



BBT Wonen Begrotingsopmaak 2023

Matthias Diependaele

Vlaams Minister van Financiën en Begroting, Wonen en
Onroerend Erfgoed

I. INHOUDSTAFEL

I. INHOUDSTAFEL	3
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER	5
III. SAMENVATTING	6
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	7
1. Transversale en horizontale doelstellingen	7
1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding	7
1.2 Vlaams Jeugd- en kinderrechtenbeleidsplan	7
1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan	7
1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden	8
V. BELEIDSVELD WONEN	9
1. ISE 1 Woningkwaliteit	9
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	9
OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit.....	9
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen	10
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt.....	10
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 klimaatneutrale sociale huisvesting	13
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	13
OD 1.8 Verduurzamen eigendomswohnungen stimuleren.....	14
1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	15
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	15
2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	19
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken.....	19
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede	19
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	19
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	20
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 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	22
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen.....	22
2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt	23
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren ..	23

OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.....	23
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	24
2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	24
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	25
DAB's	30
Overige entiteiten onder toezicht.....	32
3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	38
3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod	38
OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid	38
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod.....	39
OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd	39
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod	40
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren	40
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	42
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd	42
3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	43
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	44
DAB's	51
Overige entiteiten onder toezicht.....	54
4. Thema-overschrijdend instrumentarium.....	61
4.1 Operationele doelstellingen.....	61
OD 6.1 Performante woonactoren.....	61
OD 6.2 Lokaal woonbeleid	63
OD 6.3 Onderbouwd beleid	64
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving.....	65
OD 6.5 Performante overheid.....	65
4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	68
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's).....	69
VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD	74
VIII. LIJST MET AFKORTINGEN	80
IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'.....	81

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 begrotingsopmaak 2023 rapporteer ik over mijn beleidsplannen en middelen die ik zal inzetten om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

De afgelopen jaren heb ik er sterk op ingezet om het regelgevend kader voor de bestuurlijke hervorming van het sociaal woonlandschap op punt te zetten. Nu komen we in de fase van implementatie terecht. Ondertussen zijn de eerste aanvragen voor erkenning tot woonmaatschappij ingediend. De eerste erkenningen zullen in 2022 nog plaatsvinden.

Het is mijn overtuiging dat de hervorming nodig is om de sector verder te professionaliseren om in de toekomst meer te gaan investeren in sociale woningbouw. Het opkrikken van het investeringsvolume is voor mij dan ook een belangrijk aandachtspunt de komende jaren. Samen met de sector en mijn administratie volg ik dat van zeer nabij op en heb ik een pakket aan maatregelen afgesproken. Meer daarover kunt u lezen onder OD 5.5.

De eerste jaren van mijn ambtstermijn heb ik sterk ingezet op de hervorming van het woonlandschap, maar ook voor de private huurmarkt wil ik het verschil maken. Er is nood aan een versterkt aanbodbeleid. Daarom nam ik in 2022, samen met minister Demir, een eerste maatregel door de MijnVerbouwenlening ook open te stellen voor particuliere verhuurders. Deze maatregel richt zich op het bestaand privaat huuraanbod, maar nu wil ik ook een aanbodsuitbreiding aanmoedigen. Daarom bereid ik het regelgevend initiatief van geconventioneerde huur voor. 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.

Op 1 januari is ook de fusie tussen het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW een feit. Het eengemaakt agentschap Wonen in Vlaanderen zal betere samenwerking, kennisdeling en synergieën binnen het beleidsveld Wonen mogelijk maken. De sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen werden afgestoten en overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

Tot slot gaat mijn aandacht uiteraard ook uit naar de energiecrisis, die momenteel veel gezinnen treft. Hiertoe heb ik reeds een reeks maatregelen genomen, zoals de tijdelijke indexstop voor de energievervlindende huurwoningen. Ik volg de situatie op het terrein van nabij op en zal, indien nodig, nog bijkomende maatregelen treffen.

III. SAMENVATTING

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden verschillende initiatieven uitgerold. Hierna worden kort de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen toegelicht. In de bespreking per inhoudelijk structurelement wordt in detail stil gestaan bij de kredietevoluties en beleidsinitiatieven voor het jaar 2023.

In 2023 treden een aantal grote hervormingen in werking, die de voorbije jaren grondig voorbereid werden. Vanaf 1 juli 2023 zullen er geen SHM's of SVK's meer bestaan en zijn hun activiteiten verenigd in de woonmaatschappij. Vanaf 1 oktober 2023 zullen dan ook de nieuwe toewijzingsregels van toepassing worden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van een centraal inschrijvingsregister.

Naast deze hervormingen in de sociale huursector, wens ik het komende jaar bijzondere aandacht te besteden aan aanbodsuitbreiding op de private huurmarkt. Ik werk een operationeel systeem uit voor het geconventioneerd verhuren van gerenoveerde en nieuwbouwwoningen, met een focus op gemengde projecten sociaal – privaat, zodat dit initiatief niet enkel leidt tot een uitbreiding van een betaalbaar privaat aanbod, maar ook van het sociaal aanbod.

2023 wordt ook een belangrijk jaar voor het wetenschappelijk onderzoek naar de Vlaamse woningmarkt. Het veldwerk voor de nieuwe woonsurvey en woningscreening wordt opgestart en zal ons in de loop van 2024 opnieuw een grote schat aan informatie opleveren.

Het Steunpunt Wonen voerde de voorbije jaren een aantal evaluatiestudies van instrumenten van het woonbeleid uit, ook in 2023 staan er op het programma. Op basis van de resultaten van deze studies ga ik na of, en zo ja, welke aanpassingen aan de instrumenten nodig zijn.

PROGRAMMA QD – WONEN

	(duizend euro)				
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2022	0	825	0	2.599.945	321.491
Bijstelling BO 2023	5.527	- 25	0	358.352	52.190
BO 2023	5.527	800	0	2.958.297	373.681

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Transversale en horizontale doelstellingen

1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding

Ik zal de acties opgenomen in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA), om vanuit wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede, verder uitvoeren: het verbeteren/garanderen van de toegankelijkheid van de sociale huisvesting via toewijzingsregels die voldoende ruimte laten voor prioritaire/kwetsbare doelgroepen, met implementatie van de nieuwe toewijzingsregels vanaf het najaar 2023 (zie OD 4.3); het versterken van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBU), met in 2023 de opvolging van de wijzigingen die werden aangebracht aan de werking van het Fonds naar aanleiding van het evaluatierapport van de Steunpunt Wonen en de tijdelijke aanpassing van de tegemoetkoming van het Fonds naar aanleiding van de energiecrisis (zie OD 3.1); de verdere uitvoering en opvolging van het plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, onder coördinatie van Welzijn. De toelichting van deze beleidsintenties komt verder aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

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.

Ik zal in 2023 verder werken aan de uitvoering van mijn plan van aanpak voor nieuwe woonvormen, gericht op het faciliteren van innovaties op het vlak van wonen. Ik werk hiervoor maximaal samen met de vele betrokken actoren die actief zijn op het vlak van nieuwe woonvormen. (zie OD 5.7).

Bij de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokale woonbeleid (zie OD 6.2) zal ik blijven aandacht vragen voor de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen, bijvoorbeeld via het lokale woonoverleg maar ook tijdens vormingsinitiatieven.

1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan

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

In 2023 zal ik het 'Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' verder opvolgen (zie OD 4.1).

1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden

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 zal de acties ingeschreven in het Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 (STRAP) vanuit wonen verder uitvoeren, met het oog op het verbeteren van de huisvestingssituatie van ex-gedetineerden. Het betreft het verbeteren van de toegang tot en de toewijzing van sociale huurwoningen voor (ex-)gedetineerden, met de implementatie van de nieuwe toewijzingsregels vanaf het najaar 2023 (zie OD 4.3). Daarnaast het organiseren van netwerkmomenten over wonen in de verschillende gevangenissen in samenwerking met Welzijn, met het oog op kennismaking en informatiedeling als basis en aanzet voor verder overleg en samenwerking op niveau van de gevangenis.

V. BELEIDSVELD WONEN

1. ISE 1 Woningkwaliteit

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

Ik zal in 2023 gerichte acties definiëren om uitvoering te geven aan de Visienota Woningkwaliteit en dit voor de verschillende deelmarkten. Waar mogelijk neem ik daarbij initiatieven die op korte termijn tot resultaten leiden.

OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit

De Woonsurvey van 2018 heeft aangetoond dat de kwaliteit van de Vlaamse woningen sinds 2013 verbeterd is. Het aandeel Vlaamse woningen in goede staat steeg tussen 2013 en 2018 van 70% naar 77%, terwijl het aandeel woningen in slechte tot zeer slechte staat daalde van 14% naar 11%. De daling is ingezet, maar blijvende inspanningen zijn nodig. Met een volwaardige woningkwaliteitspiramide, die bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen, doe ik de woningkwaliteit in Vlaanderen verder stijgen.

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide wordt ingezet op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. Na eerdere grootschalige sensibiliseringscampagnes over de minimale woningkwaliteitsnormen, zet ik in 2023 verder in op deze boodschap met een aantal kleinere doel- en doelgroepgerichte initiatieven. Als het over brandveiligheid gaat, doe ik dat in samenwerking met het Netwerk Brandweer. Doelstelling blijft dat alle verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners weten dat er minimale normen bestaan voor veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen en dat men, bijvoorbeeld met behulp van de Woningkwaliteitswijzer die deel uitmaakt van de Woningpas, zeer laagdrempelig kan nagaan of een (huur)woning voldoet.

Met betrekking tot de tweede laag van de piramide, het proactief beleid en de preventieve aanpak, bereid ik in 2023 de invoering verder voor van het erkenningssysteem voor woningcontroleurs (zie verder OD 1.3). Daarnaast ondersteun ik de lokale besturen bij de toepassing van de woningkwaliteitsprocedures. Het dossieropvolgingssysteem (VLOK), dat Wonen in Vlaanderen beheert en kosteloos ter beschikking stelt van de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, wordt daartoe 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 werk op vraag van en in samenwerking met de lokale besturen ook bijkomende functionaliteiten uit die kaderen in de woningkwaliteitspiramide, zoals bijvoorbeeld de opvolging van gemeentelijke kotlabels.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

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

De huidige modellen van technische verslagen zijn van kracht sinds 1 januari 2021. Ze zijn intussen goed gekend, maar ik blijf net zoals vorig jaar ook in 2023 verder inzetten op de ondersteuning van de lokale besturen en medewerkers van Wonen in Vlaanderen. Een correcte en uniforme toepassing van deze technische verslagen is immers belangrijk.

Ik introduceer in 2023 in deze technische verslagen een minimale energienorm. Ik zet daarvoor een tijdsplan uit, zodat van bij aanvang duidelijk is dat deze minimale energienorm gefaseerd zal verstrengen. Die minimale energienorm wordt gebaseerd op het EPC-label. Ik zal huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders in 2023 ook uitgebreid informeren over deze nieuwe woningkwaliteitsnorm.

De gemeenten hebben de mogelijkheid om bovenop deze gewestelijke woningkwaliteitsnormen strengere eigen normen op te leggen voor (studenten)kamers. Een 25-tal gemeenten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Ik ga in 2023 samen met deze gemeenten na of het mogelijk is om hiervoor een uniform kader uit te werken.

Er wordt ook bekeken of de minimale woningkwaliteitsnormen die nu voor arbeidskrachten gelden (doorgaans is dit het algemene kader voor kamerbewoners), niet bijgestuurd moeten worden. Zeker bij grote projecten, zoals de Oosterweelwerken, wordt er een massale toestroom van arbeidskrachten verwacht die allen kwalitatief gehuisvest moeten worden. Op sommige vlakken verschillen hun noden van de noden van traditionele kamerbewoners. Eventuele afwijkingen of aanpassingen van de bestaande normen kunnen mogelijk bijdragen aan een oplossing, mits het grondrecht op behoorlijke huisvesting voldoende gewaarborgd blijft.

OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

Conformiteitsonderzoek en -attest

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

Zoals vermeld in OD 1.1 bereid ik in 2023 de implementatie verder voor van het erkenningsstelsel voor woningcontroleurs dat de Vlaamse Regering in 2021 heeft vastgesteld. Ik zet ook een mechanisme op voor het evalueren en coachen van woningcontroleurs. Samen met de geïnteresseerde onderwijsinstellingen werk ik een opleiding tot woningcontroleur uit, evenals een EVC-instrument voor het testen van de reeds verworven competenties van bestaande woningcontroleurs. De basis voor zowel de opleiding als de EVC-test is gelegd met de beroepskwalificatie van

woningcontroleur die de Vlaamse Regering in 2021 heeft vastgesteld en de EVC-standaard die midden 2022 is opgesteld.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

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

Ik ondersteun de gemeenten bij de toepassing van de administratieve woningkwaliteitsprocedures, zijnde de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen bevat een aantal verbeteringen aan de waarschuwingsprocedure. Ik zal de gemeenten in 2023 begeleiden bij de inwerkingtreding van deze verbeteringen en hen aanmoedigen om de verbeterde waarschuwingsprocedure toe te passen.

In de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kunnen gemeenten op vandaag een vrijstelling vragen van de verplichting om voor elk dossier advies te vragen aan Wonen in Vlaanderen. Het voornoemd voorontwerp van decreet veralgemeent deze vrijstelling voor alle gemeenten die aan bepaalde voorwaarden voldoen. In 2023 werk ik het principe van deze algemene vrijstelling verder uit en ondersteun ik de lokale besturen bij de toepassing ervan.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

Voor 2023 zal de focus binnen de strafrechtelijke procedure vooral liggen bij de uitrol van de bestuurlijke handhaving. Door de inwerkingtreding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving op 1 januari 2023 kan mijn administratie vanaf dat moment ook zelf overgaan tot bestuurlijke beboeting in die gevallen waarin het parket niet overgaat tot strafrechtelijke vervolging. De eerste dossiers zullen in de loop van 2023 binnenkomen. Inkomsten die in 2023 reeds ingevorderd zouden worden, komen in het Fonds voor de Wooninspectie terecht.

Daarnaast blijft de Vlaamse Wooninspectie uiteraard optreden tegen de verhuur, terbeschikkingstelling of tehuurstelling van niet conforme woningen en andere constructies. De prioriteit ligt daarbij zoals altijd op de ergste vormen van krotverhuur.

Herhuisvesting

Het organiseren van passende herhuisvesting voor de bewoners van onbewoonbare en overbewoonde woningen blijft een aandachtspunt in de woningkwaliteitsbewaking. Het Steunpunt Wonen schatte in 2020 dat er minstens 2.500 bijkomende noodwoningen nodig waren. Daarom lanceer ik sinds 2020 jaarlijks een projectoproep voor noodwoningen. Veel lokale besturen tekenden hierop in met waardevolle, veelal kleinschalige, projectvoorstellen, waardoor het aanbod aan kwaliteitsvolle noodwoningen gestaag groeit. In 2020 werden in het kader van deze projectoproep subsidies toegekend voor 259 noodwoningen, in 2021 ging het over 150 noodwoningen. Ik zal ook in 2023 een nieuwe projectoproep voor noodwoningen lanceren. Ik voorzie hiervoor in een budget van 8 miljoen euro op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Rol van de gemeente

Zoals blijkt uit wat voorafgaat is er in de woningkwaliteitsbewaking een nauwe wisselwerking tussen het lokale bestuur en het gewest. Bij de wetenschappelijke evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium is deze rolverdeling mee onder de loep genomen. De conclusie was dat er een goed evenwicht is. Ik zal de bestaande wisselwerking dan ook continueren en ik zet verder in op het versterken, ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. In het licht daarvan wordt het goedkeuringstoezicht met betrekking tot de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen in het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vervangen door een goed uitgebouwde ondersteuning. Zoals hoger vermeld, wordt ook de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring losgelaten. De gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid, die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, kunnen in 2023 uiteraard op verdere ondersteuning rekenen.

