – voor beide stelsels – automatische jaarlijkse controles uitgevoerd worden (3000+ per maand), er is meer controle mogelijk om dubbele uitbetalingen (cumul) te vermijden, en door een integratie met de documentendienst moeten geen handmatige brieven meer worden verstuurd door de dossierbehandelaars. Beide stelsels kunnen in de toekomst ook eenvoudiger en efficiënter verder geoptimaliseerd worden.

Programma Digitale Projectopvolging

Er werd een groot aantal aanpassingen uitgevoerd aan het Projectportaal, via dewelke sociale woonprojecten worden aangemeld en opgevolgd. Dit ging zowel om optimalisaties als om aanpassingen in functie van gewijzigde regelgeving (o.a. nieuwe simulatietabel 2022, integratie simulatietabel Design & Build, nieuwe werking woonbeleidsconvenanten, externe financiering, financiering van erfpacht & opstal van woningen, enz.). Het documentenplatform werd in 2022 gebouwd en uitgetest, om vanaf januari 2023 toe te laten om via het projectportaal op een veilige manier dossiers en documenten over sociale woonprojecten uit te wisselen.

Centraal Woningregister

Het geplande werk van de koppeling van het Centraal Woningregister aan de ICT-systemen van de SHM's / woonmaatschappijen werd vertraagd doordat ze nog volop bezig waren met fusievoorbereidingen. Dit wordt dus uitgesteld naar 2023. De nodige logica voor automatische uitwisseling van woningen-informatie tussen Wonen in Vlaanderen en woonmaatschappijen, evenals de logica voor automatische synchronisatie van huurdersgegevens/woningbezetting van sociale woningen, werd wel degelijk ontwikkeld, maar voor de effectieve koppeling aan de ICT-systemen van woonmaatschappijen is het dus nog even wachten.

Centraal Inschrijvingsregister voor kandidaat sociale huurders

De planning voor de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister werden eveneens noodgedwongen bijgesteld omdat de invoering hiervan vereist dat woonmaatschappijen eerst gevormd worden, en dat zal pas gebeuren in 2023. De bouw van het Centraal Inschrijvingsregister werd wel degelijk opgestart in 2022 en verloopt volgens (het bijgestelde) plan: het Centraal Inschrijvingsregister zal klaar zijn tegen zomer 2023 en een effectieve 'go-live' (met alle woonmaatschappijen aangesloten) is voorzien voor begin oktober 2023.

Instrumenten Klimaatplan 2050: Renovatieplanner voor sociale woonactoren

De renovatieplanner-toepassing werd succesvol opgeleverd in juli 2022. Deze toepassing berekent automatisch het effect van ingeplande werken op de conditiestaat en het toekomstige EPC-label van een woning, en ondersteunt de sociale woonactoren zo bij het opstellen van een globale renovatieplanning van hun patrimonium met het oog op het behalen van de Vlaamse klimaatdoelstellingen 2050.

Realiseren fusie VMSW – Wonen-Vlaanderen

De ICT-systemen en -teams werden in de loop van 2022 grotendeels en succesvol geïntegreerd, zodat op 1/1/2023 Wonen in Vlaanderen vlot van start kon gaan. Reeds in juli 2022 werd een geïntegreerde digitale werkplek voor alle personeelsleden gerealiseerd en tegen het einde van 2022 werden ook de financiële ICT-systemen en deze voor personeelsbeheer geïntegreerd. De ICT-teams van beide organisaties werden gereorganiseerd tot een eengemaakt team, en nieuwe gezamenlijke en geoptimaliseerde werkprocessen en technische standaarden werden uitgewerkt.

Ondersteunen Vorming Woonmaatschappijen

In 2022 werden de eerste fusies en splitsingen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen in de ICT-toepassingen uitgevoerd (zeven onderling verbonden toepassingen moeten gelijktijdig worden aangepast wanneer de boekhoudkundige fusie wordt aangegaan). In 2022 werden 6 fusies en 1 splitsing uitgevoerd. Er werd een volledige en grotendeels geautomatiseerde procedure opgezet en uitgetest om deze operaties zo vlot mogelijk te laten verlopen.

