

Beleids- en begrotingstoelichting

WONEN

Begroting 2026

INHOUDSOPGAVE

I.	INLEIDING DOOR DE MINISTER.....	5
II.	SAMENVATTING.....	6
III.	BELEIDSVELDEN: OVERZICHT TOTALEN PER PROGRAMMA	7
IV.	BELEIDSVELD I: WONEN	9
1.	ISE: VRAAGZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB.....	9
1.1.	SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren.....	9
	OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen.....	9
	OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen	9
1.2.	SD2: De woonzekerheid verhogen	11
	OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	11
	OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid.....	12
	OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen	12
1.3.	SD3: De toegang tot wonen bevorderen	13
	OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	13
	OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen	15
	OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen	16
1.4.	Prestatie-informatie	17
1.5.	Budgettair kader voor het begrotingsjaar	18
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	19
	DAB's	25
	Overige entiteiten onder toezicht	27
2.	ISE: AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB	33
2.1.	SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag	33

OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	33
OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden	34
OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen	37
OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven	38
2.2 Prestatie-informatie	38
2.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	40
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	41
Overige entiteiten onder toezicht	45
3. ISE: WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB	55
3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten	55
OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader	55
OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren	56
OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen	59
OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken.....	61
OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven	61
3.2 Prestatie-informatie	63
3.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	65
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	66
4. ISE: THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB	70
4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen.....	70
OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen	70
OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen	71
OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen.....	72
4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen	73

OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid	73
OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen.....	74
4.3 Prestatie-informatie	75
4.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	76
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	77
V. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD	82
VI. LIJST MET AFKORTINGEN	86
VIII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'	88
IX. METADATA PRESTATIE-INDICATOREN	91

I. INLEIDING DOOR DE MINISTER

Iedereen verdient een fijne en betaalbare plek om te wonen. Een comfortabele, warme thuis zorgt voor minder stress, meer productiviteit, een betere gezondheid en betere schoolprestaties. Een goed draaiende woningmarkt helpt ons allemaal vooruit. In 2026 blijf ik me daarom inzetten voor een meer betaalbare en kwaliteitsvolle Vlaamse woningmarkt.

Voor sociale huurders blijf ik vol inzetten op extra sociale woningen. Het nieuwe BSO tekent een ambitieus groeipad uit voor de komende jaren. Gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om hun deel te doen, zullen een bijdrage moeten leveren in de financiering van de huurpremies. Het grote beschikbare budget, een bijsturing van de financiering van woonmaatschappijen en de eengemaakte huurprijsberekening stellen de woonmaatschappijen beter in staat om de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod aan te gaan. Daarnaast beperk ik ook de administratieve last voor woonmaatschappijen en zorg voor extra bouwcapaciteit met de oprichting van een expertisepool. Zo komt de focus weer volledig op de kerntaken van de woonmaatschappijen: het bouwen en renoveren van sociale woningen.

Met de taskforce Wonen-Ruimte werk ik samen met mijn collega-minister van Omgeving verder om de nood aan meer woonaanbod aan te pakken. 450.000 extra woningen tegen 2050. Voor gemeenten die een stedenbouwkundige verordening sociaal wonen wensen te realiseren, werk ik samen met de minister van Omgeving om hiervoor een rechtszeker kader te creëren.

Voor private huurders verlaag ik de drempels naar een huurtoelage. Vanaf 1 januari 2026 wordt de uitbetalingstermijn van de huurwaarborglening verlengd tot 36 maanden, wat het instrument voor nog meer kwetsbare gezinnen toegankelijk zal maken. Zij krijgen meer ademruimte. Ik zorg ook voor meer betaalbaar huuraanbod door verder in te zetten op budgethuren.

Ik zal ook het Vlaams Woninghuurdecreet bijsturen op basis van de bevindingen van de evaluatie. Zo zal de regeling rond medehuur verfijnd worden en zoveel als mogelijk evolueren naar een systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen en wordt het Vlaams Woninghuurdecreet afgestemd op de ambitie om het Vlaams woningpatrimonium energie-efficiënter te maken. Ik zet eveneens verdere stappen voor de ontwikkeling van een Vlaamse registratie van huurcontracten.

Ook de regeling rond medehuur, die nu nog een onderscheid maakt tussen gehuwden, wettelijk samenwonende partners en feitelijke samenwoners, zal binnen een context van contractuele zekerheid, verfijnd worden en zoveel als mogelijk evolueren naar één systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen. Daarnaast is het een aandachtspunt om het Vlaams Woninghuurdecreet af te stemmen op de ambitie om het Vlaams woningpatrimonium energie-efficiënter te maken.

Tot slot blijf ik de renovatie van woningen aanmoedigen. De financiële steun richten we op de 70% laagste- en middeninkomens, terwijl ik met renovatiebegeleiding een ruimere doelgroep wil ondersteunen. Daarnaast blijven we inzetten op de voordelige verbouwlening en werken we ook aan een renteloze renovatielening. Ook voor verhuurders wil ik renovatiebegeleiding aanbieden en hen zo aanmoedigen om de nodige werken aan de woning uit te voeren nog voor in de volgende legislatuur het verplicht conformiteitsattest gefaseerd in werking zal treden.

II. SAMENVATTING

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.' (art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen).

De kernelementen uit art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen vormen de basis voor de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (2018):

- SD 1. In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol
- SD 2. In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar
- SD 3. In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning
- SD 4. In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd
- SD 5. In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning

Het woonbeleidsplan zet zo de richting uit voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050. De doelstellingen zijn strategisch en blijven gelden onder wijzigende maatschappelijke omstandigheden. De beleidsnota Wonen 2024-2029 geldt als actieprogramma voor deze legislatuur, ter uitvoering van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2024-2029 worden in 2026 verschillende initiatieven uitgerold. Deze worden in deze BBT toegelicht, inclusief de middelen die daarvoor worden ingezet. De structuur van de BBT volgt deze van de beleidsnota, en is dus opgebouwd aan de hand van de inhoudelijke structuurelementen, strategische en operationele doelstellingen. De verschillende beleidsmaatregelen worden toegelicht onder de operationele doelstellingen. Als prestatie-informatie worden indicatoren opgenomen die toelaten het beleid op te volgen. Tot slot wordt telkens in detail het budgettair kader voor het begrotingsjaar geschetst.

Deze samenvatting beperkt zich tot een korte beschrijving van de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen voor 2026.