Ten slotte bereid ik de erkenning van woningcontroleurs verder voor. In functie daarvan werk ik in 2023 een gericht ondersteunings- en coachingpakket, aangeboden door het Agentschap Wonen In Vlaanderen, uit voor de bestaande (inter)gemeentelijke woningcontroleurs (zie ook hoger).

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In vergelijking met andere landen scoort het Vlaamse woningbestand minder goed op vlak van verduurzaming. Er is dan ook nood aan een geïntegreerde aanpak over de betrokken beleidsvelden heen. Kennisdeling is een eerste belangrijke stap in die aanpak. In 2023 onderzoek ik samen met de minister van Omgeving en Energie hoe we de kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming van bestaande woningen kunnen organiseren. In dit kader volg ik ook de proefprojecten inzake veranderingsgericht bouwen van dichtbij op.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Mijn VerbouwPremie

Samen met de minister van Energie heb ik in 2022 het regelgevend kader van de Mijn VerbouwPremie uitgewerkt. Om private verhuurders te stimuleren om hun woning te renoveren en vervolgens te verhuren aan een SVK is Mijn VerbouwPremie (gestart op 1 oktober 2022) (zie OD 1.8) ook blijvend opengesteld voor hen, niet alleen voor particuliere verhuurders maar ook voor vennootschappen. Tot eind 2023 wordt het premiepercentage waarop ze recht hebben, voor de meeste categorieën van werken verhoogd tot 50% van het factuurbedrag. In appartementsgebouwen hebben SVK-verhuurders daarenboven ook recht op een premie voor investeringen in de gemeenschappelijke delen. Verhuurders die hun huurwoning niet verhuren via een SVK, zullen voor energiebesparende investeringen enkel recht hebben op een forfaitaire premie.

In het kader van de begrotingsbesprekingen bij de begrotingsopmaak 2023 werd beslist om de inkomensgrens tussen de laagste en de middelste inkomenscategorie te wijzigen voor aanvragen vanaf 2023: de laagste inkomensgrenzen worden

verhoogd met 10% waardoor meer mensen zullen kunnen genieten van de hoogste premies.

Mijn VerbouwLening

Samen met de minister van Energie werd 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. In 2023 zal ik dit instrument verder opvolgen.

OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting

Het energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium is een grote uitdaging voor de komende decennia. De sociale huisvesting moet hierin een voorlopersrol spelen. Daarom heb ik intussen de eisen voor ingrijpende energetische renovaties verstrengd. Bij dergelijke ingrijpende energetische renovaties aan sociale woningen behalen de woningen na renovatie de E60-norm. Hiermee loopt de sociale huisvesting anderhalf jaar voor op de reguliere markt. Voor nieuwbouw volgt de sociale woningbouw de E30-norm. Uiteraard blijf ik de woonmaatschappijen in 2023 zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) als technisch (via dossiernazicht en technische ondersteuning) ondersteunen. Hierbij gaat extra aandacht naar de ondersteuning bij ingrijpende energetische renovaties en renovatieprojecten in het algemeen. De VMSW heeft hiervoor in 2022 een nieuwe digitale tool ter beschikking gesteld: de renovatieplanner (zie verder). Wonen In Vlaanderen zal deze renovatieplanner in 2023 samen met de woonmaatschappijen verder opvolgen en indien nodig verder verfijnen.

Ik neem initiatief zodat de VMSW marktconforme leningen kan verstrekken aan sociale huisvestingsmaatschappijen die willen investeren in zonnepanelen (zie begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS). Tegelijk wordt de vergoeding die de huurder dient te betalen voor zijn zelfverbruik van de geproduceerde stroom van die zonnepanelen aangepast wanneer blijkt dat de woning is uitgerust met een digitale meter. De huidige regeling houdt immers nog rekening met de tariefmethodologie van de VREG in functie van een terugdraaiende teller, terwijl die in 2021 gewijzigd is voor woningen uitgerust met een digitale meter (zie OD.2.3).

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

In nauw overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen heeft VMSW een klimaatactieplan richting 2050 opgesteld voor het sociale woningpatrimonium. Dat klimaatactieplan maakt van het structureel opwaarderen van woningen een absolute prioriteit, te beginnen met de woningen met veiligheids- en gezondheidsproblemen en de uiterst slechte woningen. Om het klimaatactieplan in de praktijk te brengen zal ik in 2023 de toepassing van de renovatieplanner opvolgen (zie hoger).

Verder zal ik een aanpassing van de subsidieregeling doorvoeren en deze meer sturen richting diepgaande renovaties. In de periode 2020–2024 voorzie ik in de

nodige renovatiebudgetten die zijn afgestemd op de geactualiseerde renovatieplanning van de woonmaatschappijen. Daarnaast zal ik opnieuw een open oproep lanceren voor innovatieve projecten om zo duurzame systemen te promoten in de sociale woningbouw (zie OD 5.5).

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, heb ik een duidelijk kader uitgewerkt waarin sociale verhuurders hun woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk kunnen verhuren. Dit vermijdt zowel leegstand, hetgeen de leefbaarheid aantast, als uitgaven voor de sociale verhuurder (bewaken van de leegstaande woningen, afsluiten van de woningen, beschermen tegen krakers,...). De decretale basis en uitvoeringsbesluiten zijn in werking getreden op 1 maart 2022. Een draaiboek met informatie, praktische richtlijnen en inspirerende voorbeelden is ook ter beschikking gesteld. In 2023 ondersteun ik woonmaatschappijen die dat wensen bij de toepassing van dat draaiboek.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting zal aangepast worden aan het nieuwe bestedingskader van het Vlaams Klimaatfonds zoals opgenomen in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. In 2023 zal ik de sector actief ondersteunen om het aangepast subsidiekader maximaal in te zetten bij de lopende projecten.

OD 1.8 Verduurzamen eigendomswoningen stimuleren

Mijn VerbouwPremie

Vanaf 1 oktober 2022 kan de Mijn VerbouwPremie aangevraagd worden op het gezamenlijke unieke onlineloket dat werd opgericht door de Vlaamse Regering. Deze premie bundelt de vroegere renovatiepremie die gericht is op woningkwaliteitsverbetering en de meeste energiepremies die gericht zijn op energiebesparing. De hoogte van de premie wordt bepaald door het type gebouw, de hoofdverblijfplaats, het type rechthebbende en zijn inkomen. De categorieën van werken waarvoor een premie kan aangevraagd worden zijn: dak, ramen en deuren, buitenmuur, vloer, binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair, warmtepomp, warmtepompboiler, zonneboiler en gascondensatieketel.

Tot eind 2023 werden de premiepercentages van Mijn VerbouwPremie voor de laagste en de middelste inkomensgroep opgetrokken tot 50% en 35%. Hiermee wordt een versnelling van de renovatiegraad van het woningpatrimonium beoogd, zowel op vlak van woningkwaliteit als van de energieprestatie van de woning.

In 2023 wil ik de Mijn VerbouwPremie uitbreiden voor eigenaar-bewoners van appartementen uit de laagste en middelste inkomensgroep, zodat zij voor de investeringen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw ook aanspraak kunnen maken op een premie van 35% of 50% van de investeringskost in functie van hun inkomen.

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. In 2023 zal ik dit instrument verder opvolgen.

1.2 Budgettaire kader voor het begrotingsjaar

Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

	(duizend euro)					
	VAK			VEK		
	BA 2022	evolucie	BO 2023	BA 2022	Evolucie	BO 2023
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	87.351	649	88.000	89.894	-704	89.190
Toelagen (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	87.351	649	88.000	89.894	-704	89.190
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

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

Het grootste aandeel van het budget op dit ISE betreft Mijn VerbouwPremie en de aanpassingspremie, samen goed voor 79.001 keuro. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswoningen te stimuleren (OD 1.8).

Het budget omvat ook een bedrag van 8.000 keuro voor een nieuwe open oproep noodwoningen. Lokale besturen kunnen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten.

In 2023 wordt voor de eerste keer een budget ingeschreven voor de certificering van woningcontroleurs, nl. 600 keuro.

Onder dit ISE vallen ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie bestemd voor de strafrechtelijke en bestuurlijke handhaving van woningkwaliteit. De ontvangsten en uitgaven worden geraamd op 400 keuro, dit op basis van een inschatting van de nieuw op te starten en hangende dossiers.

Zowel de Wooninspectie als de noodwoningen, als de uit te besteden conformiteitsonderzoeken dragen bij aan de doelstelling om de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt te handhaven (OD 1.3).

De budgetten die voorzien worden om sociale huurwoningen te bouwen en te renoveren worden besproken onder het ISE 'Ondersteuning aanbodzijde Woningmarkt'.

Hieronder worden per begrotingsartikel de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

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

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 en vanaf 2023 ook de bestuurlijke 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 naleving van de Vlaamse Codex Wonen (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4RB-WT.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	350	0
Bijstelling BO 2023	0	50	0
BO 2023	0	400	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De geraamde ontvangsten worden, in lijn met de uitgaven, bijgesteld tot 400 keuro.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit. Het gaat om de Mijn VerbouwPremie, de aanpassingspremie en het budget voor noodwoningen. In de begroting 2023 wordt ook voor de eerste keer een budget ingeschreven voor de certificering van woningcontroleurs: nl. een budget voor het testen van eerder verworven competenties, en een budget voor het uitbesteden van conformiteitsonderzoeken aan gecertificeerde woningcontroleurs.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	87.001	89.544
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	599	- 754
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0

BO 2023	87.600	88.790
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QG0-1QGG2CB-WT	1.093		Enmalige compensatie uit 2022 wordt ongedaan gemaakt: betreft middelen voor de vastlegging van de Wonen-OE-premie die terugkeren vanuit Onroerend Erfgoed.
Naar QF0-1QDG2TA-WT		-260	Een VEK-saldo van 260 keuro wordt gecompenseerd naar QF0-1QDG2TA-WT voor de vereffening van de het Grote Woononderzoek en de Woonsurvey die in begrotingsjaar 2022 zullen worden vastgelegd
Naar QF0-1QAG2ZZ-LO	-424	-424	Er wordt 494 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de apparaatskredieten van Wonen in Vlaanderen: het betreft loonkrediet en een rugzakje werkmiddelen voor 8 tijdelijke VTE die worden aangeworven in het kader van de Mijn Verbouwpremie en -lening
Naar QF0-1QAG2ZZ-WT	-70	-70	
TOTAAL	599	-754	

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.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	350	350

<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	50	50
BO 2023	400	400
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

kredietevolutes:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Stijging uitgaven in lijn met de ontvangsten	50	50	
TOTAAL	50	50	

2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de huurpremie en huursubsidie;
- het verstrekken van (bijzondere) sociale leningen en de vergoeding voor 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 wil verder inzetten 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 beleidsintenties komt aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

Daarnaast voer ik de acties die vanuit wonen werden ingeschreven in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) verder uit. 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.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen naar de non-take up bij de huurpremie zal in het voorjaar van 2023 worden afgerond. Geïnteresseerde OCMW's kunnen ook in 2023 een verwerkersovereenkomst afsluiten met het agentschap Wonen in Vlaanderen. Via deze verwerkersovereenkomsten peilt men naar de reden van non-take up en trachten we kandidaat-huurders aan te moedigen om alsnog een aanvraag tot de huurpremie in te dienen.

In 2023 wordt voor beide stelsels een stijging in aantal unieke rechthebbenden en voorziene budgetten verwacht (zie ook begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT).

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 toegepast door een SHM zal in 2023 onverminderd gelden, en wordt vanaf 2023 ook toegepast op sociale verhuringen door lokale besturen en de woningen die eigendom zijn van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikt.

In 2023 zal de vorming van de woonmaatschappij ertoe leiden dat binnen eenzelfde werkingsgebied de sociale woonactoren (SHM's en SVK's) samengaan in één organisatie. In dit kader heb ik mijn administratie de opdracht gegeven om, in samenwerking met Inspectie van Financiën en het Steunpunt Wonen, een project op te starten waarin verschillende scenario's m.b.t. huurprijs en financiering worden bekeken.

Huurders bij een SHM betaalen, naast de huurprijs, ook een periodieke vergoeding wanneer hun woning is uitgerust met een PV-installatie. Deze is momenteel gelijk aan 80% van het product van het verwachte normatief verbruik, en het enkelvoudig sociaal tarief. Deze regeling houdt geen rekening met de aanwezigheid van een digitale meter in plaats van een mechanische meter, en het verschil in tariefmethodologie van de VREG die hiermee gepaard gaat. Huurders in een woning met een digitale meter zullen voortaan een vergoeding betalen gebaseerd op het werkelijk gemeten zelfverbruik, in plaats van het verwachte normatief verbruik. Hiermee wordt verzekerd dat slechts een billijk deel van het financiële voordeel dat de huurder geniet door de PV-installatie naar de verhuurder gaat.

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

Bijzondere sociale leningen

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

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

Vanaf 2021 werd in de mogelijkheid voorzien om SHM's als kredietbemiddelaar voor het VWF te laten optreden. Hiervoor kregen ze ook in 2022 via een subsidiebesluit een vergoeding toegekend die zal worden afgerekend in 2023. Ook in 2023 zal opnieuw een subsidie worden toegekend aan de SHM's die optreden als kredietbemiddelaar.

Ten slotte werd door het Steunpunt Wonen een onderzoeksopdracht uitgevoerd om een nieuwe differentiatie uit te werken van de minimale rentevoet en de sociale korting in functie van de marktrente. Dit zal leiden tot een aanpassing van de berekening van de sociale rentevoet.

In het kader van de begrotingsbesprekingen en in het licht van de energiecrisis werd beslist om de machtiging voor bijzondere sociale leningen op te trekken met 250 miljoen in 2023 en om betalingsuitstel te verlenen aan ontleners van bijzondere sociale leningen die wegens de hoge energiekosten betalingsmoeilijkheden ondervinden.

Erkende Kredietmaatschappijen

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

Sinds 1 januari 2022 zijn hypothecaire leningen en fundingleningen niet langer gewaarborgd door het Vlaamse Gewest. Daartoe werden de nodige decretale en uitvoeringsbepalingen voorzien. In het voorjaar van 2022 organiseerde ik een bevraging bij de sector om te peilen naar een eventuele interesse in een overname van de leningenportefeuille door het Vlaams Woningfonds. Dit biedt maatschappijen een uitdoofscenario als zij niet willen of kunnen verder opereren zonder de waarborg. Desgevallend kunnen de kennismakingsgesprekken die momenteel doorgaan in 2023 leiden tot effectieve overnames van leningenportefeuilles.

Betaalbaar wonen in eigen streek

Samen met de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand leg ik aan de Vlaamse Regering een nieuwe regeling voor die het Vlamingen makkelijker moet maken om in de eigen streek te blijven wonen. We kunnen de kracht en de samenhang van onze lokale gemeenschappen niet behouden zonder de burgers ervan uitzicht te geven op een duurzame verankering. Stijgende vastgoedprijzen mogen niet tot gevolg hebben dat het lokaal sociaal weefsel onherstelbaar ontrafelt. Lokale besturen willen die hier een beleid rond willen voeren, geven we zo een krachtig bijkomend instrument.

De achterliggende doelstelling van het Wonen in Eigen Streek is het garanderen van betaalbare woningen. De WIES-regeling tracht de eigendomsverwerving van de woning toegankelijker te maken en richt zich ook op een welbepaalde doelgroep (namelijk de minder kapitaalkrachtige bevolking op de lokale vastgoedmarkt).

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

OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

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

Het Fonds werd in 2022 (twee jaar na de inwerkingtreding) een eerste maal geëvalueerd door het Steunpunt Wonen.