Communicatie

Mijn administratie zette in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. In mijn communicatiebeleid gebruikte ik een gedoseerde mix van diverse kanalen in samenwerking met verschillende partners. De campagnes over brandveilig feesten en Mijn VerbouwPremie zijn hier mooie voorbeelden van. Daarnaast kenmerkte 2022 zich door de communicatie over de woonmaatschappijen en de voorbereiding van de fusie tussen de VMSW en Wonen-Vlaanderen naar het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. Met onder meer een bedrijfsfilm en de instap in de website van de Vlaamse overheid zorgde ik voor een positieve beeldvorming en een overheid als herkenbare en betrouwbare partner.

Brandveilig feesten

December en januari zijn de feestmaanden bij uitstek. Naast een periode van samenkomen en gezelligheid is het jammer genoeg ook een periode vol brandgevaar en ongelukken. Om iedereen bewust te maken van de gevaren die gepaard gaan met de eindejaarsfeesten, lanceerde ik samen met het Netwerk Brandweer een herwerkte versie van 'Stille Nacht', om de problematiek op een originele manier onder de aandacht te brengen. De leden van het brandweerkoor sloegen de handen in elkaar en trokken massaal in hun interventiekledij naar de Leuvense kerstmarkt om daar een herwerkte versie van 'Stille Nacht' te brengen. Eentje die niet gaat over een heerlijke rustige kerstavond, maar over de mogelijke brandgevaren die deze feestperiode met zich meebrengen. Ook werden op de sociale mediakanalen verschillende tips gedeeld om het veilig te houden.

Mijn VerbouwPremie

Samen met het Vlaamse Energie en Klimaatagentschap (VEKA) en Fluvius werd heel wat communicatiemateriaal ontwikkeld om Mijn VerbouwPremie onder de aandacht te brengen. De campagne was te zien of te horen op televisie, radio, sociale media, gedrukte pers, via partners, ... Uit metingen van het media-aankoopbureau bleek dat de informatiecampagne zeer succesvol was. Dit blijkt eveneens uit het aantal websitebezoeken en het veelvuldige gebruik van de simulator.

Ondersteuning vorming woonmaatschappijen

In de zomer van 2022 werd de website www.sociaalwonen.be gelanceerd met informatie over de omvorming naar één woonmaatschappij per regio. Deze website richt zich op o.a. kandidaten of huidige sociale huurders, op eigenaar-verhuurders, op bouwpromotoren. Ze lezen wat er voor hen verandert en vinden er antwoorden op veel gestelde vragen. Via de regiozoeker weten ze welke maatschappij er binnenkort in hun regio actief is. Op de website vinden sociale verhuurders in de toolbox het ondersteunende communicatiepakket dat ze kunnen gebruiken om extern te communiceren over de lancering van hun woonmaatschappij. Dit zijn bijvoorbeeld modelbrieven, affiches, folders of sociale mediaberichten.

Fusie naar Wonen in Vlaanderen

Om het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen te kunnen lanceren bij het professionele en brede publiek, startten de werkgroep communicatie VMSW/Wonen-Vlaanderen al in 2022 de verschillende informatiekanalen van Wonen in Vlaanderen op, namelijk de inschrijvingen voor de algemene nieuwsbrief, de externe nieuwsbrieven voor professionelen, de sociale media, de eerste omschakeling van de website naar het webplatform van Vlaanderen (deel Wonen-Vlaanderen en algemene pagina's Wonen in Vlaanderen, deel VMSW volgt in 2023).

Op 20 december 2022 werd Wonen in Vlaanderen gelanceerd. Hiervoor gebeurde een aparte mailing naar de professionele stakeholders (woonmaatschappijen, lokale besturen en andere woonorganisaties) met daarin de visie van het nieuwe agentschap, een link naar een bedrijfsvideo en al een save the date voor het lancerings- en netwerkmoment (de kick-off) van 21 maart 2023. Het brede publiek (abonnees algemene nieuwsbrief) ontving een gelijkaardige nieuwsbrief en vond de bedrijfsvideo op de sociale media van Wonen in Vlaanderen en de Vlaamse overheid.

4.2 Budgettair kader ISE thema-overschrijdend instrumentarium

Thema-overschrijdend instrumentarium Wonen, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	20.997	29.436	21.683	19.904	29.350	19.888

Toelagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	20.997	29.436	21.683	19.904	29.350	19.888

Inhoudelijke toelichting:

Onder dit ISE staan alle kredieten die niet eenduidig kunnen ondergebracht worden onder de voorgaande inhoudelijke ISE's. Het grootste aandeel van dit budget wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidiëring (benutting van 8.350 keuro VAK en 8.514 keuro VEK). Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat ook de provisie van Wonen en het Fonds voor de Huisvesting.