Nu de Vlaamse Regering een nieuw Bindend Sociaal Objectief heeft vastgelegd, wordt verder ingezet op verschillende initiatieven die de aanboduitbreiding op de sociale woonmarkt moeten ondersteunen en versnellen. Belangrijke maatregelen zijn oa de stuurgroep Bouwkracht sociaal wonen, de expertisepool, de taskforce Wonen–Ruimte, het rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen en de optimalisatie van het financieringssysteem voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

Daarnaast worden ook de verdere voorbereidingen getroffen voor een aantal belangrijke initiatieven voor de private huurmarkt, zoals de integratie van de huurpremie en huursubsidie tot een vereenvoudigd stelsel, de Vlaamse registratie van huurcontracten, de optimalisatie van het Vlaams Woninghuurdecreet en de invoering van een verplicht conformiteitsattest.

Om de renovatiegraad van de Vlaamse woningen te verhogen, wordt ingezet op een betere dienstverlening en renovatiebegeleiding voor specifieke doelgroepen.

In januari gaat een nieuw Steunpunt Wonen van start, dat gedurende vijf jaar beleidsrelevant onderzoek zal uitvoeren.

III. BELEIDSVELDEN: OVERZICHT TOTALEN PER PROGRAMMA

PROGRAMMA QD - WONEN

(duizend euro)

	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2025	10.676	1.800	0	3.321.435	377.775
Bijstelling BO 2026	-2.176	200	0	-30.762	-29.755
BO 2026	8.500	2.000	0	3.290.673	348.020

IV.BELEIDSVELD I: WONEN

1. ISE: VRAAGZIJDDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

- De betaalbaarheid van wonen verbeteren
- De woonzekerheid verhogen
- De toegang tot wonen bevorderen

Deze strategische doelstellingen kaderen binnen de ambities van het Woonbeleidsplan Vlaanderen. De ambities zijn 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 de Vlaamse Woonlening en de vergoeding voor woonmaatschappijen die deze lening bemiddelen;
- Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- De Verzekering Gewaarborgd Wonen.

1.1. SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren

OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen

Sociale koop/kavel

Ik volg het aanbod van sociale koopwoningen op. Na de hervorming van de sociale woonsector blijft een rol weggelegd voor de woonmaatschappijen om sociale koopwoningen te realiseren. De instrumenten die ze daartoe kunnen inzetten, blijven behouden. Ik zal de mogelijkheden onderzoeken om erfpacht- en opstalconstructies voor sociale koopwoningen en sociale kavels te veralgemenen, zodat de instapkosten verlaagd worden en de betaalbaarheid van wonen bevorderd wordt. Bovendien wordt het sociaal karakter van de woning behouden wat ook meer kansen biedt om het sociaal woonaanbod wat betreft eigendomswoningen ook in de toekomst te blijven garanderen.

OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen

Vlaamse Woonlening

De bedoeling van de Vlaamse Woonlening is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. Dit moet de betaalbaarheid van eigendomsverwerving bevorderen. Ik wil hierin blijvend investeren en daarom is de huidige leningsmachtiging deze legislatuur verhoogd tot een jaarlijks volume van 1,7 miljard euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS). Het Vlaams Woningfonds (VWF) staat in voor de toekenning en het beheer van de Vlaamse Woonlening.

In 2025 werd een uitgaventoetsing opgestart van de bijzondere sociale leningen, samen met de lening via kredietmaatschappijen en de Vlaams woonwaarborg (zie mededeling op de Vlaamse Regering van 18 juli 2025, VR 2025 1807 MED.0315). Daarbij wordt een onderzoeksoopdracht toegewezen voor de evaluatie van dit instrument waarbij onder meer een analyse zal worden gemaakt van de toegankelijkheid, aantrekkelijkheid, ook met het oog op het verhogen van de efficiëntie. De uitgaventoetsing moet op 1 juli 2026 worden opgeleverd en kan aanleiding vormen om het instrument te optimaliseren.

Het Vlaams Woningfonds verdeelt de leningen zelf via 5 provinciale kantoren, maar ook via 11 woonmaatschappijen die erkend zijn om op te treden als kredietbemiddelaar bij de toekenning van deze leningen. Hiervoor krijgen deze 11 bemiddelaars een marktconforme vergoeding (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT). Op 28 maart 2025 vernietigde de Raad van State echter de bepalingen uit het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 op basis waarvan de bestaande kredietbemiddelaars zijn erkend. De Raad handhaafde de gevolgen voor een jaar. In 2025 zijn dan ook de nodige voorbereidingen getroffen om een alternatief erkenningskader uit te werken. Het opzet is dat de nieuwe erkenningsregeling in 2026 in werking treedt zodat de continuïteit van de dienstverlening gevrijwaard blijft.

Eengemaakt stelsel van huurtoelagen

De Vlaamse huurpremie en de Vlaamse huursubsidie zijn nuttige, selectieve instrumenten om, in afwachting van een uitgebreider sociaal woonaanbod, de betaalbaarheid in de huursector te verbeteren. Tegelijkertijd ondersteunt de Vlaamse overheid hiermee ook het rendement van de verhuurder door een verhoogde betalingszekerheid. Studies tonen echter dat de huurtoelagen ook een probleem van non-take-up kennen. Bovendien zorgen voorwaarden zoals het doorlopen van een wachttermijn van vier jaar voor een beperkt bereik en blijkt de huursubsidie nauwelijks aan te zetten tot een verhuis naar een kwalitatieve woning.

Daarom integreer ik beide types van huurtoelagen tot één vereenvoudigd stelsel - dat geënt is op de huidige huurpremie. Bij deze oefening bekijk ik in welke mate bepaalde vereisten, zoals de maximale huurprijs, leiden tot uitval en stuur deze waar nodig bij. Mensen in situaties van dak- en thuisloosheid blijven meteen recht hebben op de tegemoetkoming. Daarnaast wil ik in overleg met de beleidsvelden Armoede en Welzijn onderzoeken welke doelgroepen eventueel nog recht zouden moeten hebben op een (onmiddellijke) tegemoetkoming. Verder bekijk ik de mogelijkheid voor een principiële goedkeuring van de huurtoelagen (zie OD3.3). Mijn administratie is in 2025 gestart met de voorbereidingen van dit traject. In 2026 wordt het regelgevend traject opgestart.