De aanbevelingen uit het evaluatierapport werden meegenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 oktober 2022 houdende maatregelen ter ondersteuning van de Vlaamse woningmarkt tijdens de energiecrisis. Zo wordt de voorwaarde geschrapt dat de huurachterstal minimum twee en maximum zes maanden moet bedragen, wordt de begeleidingsovereenkomst meer moduleerbaar gemaakt voor de OCMW's en komen voortaan ook huurders die een woning huren van een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. Verder wordt de tegemoetkoming die het Fonds betaalt aan het OCMW tijdelijk aangepast: de eerste tussenkomst wordt verhoogd zoals tijdens de coronacrisis en daarnaast wordt het forfaitaire bedrag dat samen met de eerste tegemoetkoming wordt uitbetaald verdubbeld. Deze aanpassing van de tegemoetkoming werd ingeschreven voor begeleidingsovereenkomsten die worden ingediend voor 1 april 2023 en wordt geëvalueerd.

OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

In 2022 werd het kader inzake begeleidingsvoorwaarden en basisbegeleidingstaken bijgesteld, net als het prestatiehandboek voor de woonmaatschappijen. Hierbij werd rekening gehouden met de onderzoeksresultaten van het onderzoek van het Steunpunt Wonen dat peilde naar de begeleidingsnoden van sociale huurders. In 2023 zullen de nieuwe bepalingen in werking treden en zal de nodige aandacht worden besteed aan de vorming van de nieuwe toewijzingsraden en de specifieke toewijzingsregels voor de meest kwetsbare huurders. Verhuurders en welzijnsactoren zullen in de toekomst intenser samenwerken, waarbij steeds gestreefd moet worden naar een begeleidingsaanbod dat aansluit bij de noden van de huurder. Daarnaast wil ik in 2023 onderzoeken op welke manier zware woonoverlast kan worden aangepakt, als een dialoog met de huurder of begeleidende maatregelen geen uitkomst meer bieden. Daarbij wil ik nagaan of het Deense 'Skaeve Huse' of gelijkaardige initiatieven in Nederland om de leefbaarheid te versterken, inspirerend kunnen werken.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het bouwen of verbouwen van een woning kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of gedwongen stopzetting van de zelfstandige activiteit.

De verzekering gewaarborgd wonen en de bijhorende beleidskredieten worden op 1 januari 2023 overgedragen aan het Vlaams Woningfonds.

Naar aanleiding van de evaluatie door het Steunpunt Wonen wordt in 2023 onderzocht of er initiatieven moeten worden genomen om de aanbevelingen op te volgen.

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

Het actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt werd aangenomen in mei 2019 en wordt verder opgevolgd. In dit plan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de stakeholders.

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. De lokale besturen dienen hierover jaarlijks te rapporteren in het kader van de evaluatie van het vorige werkingsjaar. De convenant die in mei 2019 met de betrokken koepelorganisaties werd ondertekend, wordt ook verder opgevolgd.

Huurwaarborglening

De huurwaarborglening werd ingevoerd naar aanleiding van het Vlaams Woninghuurdecreet en trad in werking op 1 januari 2019. Naar aanleiding van de evaluatie door het Steunpunt Wonen wordt in 2023 onderzocht of er initiatieven moeten worden genomen om de aanbevelingen op te volgen. De werking van de huurwaarborglening wordt verder opgevolgd in functie van toekomstige beleidsanalyses.

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 bouwperceel. In het ontwerp van decreet dat op 24 juni 2022 door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd is, wordt de huidige vermogenstoets aangescherpt. Als een (potentiële) kandidaat-huurder beschikt over een saldo op een bank-, spaar-, termijn- of effectenrekening dat een bepaalde grens overschrijdt, zal hij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In 2023 zullen de verdere uitvoeringsmodaliteiten uitgewerkt en opgenomen worden in een besluit van de Vlaamse Regering dat boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aanpast.

Vanaf 1 januari 2023 geldt de nieuwe huurdersverplichting waarbij werkloze sociale huurders met arbeidspotentieel verplicht zullen worden zich in te schrijven bij VDAB. Deze huurdersverplichting geldt voor alle huurders. Voor zittende huurders

is in een overgangsbepaling voorzien. Zij hebben een termijn van 3 maanden om te voldoen aan de huurdersverplichting.

Vanaf 1 januari 2023 geldt bovendien een verstrengde taalkennisvereiste voor sociale huurders. Zij zullen voortaan een mondeling taalkennisniveau 'A2' moeten kunnen aantonen.

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

In 2022 werd de nodige aandacht besteed aan de opvolging en implementatie van diverse beleidsdossiers die zich op het snijvlak wonen-welzijn-zorg bevinden, o.m. de opvolging van het strategisch plan dak- en thuisloosheid en het ouderenbeleidsplan, het in kaart brengen van knelpunten bij nieuwe woonvormen en implementatie van het uitvoeringsbesluit sociale huur. In 2023 treedt het uitvoeringsbesluit sociale huur in werking. Dit moet leiden tot de vorming van toewijzingsraden waar zowel woon- als welzijnsactoren in vertegenwoordigd zijn en een (lokaal/regionaal) toewijzingsbeleid op maat voor de meest kwetsbare huurders.

2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

	VAK			VEK		
	BA 2022	evolutie	BO 2023	BA 2022	Evolutie	BO 2023
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	112.412	496	112.908	113.008	-100	112.908
Toelagen (interne stromen (IS))	1.091.635	298.886	1.390.521	24.123	6.811	30.934
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.204.047	299.382	1.503.429	137.131	6.711	143.842
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

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

In de ESR-uitgaven gaat het grootste aandeel van de middelen naar het huursubsidie- en premiestelsel, die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.2). Het gezamenlijke budget bedraagt 108.232 keuro.

Bij de toelagen vertegenwoordigt de machtiging aan het VWF (1.339.587 keuro) om bijzondere sociale leningen te verstrekken, de machtiging aan het VWF voor huurwaarborgleningen (20.000 keuro) en de werkingstoelage aan het VWF (24.486 keuro) het grootste aandeel van het budget. De machtiging om bijzondere sociale leningen te verstrekken werd n.a.v. de begrotingsbesprekingen verhoogd met 250 miljoen. Voor het eerste jaar is in 2023 de financieringstoelage negatief, wat

betekent dat er conform het protocol een afroming bij het VWF gebeurt (5.527 keuro). Vanaf 1 januari 2023 wordt het VWF ook verantwoordelijk voor het verstrekken van de verzekering gewaarborgd wonen, een belangrijk instrument om de woonzekerheid van eigenaars te bevorderen (OD 3.3). Het budget wordt zoals voorgaande jaren constant gehouden op 9.071 keuro, maar verschuift dus wel van de begroting van Wonen in Vlaanderen naar de begroting van het Vlaams Woningfonds.

Er wordt 6.188 keuro toelage aan de DAB Fonds Ter Bestrijding van de Uithuiszettingen toegekend die bijdraagt aan de doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1).

Ook onder dit ISE zijn de kredieten ten bedrage van 4.552 keuro voorzien om een vergoeding toe te kennen aan SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF.

Hieronder worden per begrotingsartikel en per entiteit de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

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

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGTPB-OW – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

De ontvangsten op dit begrotingsartikel betreffen de waarborgvergoedingen die EKM's verschuldigd zijn aan het 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. Deze ontvangsten kunnen nog steeds gerealiseerd worden, maar veiligheidshalve worden ze op 0 keuro ingeschat.

De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4PB-IS.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	75	0
Bijstelling BO 2023	0	- 75	0
BO 2023	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Ingevolge de afschaffing van de dubbele waarborg op 1 januari 2022 bij EKM's zullen deze ontvangsten niet langer gerealiseerd worden. De 75 keuro die nog voorzien was in begrotingsjaar 2022 is een gevolg van de cut-off-regeling.

QF0-9QDGAPJ-OI – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Het Vlaams Woningfonds ontvangt van het Vlaamse Gewest een werkings- en financieringstoelage. In 2023 is de financieringstoelage voor de eerste keer negatief: VWF zal meer rente-ontvangsten genereren dan rentekosten omwille van de renteloze financiering bij het Vlaamse Gewest. Via dit begrotingsartikel wordt het saldo afgeroomd.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	0	0
Bijstelling BO 2023	5.527	0	0
BO 2023	5.527	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting VWF.

Uitgavenartikelen

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en -premie (samen ongeveer 108.232 keuro) die tot doel hebben om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.2) Ook bevat dit begrotingsartikel de kredieten om een vergoeding toe te kennen aan SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds (4.552 keuro).

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	112.412	113.008
<i>Index</i>	6.898	6.898
<i>Compensaties</i>	- 6.402	- 6.998
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	112.908	112.908
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2TC-PR	2.669	2.669	2.669 keuro VAK en VEK worden gecompenseerd vanuit de provisie naar de huurpremie-budgetten, omwille van de stelselmatige aangroei van het premiestelsel.
Naar QF0-1QDG2TA-WT		-596	Een VEK-saldo van 596 keuro wordt gecompenseerd naar QF0-1QDG2TA-WT voor de vereffening van het Groot Woononderzoek en de Woonsurvey.
Naar QF0-1QDG2PJ-IS	-9.071	-9.071	Er wordt 9.071 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de VWF-begroting. Het betreft de premie-uitgaven voor de verzekering gewaarborgd wonen, die vanaf 1 januari 2023 door het Vlaams Woningfonds verstrekt zal worden.
TOTAAL	-6.402	-6.998	

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 woning gedwongen werd verkocht, worden op dit begrotingsartikel aangerekend.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	260	260
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-22	-22
BO 2023	238	238
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Het afschaffen van de dubbele waarborg-regeling bij EKM's vanaf 2022, heeft geen impact op dit begrotingsartikel. Omdat de waarborgregeling wel behouden blijft op de lopende leningen wordt nog een uitgavenkrediet ingeschreven dat bestemd is voor de financiering van uitwinningen van reeds toegestane waarborgen. De uitgaven worden geraamd op 238 keuro, deze raming houdt rekening met een 7-tal uitwinningdossiers per jaar. Dit is eentje minder als vorig jaar.

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.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	6.188	6.188
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	6.188	6.188
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Zie bespreking 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 VWF voor werking.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	17.675	17.675
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	9.258	9.258
<i>Andere bijstellingen</i>	- 2.447	- 2.447

BO 2023	24.486	24.486
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutes:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2PA-WT	9.071	9.071	Overzetten VGW-budget naar VWF-begroting.
Van QF0-1QDG2TC-PR	187	187	Compensatie voor toename loon- en werkingsuitgaven t.g.v. overname BSL-activiteiten.
TOTAAL	9.258	9.258	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Werkingsstoelage VWF	-2.447	-2.447	Conform protocol. Zie ook bespreking begroting VWF.
TOTAAL	-2.447	-2.447	

Zie ook bespreking begroting VWF.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	1.067.512	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	292.075	0
BO 2023	1.359.587	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Extra machtiging BSL	250.000		Nieuw beleid.
Indexatie ABEX-index	42.075		Conform regeerakkoord.
TOTAAL	292.075		

Zie ook bespreking van de begroting van het Vlaams Woningfonds.

DAB's

Entiteit: Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de realisatie van de operationele doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1).

Dit fonds beoogt niet alleen de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting, maar ook om via een partnerschap met de verhuurders grotere huurinkomenszekerheid te bieden. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden.

Ontvangstenartikelen

QFY-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die ontvangen wordt vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG2PI-IS.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	6.188	0	0
Bijstelling BO 2023	0	0	0
BO 2023	6.188	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

QFY-2QDGAZZ-OG – OVERGEDRAGEN OVERSCHOT VORIGE BOEKJAREN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde overschot dat wordt overgedragen uit 2022.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	19.264	0	0
Bijstelling BO 2023	27	0	0
BO 2023	19.291	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Wijziging in functie van verwachte uitvoering in 2022.

Uitgavenartikelen

QFY-3QDG2PC-WT – DE WOONZEKERHEID VERHOGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	6.161	6.161
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	6.161	6.161
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Constant beleid.

QFY-3QDG2ZZ-OV – OVER TE DRAGEN OVERSCHOT VAN HET BOEKJAAR

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde saldo dat wordt overgedragen naar 2024

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	0	19.291
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	27
BO 2023	0	19.318
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Saldo-opbouw		27	Bijstelling in functie van de ramingen van BO23.
TOTAAL		27	

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Erkende kredietmaatschappijen

De EKM's verstrekken en beheren sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een sociale woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen. Zij maken deel uit het van 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).

Via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022 werden de nodige aanpassingen aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 doorgevoerd om het systeem van dubbele waarborgen met ingang van 1 januari 2022 af te schaffen. Verwacht wordt dat dit zal leiden tot een deconsolidatie van de erkende kredietmaatschappijen. Daarom wordt een begroting in constant beleid ingediend. Er wordt een positieve bijdrage tot het ESR-vorderingensaldo vooropgesteld van 2.885 keuro. Het verschil t.o.v. 2022 is te verklaren door 1 EKM die niet meer als materieel wordt beschouwd, en dus bijgevolg geen begroting moet indienen.

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen toegekend. Eind 2021 werden 41.593 gezinnen op deze manier via het Vlaams Woningfonds ondersteund op de woningmarkt.

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de enige kredietverstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen en heeft voor begrotingsjaar 2023 een machtiging van 1.339.587 keuro om dergelijke leningen te verstrekken. Voor het toekennen van huurwaarborgleningen wordt in 2023 een (ongewijzigde) machtiging van 20.000 keuro voorzien.

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

Ook bij de begrotingsopmaak 2023 wordt rekening gehouden met de uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 waarbij het Vlaams Woningfonds vanaf 1 januari 2023 zal instaan voor de administratieve verwerking van de verzekering gewaarborgd wonen.

In het kader van de geplande overdracht van de historische portefeuille van VMSW met betrekking tot de vorderingen uit bijzondere sociale leningen en de bijhorende financiering die in de loop van 2023 is voorzien, wordt vanaf 1 januari 2023 reeds voorzien in een beheersovereenkomst waarbij de leningenportefeuille tijdelijk in naam en voor rekening van VMSW door het VWF wordt beheerd. De werkings- en personeelskosten die hiervoor nodig zijn, werden voorzien bij begrotingsopmaak 2023.

Sinds 2016 wordt de financiering van het Vlaams Woningfonds geregeld door het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door de minister bevoegd voor Financiën & Begroting en de minister bevoegd voor Wonen ondertekend protocol dat voor het laatst werd gewijzigd op 16 mei 2022.

Rekening houdende met het geldende financieringsprotocol en bijkomende opdrachten die aan het VWF werden toevertrouwd, ziet de begroting van het VWF voor 2023 er als volgt uit:

Ontvangstenartikelen

26.10 Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen: +4.605 keuro

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten conform vervaldagboek (realisatie 2020), inschatting realisatie 2022 en toekenning alle bijzondere sociale leningen vanaf 1 januari 2023. De inschatting van de rente-ontvangsten zijn inclusief de verwachte rente-ontvangsten uit de overname van de provincieleningen Oost-Vlaanderen. Er wordt bij BO2023 rekening gehouden met een intrestderving ten belope van 3.000 keuro als gevolg van de uitstelregeling in het kader van de energiecrisis.

46.10 Financieringstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **-7.746 keuro**

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringstoelage toegekend die gelijk is aan het verschil tussen alle ontvangen intresten (aflossingen en beleggingen) en de te betalen intresten van kredieten uit het verleden. Daarnaast worden ook de waardeverminderingen dubieuze debiteuren die voortvloeien uit de huurwaarborgleningen via de financieringstoelage gedekt.

Het financieringsprotocol schrijft voor dat, in geval de financiële opbrengsten hoger liggen dan de financiële kosten, het positieve verschil boekhoudkundig aangewend wordt als een (bijkomende) rentevergoeding op de aangegane schuld bij het Vlaamse Gewest in het fonds B2 en in mindering wordt gebracht van de afrekening.