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

Ontvangsten

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	400	0
BU	0	2.096	0

Inhoudelijke toelichting:

Het grootste aandeel in de terugvorderingen betreft subsidies aan SHM's ter vergoeding van hun kredietbemiddelingsactiviteit (1.354 keuro). Ook werd voor 181 keuro subsidie teruggevorderd bij SVK's die niet voldoende kosten aantoonde bij de verantwoording van de subsidie voor de halftijdse prospectiemedewerker. Net zoals voorgaande jaren werd ook voor ongeveer 400 keuro huursubsidies teruggevorderd.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Wanneer een rechtzetting moet gebeuren op vorderingen in het Fonds voor de Huisvesting (voorgaande begrotingsartikel), wordt dat omwille van rapporteringsdoeleinden op dit

begrotingsartikel geregistreerd. Het kan bijvoorbeeld gaan om een huursubsidie die niet kan teruggevorderd worden om dat de persoon overleden is.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
2022	AO	TO	LO
2e BA	0	0	0
BU	0	-68	0

Inhoudelijke toelichting:

Het gaat om 68 keuro in 2022.

Uitgaven

gQF0-1QDG2TA-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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	20.219	20.871	20.778	19.267	19.919	18.929

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 2e BA en 2e BA-JR is te verklaren door kredietherverdelingen uit de indexprovisie, de Oekraïne-provisie (31 keuro) en m.b.t. VIA6-middelen.

Op het begrotingsartikel werd een quasi volledige VAK-benutting gerealiseerd (nl. 20.778). Het grootste aandeel wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidies (subsidie voor intergemeentelijke samenwerking), nl. 8.350 keuro VAK en 8.514 keuro VEK.

Het e-gov-budget (5.432 keuro VAK en 5.301 keuro VEK) neemt de tweede grootste hap uit de benuttingscijfers, te verklaren door de verschillende grote ICT-projecten die lopend zijn: nl. NHS-project, VLOK en de ontwikkeling van een digitaal loket voor de Mijn-Verbouw-Premie. Vanuit de Oekraïne-provisie werd 31 keuro VAK en VEK verdeeld om

enkele aanpassingen aan de VLOK-applicatie door te voeren, in het bijzonder aangepaste modellen voor het technisch verslag.

De werkingssubsidies aan de verhuurdersorganisaties, Huurpunt, de huurdersbonden en het Vlaamse Huurdersplatform bedroegen respectievelijk 286 keuro, 354 keuro, 2.433 keuro en 368 keuro VAK en VEK.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	316	0	0	175	175	0

Inhoudelijke toelichting:

Het resterend VAK-saldo van 316 keuro werd herverdeeld naar begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS voor het Centraal Inschrijvingsregister.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
2022	2e BA	2e BA-JR	BU	2e BA	2e BA-JR	BU
Uitgaven	462	8.565	905	462	9.256	959

Inhoudelijke toelichting:

De uitvoering in 2022 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.).

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

VI. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Apparaatskredieten

PROGRAMMA QA - QF0 - AGENTSCHAP WONEN

(duizend euro)

2022	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	22.127	22.129
2e aanpassing BA-JR	0	0	0	23.374	23.376
BU	1	0	0	22.876	21.812

QF0-1QAG2ZZ-LO - LONEN

(duizend euro)

2022	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	17.045	17.045
2e aanpassing BA-JR	0	0	0	18.242	18.242
BU	0	0	0	17.816	17.729

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

QF0-1QAG2ZZ-WT - WERKING EN TOELAGEN

(duizend euro)

2022	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	5.082	5.084

2e aanpassing BA-JR	0	0	0	5.082	5.084
BU	0	0	0	5.060	4.083

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

QF0-1QAG4ZZ-LO - LONEN

(duizend euro)

2022	AO	TO	LO	VAK	VEK
2e aanpassing BA	0	0	0	0	0
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. Er waren geen detacheringen in 2022.