De budgetten voor huurpremie en huursubsidie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

Indexatieverbod bij slechte energieprestaties

Deze legislatuur maak ik werk van een indexatieverbod bij private huurwoningen met slechte energieprestaties. Een indexatieverbod moet verhuurders aanzetten tot woningrenovatie, wat resulteert in een daling van de energiefactuur. Waar dat niet gebeurt, zal het de betaalbaarheid voor de huurders, vaak de meest kwetsbare gezinnen, ten goede komen. Voor die woning kan de huurprijs namelijk niet meer worden geïndexeerd tot wanneer een gunstig

EPC-label voorligt (zie ook OD 5.5). In 2026 start ik met het juridisch traject. Dit aspect zal worden meegenomen bij de wijzigingen aan het Vlaams Woninghuurdecreet (zie OD 2.1)

Eengemaakte huurprijsberekening in sociale huur

Deze legislatuur zorg ik voor een eengemaakte huurprijsberekening voor zowel eigen woningen als ingehuurde woningen. Het statuut van de woning heeft daarbij geen impact meer op de hoogte van de huurprijs. Ik neem de huurprijsberekening, zoals die momenteel wordt toegepast voor de eigen woningen, als uitgangspunt en in 2025 heb ik de verschillende parameters die onderdeel vormen van de berekeningswijze geëvalueerd. Daarbij heb ik steeds rekening gehouden met de budgettaire mogelijkheden, de impact op het betaalbaarheidsrisico en de gevolgen voor de woonmaatschappijen. Het traject om deze hervormingen om te zetten in een aanpassing aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is in het najaar van 2025 opgestart, met de bedoeling om in de loop van 2026 in werking te treden.

1.2. SD2: De woonzekerheid verhogen

OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Vlaams Woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 trad het Vlaams Woninghuurdecreet in werking. Tijdens de vorige legislatuur is het in nauwe betrokkenheid met de stakeholders geëvalueerd.¹ In 2025 ben ik gestart met de voorbereidingen om de bevindingen uit de evaluatie om te zetten in een aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. In 2026 zal ik het regelgevend traject opstarten. Zo wil ik de regels over studentenhuur bijsturen. Ook de regeling rond medehuur, die nu nog een onderscheid maakt tussen gehuwden, wettelijk samenwonende partners en feitelijke samenwoners, zal binnen een context van contractuele zekerheid, verfijnd worden en zoveel als mogelijk evolueren naar één systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen. Daarnaast is het een aandachtspunt om het Vlaams Woninghuurdecreet af te stemmen op de ambitie om het Vlaams woningpatrimonium energie-efficiënter te maken. Ik zal die wijzigingen in één keer doorvoeren, zodat het Vlaams Woninghuurdecreet nadien weer langere tijd ongewijzigd kan blijven. Dat is belangrijk voor de kenbaarheid van de regels voor alle betrokkenen en om verhuurders een stabiel investeringsklimaat te garanderen. Bij het regelgevende traject zal ik opnieuw de stakeholders betrekken.

Verder blijf ik de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen via het Overlegplatform Private Huur en het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting. In het Overlegplatform Private Huur breng ik actoren aan de vraag- en de aanbodzijde samen voor overleg rond het huurregime voor hoofdverblijfplaatsen. In het tweede platform zijn hogeronderwijsinstellingen en lokale besturen vertegenwoordigd en is er ruimte om verschillende aspecten van studentenhuisvesting te bespreken. De betrokkenen dragen in hoofdzaak zelf de thema's aan die besproken worden.

¹ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67191>

OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid

Uithuiszettingen zijn voor alle betrokkenen bijzonder ingrijpend en vaak een directe aanleiding tot dak- en thuisloosheid. Ik zet dan ook in op verschillende sporen om uithuiszettingen tegen te gaan.

Evaluatie uithuiszettingsprocedure

Ik heb oog voor huurgeschillen en de uithuiszettingsprocedure in het bijzonder. In 2025 heb ik het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om de uithuiszettingsprocedure uit het Vlaams Woninghuurdecreet te evalueren. Aan de hand van de aanbevelingen bekijk ik in 2026 of en hoe de uithuiszettingsprocedure hervormd moet worden, zodat er meer ruimte is voor preventieve woonbegeleiding en huurbemiddeling tussen huurder en verhuurder. Een mogelijke hervorming kan meegenomen worden bij de wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet (zie OD 2.1).

Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Via het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen blijf ik begeleiding door het OCMW faciliteren. Dit Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal en de huurder te begeleiden naar een stabiele woonsituatie. Deze tussenkomsten worden aangerekend op begrotingsartikel QFY-3QDB2PC-WT van de DAB Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

In 2026 monitor ik het Fonds verder en ga na of de optimalisaties die aan de regelgeving werden aangebracht tijdens de vorige legislatuur, de struikelblokken voor de OCMW's effectief hebben weggewerkt. De gerichte infocampagne van 2023 werpt reeds haar vruchten af, maar om het bereik van het Fonds verder op te krikken, geef ik de opdracht aan mijn administratie om in samenspraak met de lokale besturen te onderzoeken hoe meer huurders met betaalbaarheidsproblemen zo snel mogelijk toegeleid kunnen worden naar het fonds.

OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen

Dak- en thuisloosheid

Volgens extrapolaties op basis van de resultaten van de recente lokale tellingen dak- en thuisloosheid (2020 t/m 2024) bevinden zich in Vlaanderen ruim 20.000 mensen in een situatie van dak- en thuisloosheid (14.068 volwassenen en 6.295 direct betrokken kinderen). Om deze extreme situatie van woononzekerheid op termijn effectief te beëindigen, wil ik sterker inzetten op een preventieve en woongerichte benadering.

Dit vergt een lange termijn aanpak en bijkomende initiatieven om betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting te creëren op maat van de noden en behoeften van mensen in een situatie van (dreigende) dak- en thuisloosheid. Aanvullend vereist dit een voldoende en flexibel begeleidings- en hulpverleningsaanbod van welzijns- en gezondheidspartners, afgestemd en op maat van de specifieke noden. Tegen eind 2025 zal ik, in nauw overleg en samenwerking met mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn, de maatregelen vanuit de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn, Volksgezondheid en Gezin verzamelen in een nieuw actieplan ter

voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid 2025-2029. De centrale doelstellingen van het plan zijn: inzetten op preventie van dak- en thuisloosheid, voorzien van duurzame huisvesting en laagdrempelige, toegankelijke hulpverlening. De uitvoering van het actieplan zal vanaf 2026 worden opgevolgd door een gemengd platform, met betrokkenheid van de relevante welzijn- en woonactoren. In dat kader zal ik ook werk maken van een plan van aanpak om de methodiek Housing First te verduurzamen.