Bijgevolg wordt voor 2023 geen financieringstoelage voorzien, maar wel een rentevergoeding ten gunste van het Vlaams Gewest ten belope van 5.527 keuro (Uitgaven code 41.10)

Financieringstoelage		BA2022	BO2023	Delta
Ontvangsten				
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid Correctie Fonds B	69.500	74.105	4.605
	- van hypothecaire leningen RF 6	-226	-212	14
	- van beleggingen	-125	-125	0
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid - Port. VMSW	0	0	0
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	235	386	151
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	-213	-178	35
	Correctie forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	470	470	0
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	145	145	0
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	0	0	0
Totaal ontvangsten		69.786	74.591	4.805
Uitgaven				
				0
21.40	Rentes op commerciële schuld	-73.315	-66.579	6.736
21.40	Rentes op commerciële schuld - Port. VMSW	0	0	0
21.30	Rente op schuld bij het Vlaamse Gewest (voorlopig niet van			
41.10	Afrekening fondsen QF0-9QDGAQK-OI		-5.527	-5.527
53.20	Toevoeging dub deb HWL	-2.400	-1.500	900
53.20	Toevoeging dub deb HWL - Correctie Budgetjaar -2	0	0	0
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	-985	-985	0
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	-832	0	832
Totaal uitgaven		-77.532	-74.591	2.941
TOTALE FINANCIERINGSTOELAGE		-7.746	0	7.746

46.10 Werkingstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **+14.557 keuro**

Voor de financiering van de werking wordt er een werkingstoelage toegekend die alle werkingskosten, verminderd met de daaraan gekoppelde opbrengsten, moet dekken. De aanzienlijke stijging van de werkingskosten is enerzijds te verklaren door de uitbreiding van de opdrachten van het VWF in 2023, namelijk de verwerking van de verzekering gewaarborgd wonen en het beheer van de portefeuille VMSW anderzijds.

Werkingstoelage		BA2022	BO2023	Delta
Ontvangsten				
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen	625	625	0
	Correctie Fonds B - commissie schuldsaldoverzekeringen	-625	-625	0
	Correctie vergoeding FST van 2% van Fonds B aan Fonds B2	942	955	13
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen	3.779	3.779	0
	Terugneming provisie huurdersvorderingen	10	10	0
28.20	Dividenden Domus Flandria	2	0	-2
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen Fonds B2	1.525	0	-1.525
	Overschot afrekening vorig begrotingsjaar	1.956	0	-1.956
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen	782	808	26
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	1.193	1.193	0
Totaal ontvangsten		10.189	6.745	-3.444
Uitgaven				
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	-6.444	-7.535	-1.091
11.12	Overige bezoldigingselementen	-1.805	-2.089	-284
	Correctie Fonds B - familiale vermindering pensioenverzekering	5	5	0
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	-2.176	-2.506	-330
12.11	Algemene werkingskosten	-3.952	-13.350	-9.398
	Correctie Fonds B - werkingskosten	10	10	0
	Correctie negatieve intresten banken (niet in protocol voorzien)	0	10	10
12.50	Belastingen betaald aan subsectoren van overheid	-390	-390	0
HH	Toevoeging dub deb HH	-40	-40	0
HH	Afschrijvingen HH	-3.809	-3.809	0
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH (vanaf 2018)	-597	-617	-20
HH	Corr Forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	-470	-470	0
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	-450	-450	0
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	0	0	0
Totaal uitgaven		-20.118	-31.231	-11.113
TOTALE WERKINGSTOELAGE		- 9.929	- 24.486	- 14.557

De berekening van de toelagen wordt, conform BVR uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021, gedetailleerd beschreven in het vastgelegde protocol tussen de beide bevoegde ministers dat op 16 mei 2022 voor het laatst werd gewijzigd. Voor de bijkomende opdracht van het VWF betreffende het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen dient nog een aanpassing van het protocol te gebeuren.

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (BSL & PL): **+9.830 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2021) en inschatting toegekende bijzondere sociale leningen 2022-2023 en de verwachte kapitaalaflossingen van de provincieleningen. Als gevolg van de uitstelregeling in het kader van de energiecrisis wordt voor 6.800 keuro minder kapitaalaflossingen verwacht van de ontleners.

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (BSL): **Constant beleid**

Te verwachten vervroegde terugbetalingen van bijzondere sociale leningen (idem BA2022 – 170.000 keuro)

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (HWL): **+1.493 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2021) en inschatting toegekende huurwaarborgleningen 2022-2023.

96.30 Opbrengsten binnen de overheidssector: **+311.800 keuro**

Opnames leningen met rentevermindering bij het Vlaams Gewest – Aanpassing opnames in functie van de machtiging bijzondere sociale leningen. (Zie uitgaven ESR code 83.00)

Samengevat ziet de kredietevolutie van toelagen en eigen ontvangsten er als volgt uit:

QP	BA2022	BO2023
Eigen ontvangsten (-OW)	72.931	75.372
Betoelaging (ZZ-OI)	17.675	24.486
Code 8	375.913	387.236
Code 9	912.000	1.227.000

Uitgavenartikelen

11.11-12-20 Looncomponenten VWF: +1.546 keuro

Naast de indexatie van de loonkosten wordt een bijkomende loonlast (10,5 VTE) in rekening genomen voor het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen en het beheer van de portefeuille van VMSW vanaf 1 januari 2023.

12.11 Algemene werkingskosten: +9.155 keuro

In het kader van de nieuwe opdrachten wordt een bijkomende werkingskost geraamd op 9.155 keuro. Deze verhoging is vooral te verklaren door de inschatting van de verschuldigde premies aan ETHIAS ten belope van 9.071 keuro (VGW), die gecompenseerd wordt uit QF0-1QDG2PA-WT.

21.40 Rente op commerciële schulden: -6.736 keuro

Aflopente bancaire schulden volgens verval dagboek.

74.22 Diverse investeringen: -479 keuro

Inschatting bijkomende noodzakelijke investeringen in het kader van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019 met betrekking tot het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen en beheer van de portefeuille VMSW op 1 januari 2023.

83.00 Kredietverlening aan de gezinnen: +305.325 keuro

Aanpassing machtiging bijzondere sociale leningen volgens ABEX-index. Voor 2023 wordt deze machtiging bijkomend verhoogd met 250.000 keuro

Bij BO2023 wordt een ruiter ingeschat op 150.000 keuro van de machtiging die het volgende begrotingsjaar wordt vereffend.

83.00 Kredietverlening aan de gezinnen: Constant beleid

Machtiging toekenning van huurwaarborgleningen (idem BA2022 – 20.000 EUR).

91.10 Aflossingen schuld in nationale valuta: +2.104 keuro

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens verval dagboek.

91.30 Aflossing overheidsschuld: +28.878 keuro

Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2022) conform verval dagboek.

Het totale krediet dat op deze ISE betrekking heeft bedraagt:

QP	BO2023	
	VAK	VEK
Alle uitgaven	1.471.099	1.801.317
Waarvan Code 8	1.109.587	1.359.587
Waarvan Code 9	253.766	253.766

3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod

OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen

De doorgevoerde evaluatie werd vertaald in een aanpassing van de Vlaamse Codex Wonen, voor een eerste maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 juni 2022. Na definitieve goedkeuring zullen de nodige initiatieven worden genomen ten aanzien van de gemeenten en woonmaatschappijen om de implicaties van deze hervorming breed kenbaar te maken en hen te ondersteunen bij de toepassing ervan.

Opmaken visienota Wonen – ruimte

Kwaliteitsvol wonen impliceert de beschikbaarheid van een betaalbare, energiezuinige, (aan)gepaste, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke woning, maar ook een groene en gezonde woonomgeving die goed ontsloten en voorziening-rijk is. Dit kan enkel worden gerealiseerd door actief werk te maken van een geïntegreerde beleidsdomeinoverschrijdende aanpak, zeker op de raakvlakken tussen het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

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

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

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

Op basis van vijf concrete pilootcases, voorzie ik, samen met de minister van Omgeving, in een plan van aanpak voor slecht gelegen juridisch aanbod in eigendom van sociale woonorganisaties, met m.o.o. een win-win-oplossing voor de sociale woonorganisatie en het lokale bestuur.

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

Vlaams Woninghuurdecreet

Mijn administratie volgt de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet in de praktijk op in nauwe samenwerking met de stakeholders via het Overlegplatform Private Huur dat op periodieke basis bijeenkomt. De verzamelde input zal dienen als basis voor de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet, die mijn administratie in 2023 zal uitvoeren en waarbij opnieuw de stakeholders zullen betrokken worden via het Overlegplatform Private Huur.

Overlegplatform Private Huur - Studentenhuisvesting

Ook het Overlegplatform Private Huur–studentenhuisvesting zal mijn administratie in 2023 periodiek samenroepen. De thema's die besproken worden, worden door de studentensteden en onderwijsinstellingen zelf aangedragen. Daarnaast zal het overlegplatform als overkoepelend orgaan fungeren voor drie werkgroepen inzake studentenhuisvesting: aanbod, kwaliteit en monitoring. De drie werkgroepen worden door mijn administratie gecoördineerd.

OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Geconventioneerd verhuren

Het komende jaar wens ik bijzondere aandacht te besteden aan aanbodsuitbreiding op de private huurmarkt.

Ik bereid een regelgevend initiatief geconventioneerde verhuur voor. Private partners zullen via een intrestsubsidie worden aangemoedigd om private huurwoningen te renoveren of te bouwen, mits ze zich in ruil daarvoor houden aan een aantal voorwaarden voor de verhuur. Het decretaal kader hiervoor werd reeds goedgekeurd door de Vlaamse Regering en zal in de loop van het voorjaar aan het parlement worden voorgelegd. De bijhorende uitvoeringsmodaliteiten zijn eveneens voorzien in de loop van het voorjaar.

Ik onderzoek ook of we gronden in handen van publieke of semi-publieke overheden kunnen activeren voor de realisatie van dergelijke projecten.

Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)

Het 'Kennisnetwerk betaalbaar verhuren' kende in 2022 een doorstart als 'Kennisnetwerk betaalbaar verhuren en wonen'. Mijn administratie faciliteert samen met VVSG minstens 2 bijeenkomsten per jaar. Ze worden inhoudelijk mee bepaald door de deelnemers zodat de uitwisseling en de input maximaal ingaat op de vragen en noden van de lokale besturen.

OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod

BSO en voortgangstoets

In 2022 werd een nieuwe voortgangstoets uitgevoerd. Eind 2022 wordt een mededeling op de Vlaamse Regering gebracht over de indeling van gemeenten in categorieën 1, 2a en 2b. In 2023 kunnen gemeenten die ondergebracht zijn in categorie 2b een overeenkomst sluiten met een of meer woonactoren. Bij gemeenten die hiertoe niet bereid zijn, zal de minister een overeenkomst sluiten met een sociale woonorganisatie die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van die gemeente te realiseren.

Het huidig bindend sociaal objectief loopt af op 31 december 2025. Ik heb mijn administratie opdracht gegeven een nieuw initiatief voor de periode 2026-2035 voor te bereiden en dit te vertalen in een decretaal initiatief.

OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren

Maatregelen voor extra woningen.

Ik neem de nodige maatregelen om de woonmaatschappijen te helpen hun patrimonium uit te breiden en te renoveren. Om de procedure sneller te laten lopen heb ik ervoor gezorgd dat de plaatsing van de projecten op de meerjarenplanning of op kortetermijnplanning nu wekelijks gebeurt in plaats van drie keer per jaar door de beoordelingscommissie. Daarnaast liet ik dit jaar een oproep woonbeleidsconvenanten lanceren waarvan er intussen 42 zijn gelanceerd.

Daarnaast gaf ik de opdracht om een Design & Build raamcontract te lanceren voor het bouwen van appartementen. SHM's zullen de komende vier jaar van dit raamcontract kunnen gebruik maken.

Ook de ontwerprichtlijnen, de simulatietabel en het leningenplafond liet ik aanpassen om onder andere kamerwoningen mogelijk te maken en de SHM's beter te wapenen tegen plots stijgende eenheidsprijzen en te hoge aanbestedingen.

Tevens liet ik een voorbeeldbestek Design & Build ontwikkelen om de SHM's de komende jaren de mogelijkheid te geven sneller te bouwen.

Verder liet ik in 2022 een oproep innovatieve projecten lanceren, dit om innovatie te stimuleren in de sector. Deze projecten kunnen afwijken van de ontwerprichtlijnen van Wonen in Vlaanderen en kunnen een subsidie verkrijgen naargelang hun graad van innovatie.

Bijkomend laat ik twee nieuwe groepsaanbestedingen ontwikkelen. Design and Renovate, een groepsaanbesteding voor het (energetisch) renoveren van het bestaande patrimonium van de woonmaatschappijen, zal het mogelijk maken om

zoveel mogelijk renovaties tegelijk aan te besteden. CBO+ zal een uitbreiding zijn op CBO waarbij initiatiefnemers ook te renoveren gebouwen kunnen inbrengen.

Last but not least laat ik het systeem van geconventioneerde huur ontwikkelen. Ik wil de private partners die instappen in dit systeem aanmoedigen om dit te doen in gemengde projecten waarin ze ook sociale woningen realiseren. Om een project te kunnen indienen, zullen private partners minstens 1/3 geconventioneerde woningen moeten realiseren en zich engageren om ook minstens 1/3 sociale woningen te realiseren. Op die manier realiseren we twee vliegen in een klap: aanbodsuitbreiding op de private én de sociale huurmarkt. Ook de woonmaatschappijen kunnen instappen in het systeem van geconventioneerde verhuur ten belope van maximaal 20% van hun jaarlijks investeringsvolume.

CBO

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. In 2022 kwam de vraag van bouwsector om deze procedure frequenter te organiseren. Daarom werd voor de eerste keer deze procedure twee keer per jaar gelanceerd. Ook in 2023 zal deze procedure twee keer gelanceerd worden.

Design & Build

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

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

De VMSW startte in 2019 een nieuwe D&B-procedure voor heel Vlaanderen. De selectiefase werd ondanks de coronacrisis in mei 2020 afgesloten waarbij de VMSW per provincie een raamovereenkomst afsloot met de laureaat. De SHM's kunnen nu in fase 3 (onderhandelingsfase) de ondernemer contacteren om via deze raamovereenkomst hun grond(en) sociaal te ontwikkelen.

Design & Insulate

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

In juni 2020 werd de eerste D&I-procedure voor dakrenovatie door mij gelanceerd. Eind 2022 zal ook een D&I-procedure worden gelanceerd om spouwen te vullen met isolatie.

Subsidiëring doorverhuuringsactiviteit

Ik verwacht dat in het eerste semester van 2023 veel sociale verhuurkantoren hun huurovereenkomsten overdragen naar erkende woonmaatschappijen. Ook tijdens dit overgangsjaar zal ik subsidies verstrekken voor de doorverhuuringsactiviteit. Via het zogenaamde 'reparatie-BVR' zorg ik voor de nodige optimalisaties om ook in dit overgangsjaar de subsidiestromen in goede banen te leiden.

De corona-maatregel waarbij gesubsidieerde SVK's of woonmaatschappijen een impulssubsidie van 25.000 euro kunnen ontvangen voor de aanwerving van een bijkomende halftijdse prospectiemedewerker met het oog op het verhogen van het aantal inhuurnemingen, zal ik verlengen zodat die ook van toepassing is in de periode 2022-2023.

Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: SVK pro

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

Midden juli 2021 lanceerde de VMSW een tweede algemene open oproep bij de SVK's en de gemeenten waarbij als eerste stap gepeild werd naar de lokale sociale woonnoden. Het wederzijds vertrouwen tussen de private investeerder en het SVK, het verwachte rendement, een flexibele aanpak en de evoluties op de woningmarkt zijn wezenlijk voor het succes van de projectoproep. Wonen in Vlaanderen treedt op als aanbestedende overheid met het oog op een uniforme en sluitende toepassing van de regelgeving inzake overheidsopdrachten. Tenslotte krijgen de betrokken partijen de kans om te onderhandelen over de voorwaarden van de huurovereenkomst.