VII. LIJST MET AFKORTINGEN

- AAPD Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
- 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 Stromen (ESR- aggregatie)
- OL Ontvangsten Leningen (ESR- aggregatie)
- OP Ontvangsten Participaties (ESR- aggregatie)
- OW Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)
- PR Provisies (ESR- aggregatie)
- SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij
- SVK Sociaal Verhuurkantoor
- VAK Vastleggingskredieten
- VEK Vereffeningskredieten
- VGW Verzekering gewaarborgd wonen

VLOK Vlaams Loket Woningkwaliteit

VME Vereniging van Mede-Eigenaars

VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten

VWF Vlaams Woningfonds

WT Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)

VIII. BIJLAGE OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN

BVR renovatiepremie: uniek loket woon- en energiepremies	Definitief goedgekeurd 4/02/2022
BVR EKM's: stopzetten dubbele waarborg	Definitief goedgekeurd 4/02/2022
BVR afbakening werkingsgebieden woonmaatschappijen	Definitief goedgekeurd 4/02/2022
BVR bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, simulatietabel en programmacyclus voor bouw en renovatie van sociale woningen	Definitief goedgekeurd 11/02/2022
BVR verplichte fusie De Vrije Woonst	Definitief goedgekeurd 25/02/2022
Nood BVR Oekraïne - opvangcapaciteit	Definitief goedgekeurd 8/04/2022
BVR Covid19 - opheffing uitstel van betaling bijzondere sociale leningen	Definitief goedgekeurd 22/04/2022
Decreet wijziging van diverse decreten - moratorium en Vrijstelling bodemonderzoek	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 29/04/2022
Decreet wijziging Vlaamse Codex Wonen - hernieuwbare energie	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 6/05/2022
Decreet wijziging Energiedecreet en Vlaamse Codex Wonen - introductie geïntegreerde lening	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 6/05/2022
BVR wijziging Energiebesluit en Besluit VCW - flexibiliteit en renovatie- en energiepremies	Definitief goedgekeurd 20/05/2022
Decreet met diverse maatregelen tot herstructurering van het beleidsveld Wonen	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 3/06/2022
BVR indexering huursubsidie - huurpremie	Definitief goedgekeurd 3/06/2022
BVR Mijn Verbouwen	Definitief goedgekeurd 8/07/2022
BVR Stemrechten lokale besturen uit werkingsgebied woonmaatschappijen	Definitief goedgekeurd 15/07/2022
Decreet tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 7/10/2022
BVR houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis	Definitief goedgekeurd 7/10/2022
BVR bestuurlijke handhaving	Definitief goedgekeurd 14/10/2022
BVR samenvoeging Agentschap Wonen Vlaanderen - VMSW + Reparatie BVR woonmaatschappijen	Definitief goedgekeurd 10/11/2022

Subsidiebesluit innovatie nieuwbouw en renovatie	Definitief goedgekeurd 16/12/2022
Subsidiebesluit investeringssubsidie realisatie noodwoningen	Definitief goedgekeurd 16/12/2022
Subsidiebesluit kredietbemiddeling bij toekenning bijzondere sociale leningen	Definitief goedgekeurd 16/12/2022
Wijziging Besluit Vlaamse Codex Wonen Wonen: tegemoetkomingen voor verbeteren en renovatie woningen - vergoeding zonnepanelen	Definitief goedgekeurd 23/12/2022

IX BIJLAGE OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT

Motie tot besluit van het op 19 januari 2022 in plenaire vergadering gehouden actualiteitsdebat over het woonbeleid van de Vlaamse Regering (van Sarah Smeyers, Vera Jans, Mercedes Van Volcem, Alessia Claes, Joke Schauvliege en Katja Verheyen)

Aangenomen in de plenaire vergadering op 19 januari 2022.

Gevolg:

Het uitbreiden van het aanbod op de sociale en private huurmarkt is een cruciaal onderdeel van het woonbeleid van deze regeerperiode, via het geconventioneerd verhuren, het historisch hoge budget voor sociale woningen en de maatregelen om het investeringsvolume op te krikken. De beleidsinspanningen die daarrond werden verricht, zijn uitvoerig beschreven onder OD 5.3 en OD 5.5.

X. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF

Energie-efficiëntie van sociale woningen – de energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium

Aanbeveling 1 – De Vlaamse Regering dient een beleidsmatig investeringsprogramma op te maken dat voldoet aan de vereisten van de Wooncode

Omschrijving acties	Uitvoering gepland tegen	Status	Toelichting bij de status
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	2023	In uitvoering	De voorbereidingen van een nieuw BSO voor de periode na 2025 lopen.

sociale
huisvestingssector
wordt daarom
teruggevallen op de
tabel die als bijlage 28
bij het Besluit Vlaamse
Codex Wonen van
2021 is gevoegd en die
als leidraad dient bij de
minimale
investeringsvolumes
die moeten worden
voorzien voor de
realisatie van het
Bijzonder Sociaal
Objectief.
In 2013 werd er een
nieuwe
programmacyclus
geïmplementeerd met
het Procedurebesluit
Wonen van 25 oktober
2013. De
meerjarenplanning die
daarbij werd
geïntroduceerd en
waarmee een overzicht
wordt gegeven van de
projecten die binnen de
drie jaar zullen worden
uitgevoerd
(toegewezen op het
jaarbudget), zou dit
investeringsprogramma
kunnen vervangen. Dit
geeft namelijk een
goed overzicht van de
projecten die zich
aandienen.