Verzekering gewaarborgd wonen

De verzekering gewaarborgd wonen draagt bij aan de woonzekerheid van eigenaars door tussen te komen in de aflossing van de hypothecaire lening bij inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Vorige legislatuur werd de verzekering gewaarborgd wonen ondergebracht bij het Vlaams Woningfonds. In 2026 eindigt het lopende contract met de verzekeraar en zal een nieuwe aanbestedingsprocedure moeten worden opgestart. Om te vermijden het Vlaams Woningfonds verzekeringstaks zou moeten betalen, is het de bedoeling dat het Vlaamse Gewest de overheidsopdracht opnieuw zal gunnen en de verzekeringspremies rechtstreeks ten laste zal nemen. Die wijziging is meegenomen in het Programmadecreet voor de begrotingsopmaak van 2026. De dossierbehandeling van de aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen blijft echter bij het Vlaams Woningfonds.

In 2026 is na een besparing van 850 keuro een budget van 8,4 miljoen euro voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

1.3. SD3: De toegang tot wonen bevorderen

OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Sociaal huurstelsel (inschrijving, toewijzing, contractregeling, huurdersverplichtingen)

Onroerend bezit

Ik zal in 2026 inzetten op het bestrijden van fraude door het niet aangeven van buitenlandse eigendommen en op de controles erop. Woonmaatschappijen worden verplicht om mee te werken aan het bestrijden van domiciliefraude en het niet aangeven van buitenlandse eigendommen en daarover ook periodiek te rapporteren. De middelen hiervoor zijn voorzien op de VMSW-begroting en worden betoelaagd via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

Middelentoets

Tijdens de voorgaande legislatuur werd de middelentoets in het sociaal huurstelsel ingevoerd. Sindsdien mogen (potentiële) kandidaat-huurders geen tegoeden op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen hebben die een bepaalde grens overschrijden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 stelt deze grensbedragen gelijk aan de inkomensgrenzen. De gelijkschakeling van de grensbedragen voor inkomen en saldi op de verschillende rekeningen beoogde een gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

Om na te gaan of de gehanteerde grensbedragen inzake beschikbare saldi adequaat en proportioneel zijn, heb ik een ad hoc onderzoek gevraagd aan het Steunpunt Wonen. Dit onderzoek moet toelaten om, op basis van wetenschappelijke inzichten, te beoordelen of de huidige grensbedragen goed onderbouwd zijn, of het nodig is om ze te variëren voor bepaalde

doelgroepen, en of ze bijdragen aan een rechtvaardige toegang tot het sociaal huurstelsel. De resultaten van het onderzoek verwacht ik begin 2026.

Toewijzing

Tijdens de voorgaande legislatuur werd er intensief gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel voor de sociale huurwoningen. Dit model geldt voor zowel de ingehuurde woningen als voor de eigen woningen van de woonmaatschappijen. Het doel van dit model is om het toewijzingsproces efficiënter en transparanter te maken. Het model trad in werking op 1 januari 2024.

Het nieuw eengemaakt toewijzingsmodel biedt ruimte voor lokaal maatwerk. Dit betekent dat lokale overheden binnen de grenzen van een gewestelijk regelgevend kader zelf invulling kunnen geven aan het toewijzingsregime. Dit biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om beter in te spelen op de specifieke noden en omstandigheden. Er is gekozen voor een model dat responsabilisering stimuleert. Lokale actoren worden via de toewijzingsraad betrokken bij de besluitvorming en uitvoering van het toewijzingsbeleid. Deze raad zorgt ervoor dat verschillende actoren, zoals vertegenwoordigers van de woonmaatschappij, relevante huisvestings- en welzijnsactoren en lokale besturen, betrokken worden bij het opstellen van specifieke toewijzingsregels. Door deze inclusieve benadering worden diverse perspectieven meegenomen, wat bijdraagt aan een rechtvaardiger en effectiever toewijzingsproces. Kandidaat-huurders kunnen nu via vier verschillende instroommogelijkheden een woning toegewezen krijgen in het nieuwe toewijzingsmodel.

In 2025 ben ik gestart met het in kaart brengen van mogelijke knelpunten in de toewijzingsprocedure om frictieleegstand te bestrijden. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar regelgevende bepalingen waarvan het doel niet opweegt ten opzichte van de administratieve impact. Waar mogelijk wil ik deze knelpunten op korte termijn wegwerken. Daarnaast zal ik aan het nieuwe Steunpunt Wonen vragen om het nieuwe toewijzingsmodel in zijn geheel te evalueren. Waar nodig zal ik het initiatief nemen om regelgeving bij te sturen.

Om verhuisbewegingen voor (kandidaat-)huurders wegens hun arbeidslocatie eenvoudiger te maken, voorzie ik zo snel als mogelijk een specifieke wijziging aan de toewijzingsregels.. Ik zal de absolute voorrang voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de regio waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt, uitbreiden. Kandidaat-huurders met een werkbinding zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. Deze regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichterbij hun werkplek te wonen.

Huurdersverplichting/verplichting kandidaat-huurder – arbeidsmarktpositie

Om de kansen van kandidaat-huurders en sociale huurders op de arbeidsmarkt te vergroten, wordt er een werkbereidheidsverplichting opgelegd. Van (kandidaat-)huurders zal verwacht worden dat zij actief deelnemen aan het traject naar werk indien een gepast traject door VDAB kan worden aangeboden. De afstand van sociale huurders tot de arbeidsmarkt zal in kaart worden gebracht en waar mogelijk worden gedetecteerde drempels weggewerkt en wordt begeleiding op maat voorzien. Indien blijkt dat een (kandidaat-) sociale huurder niet meewerkt aan het traject zoals aangeboden door VDAB, kan de woonmaatschappij na 2 jaar de sociale huurprijs verhogen tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Voor kandidaat-huurders gaat het om een nieuwe verplichting. Voor zittende huurders betreft het een uitbreiding van de bestaande verplichting om zich in te

schrijven bij de VDAB. De decretale basis voor informatie-uitwisseling met de VDAB en de voorrang voor kandidaat-huurders met een werkbinding in de gemeente worden voor principiële goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering in het najaar van 2025.