In de loop van 2022 werden de resultaten en wijzigingen aan het bestek bij de voorgaande procedures geëvalueerd. De nieuwbouwmarkt staat onder grote druk en dit vertaalt zich ook in de resultaten van SVK Pro. In 2023 plan ik een nieuwe oproep. We bekijken dit in samenhang met de gemengde projecten (zie OD 5.5).

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

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

Evaluatie van beleid

Ik werk in 2023 verder op de uitvoering van mijn plan van aanpak voor nieuwe woonvormen, gericht op het faciliteren van innovaties op het vlak van wonen. Ik werk hiervoor maximaal samen met de vele betrokken actoren die actief zijn op het vlak van nieuwe woonvormen.

In 2023 zal ik verder inzetten op drie parallelle werksporen:

1) Wegwerken van juridische knelpunten waarmee initiatiefnemers van nieuwe woonvormen vaak geconfronteerd worden. Deze grote uitdaging wordt in drie fases aangepakt. Voor de eerste fase (knelpunten binnen het beleidsdomein wonen) zal in 2023 gestart worden met de vertaling van verbetervoorstellen in nieuwe regelgeving. Voor de tweede fase (bevoegdheden op Vlaams niveau) wordt de inventarisatie van knelpunten verdergezet door het projectteam op Vlaams niveau. Voor de derde fase (federale bevoegdheden) zal het inventarisatietraject in 2023 door mijn administratie worden opgestart.

2) Leren uit experimenten met nieuwe woonvormen, waaronder het opvolgen van de vorderingen in projecten uit de lopende proefomgeving 'nieuwe woonvormen'. In 2023 zal, naar aanleiding van de tussentijdse evaluatie van de proefprojecten en intervisie in 2022, onderzocht worden welke regelgevende wijzigingen zinvol zijn en voor welke proefprojecten een verlenging van de proefomgeving aangewezen is. Ook het gezamenlijk (Wonen – Omgeving) leertraject coöperatieve woonprojecten zal in 2023 op kruissnelheid komen: vijf geselecteerde proeftuinen zullen tot eind 2024 een begeleidingstraject op maat krijgen.

3) Informeren en inspireren over nieuwe woonvormen via de specifieke website <https://www.vlaanderen.be/nieuwe-woonvormen> .

3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

Aanbodzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

	(duizend euro)					
	VAK			VEK		
	BA 2022	Evolutie	BO 2023	BA 2022	evolucie	BO 2023
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	34.473	4.149	38.622	34.864	3.861	38.725
Toelagen (interne stromen (IS))	1.253.077	49.655	1.302.732	39.698	35.507	75.205
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.287.550	53.804	1.341.354	74.562	39.368	113.930
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

Op dit ISE staan de kredieten die de aanbodzijde van de woningmarkt ten goede komen. De grootste uitgavenpost binnen dit artikel is de subsidie voor de doorverhuuringsactiviteit (31,7 miljoen) die bijdraagt aan de doelstelling om aanbodsuitbreiding 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 voornamelijk om toelagen en machtigingen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (m.n. de SSI-subsidies, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, de afrekening van de fondsen, etc.). Vanaf begrotingsjaar 2023 wordt de werking van het Garantiefonds en het Vlaams Financieringsfonds geïntegreerd binnen de werking van de VMSW.

Hieronder wordt per begrotingsartikel en per entiteit de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

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

Ontvangstenartikelen

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VMSW, wanneer de afrekening van de fondsen, zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	0	0
Bijstelling BO 2023	0	0	0
BO 2023	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting VMSW.

Uitgavenartikelen

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt. Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de doorverhuisactiviteit: ongeveer 31,7 miljoen euro VAK en VEK vertegenwoordigen de personeels- en werkingssubsidie aan SVK's en woonmaatschappijen. Ongeveer 2,5 miljoen euro VAK en VEK betreft de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten ten gevolge van de bijstelling van de onroerende voorheffing van 3,97% naar 2,54% op woningen die verhuurd worden aan SVK's en woonmaatschappijen. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de budgetten voor de subsidiëring van investeringen in woonwagenterreinen (ongeveer 2,2 miljoen euro), de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de huurcompensatie, de alternatieve financiering en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	34.473	34.864
<i>Index</i>	2.643	2.643
<i>Compensaties</i>	1.506	1.218
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	38.622	38.725
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van CE0-1CAG2ZZ-LO	500	500	500 keuro VAK en VEK die bij BC22 eenmalig werden gecompenseerd naar de kredieten van Vlabel i.v.m. vergoeding maaltijdcheques vijfde en zesde staatshervorming keren terug naar dit begrotingsartikel.
Van CB0-1CBG2AI-PR	1.006	1.006	1.006 keuro VAK en VEK worden recurrent overgedragen uit begrotingsartikel CB0-1CBG2AI-PR. Het betreft de budgetten voor VIA6 voor de doorverhuuringsactiviteit.
Naar QF0-1QDG2TA-WT		-288	Het VEK-overschot van 288 keuro wordt verdeeld naar QF0-1QDG2TA-WT, voor de betalingen van de Woonsurvey en Groot Woononderzoek die in 2022 zullen vastgelegd worden.
TOTAAL	1.506	1.218	

QF0-1QDG2QC-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAANBOD

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit nieuwe artikel wordt voorzien voor de toekenning van subsidies aan woonmaatschappijen en private actoren in het kader van de inhuring of de realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen zoals vermeld in Boek 5, deel 2, titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	0	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

In het uitgavendecreet is een machtiging voorzien van 21,3 miljoen euro waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om verbintenissen vast te leggen in het kader van de subsidiëring van de inhuring of realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen. Naarmate de projecten zich realiseren, zal via dit begrotingsartikel de subsidie uitbetaald worden.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SBE, GSC, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland. Het budget dat voor de eerste keer voorzien werd in de begrotingsaanpassing 2022 voor innovatieve projecten blijft behouden.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	81.109	34.695
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	- 619	- 1.260
<i>Andere bijstellingen</i>	875	41.688
BO 2023	81.365	75.123
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QAG2ZZ-LO	-623	-623	Eerder gecompenseerde loonuitgaven toevoegen aan loonbudget Wonen in

			Vlaanderen vanuit toelage VMSW.
Naar QF0-1QAG2ZZ-WT	-5	-5	Eerder gecompenseerde uitgaven voor werking worden toegevoegd aan werkingsbudget Wonen in Vlaanderen vanuit toelage VMSW
Naar QF0-1QAG2ZZ-WT	9	9	Besparing formatie op werking zit vanaf 2023 bij WiV en niet langer VMSW
Naar QF0-1QDG2QK-IS		-1.750	Terugzetten compensatie 2022 voor encours CIR
Van QF0-1QDG5QM-IS		1.109	Overheveling uitgaven Garantiefonds
TOTAAL	-619	-1.260	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Historische besparingen op werking periode 2020-2022 terugdraaien bij VMSW en imputeren op QF0-1QAG2ZZ-WT	27	27	Zie bespreking begroting VMSW
Historische besparingen op lonen periode 2020-2022 terugdraaien bij VMSW en imputeren op QF0-1QAG2ZZ-LO	468	468	
Terugdraai afroming relance VEK BA22		12.209	
Vereffeningskalender SBE		63	
Vereffeningskalender SSI		26.791	
Terugdraaien technische bijstelling VAK CIR	-1.750		
Budget voor CAO toegekend aan VMSW wegnemen op VMSW-begroting en toekennen op QF0-1QAG2ZZ-LO	-47	-47	
Afrekening fondsen BO2023	6.589	6.589	
Afrekening fondsen BA22	-4.403	-4.403	
Efficiëntie en kerntaken	-9	-9	
TOTAAL	875	41.688	

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- -1% leningen te verstrekken aan SHM's en woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken;

De machtiging om bijzondere sociale leningen te verstrekken werd vanaf begrotingsjaar 2021 ondergebracht bij het VWF, behoudens een budget van 10 miljoen euro dat bij VMSW blijft staan om wederopnames op lopende kredieten te kunnen financieren.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	1.168.076	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	3.856	3.856
<i>Andere bijstellingen</i>	49.435	- 3.856
BO 2023	1.221.367	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG5QN-IS	3.856	3.856	Integratie Vlaams Financieringsfonds impliceert compensatie toelage naar leningsmachtiging VMSW
TOTAAL	3.856	3.856	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Toepassing ABEX-index op leningsvolume FS3	49.435		Zie bespreking begroting VMSW
VEK Vlaams Financieringsfonds gaat via renteloze funding F&B		-3.856	
TOTAAL	49.435	-3.856	

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 voor de Sociale Huisvesting.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	36	36
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0

<i>Andere bijstellingen</i>	- 36	46
BO 2023	0	82
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Activiteiten DAB worden opgeheven vanaf 1/1/23.	-36		Zie bespreking begroting DAB UPSH.
Aanzuivering overgedragen tekort BA22		82	
TOTAAL	0	82	

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.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	0	1.111
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	- 1.109
<i>Andere bijstellingen</i>	0	- 2
BO 2023	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar <i>QF0-1QDG2QK-IS</i>		-1.109	Overheveling uitgaven Garantiefonds naar VMSW-begroting
TOTAAL		-1.109	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Vereffeningskalender na fusie met VMSW		-2	
TOTAAL		-2	

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.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	3.856	3.856
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	- 3.856	- 3.856
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDG5QK-IS	-3.856	-3.856	
TOTAAL	-3.856	-3.856	

DAB's

Entiteit: Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma van de Sociale Huisvesting

Deze DAB droeg bij tot de realisatie van de operationele doelstelling om de aanbodsuitbreiding van sociale woningen te stimuleren (OD 5.5) en vond zijn bestaansreden in het in 1992 door de Vlaamse Regering opgestarte urgentieplan voor de sociale huisvesting, beter gekend als Domus Flandria. Het urgentieprogramma loopt in haar huidige toestand af in 2022 omdat de lopende investeringskredieten afgelost zijn. Via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2023 worden de relevante regelgevende bepalingen opgeheven.

In 2023 zal een eventueel overschot of tekort aangezuiverd worden via een interne-stroom-artikel.

QFZ-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die ontvangen wordt vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG5QL-IS.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	36	0	0
Bijstelling BO 2023	46	0	0
BO 2023	82	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Er wordt een interne stroom voorzien van 82 keuro om het overgedragen tekort van de BA22 aan te zuiveren.

QFZ-2QDGAZZ-OG – OVERGEDRAGEN OVERSCHOT VORIGE BOEKJAREN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde saldo dat wordt overgedragen uit begrotingsjaar 2021.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	62	0	0
Bijstelling BO 2023	- 62	0	0
BO 2023	0	0	0

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van de DAB UPSH, die er niet meer zullen zijn in begrotingsjaar 2023.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	180	180
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	- 180	- 180
BO 2023	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Afloop projecten	-180	-180	Einde van de uitgaven in de DAB
TOTAAL	-180	-180	

QFZ-3QDG2ZZ-OH – OVERGEDRAGEN TEKORT VORIGE BOEKJAREN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het tekort dat wordt overgedragen uit BA22.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	0	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	82
BO 2023	0	82
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Verwachte uitvoering 2022		82	
TOTAAL		82	

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen

In 2023 zal het agentschap Wonen-Vlaanderen fusioneren met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), tot het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. Omwille van de specifieke fiscale en financiële status van de VMSW als financieel intermediair zal ze binnen dit geheel wel afzonderlijk blijven voortbestaan. De activiteiten rond kredietverlening aan de initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van de middelen van deze initiatiefnemers moeten onder deze entiteit opgezet worden. Om ze efficiënt te kunnen blijven organiseren, worden nauw verweven processen rond subsidiëring en het verdere beheer van de bouwprojecten hierin ook meegenomen. En in het kader van een verdere bundeling van financiële activiteiten worden ook de entiteiten Garantiefonds en Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant binnen de entiteit VMSW opgenomen. Het Garantiefonds staat in voor de financiële afwikkeling van een vroegere PPS constructie. En vanuit het Financieringsfonds worden renteloze leningen verstrekt aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, dat daarmee zelf krediet verstrekt aan initiatiefnemers die bouwprojecten realiseren in de regio.

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

Inhoudelijke Structuurelementen (ISE)

Qua ISE's werkt de VMSW enkel aan vraagondersteuning in het kader van het aanbod van Bijzondere Sociale Leningen (BSL). Deze activiteit wordt overgedragen aan het Vlaams Woningfonds (VWF). De nieuwe kredietverlening ligt sinds 2022 integraal daar en in 2023 zal ook de integrale bestaande portefeuille aan het VWF worden overgedragen. In de begrotingsopmaak voor 2023 worden de financiële stromen m.b.t. BSL nog opgenomen in de begroting van de VMSW. Zo kan de VMSW in de eerste jaarhelft haar financiële verplichtingen nog nakomen. In de loop van 2023 zal deze bedrijfstak met terugwerkende kracht naar 1 januari aan het VWF worden overgedragen. Bij begrotingscontrole zullen de nodige overdrachten ook in de begroting geregeld worden.

Alle andere activiteiten van de VMSW betreffen de realisatie en uitbating van sociaal woonaanbod, dat deel uitmaakt van het ISE Aanbodondersteuning.

Financiering van de VMSW

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

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

bijgepast door een toelage aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd. In de praktijk betrof dit in het verleden steeds een verlies, dat bijgepast werd.

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 daaruit voortvloeiende correctie wordt aangerekend op het volgende begrotingsjaar.

Voor de verdere werking van de VMSW is geen toelage voorzien. Daarvoor kan de VMSW enerzijds haar opbrengsten uit marktconforme financiering aanwenden. Anderzijds wordt de werking gefinancierd met de bijdragen die de sociale woonactoren daarvoor doen. Deze wordt geregeld in de afdeling VMSW/Financiering/ Beheersvergoeding van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (de artikelen 4.76 tot en met 4.93). Naar aanleiding van de fusie tot Wonen in Vlaanderen is een herziening van deze afdeling in de Codex gepland.

Vastleggingsmachtigingen

De machtigingen aan de VMSW zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS, met name:

FS3 (basisallocatie QD651)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan in het kader van FS3 bedragen maximaal 982.155 euro. Dit is een aanpassing met 49.435 euro aan de evolutie van de ABEX.

Hiermee kan de VMSW leningen aan -1% verstrekken aan SHM's voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma worden opgenomen in het resultaat van het BOF.

BSL

Het verstrekken van nieuwe bijzondere sociale leningen is integraal overgedragen aan het VWF. De VMSW behoudt enkel nog een machtiging om voor 10.000.000 euro aan wederopnames mogelijk te maken voor bestaande ontleners.

Rollend Grondfonds

De machtiging in het kader van het Rollend Grondfonds werd aan de VMSW verstrekt opdat zij haar taken kan uitvoeren om hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen in Vlabinvestgebied en in het gebied in Vlaanderen met de hoogste bouwgrondprijzen. In het bijzonder kan de VMSW hiermee vanuit het Rollend Grondfonds de aankoop financieren van gronden in de vermelde gebieden. De funding die nodig is voor deze verwervingen en de betrokken kosten en opbrengsten, worden mee opgenomen in de resultaatsberekening van het BOF.

De machtiging wordt jaarlijks overgedragen en het saldo is ongewijzigd ten opzichte van 2022, op 15.542 keuro.

Grondverwerving (basisallocatie QD654)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan in het kader van het verstrekken van renteloze bulletleningen voor grondverwerving, bedragen maximaal 5 miljoen euro. Dit heeft betrekking op de renteloze bulletleningen die vanuit FS3 maar buiten het kader van het Rollend Grondfonds worden verstrekt voor grondaankopen in functie van sociale huurprojecten. Wanneer dat nodig is kan de VMSW toch meer verbintenissen in dit kader aangaan, maar dan moet dit in mindering worden gebracht van de hogervermelde FS3 machtiging.

De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma worden mee opgenomen in het resultaat van het BOF. Vanaf het moment dat de VMSW heeft bevestigd dat een voorontwerp voldoet aan de technische voorwaarden, kan de initiatiefnemer voor een deel van de aankoopprijs een overbruggingsfinanciering krijgen in de vorm van een bulletlening, waarop de volledige rentelast wordt vergoed.