Daarnaast blijft er wel
nood aan een meer
algemeen kader waar
de contouren worden
vastgesteld waarbinnen
kan gewerkt worden
zoals nu ook met het
BSO het geval is. Hier
moet dan uitvoering
aan worden gegeven
wanneer de nieuwe
doelstellingen worden
geformuleerd voor de
periode na de realisatie
van het BSO tegen 31
december 2025.
Daarbij moet dan ook

rekening gehouden worden met de budgetten die noodzakelijk zijn om de doelstellingen op vlak van energie tegen 2050 te behalen. In afwachting daarvan wordt deze legislatuur de FS3-investeringsmachtiging verhoogd zodat er al volop kan worden ingezet op de renovatie en vervangingsbouw van sociale huurwoningen, in combinatie met extra middelen die worden uitgetrokken waarmee subsidies kunnen worden toegekend door de VMSW in uitvoering van Boek 5, Deel 2, Titel 2, van het voornoemde besluit voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen.

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

Omschrijving acties	Uitvoering gepland tegen	Status	Toelichting bij de status
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	2023	In uitvoering	De VMSW ontwikkelde een specifieke module "Renovatieplanner" waarmee elke SHM/WM op een geüniformeerde en structurele wijze de renovatie van haar patrimonium kan inplannen. In 2022 werd deze tool beschikbaar gesteld met de nodige toelichting en opleiding, waarna SHM/WM de oefening op high-level manier kunnen opstellen. De

en de impact op het bredere financieringssysteem van de sector geëvalueerd worden.

concrete timing zal in overleg met de sector verder bepaald worden.

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 acties	Uitvoering gepland tegen	Status	Toelichting bij de status
De werking van het instrument renovatietoets zal geëvalueerd en bijgestuurd worden. Daarbij zal onderzocht worden om de tijdshorizon van de geplande renovaties uit te breiden tot de scope van de lange termijn klimaatdoelstellingen 2050. Er wordt ingezet op bredere kennisdeling rond het beslissingsproces m.b.t renovatiestrategie. Er wordt bekeken of een veralgemeend afwegingskader voldoende rekening kan houden met situatieafhankelijke factoren om voldoende robuust de meest aangewezen renovatiestrategie naar voren te schuiven.	2023	gepland	Met het oog op snellere aanwending van de FS3-kredieten en dus vlottere doorstroom van te ontwikkelen woonprojecten, lag voor het instrument renovatietoets de focus op mogelijke procedurele vereenvoudigingen. Voor vervangingsbouw en functiewijzigingen waarbij de structurele aanpak en het eindresultaat nauwelijks ter discussie staan, zijn de geformuleerde voorstellen in 2022 verder beleidsmatig vertaald in een regelgevend traject . 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.

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

Omschrijving acties	Uitvoering gepland tegen	Status	Toelichting bij de status
----------------------------	---------------------------------	---------------	----------------------------------

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, blijft verder lopen	In 2022 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

Arrest	Datum	Rolnr.	Aard	Onderwerp	Uitspraak
155/2022	24/11/2022	7674, 7675, 7695, 7750, 7771, 7773	BV	decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (<i>woonmaatschappijen: o.a. verplichte rechtsvorm, modaliteiten en beëindiging van het aandeelhouderschap van sociale huurders en Intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij</i>)	Verwerping
37/2022	10/03/2022	7695	VS	artt. 104, 205 en 215 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (<i>woonactoren - sociale woonorganisaties</i>)	Verwerping
19/2022	03/02/2022	7674, 7675	VS	artt. 74, 79, 83, 105, 122, 124, 128, 205, 206 en 208 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (<i>woonactoren - sociale woonorganisaties: verplichte rechtsvorm, modaliteiten</i>)	Verwerping

				<i>en beëindiging van het aandeelhouderschap van sociale huurders, ontbinding van rechtswege van een SHM)</i>	
--	--	--	--	---	--