De sanctie in de huurprijsberekening voor sociale huurders die werkonwillig zijn, zal decretaal zo snel als mogelijk worden voorzien nadat Wonen in Vlaanderen de nodige modaliteiten in kaart heeft gebracht in overleg met VDAB. De inwerkingtreding vereist een goed werkende informatie-uitwisseling en wordt zo snel als mogelijk voorzien. De eerste principiële goedkeuring van het flankerend beleid valt uiterlijk samen met de definitieve goedkeuring van BSO. We zorgen ervoor dat het BSO in het voorjaar van 2026 start.

Taalkennis

Tijdens de voorgaande legislatuur is de taalkennisvereiste voor sociale huurders verhoogd naar minimaal niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Deze regel geldt voor huurders die vanaf 1 januari 2023 sociale huurder zijn geworden. In 2025 ben ik gestart met het regelgevend traject om het taalniveau voor nieuwe huurders te verhogen tot B1 mondeling. Een gedegen taalkennis verhoogt de maatschappelijke integratie, arbeidsmarktparticipatie en sociale mobiliteit. Het regelgevend traject wordt in 2026 verdergezet.

Centraal huurdersregister

Ik ben in 2025 gestart met de voorbereidingen voor het opzetten van een centraal huurdersregister. Het regelgevend traject is eveneens in 2025 opgestart en zal zijn vervolg kennen in 2026.

Het register wordt een belangrijk beleidsinstrument voor Wonen in Vlaanderen: het zal beleidsvragen helpen beantwoorden en statistische analyses mogelijk maken voor uiteenlopende doeleinden. Daarnaast maakt het gerichte en actuele gegevens toegankelijker, wat bijdraagt aan een betere afstemming tussen beleidsdomeinen en een meer geïntegreerd woonbeleid.

Centraal woningregister

Artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse Regering een centraal woningregister invoert. In 2026 zal ik hieraan verdere uitvoering geven. Het register zal gegevens bevatten over sociale huurwoningen, zowel ingehuurde als woningen in eigendom of erfpacht.

Net als het centraal huurdersregister zal ook dit centraal woningregister een beleidsinstrument zijn dat Wonen in Vlaanderen ondersteunt bij het beantwoorden van beleidsvragen en het uitvoeren van statistische analyses voor diverse doeleinden. Daarnaast zal het faciliterend zijn voor toepassingen voor woonactoren, zoals de berekening van de huurprijs.

OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen

Actieplan huurdiscriminatie

Het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de Private Huurmarkt' (2019) was gekoppeld aan een convenant met koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars, waarin zij gedurende vijf jaar bepaalde engagementen zijn aangegaan voor het tegengaan van discriminatie. Nu deze periode van vijf jaar ten einde loopt, heb ik het Steunpunt Wonen gevraagd om het actieplan te evalueren met het oog op bijsturing en hernieuwing van het maatregelenpakket tegen discriminatie. Daarbij worden de stakeholders op de private huurmarkt betrokken. Ik verwacht de resultaten van deze evaluatie tegen het einde van 2025.

Op basis van de aanbevelingen die voortvloeien uit dit onderzoek zal ik in 2026 onderzoeken hoe het actieplan kan worden bijgestuurd. Daarbij houden we ook rekening met een aantal recente evoluties, zoals de evaluatie en recente wijziging van het Vlaamse Gelijkekansendecreet en de oprichting van het Vlaams Mensenrechteninstituut.

Personen in detentie op zoek naar een woning

Het hebben van een woonst speelt een cruciale rol bij een succesvolle re-integratie. Bovendien is het hebben van een woonst/verblijfplaats een noodzakelijke voorwaarde in het kader van de voorwaardelijke invrijheidsstelling van personen in detentie. In het kader van de opmaak van het nieuwe Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan personen in detentie 2025-2030 zal ik verder inzetten op de actie 'informereren van de lokale woonactoren over de problematiek van personen in detentie en de acties die zij kunnen nemen en omgekeerd'. Concreet zullen in de gevangenissen, in nauw overleg met de beleidscoördinatoren hulp- en dienstverlening aan gedetineerden van het agentschap Justitie en Handhaving, netwerkmomenten 'wonen' georganiseerd worden en zal de mogelijkheid van een periodieke informatie- en adviesmoment van het lokale woonloket in de gevangenis worden aangekaart bij het lokale bestuur.

OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen

Huurwaarborglening

De huurwaarborglening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds. In 2026 is opnieuw een machtiging voorzien van 20 miljoen euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS). Voor alle huurwaarborgleningen die vanaf 1 januari 2026 worden aangevraagd, zal trouwens de verlengde terugbetalingstermijn van 36 maanden gelden.

Principiële toekenning huurtoelage

Om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of huurpremie moet de aanvrager beschikken over een geldige woninghuurovereenkomst. Het is daardoor moeilijk voor kandidaat-huurders om verhuurders bij de kandidaatstelling te overtuigen van een mogelijke huurtoelage in de toekomst.

Daarom wordt onderzocht of een systeem van principiële toekenningen mogelijk is: de overheid beoordeelt vooraf op inkomensvoorwaarden en geeft een attest waarmee de kandidaat-huurder bij een verhuurder kan aantonen mogelijk recht te hebben op een premie. Na het ondertekenen van het huurcontract volgt een definitieve controle op woningvoorwaarden. Dit systeem vereist wel een efficiënte en geautomatiseerde aanpak om de administratieve last te beperken. Het onderzoek naar dit systeem wordt meegenomen in het traject van het eengemaakt stelsel van huurtoelagen (zie OD1.2).

Vlaamse registratie huurcontracten

Op 3 april 2025 bevestigde het Grondwettelijk Hof (nr. 59/2025) dat de gewesten op grond van de bevoegdheid inzake woninghuur, bevoegd zijn om een eigen registratieverplichting in het leven te roepen. Die bevoegdheid mag echter geen afbreuk doen aan de al bestaande federale registratieverplichting voor woninghuurovereenkomst. De federale databank met geregistreerde huurcontracten kent verschillende beperkingen op het vlak van geregistreerde gegevens en ontsluiting, waardoor het momenteel nauwelijks een nuttig instrument is voor het Vlaamse en lokale woonbeleid.