Marktconforme financiering (basisallocatie QD662)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan voor het verstrekken van marktconforme kredieten bedragen maximaal 220 miljoen euro. Dit bedrag is niet gewijzigd ten opzichte 2022. De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma, zijn ondergebracht in het GAF.

SHM's zijn verplicht om alle verrichtingen die verband houden met hun opdrachten te financieren met leningen, aangegaan bij de VMSW. Dergelijke verrichtingen, waarvoor geen gesubsidieerde programma's bestaan, worden marktconform gefinancierd door de VMSW. Het betreft onder meer de financiering van het gedeelte van investeringen boven het prijsplafond (FS3), van grondverwerving, de bouw van sociale koopwoningen en het gedeelte van gemeenschapsvoorzieningen of niet-residentiële ruimten waarvoor niet in een subsidie wordt voorzien.

SVK-leningen

Er is in een regeling voorzien om overbruggingskredieten te geven aan SVK's met tijdelijke liquiditeitsproblemen. Het is moeilijk concreet in te schatten hoeveel volume hiervoor daadwerkelijk nodig zal zijn. Om ook hier flexibel op te kunnen inzetten zonder overbodige reserveringen aan te leggen, werd er opnieuw voor geopteerd om verschuivingen vanuit de FS3-machtiging mogelijk te maken.

Vlabinvest

In 2023 neemt de hervormde entiteit VMSW de financiële taken over van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Dat betekent dat de VMSW renteloze leningen zal gaan verstrekken aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest. Het apb geeft daarmee zelf krediet aan initiatiefnemers die bouwprojecten realiseren in de regio.

De machtiging van het vroegere fonds wordt ongewijzigd overgenomen en voortgezet. Eind 2021 bedroeg de openstaande machtiging 45.643.409 euro, een stijging met 5.782.989 euro ten opzichte van 2020. Dit bedrag wordt voor toepassing in 2023 verminderd met de kredietverstrekking in 2022 en verhoogd met de in 2022 ontvangen kapitaalaflossingen plus het jaarlijkse forfait van 3.856.000 euro.

Subsidieprogramma's

In de tabel achteraan deze toelichting over de VMSW wordt een overzicht gegeven van de volledige interne stromen die naar de VMSW vloeien. Dit zijn in hoofdzaak de subsidiestromen, die de VMSW zelf verder uitrekt aan initiatiefnemers. Het zijn de investeringsbijdragen, die toekomen op ESR 66.11 en de werkingssubsidies die toekomen op ESR 66.12. Daarnaast zijn er de inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10 en waarmee het Gewest tussenkomt in de werkings- en financieringskost van de VMSW (hoofdzakelijk BOF). Van elke onderdeel worden volgende stromen weergegeven (in keuro):

- de beschikbare vastleggingskredieten (VAK)
- de vereffeningskredieten, die het Gewest uitbetaalt aan de VMSW, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven (VEK)

- de geraamde uitgaven die reëel vanuit de VMSW naar initiatiefnemers zullen gaan (onder ESR 51.11 voor de investeringsbijdragen en ESR 51.21 voor de werkingsbijdragen)

Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS weer. De eerste 7 lijnen betreffen inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10:

- De 'afrekening fondsen' is de dotatie die wordt voorzien om het tekort van de financieringsfondsen binnen BOF voor de respectievelijke jaargangen bij te passen (zie hoger). Dit hoort thuis bij de overige beleidsprogramma's, cf. het volgende punt.
- De dotatie van 555 keuro voor de bijkomende ondersteuning van SVK-diensten, de 73 keuro voor ondersteuning van de opstart van Woonmaatschappijen en de dotatie voor de ontwikkeling van het centraal inschrijvingsregister werden geschrapt onder de entiteit VMSW en worden voortgezet onder het agentschap Wonen in Vlaanderen.
- Aan de "Besparingen en bijstellingen" werd 448 keuro onttrokken, dit zijn de besparingen op loon en werking, die overgezet worden naar het agentschap Wonen in Vlaanderen.

De overige lijnen binnen het begrotingsartikel betreffen de klassieke subsidiestromen. De daadwerkelijke ESR-uitgaven (de laatste 3 kolommen) nemen globaal af met 14.730 keuro.

- SBE: een uitdovend stelsel van subsidies voor de realisatie van sociale koopwoningen. Het resterend VAK wordt ingezet voor eindafrekeningen, en de daling in het VEK is gevolg van de aflopende betaalkalender.
- GSC: de Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan SHM's ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. Er wordt rekening gehouden met een stijging in 2022.
- SSI: subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. De 'middelen FFEU' zijn een overschot uit een oudere subsidie die ook hiervoor worden ingezet. Op deze subsidie is een ruiter voorzien, die hier afzonderlijk wordt weergegeven: er wordt verwacht dat 20 miljoen euro budget uit 2022 pas in 2023 ingezet zal worden. Op het VEK was in 2022 geen toelage aan de VMSW voorzien omdat er de voorbije jaren al veel meer toelage was verstrekt dan dat de VMSW zelf uitbetaalde. In 2023 wordt de toelage aan de VMSW terug gelijkgeschakeld met de raming van de uitgave die de VMSW zelf zal doen. De begrote uitgave zelf blijft ongewijzigd ten opzichte van BA22.
- Fusieondersteuning SHM's: een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringen bij SHM's. Het resterende budget kan nog worden aangewend voor premies aan opgerichte woonmaatschappijen.
- Eigendomscontrole: Er wordt in een subsidie voorzien voor SHM's die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders.
- Nieuw in de tabel zijn de stromen van het Garantiefonds. De VMSW zal voortaan een tegemoetkoming uitbetalen aan de uitbaters van een aantal PPS projecten, voor het verschil tussen de erfpachtcanon die zij betalen en de reële huurprijs die zij ontvangen. De betalingen zijn opgesplitst tussen de SHM's en de gemeenten.

Het tweede deel van de tabel betreft de subsidies voor energiebesparende maatregelen uit het Vlaams Klimaatfonds (VKF), die vanuit het begrotingsartikel QB0-1QHE4IR-IS aan de VMSW wordt uitgekeerd. Voorlopig is er nog geen

bijkomende uitkering voorzien, maar blijven de betalingen naar initiatiefnemers wel doorlopen.

Onder het totaal wordt nog weergegeven onder welke ESR-codes de betrokken bedragen worden genoteerd. Het VEK is in de VMSW begroting een inkomende stroom en verloopt via ESR 46.10 (de dotatie, besparingen en bijstellingen), 66.12 (de GSC en de subsidie voor actieve SHM's) en 66.11 (de rest). De uitgaven die de VMSW met deze middelen doet, worden genoteerd onder 51.21 (GSC, de subsidie voor actieve SHM's en de tegemoetkomingen vanuit het Garantiefonds aan SHM's), 63.22 (de tegemoetkomingen vanuit het Garantiefonds aan gemeenten) en 51.11 (de rest).

Samengenomen stijgt de interne stroom naar de VMSW met 40.428 keuro ten opzichte van de laatste begroting 2022. Dat is hoofdzakelijk gevolg van de toename in de recuperatie van SSI subsidies. De echte ESR-uitstroom (in de laatste kolommen) blijft bijna ongewijzigd rond 97 miljoen euro.

Beleidsprogramma's

Naast de subsidies die aan initiatiefnemers worden verstrekt, worden er in de aanbodondersteuning ook gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen. De stromen die daarmee samenhangen zijn samengevoegd in het BOF.

Naast de kapitaalstromen is er een afrekening die in essentie op de rentestromen wordt gedaan. Voor 2023 wordt deze geraamd op 6.589 keuro. Dit is 777 keuro meer dan de laatste raming voor 2022, of een quasi status quo. Met de BSL-portefeuille valt een opbrengst van 21.415 keuro weg, terwijl het geraamde verlies in FS3 wel blijft toenemen met 10.111 keuro. Samen stijgt de kost zo met 31.526 keuro. Omgekeerd wordt voor 29.569 keuro aan inkomsten van de VMSW ingeschakeld voor de financiering van rentetussenkomsten in FS3. De overige evolutie zit in kleinere schommelingen binnen de afwikkelende fondsen.

Overige belangrijke stromen

Zoals vermeld kent de VMSW eigen inkomsten uit de beheersvergoeding en uit marktconforme kredietverlening.

De inkomsten uit beheersvergoeding zijn terug te vinden onder ESR code 38.10. Dit betreft in totaal 17.034 keuro, wat hoofdzakelijk bestaat uit de marge op FS3-kredieten: 17.023 keuro.

Globaal raamt de VMSW een ontvangst van 233.072 keuro aan rente, waarvan 204.737 keuro in de overheidsfondsen en 28.334 keuro binnen GAF. Omgekeerd is er van de totale geraamde 148.306 keuro aan rentelasten 135.560 keuro toe te schrijven aan de overheidsfondsen, en dus 12.746 keuro aan het GAF. Netto wordt er een opbrengst geraamd van 15.588 keuro uit de marktconforme kredietverlening, wat een lichte stijging is ten opzichte van de raming in 2022 (+230 keuro).

De beheersvergoeding en de opbrengsten uit marktconforme kredietverlening bedragen 32.622 keuro, wat samen met de huurinkomsten en enkele voorziene terugvorderingsposten van 1.399 keuro een totale inkomst van 34.021 keuro geeft.

Aan uitgavenzijde is nog 5 miljoen euro op investeringen blijven staan (ESR 74.22), voor ICT in de ondersteuning van financiële processen en 82 keuro aan belastingen.

Allocatie	Omschrijving	VAK BA22	Δ	VAK BO23	VEK BA22	Δ	VEK BO23	51.11 BA22	Δ	51.11 BO23
QD627	Afrekening fondsen 2021 excl. hypo vergoeding	-1.409	1.409	-	-1.409	1.409	-	-	-	-
QD627	Afrekening fondsen 2022	5.812	-5.812	-	5.812	-5.812	-	-	-	-
QD627	Afrekening fondsen 2023	-	6.589	6.589	-	36.158	36.158			
	SVK pro	555	-555		555	-555		-	-	-
	VTE woonmaatschappijen	73	-73		73	-73		-	-	-
	Centraal inschrijvingsregister	1.750	-1.750		1.750	-1.750		1.750	-1.750	-
	Besparingen en bijstellingen	-2.773	448	-2.325	-2.773	448	-2.325	-	-	-
	Garantiefonds IN		-	-		1.109	1.109		-	
	Garantiefonds uit 51.21								1.010	1.010
	Garantiefonds uit 63.22								99	99
QD628	SBE	500	-	500	1.937	63	2.000	5.000	-3.000	2.000
QD634	GSC	13.500	-	13.500	13.500	-	13.500	13.500	-	13.500
QD636	SSI regulier	28.101	-8.101	20.000		39.000	39.000	39.000	-	39.000
	SSI overgedragen	20.000	8.101	28.101		-				
QD626	Middelen FFEU	-	-	-	250	-	250	250	-	250
QD661	Fusieondersteuning SHM's	-	-	-	-	-	-	1.200	2.200	3.400
	Ctrl eigendom	5.000	-	5.000	5.000	-	5.000	5.000	-	5.000
	VKFBis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Innovatieve projecten	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000
	Totaal artikel	81.109	256	81.365	34.695	40.428	75.123	75.700	-1.441	74.259
QC146	VKF regulier	-	-	-	-	-	-	22.000	1.000	23.000
	VKF overgedragen									
	Totaal	81.109	256	81.365	34.695	40.428	75.123	97.700	-441	97.259
	46.10	4.008	256	4.264	4.008	1.365	5.373	1.750	-1.750	-
	66.11	58.601	-	58.601	12.187	39.063	51.250			
	66.12	18.500	-	18.500	18.500	-	18.500			
	51.11							76.250	-2.000	74.250
	51.21							19.700	3.210	22.910
	63.22							-	99	99

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF 847 wooneenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert op 30 juni 2022 een patrimonium van 964 wooneenheden waarvan een deel van deze woningen, in het kader van de verfraaiing van de woonkernen en het voldoen aan gestelde energienormen, verder gerenoveerd moeten worden. Midden 2022 zijn voor 22 van deze woningen de renovaties aan de gang. De renovatie van deze panden wordt grotendeels met FS3-leningen gefinancierd.

Ontvangstenartikelen

38.20 Te verwachten compensatie FS3: **+26 keuro**

De te betalen marktconforme intresten op FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

Samengevat ziet de kredietevolutie van toelagen en eigen ontvangsten er als volgt uit:

QQ	BA2022	BO2023
Eigen ontvangsten (-OW)	4.261	4.285
Betoelaging (ZZ-OI)	Zie ISE QP	Zie ISE QP
Code 8	0	0
Code 9	3.200	3.200

Uitgavenartikelen

11.11-12-20 Looncomponenten: **+159 keuro**

Toepassing index personeelskosten

21.30 Rente op schuld binnen overheidssector: **+20 keuro**

Te betalen marktconforme intresten op FS3-leningen. De compensatie wordt verwerkt onder code 38.20 bij de ontvangsten.

91.31 Aflossing overheidsschuld: **+51 keuro**

Kapitaalaflossingen van FS3-leningen conform vervaldagboek.

Het totale krediet dat op deze ISE betrekking heeft bedraagt:

QQ	BO2022	
	VAK	VEK
Alle uitgaven	9.013	9.013
Waarvan Code 8	0	0
Waarvan Code 9	794	794

4. Thema-overschrijdend instrumentarium

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

4.1 Operationele doelstellingen

OD 6.1 Performante woonactoren

Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij

In 2023 zal het grootste deel van de woonmaatschappijen worden gevormd. Ik verwacht wel dat in een aantal werkingsgebieden de omvorming tot woonmaatschappij reeds in 2022 kan gebeuren, waarvoor het erkenningsproces momenteel lopende is.

De meeste SHM's hebben mij om een verlenging van hun erkenning tot 30/06/2023 verzocht. Dat is noodzakelijk omdat hun reguliere erkenning als SHM – zonder die verlenging - van rechtswege beëindigd wordt met de vereffening van de vennootschap tot gevolg. In hun aanvraag om hun erkenning als SHM tijdelijk te verlengen maakten ze echter duidelijk dat ze zich wel degelijk willen aanpassen aan de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen, maar dat ze daarvoor iets meer tijd nodig hadden om dat vennootschapsrechtelijk geregeld te krijgen. Het is ook begrijpelijk dat bij een opsplitsing van een SHM of SVK er gewacht wordt met splitsen tot alle overnemende (kandidaat-)woonmaatschappijen zelf ook klaar zijn om een gedeelte over te nemen.

Vanaf 1 juli 2023 zullen er dus geen SHM's of SVK's meer bestaan en zijn hun activiteiten verenigd in de woonmaatschappij. Om tot een woonmaatschappij te komen als unieke woonactor per gemeente, is er een overgangperiode voorzien tot eind 2027, maar woonmaatschappijen kunnen buiten hun werkingsgebied geen nieuwe activiteiten opstarten.

Vanaf 1 oktober 2023 zullen dan ook de nieuwe toewijzingsregels van toepassing worden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van een centraal inschrijvingsregister.

Performantieversterking van SHM's en SVK's

De prestatiebeoordeling van SHM's bleek een nuttig en werkbaar instrument waarmee de sector zelf aan de slag kon om haar performantie te versterken. Ik ben ervan overtuigd dat die performantie een nieuwe boost kan krijgen n.a.v. de vorming van woonmaatschappijen. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen dat integraal door een gezamenlijke

werkgroep van de sector en mijn administratie werd voorbereid en wat ik in 2022 heb vastgelegd bij ministerieel besluit. Van bij de start van de woonmaatschappij zijn de operationele doelstellingen zo helder en concreet mogelijk verwoord, zodat dit handboek ook als instrument kan dienen om de operationele werking van de woonmaatschappij vorm te geven. Maar tegelijk kunnen we niet verwachten dat de aantoonbare performantiewinsten in 2023 of 2024 zullen worden gerealiseerd. De juridische omvorming tot woonmaatschappijen mag dan wel geregeld zijn in 2023, de operationele omvorming vergt in de praktijk meer tijd, vooral omdat verschillende vennootschapsculturen werden samengebracht en er samen gewerkt moet worden aan een gezamenlijk nieuw verhaal. Ik hoor uit de praktijk dat alle actoren daar ook zeer hard mee bezig zijn, waarvoor ik erg dankbaar ben. Ik vind het ook belangrijk om de resultaten van al die inspanningen te meten en in kaart te brengen in functie van het streven naar continue performantieverbetering.