Om die reden maak ik werk van een Vlaamse registratie van huurcontracten. Voor de Vlaamse overheid en voor lokale besturen zal een Vlaamse registratie in de eerste plaats zorgen voor een duidelijker beeld op de (lokale) huurmarkt, wat nu een belangrijke lacune is. Zo kan een Vlaamse registratie van huurcontracten een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van een

monitor studentenhuisvesting (zie OD 7.2) en bij het opvolgen van de woonkwaliteit van huurwoningen op de markt. Een Vlaamse registratie biedt verder een belangrijke hefboom naar automatische rechtentoekenning. Ik zal de mogelijkheden hiervan alvast verder in kaart brengen bij de hervorming van de huurpremie en de huursubsidie (zie OD 1.2). Bovendien kan dit een aanknopingspunt vormen om, met respect voor de privacy, contact te leggen met het huurders- en verhuurderspubliek en hen beter bekend te maken met het informatie- en ondersteuningsaanbod.

Voor de realisatie van een Vlaamse registratie ben ik in 2025 in eerste instantie in overleg gegaan met de federale overheid. Mijn bedoeling is om na te gaan of we via de doorgifte van gegevens uit de Vlaamse registratie aan het federale niveau dubbel werk voor de verhuurder kunnen vermijden. De naleving van de Vlaamse registratie zou met andere woorden ook de naleving van de federale registratieverplichting tot gevolg hebben. Dit overleg wordt in 2026 verdergezet. Naast dit overleg werk ik in 2026 met mijn administratie verder aan verschillende scenario's, zoals voor de modaliteiten van de registratie en de opvolging ervan. Het regelgevend traject wordt opgestart in 2026.

1.4. Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Aantal Vlaamse woonleningen voor de aankoop van een woning
Definitie	Som van het aantal door het Vlaams Woningfonds toegekende kredieten voor : 1° Aankoop (en renovatiewerken) 2° Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken)
Laatste gekende waarde	Laatst gekende waarde : 5.873 Meeteenheid : woonkredieten Tijdstip : 31/12/2024
Streefwaarde	We streven ernaar om in 2026 6.200 woonleningen toe te kennen.

Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan SD 2: De betaalbaarheid van het wonen verbeteren en OD 1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen. De Vlaamse woonlening biedt huishoudens die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, de mogelijkheid om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. Dit bevordert de betaalbaarheid van eigendomsverwerving. Deze indicator kan beïnvloed worden door : 1° de hoogte van de rentevoet en de evolutie van de woningprijzen op de private markt; 2° de uitrol van de Vlaamse woonwaarborg.
Koppeling met Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Landenspecifieke Aanbevelingen	SDG 11: Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

1.5. Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2025	evolutie	BO 2026	BA 2025	evolutie	BO 2026
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	141.077	11.158	152.235	141.077	11.158	152.235
Toelagen (interne stromen (IS))	1.723.493	40.011	1.763.504	3.493	40.011	43.504
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.864.570	51.169	1.915.739	144.570	51.169	195.739

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 wonen te ondersteunen (OD 1.2). Het gezamenlijke budget bedraagt 140.968 keuro.

Bij de toelagen vertegenwoordigt de machtiging aan het VWF om de Vlaamse Woonlening te verstrekken (1.700.000 keuro) en voor huurwaarborgleningen (20.000 keuro) en de werkingstoelage aan het VWF (41.763 keuro) het grootste aandeel van het budget. De machtiging voor de Vlaamse Woonlening werd conform de begrotingsbeslissingen n.a.v. het regeerakkoord recurrent verhoogd naar 1,7 miljard euro om tegemoet te komen aan de gestegen vraag van dit instrument. Het verstrekken van sociale leningen draagt eveneens bij aan de doelstelling om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD 1.2)

Vanaf 1 januari 2023 werd het VWF ook verantwoordelijk voor het verstrekken van de verzekering gewaarborgd wonen, een belangrijk instrument om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3). Vanaf 1 januari 2026 zal Wonen in Vlaanderen opnieuw belast worden met de aanbestedingsprocedure en de tenlasteneming van de verzekeringspremies. De behandeling van aanvragen blijft gebeuren door het VWF. Het budget bedraagt na de besparingsronde van BO26 in totaal 8.357 keuro.

Ook onder dit ISE zijn de kredieten ten bedrage van 2.750 keuro voorzien om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die de Vlaamse Woonlening bemiddelen voor het VWF.

Er wordt 1.741 keuro toelage aan de DAB Fonds Ter Bestrijding van de Uithuiszettingen toegekend die bijdraagt aan de doelstelling om het waarborgen van de woonzekerheid te ondersteunen (OD 2.3).

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

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

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDBAPJ-OI - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VWF-begroting, wanneer de afrekening, zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDB2PJ-IS.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	0	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Zie bespreking begroting VWF.

QF0-9QDBTPB-OW - WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Tot en met 1/1/2022 stonden op dit begrotingsartikel de waarborgvergoedingen die EKM's verschuldigd zijn aan het Waarborgfonds sociale leningen. Ingevolge de afschaffing van de dubbele waarborg op 1 januari 2022 bij EKM's worden deze ontvangsten niet langer gerealiseerd.

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 QF0-1QDB4PB-WT. Het betreft uitwinningen van waarborgen.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	0	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Constant beleid op 0 keuro.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDB2PA-WT - EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en -premie, die tot doel hebben om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft. Daarnaast bevat dit begrotingsartikel de kredieten om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds.

Omdat vanaf 2026 het agentschap opnieuw de aanbesteding en premiebetalingen van de verzekering gewaarborgd wonen op zich zal nemen (zie ook programmadecreet bij de BO26), bevat dit artikel ook opnieuw de budgetten voor de verzekeringspremie ten bedrage van 8.357 keuro.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	140.839	140.839
<i>Index</i>	1.516	1.516
<i>Compensaties</i>	10.580	10.580
<i>Andere bijstellingen</i>	-850	-850
BO 2026	152.085	152.085
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDB2QK-IS	1.373	1.373	Compensatie naar de huurpremie- en huursubsidiebudgetten vanuit de budgetten voor de controle op buitenlandse eigendom in de VMSW-begroting
Van QF0-1QDB2PJ-IS	9.207	9.207	Het Agentschap Wonen in Vlaanderen wordt opnieuw verantwoordelijk voor de aanbesteding en de

			premiebetalingen van de verzekering gewaarborgd wonen (zie ook programmadecreet). De budgetten worden verschoven vanuit de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF).
TOTAAL	10.580	10.580	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
besparing verzekering gewaarborgd wonen als onderdeel van de 90 mio	-850	-850	Omwille van het wegvallen van een verzekeringstaks van 9,25% kan 850 keuro bespaard worden op de verzekeringspremies die betaald worden aan de verzekeraar van de VGW
TOTAAL	-850	-850	

QF0-1QDB2PI-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.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.744	1.744
<i>Index</i>	-3	-3
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	1.741	1.741
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking van de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen.

QF0-1QDB2PJ-IS - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het VWF voor werking.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.749	1.749
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	-9.207	-9.207
<i>Andere bijstellingen</i>	49.221	49.221
BO 2026	41.763	41.763
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting Vlaams Woningfonds.

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB2PA-WT	-9.207	-9.207	Het Agentschap Wonen in Vlaanderen wordt opnieuw verantwoordelijk voor de aanbesteding en de premiebetalingen van de verzekering gewaarborgd wonen (zie ook programmadecreet). De budgetten worden verschoven vanuit de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF) naar de agentschapsbegroting
TOTAAL	-9.207	-9.207	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
-----------------------------	------------	------------	--------------------

Werkings- en financieringstoelage conform protocol	49.221	49.221	
TOTAAL	49.221	49.221	

QF0-1QDB4PB-WT - 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.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	238	238
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-88	-88
BO 2026	150	150
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

De uitgaven worden geraamd op 150 keuro, wat een daling inhoudt van 88 keuro tov BA25. Aangezien het volume leningen dat potentieel kan uitgewonnen worden ieder jaar vermindert, kan ook het geraamd uitgavenkrediet naar beneden worden bijgesteld.

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Daling in verwacht aantal uitgewonnen dossiers	-88	-88	
TOTAAL	-88	-88	

QF0-1QDB5PJ-IS - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de machtiging die het Vlaams Woningfonds krijgt om bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen te verstrekken aan particulieren. De machtiging voor de Vlaamse Woonlening werd conform de begrotingsbeslissingen n.a.v. het regeerakkoord recurrent verhoogd naar 1,7 miljard euro om tegemoet te komen aan de gestegen vraag van dit instrument.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.720.000	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	1.720.000	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Op dit begrotingsartikel staat de machtiging die het Vlaams Woningfonds krijgt om de Vlaamse Woonlening en huurwaarborgleningen te verstrekken aan particulieren.

DAB's

DAB FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de realisatie van de operationele doelstelling om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3). 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.

Ontvangsten

QFY-2QDBAPA-OW - EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt enkel nog pro memorie opgenomen. Vroeger werden hierop de aansluitingsvergoedingen aangerekend van private eigenaars die zich wilden aansluiten bij het FBUH. Maar sinds de nieuwe werking van het fonds zijn de enige ontvangsten nog de toelage vanuit het Vlaamse Gewest. Die staat op begrotingsartikel QFY-2QDBAZZ-OI.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	0	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Constant beleid op 0 keuro. Geen nieuwe ontvangsten (in de vorm van aansluitingsvergoedingen) verwacht.

Uitgaven**QFY-3QDB2PC-WT - DE WOONZEKERHEID VERHOGEN****Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen. Ze bestaan uit tussenkomsten aan OCMW's volgens de modaliteiten van het BVR (zie BVCW, artikel 5.28 e.v.).

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.717	1.717
<i>Index</i>	-3	-3
<i>Compensaties</i>	0	0

<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	1.714	1.714
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Behalve een correctie op de indexatie wordt uitgegaan van constant beleid.

Overige entiteiten onder toezicht

VLAAMS WONINGFONDS

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen (BSL) voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen (HWL) toegekend en begin mei 2022 werden de provincieleningen Oost-Vlaanderen (POVL) door het VWF overgenomen. Eind 2024 werden meer dan 80.000 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 voor begrotingsjaar 2026 wordt een vastleggingsmachtiging voorzien van 1.700.000 keuro om dergelijke leningen te verstrekken. Voor het toekennen van huurwaarborgleningen wordt in 2026 een (ongewijzigde) vastleggingsmachtiging van 20.000 keuro voorzien.

Sinds 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds ook in voor het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen (VGW). De premies VGW zullen vanaf 2026 rechtstreeks aan het agentschap Wonen gefactureerd worden en niet meer aan het Vlaams Woningfonds.

De financiering van het Vlaams Woningfonds wordt sinds 2016 geregeld door het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en lange termijn financiering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen worden inmiddels vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184), en dit in uitvoering van de artikelen 4.63 en 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen. De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 28 februari 2024.

In de loop van 2025 werd de overdracht van de resterende sociale huurwoningen aan de lokale woonmaatschappijen afgerond. Hierdoor zijn er vanaf 2026 voor het Vlaams Woningfonds geen activiteiten meer inzake de aanbodzijde van de woningmarkt.

Rekening houdende met het geldende financieringsprotocol en de opdrachten die aan het VWF werden toevertrouwd, ziet de begroting van het VWF voor 2026 en de afwijking ten opzichte van BA2025 er als volgt uit:

Ontvangstenartikelen

08.22 Over te dragen tekort van het boekjaar: **79.956 keuro (+ 5 keuro)**
De cumul van de overgedragen tekorten van vorige boekjaren is te verklaren door onder meer de inbreng van de middelen van het opgeheven Fonds B en de liquide middelen bij de instap in het kassierscontract. Gezien de lange termijn financiering via het obligatieprogramma in bedrag afgerond wordt op 1 mio EUR, is de voorziene stijging van het tekort met 5 keuro ten opzichte van BA2025 uiterst beperkt.

16.11 (QP) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen – Te verwachten commissies schuldsaldoverzekerings: **1.000 keuro (Constant beleid)**

16.12 (QP) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen – Dossiervergoedingen BSL: **756 keuro (-4 keuro)**

Met eenzelfde vastleggingskrediet, maar stijgend gemiddeld bedrag per lening, wordt het aantal nieuwe leningen en de te verwachten dossierkosten iets lager ingeschat.

16.20 (QP) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen – Verrekening provisies POVL: **206 keuro (Constant beleid)**

De bekomen korting op de overnameprijs voor de portefeuille wordt stelselmatig verdeeld over de verschillende begrotingsjaren.

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen: **182.303 keuro (+35.311 keuro)**

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten conform vervaldagboek (realisatie 2024), inschatting realisatie 2025 en toekenning alle bijzondere sociale leningen vanaf 1 januari 2026. De stijging van de rente-ontvangsten is het gevolg van de aangroei van de portefeuille BSL en geldende rentevoeten.

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen VMSW: **37.197 keuro (-3.647 keuro)**

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten voor 2026 conform vervaldagboek VMSW. De overgenomen portefeuille VMSW heeft een uitdovend karakter.

TOELAGEN

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 28 februari 2024 voor het laatst werd gewijzigd.