In 2022 heb ik bij het Steunpunt Wonen een onderzoek bevolen om na te gaan of de huidige werkwijze van visitaties van SHM's geoptimaliseerd kan worden, enerzijds in functie van de interne bestuurlijke organisatie nl. de fusie tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW, anderzijds in functie van het bereiken van nog betere resultaten op het terrein. Ik heb mijn administratie gevraagd om op basis van de aanbevelingen van dit onderzoek een visie uit te werken over de toekomstige invulling van het Toezicht op de woonmaatschappijen en hoe zich dit kan verhouden tot de prestatiebeoordelingsmethodiek zoals die werd toegepast door de Visitatieraad. Ook verwacht ik van mijn administratie dat ze in die visie een goede afstemming nastreeft tussen haar toezichtsrol enerzijds en haar ondersteuningsrol anderzijds. Uiteraard kan dit alles niet los gezien worden van de manier waarop onze regelgeving is opgesteld en de manier waarop we vanuit Vlaanderen naar de nieuwe woonmaatschappijen kijken.

De door de VMSW geboden ondersteuning aan SHM's en SVK's, zowel het generieke opleidingsaanbod als de eventuele individuele begeleiding in het kader van financieel beheer, wordt geheel geïntegreerd in het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. Het ondersteuningsaanbod blijft ook in belangrijke mate maar niet uitsluitend gericht op de ondersteuning om zich om te vormen tot woonmaatschappijen, waarvoor er een Draaiboek Woonmaatschappijen is uitgewerkt en ter beschikking is gesteld in 2021. Dit draaiboek zal ook in 2023 regelmatig geactualiseerd worden, bijvoorbeeld op basis van concrete situaties die zich mogelijk ook in andere werkingsgebieden kunnen voordoen. Het centraal e-mailadres woonmaatschappij@vmsw.be blijft een belangrijk en goed herkenbaar kanaal waarmee vragen van de sector snel beantwoord worden. Via de website www.sociaalwonen.be blijven we inzetten op algemene informatie over de woonmaatschappijen voor de burger en een ondersteunend communicatiepakket voor de sector. De sector informeren we ad hoc via nieuwsflashes en periodiek via de nieuwsbrief woonmaatschappijen.

Niet onbelangrijk is dat ik ook vaststel dat SHM's en SVK's zich in de meeste gevallen niet alleen juridisch laten begeleiden bij de vorming van de woonmaatschappij maar ook operationeel om sneller tot één nieuwe goed werkende organisatie te komen. De financiële ondersteuning die ik voor de herstructureringsprojecten heb voorzien stelt de actoren in staat om zich zo snel als mogelijk te ontwikkelen tot professioneel werkende woonmaatschappijen. Het financieel ondersteunen van de externe expertise in organisatieontwikkeling door Vlaanderen via de herstructureringssteun heeft ervoor gezorgd dat de woonactoren massaal beroep doen op externe ondersteuning op dit vlak, wat de ontwikkeling van de nieuwe organisaties versneld professioneel doet verlopen.

Het door de toezichthouder uitgeoefende wettigheidstoezicht evenals de toetsing van de verrichtingen van de SHM's en de SVK's alsook de woonmaatschappijen aan het algemeen belang blijven onverkort gehandhaafd. Dit toezicht draagt bij tot de verdere professionalisering van de actoren met focus op het vrijwaren van de

woonrechten van de woonbehoefigen en een correcte besteding van de ter beschikking gestelde overheidsmiddelen.

Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden

In 2023 zal ik opnieuw een subsidie toekennen aan het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en de huurdersbonden zodat zij zich blijvend kunnen toeleggen op de belangrijke taak om de belangen van alle huurders te verdedigen, en om informatie en advies te verstrekken met betrekking tot de rechten en plichten als huurder.

De subsidies worden geraamd op 2.934 keuro en worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling Gewest – gemeente

Eind 2020 werd op initiatief van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur de commissie decentralisatie opgestart. In 2023 ga ik hiermee, net zoals in 2022, verder aan de slag. De focus zal liggen op concrete punten binnen het beleidsdomein Wonen om meer lokale autonomie te creëren.

Bovenlokale samenwerking op vlak van wonen

In het kader van het traject dat zal leiden tot woonmaatschappijen zijn in 2022 de werkingsgebieden afgebakend. De nodige link met het ruimere project rond regiovorming van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur zijn gelegd en ik zal volgens de afspraken die werden gemaakt rond de regiovorming in de schoot van de Vlaamse Regering initiatief nemen om ook toekomstige regionale afbakeningen en vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen daarop af te stemmen.

Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Eind 2019 heb ik een subsidiebelofte gemaakt aan 70 IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. Van die 70 IGS-projecten hebben in juni 2022 42 projecten een aanvraag ingediend voor een herziening van aanvullende activiteiten en/of een herziening van het werkingsgebied voor de periode 2023-2025. Eveneens werden 2 subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten voor 2023-2025 ingediend. Na beoordeling en advisering van die aanvragen door Wonen-Vlaanderen zal ik eind 2022 een subsidiebelofte voor 2023-2025 doen.

In januari 2023 zal ik de subsidie voor 2023 effectief toekennen met een MB, waarna de subsidie per project op de begroting wordt vastgelegd en een voorschot van 70 % aan elk project wordt uitbetaald. In het eerste kwartaal zal Wonen in Vlaanderen maximaal deelnemen aan de stuurgroepen van de projecten met op de agenda een bespreking van werkingsjaar 2022. Op basis van de stuurgroepverslagen zal Wonen in Vlaanderen het afgelopen werkingsjaar 2022 beoordelen en het subsidiesaldo voor 2022 uitbetalen. De IGS-subsidie wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

In het kader van de evaluatie van een zestal Vlaamse beleidsinstrumenten is het Steunpunt Wonen medio 2022 van start gegaan met een evaluatie van de subsidieregeling voor IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Aanvullend op een literatuurstudie en kwantitatieve analyse zal begin 2023 een kwalitatieve bevraging van de betrokken woonactoren plaatsvinden waarna het onderzoek kan opgeleverd worden. Rekening houdend met de beleidsaanbevelingen uit het onderzoek kan Wonen in Vlaanderen voorjaar 2023 van start gaan met de voorbereiding en het uitwerken van een nieuw subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten voor de volgende lokale beleidscyclus 2026-2031.

Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten

In 2020 is Wonen-Vlaanderen gestart met een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in 2023 thematisch, individueel en bovenlokaal en regionaal begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Wooncode en in het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 zijn toebedeeld.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

Op 1 april 2021 ging het nieuwe Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. Ik houd daarbij vast aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek met enerzijds een evenwicht tussen langetermijnonderzoek dat inzicht biedt in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen en anderzijds kortetermijnopdrachten die een antwoord geven op concrete of actuele beleidsvragen.

Het geplande langetermijnonderzoek is ingedeeld in 4 thematische werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluerend onderzoek, (3) ruimtelijke dynamiek van de woningmarkt en (4) woonwensen en woonnoden.

Op het programma voor 2023 staan onder meer de opvolging van het veldwerk voor de nieuwe woonsurvey, de evaluatie van de subsidies aan huurders- en verhuurdersorganisaties en van de renovatiepremies en VAP, de ontwikkeling van nieuwe indicatoren en onderzoek naar de ruimtelijke dynamiek op de woningmarkt.

Lopende ad hoc opdrachten betreffen:

- Non-take-up huursubsidie/huurpremie
- Aanbodbeleid studentenhuisvesting
- Doorlooptijd sociale woonprojecten
- Herschatting sociale huurschatter
- Innovatie sociale woningbouw

Beleidsanalyse

Om beter geïnformeerde, gestructureerde en evenwichtige beleidskeuzes te kunnen maken is het nodig om aan de slag te gaan met de beschikbare data om gerichte beleidsanalyses uit te voeren. Mijn eerste prioriteit hierbinnen voor 2023 is het verder analyseren en ontsluiten van de databank met de geregistreerde huurcontracten. Ik hoop hiermee het inzicht in de private huurmarkt te versterken.

Daarnaast blijf ik waar nodig mijn beleid onderbouwen met analyses op het datawarehouse wonen en de woonsurveys.

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 heeft een evaluatiemethodiek ontwikkeld die de relatie legt tussen strategische doelstellingen, operationele doelstellingen en instrumenten, en indicatoren heeft uitgewerkt op niveau van de operationele doelstellingen. De doelstellingen en indicatoren van het Woonbeleidsplan zijn opgenomen in het Vlaams doelstellingskader Vizier 2030 en worden dus ook vanuit dit kader opgevolgd. Ik lever daartoe de nodige gegevens aan.

Proactief stakeholdersoverleg

Om informatie en praktijkexpertise optimaal te ontsluiten zullen in 2023 stakeholders blijvend gericht betrokken worden op specifieke onderwerpen. Zo zal de aangekondigde evaluatie van het Vlaams woninghuurdecreet mede vorm krijgen via de inbreng van de stakeholders in het overlegplatform private huur. Gerichte insteken staan garant voor een adequate en praktijkgerichte evaluatie. Ook voor de studentenhuisvesting worden de nodige overlegmomenten opgezet wat input kan aanleveren voor de diverse werkgroepen. Naargelang het specifieke onderwerp kunnen verder bijkomende bevragingen of overlegmomenten met stakeholders worden georganiseerd, bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitwerking en/of opvolging van het geconventioneerd verhuren.

OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

Regelgeving moet kwaliteitsvol zijn. Voor de regelgeving die tot stand komt in 2023 zal ik rekening houden 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, zijn het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW vanaf 1 januari 2023 gefuseerd. Daarbij zijn de sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen afgestoten en overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

De fusiewerkzaamheden, zowel op het niveau van het regelgevingstraject als op het niveau van de organisatieontwikkeling, zijn gestart eind 2019 en afgerond eind 2022. In 2023 zal Wonen in Vlaanderen inzetten op de nazorg van het gelopen traject, met als doel de organisatorische veranderingen te consolideren.

ICT

Mijn administratie wil deel uitmaken van een performante overheid. Klanten staan hierbij centraal. Op het vlak van e-government zal het nieuw gevormde agentschap 'Wonen in Vlaanderen' verder inzetten op digitalisering. Dit doen we vooral via de volgende initiatieven:

1. Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK).

Wonen in Vlaanderen en de gemeenten kunnen in VLOK alle dossiergebonden opdrachten rond woningkwaliteit opvolgen en uitvoeren. De communicatie tussen lokaal bestuur en Wonen in Vlaanderen (inclusief de Vlaamse wooninspectie) verloopt volledig digitaal.

Een aantal nieuwe regelgevende bepalingen in de decreetswijziging van najaar 2022 en in het uitvoeringsbesluit dat de beroepsprocedure optimaliseert, zullen in de applicatie worden voorzien.

Ook de verdere implementatie van het traject "erkenning woningcontroleurs" en de digitalisering van de communicatie met burgers en bedrijven komt in 2023 aan bod. Er wordt ook gezocht naar nieuwe samenwerkingen met lokale besturen om de VLOK-applicatie uit te breiden met bijvoorbeeld specifieke labels. Het opzetten van een verbeterde webservice en data-uitwisseling met specifieke toepassingen van andere beleidsdomeinen is ook gepland voor 2023.

Daarnaast voorzien we in optimalisaties van bestaande functionaliteit door het verwerken van feedback eindgebruikers.

We maken VLOK future-proof door updates van de integratie met het gebouwen/adresregister, aanpassing functionaliteit aan de nieuwe woonmaatschappij en samenvoegen van gemeenten die eventueel zullen fusioneren.

2. Mijn Verbouwpremie.

In 2019 werd beslist over te gaan naar een geïntegreerde woningrenovatiepremie, ter bevordering van de klantvriendelijkheid en de transparantie. Op 1 oktober 2022 zijn verschillende premies gericht op energiebesparing, kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning in 1 loket gebundeld. We stimuleerden hierdoor de integratie van de dienstverlening van de energiehuizen in een eengemaakt energie- en woonloket op lokaal niveau om het begeleidings- en financieringsaanbod naar de burger te verbeteren en we voorzien in backoffice een administratieve afhandeling door de verschillende bevoegde diensten.

In 2023 zorgen we voor het ontwikkelen van een aantal bijkomende rapporten, voor de integratie met BENO-pass en voor de integratie met Mijn VerbouwLening. We voeren een aantal wijzigingen door met betrekking tot regelgevende aanpassingen voor investeringen in gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen. Daarnaast zorgen we er ook voor dat een aanvraag kan ingediend worden door een derde. Via deze weg willen we voorzien in een nog betere begeleiding door de loketmedewerkers van lokale besturen en energiehuizen.

3. Huursubsidie- en huurpremie. (NHS)

Het agentschap Wonen in Vlaanderen heeft de NHS-applicatie ontwikkeld om de dossierbehandeling van de huursubsidie en huurpremie te stroomlijnen. Eind mei 2022 is het huurpremiestelsel gemigreerd naar de NHS-toepassing.

De voornaamste aanpassingen in 2023 zijn de uitrol van de digitale aanvraag, wat ook een terugkerende vraag is van de ombudsman, en de integratie met de VLOK-applicatie (woningkwaliteitsonderzoeken). Deze integratie is noodzakelijk om een vlottere afhandeling van dossiers mogelijk te maken. Een grote optimalisatie is een koppeling met de documentenmodule, waardoor eigen beheer van de sjablonen voor briefwisseling en mailverkeer mogelijk zal zijn. Daarnaast zal een nieuwe projectstructuur ervoor moeten zorgen dat de afstemming tussen de twee dossierstromen, huurpremie en huursubsidie, op niveau van de applicatie optimaler verloopt. Als laatste is het wenselijk om ook de invorderingsprocessen te integreren in de NHS-toepassing.

4. Premiezoeker

Voor de webapplicatie Premiezoeker wordt in 2023 onderzocht hoe we onze burgers nog beter wegwijs kunnen maken in het premieaanbod met betrekking tot het thema Wonen. Zo gaan we samenwerken met het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap om te bekijken hoe we de premiezoeker en energiesparen kunnen laten samenvloeien.

5. Digitale projectopvolging en het Projectportaal voor sociale woonactoren.

Wonen in Vlaanderen zet verder in op het optimaliseren en stroomlijnen van de digitale opvolging van dossiers voor sociale woonprojecten en de digitale interactie hierbij met de SHM's/Woonmaatschappijen. Dit gebeurt in het kader van een meerjarig verbeterprogramma dat een uniek loket (portaal) in plaats brengt waarin sociale woonactoren op termijn al hun projectdossiers kunnen indienen en opvolgen van initiatie tot oplevering, en waarop Wonen in Vlaanderen dossierbeheerders geïntegreerd verder werken. Nadat begin 2021 het volledige aanvraag- en programmatieproces reeds beschikbaar kwam in dit portaal en de link werd gelegd naar de patrimoniumdatabank, zodat deze gegevens vlot kunnen hergebruikt worden in het kader van projectaanvragen, en in 2022 het aparte 'documentenportaal' wordt geïntegreerd, wordt in 2023 volop ingezet op de meer doorgedreven integratie van de dossierbehandeling door Wonen in Vlaanderen-experten in het nieuwe platform. De toepassing voor beheer van het sociale woningpatrimonium wordt verder uitgebreid met functionaliteiten rond onder meer energiezuinigheid (EPC).

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

In 2021 werd een project opgestart voor realisatie van het CIR. De aansluiting van de nieuwe woonmaatschappijen op het CIR staat gepland voor oktober 2023. De woonmaatschappijen-in-opbouw worden maximaal ondersteund bij het controleren en verbeteren van hun datakwaliteit, zodat een vlotte aansluiting op het CIR kan gegarandeerd worden.

7. Opzetten van een Centraal Woningregister.

In 2022 werd de bouw van een Centraal Woningregister (CWR) – inclusief de koppeling hiervan aan de systemen van Sociale Huisvestingsmaatschappijen – voorbereid. In 2023 realiseren we die aansluiting, waardoor een centraal, up-to-date register ontstaat van alle sociale woningen in Vlaanderen met hun belangrijkste kenmerken. Dit wordt een belangrijke basis om daarna verdere stappen te kunnen zetten in o.a. een betere renovatieplanning (met het oog op het realiseren van de klimaatdoelen), en betere ondersteuning van woonmaatschappijen inzake berekening van markthuurlaastwaarden en huurprijzen, en op termijn een centrale toewijzing van sociale woningen.

8. Positieve effecten van de fusie VMSW – Wonen-Vlaanderen.

Naast de ontwikkeling van bovenstaande projecten zal ook in 2023 nog veel aandacht gaan naar het verder stroomlijnen van de ICT-architectuur en – infrastructuur en interne werking van de eengemaakte ICT-dienst van Wonen in Vlaanderen, om maximaal te profiteren van de meer doorgedreven professionalisering die de fusie toelaat.

Communicatie

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

In 2023 focust de administratie onder meer op communicatie over de woonmaatschappijen, het centraal inschrijvingsregister en veilig, kwaliteitsvol en duurzaam wonen. Ook zal de administratie inzetten op communicatie om het nieuwe eengemaakte agentschap te positioneren als het aanspreekpunt voor wonen in Vlaanderen.

Kennisbeheer

De combinatie van de vorming van Wonen in Vlaanderen met de vorming van woonmaatschappijen en de initiatieven rond e-government scheidt ook uitdagingen op vlak van kennisbeheer ('business intelligence').

Daarvoor wordt het Enterprise Datawarehouse (EDWH) van VMSW voorbereid om ook de gegevens te ontsluiten van het gefusioneerde agentschap, met onder meer VLOK, Mijn Verbouwpremie, de NHS-applicatie, het Centraal Inschrijvingsregister en het Centraal Woningregister (cf. supra). Alle rapporteringen binnen Wonen in Vlaanderen moeten via dit geïntegreerd systeem kunnen verlopen. Ook de samenwerking tussen het Datawarehouse Wonen en het EDWH wordt ingeregeld.

Bijkomend wordt alles in gereedheid gebracht om de operaties rond de vorming van woonmaatschappijen te ondersteunen door het aanleveren van voorbereidende data aan de toekomstige woonmaatschappijen en door de voorbereidingen voor een nieuw prestatie-meetsysteem.

4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

Thema-overschrijdend instrumentarium Wonen, MVG excl. DAB

	VAK			VEK		
	BA 2022	evolutie	BO 2023	BA 2022	Evolutie	BO 2023
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	20.997	4.517	25.514	19.904	6.815	26.719

Toelagen (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	20.997	4.517	25.514	19.904	6.815	26.719
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

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 (9 MIO).

Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat o.a. de provisie van Wonen van waaruit en waar naartoe deze begrotingsronde een aantal compensaties werden doorgevoerd. Er wordt opnieuw een opstap van 4 miljoen euro ingeschreven ter compensatie van de lagere rentekost bij VWF en VMSW n.a.v. hun consolidatie.

Een gedetailleerde evolutie van die bewegingen wordt besproken onder de betrokken begrotingsartikels.

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

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 (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). 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.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	400	0
Bijstelling BO 2023	0	0	0
BO 2023	0	400	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van diverse beleidsinstrumenten aangerekend. De subsidie voor IGS-projecten vertegenwoordigt het grootste aandeel in het budget (nl. ongeveer 9 miljoen euro VAK en VEK). Daarnaast worden op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: communicatie, e-gov, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Huurpunt.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	20.219	19.267
<i>Index</i>	359	359
<i>Compensaties</i>	- 1.546	1.598
<i>Andere bijstellingen</i>	340	340
BO 2023	19.372	21.564
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2PA-WT		596	Er wordt 1.144 keuro VEK gecompenseerd uit diverse begrotingsartikels voor de vereffeningen van het encours van het Groot Woononderzoek en de Woonsurvey
Van QF0-1QDG2QA-WT		288	
Van QF0-1QDG2RA-WT		260	
Naar QF0-1QDG2TC-PR	-2.000		2.000 keuro VAK die in 2022 gecompenseerd werd uit de provisie voor de vastlegging van de Woonsurvey en Groot Woononderzoek keert terug naar de provisie.
Van CB0-1CBG2AI-PR	454	454	454 keuro betreft VIA6-middelen voor de huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform die overkomen uit een centrale provisie
TOTAAL	-1.546	1.598	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Omschrijving	340	340	betreft de verwerking van de overdracht van werkingskredieten uit VMSW naar het Agentschap Wonen in Vlaanderen, en betreft specifiek het communicatiebudget.
TOTAAL	340	340	

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 (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). De uitgaven, gefinancierd vanuit het Fonds hebben voornamelijk betrekking op subsidieverstrekking aan ADL projecten en ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0-9QDGTTB-OW

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	462	462
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2023	462	462
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Constant beleid.

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 beleidsinitiatieven binnen Wonen te financieren en ter aanvulling van bestaande kredieten.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	316	175
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	885	39
<i>Andere bijstellingen</i>	4.479	4.479
BO 2023	5.680	4.693
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDG2PA-WT	-2.669	-2.669	Er wordt 2.669 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de budgetten huurpremie om de toename van het aantal rechthebbenden budgettaire te kunnen opvangen.
Van QF0-1QDG2QK-IS		1.750	betreft het terugzetten van de compensatie die in 2022 werd doorgevoerd voor het vereffenen van het encours van het CIR (Centraal Inschrijvingsregister).
Van QF0-1QDG2TA-WT	2.000		betreft vastleggingskrediet dat in 2022 nodig was voor de vastlegging van het Groot Woononderzoek en de Woonsurvey.
Van QG0-1QGG2CB-WT	927	927	Financiering van instandhoudingswerken aan het kasteeldomein van Heers in 2022 in 2023 gaan deze bedragen terug naar de begroting van Wonen
Van QG0-1QGG2CB-WT	814	218	Beleidsinitiatieven van Onroerend Erfgoed waarvoor onvoldoende budget voorzien was bij de BO 2022 In 2023 gaan deze bedragen terug naar de begroting van Wonen
Naar QF0-1QDG2PJ-IS	-187	-187	VAK en VEK wordt gecompenseerd naar de VWF-begroting als compensatie voor de hogere loon-en werkingsuitgaven m.b.t. de overname van de BSL- en VGW-activiteiten
TOTAAL	885	39	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Compensatie rentekost VWF en VMSW	4.000	4.000	Sinds hun consolidatie financieren VMSW en VWF zich rechtstreeks bij het Vlaamse Gewest i.p.v. via de markt. Jaarlijks wordt een opstap van 4 miljoen euro voorzien als compensatie.
Terugdraai eenmalige compensatie voor hogere ESR-uitgaven ICT in VWF-begroting	500	500	Zie bespreking begroting VWF.
Eenmalige compensatie voor stijgende ESR-investeringsuitgaven in VWF-begroting.	-21	-21	
TOTAAL	4.479	4.479	

VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

PROGRAMMA QA – QF0 – AGENTSCHAP WONEN

(duizend euro)

	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2022	0	0	0	22.127	22.129
Bijstelling BO 2023	0	448	0	25.765	25.765
BO 2023	0	448	0	47.892	47.894

QF0-9QAGAZZ-OW – ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt opgenomen omwille van de generieke regeling inzake mogelijke ontvangsten die voortvloeien uit de terugvordering van wedden en andere ten onrechte uitgevoerde betalingen.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	0	0
Bijstelling BO 2023	0	0	0
BO 2023	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Constant beleid.

QF0-9QAGTZZ-OW – ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit variabel loonkrediet wordt gespijsd door de terugvordering van lonen van gedetacheerde werknemers van het IVA Wonen in Vlaanderen. De inkomsten kunnen worden aangewend voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAG4ZZ-LO.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2022	0	0	0

Bijstelling BO 2023	0	448	0
BO 2023	0	448	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De bijstelling van 448 keuro betreft een verschuiving vanuit de VMSW-begroting voor gedetacheerde werknemers.

QF0-1QAG2ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel worden de lonen van het personeel van het Agentschap Wonen in Vlaanderen aangerekend.

Omwille van de fusie tussen VMSW en Wonen-Vlaanderen worden de loonbudgetten uit de VMSW-begroting overgedragen naar de begroting van Wonen in Vlaanderen. Dit gebeurt via diverse compensaties en bijstellingen die hieronder worden toegelicht.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	17.045	17.045
<i>Index</i>	1.774	1.774
<i>Compensaties</i>	1.047	1.047
<i>Andere bijstellingen</i>	16.590	16.590
BO 2023	36.456	36.456
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2QK-IS	623	623	In het verleden doorgevoerde compensaties naar de VMSW-begroting (m.n. 623 keuro voor de personeelsimpact van SVK-pro en woonmaatschappijen) worden vanaf heden doorgevoerd op de begroting van Wonen in Vlaanderen
Van QF0-1QDG2RA-WT	424	424	Compensatie vanuit renokrediet naar loonkrediet voor 8 tijdelijke contracten

			n.a.v. de rush die verwacht wordt op de MijnVerbouwPremie- en Lening.
TOTAAL	1.047	1.047	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Bijdrage Pool der Parastatalen VMSW 2023 gaat naar algemene middelen	-4.646	-4.646	4.646 keuro VAK en VEK wordt afgedragen aan de algemene middelen. Het betreft de bijdrage aan de pool der parastatalen die VMSW in constant beleid zou moeten dragen. Door de overdracht van personeelsleden naar een IVA, vervalt deze bijdrage. Het afdragen van deze bijdrage aan de pool, compenseert voor de pensioenboete die vanaf 2023 zal worden aangerekend op de begroting van het Agentschap Overheidspersoneel.
Personeelsbesparingen periode 2022-2022 hier imputeren i.p.v. op VMSW-begroting	-468	-468	
Loonbudget overdracht personeelsleden VMSW	21.969	21.969	VAK en VEK wordt verschoven vanuit de VMSW-begroting naar de begroting van Wonen in Vlaanderen. Deze uitgaven zijn en blijven gedekt door ontvangsten die worden gerealiseerd binnen VMSW: nl. de beheersvergoeding en de winst op de marktconforme financiering.
Budget voor CAO toegekend aan VMSW toevoegen aan lonen Wonen-in-Vlaanderen en tegendraaien op VMSW-begroting	47	47	
Efficiëntie en kerntaken: besparingsopstappen VMSW en Wonen-in-Vlaanderen	-312	-312	
TOTAAL	16.590	16.590	

QF0-1QAG4ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

De uitgaven op dit begrotingsartikel betreffen de betalingen van lonen van gedetacheerde medewerkers. De ontvangsten zijn voorzien op QF0-9QAGTZZ-OW.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	0	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	448	448
BO 2023	448	448
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Detacheringen VMSW	448	448	De bijstelling van 448 keuro is identiek aan die op het ontvangstenartikel QF0-9QAGTZZ-OW en betreft een verschuiving uit de VMSW-begroting m.b.t. gedetacheerde werknemers.
TOTAAL	448	448	

QF0-1QAG2ZZ-WT – WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel omvat de werkings- en investeringsuitgaven van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Omwille van de fusie tussen VMSW en Wonen-Vlaanderen worden de werkingsbudgetten uit de VMSW-begroting overgedragen naar de begroting van Wonen in Vlaanderen. Dit gebeurt via diverse compensaties en bijstellingen die hieronder worden toegelicht.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2022	5.082	5.084
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	- 833	- 833
<i>Andere bijstellingen</i>	6.739	6.739
BO 2023	10.988	10.990

Aanwending VAK-ruiter	
-----------------------	--

Inhoudelijke toelichting kredietevolutes:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar SH0-1SAA2ZZ-LO	-289	-289	Er wordt 668 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar diverse begrotingsartikelen bij het Facilitair Bedrijf. Naar aanleiding van de inhuizing van VMSW in het Herman Teirlinck gebouw factureert het Facilitair Bedrijf sinds 2017 jaarlijks een bedrag aan VMSW voor allerlei gebouwgebonden kosten. Deze jaarlijkse facturatie wordt vervangen door een compensatie aan het Facilitair Bedrijf voor hetzelfde (weliswaar geïndexeerde) bedrag als voorgaande jaren
Naar SH0-1SAA2ZZ-WT	-37	-37	
Naar SH0-1SKA2QA-WT	-146	-146	
Naar SH0-1SKA2QC-WT	-85	-85	
Naar SH0-1SKA2QY-WT	-111	-111	
Naar SC0-1SJA2ND-WT	-236	-236	Het betreft budgetten die bij BA22 werden gecompenseerd naar Wonen-Vlaanderen in het kader van Vlaanderen Radicaal Digitaal voor VLOK
Van SG0-1SKC2TA-WT	5	5	Teruggave kredieten Traject
Van QF0-1QDG2QK-IS	5	5	In het verleden op de begroting van de VMSW doorgevoerde compensatie (nl. 5 keuro VAK en VEK rugzakje voor personeel) wordt vanaf heden doorgevoerd op de Wonen in Vlaanderen-begroting. (compensatie via QF0-1QDG2QK-IS
QF0-1QDG2RA-WT	70	70	Rugzakje voor 8 tijdelijke contracten n.a.v. de rush die verwacht wordt op de MijnVerbouwPremie- en Lening
QF0-1QDG2QK-IS	-9	-9	Besparing werking VMSW hier doorvoeren i.p.v. op VMSW-begroting
TOTAAL	-833	-833	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Historische besparingen werking VMSW	-27	-27	In het verleden op de begroting van de VMSW doorgevoerde bijstellingen

			(nl. 27 keuro besparingen) worden vanaf heden doorgevoerd op de Wonen in Vlaanderen-begroting.
Werkingsbudget VMSW dat wordt overgedragen naar WiV	6.813	6.813	Het werkingsbudget van VMSW wordt verschoven naar de begroting van Wonen in Vlaanderen. Deze uitgaven zijn en blijven gedekt door ontvangsten die gerealiseerd worden binnen de VMSW-begroting, nl. de beheersvergoeding en de winst op de marktconforme financiering.
Efficiëntie en kerntaken	-47	-47	Jaarlijkse besparingsbijdrage op werking.
TOTAAL	6.739	6.739	

VIII. LIJST MET AFKORTINGEN

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

IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Overkoepelend	
Decreetswijziging VCW – tweede fase	Voorjaar 2023
Decreetswijziging VCW – derde fase	Najaar 2023
SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	
Open oproep noodwoningen	Jaarlijks Zie OD 1.3
BVR uitvoering van decreetswijzigingen VCW – tweede fase voor wat betreft woningkwaliteit	Zie OD 1.3
SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken	
BVR Wijziging sociaal huurstelsel: invoering middelentoets	Zie OD 4.2
Evaluatie en bijsturing BVR huursubsidie – huurpremie	Zie OD 2.2
SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt	
SD 5 Een beter en breder woonaanbod	
Visienota ruimtelijk beleid – woonbeleid	Zie OD 5.1
BVR geconventioneerde huur	Zie OD 5.3
BVR nieuwe woonvormen	Zie OD 5.7

Thema-overschrijdend instrumentarium	
MB projectoproepen IGS	Zie OD 6.2
Subsidiëring IGS-projecten binnen afgebakende regio's	Zie OD 6.2