46.10 (QZ) Financieringstoelage QF0-1QDB2PJ-IS: **24.491 keuro (+23.650 keuro)**
Berekening conform geldende financieringsprotocol

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. Bij BO2026 wordt rekening gehouden met een rentelast ten belope van 177.735 keuro als gevolg van de uitgifte van obligaties waarop sinds 2024 door het Vlaams Gewest wordt ingeschreven (zie code 21.30). De stijging van de

financieringstoelage is het rechtstreekse gevolg van het toenemende verschil tussen de rentelasten (21.30+21.40) en de renteopbrengsten (26.10).

Financieringstoelage		BA2025	BO2026	Delta
Ontvangsten				
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid	146.992	182.303	35.311
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid - Port. VMSW	40.844	37.197	-3.647
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	346	329	-17
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	-140	-123	17
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies VMSW	8.944	8.944	0
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren VWF	145	145	0
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren VMSW	0	0	0
	Ottrekking uitgestelde belastingen	757	677	-80
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	3.327	0	-3.327
Totaal ontvangsten		201.215	229.472	28.257
Uitgaven				
21.30	Rente op schuld bij het Vlaamse Gewest	-115.114	-177.735	-62.621
21.40	Rentes op commerciële schuld	-52.955	-46.039	6.916
21.40	Rentes op commerciële schuld - Port. VMSW	-29.131	-25.289	3.842
53.20	Toevoeging dub deb HWL	-1.500	-1.500	0
53.20	Toevoeging dub deb HWL - Correctie Budgetjaar -2	0	0	0
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren VWF	-3.356	-3.400	-44
Totaal uitgaven		-202.056	-253.963	-51.907
TOTALE FINANCIERINGSTOELAGE		-841	-24.491	-23.650

46.10 Werkingstoelage QF0-1QDB2PJ-IS: **17.272 keuro (+16.364 keuro) Berekening conform geldende financieringsprotocol**

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

Werkingstoelage		BA2025	BO2026	Delta
Ontvangsten				
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen (Commissies SSV)	1.000	1.000	0
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen (Dossiervergoedingen BSL)	760	756	-4
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen MVA	0	0	0
	Overschot afrekening vorig begrotingsjaar	25.124	0	-25.124
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen	55	0	-55
57.20	Toelage klimaatfonds	132	0	-132
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	0	0	0
Totaal ontvangsten		27.071	1.756	-25.315
Uitgaven				
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	-8.065	-8.299	-234
11.12	Overige bezoldigingselementen	-2.235	-2.300	-65
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	-2.682	-2.760	-78
12.11	Algemene werkingskosten	-5.138	-5.138	0
12.11	Algemene werkingskosten - VGW	-9.207	0	9.207
12.50	Belastingen betaald aan subsectoren van overheid	-151	-81	70
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH (vanaf 2018)	-50	0	50
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	-450	-450	0
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen MVA	0	0	0
	Verrekening saldo FT	0	0	0
	08/05/2025)	-1	0	1
Totaal uitgaven		-27.979	-19.028	8.951
TOTALE WERKINGSTOELAGE		- 908	- 17.272	- 16.364

76.32 (QP) Aan andere sectoren dan de overheid: **400 keuro (Constant beleid)**

Voorziene verkoop van woningen die verworven werden bij uitwinning van bijzondere sociale leningen (Zie code 71.32 aankoop).

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (BSL & PL): **363.199 keuro (+46.841 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2024) en inschatting toegekende bijzondere sociale leningen 2025-2026.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen VMSW: **123.881 keuro (+ 3.810 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen voor 2024 conform vervaldagboek VMSW.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: vervroegde terugbetalingen BSL VWF: **100.000 keuro (Constant beleid)**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: vervroegde terugbetalingen BSL VMSW: **70.000 keuro (Constant beleid)**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (HWL): **7.968 keuro (- 1.843 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen volgens vervaldagboek (realisatie 2024) en inschatting toegekende huurwaarborgleningen 2025-2026. Voor de huurwaarborgleningen uitgegeven vanaf 2026 wordt rekening gehouden met een looptijd van 36 maanden waarbij voorheen een looptijd van 24 maanden van toepassing was.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (POVL): **916 keuro (- 67 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen volgens vervaldagboek provincieleningen OVL. Het betreft een uitdovende portefeuille aanvullende leningen die in 2022 werden overgenomen van de Provincie Oost-Vlaanderen.

96.31 Opbrengsten leningen binnen de overheidssector: **1.625.000 keuro (- 25.000 keuro) Conform geldende financieringsprotocol**

Financiering door het Vlaams Gewest in de vorm van obligatieleningen aan marktconforme rente – De aanpassing van de financiering gebeurt onder meer in functie van het vereffeningskrediet voor bijzondere sociale leningen (Code 83) en dit overeenkomstig het geldende financieringsprotocol.

Uitgavenartikelen

11.11-11.12-11.20 (QP) Looncomponenten VWF: **13.359 keuro (+ 377 keuro)**

Voor de indexatie van de loonlasten wordt een percentage toegepast van 2,90%, zijnde de prognose van de indexatie op 1 januari 2026 voor Paritair Comité 200.

12.11 (QP) Algemene werkingskosten: **5.138 keuro (-9.207 keuro)**

Algemene werkingskosten voor het uitvoeren van de verschillende opdrachten van het Vlaams Woningfonds. Vanaf 2026 wordt de betaling van de premies 'Verzekering Gewaarborgd Wonen' niet meer door het Vlaams Woningfonds geregeld en bijgevolg in mindering gebracht van het budget van het VWF. De budgetten verschuiven naar begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

12.50 (QP) Belastingen betaald aan subsectoren van overheid: **81 keuro (- 70 keuro)**
Verschuldigde onroerende voorheffing op kantoorgebouwen VWF. Tot 2025 werd een bedrag van 70 keuro voorzien aan onroerende voorheffing verschuldigd voor de nog resterende sociale huurwoningen die in 2025 werden overgedragen.

21.30 (QP) Rente op schulden binnen de overheidssector (Obligatieprogramma): **177.735 keuro (+62.621 keuro)**

Marktconforme rentelast als gevolg van de financiering via een obligatieprogramma waarop door het Vlaams Gewest wordt ingeschreven. De rentelasten worden berekend op de reeds uitgegeven obligatieleningen in 2024 en de geplande uitgiftes voor 2025 en 2026.

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VWF): **46.039 keuro (- 6.916 keuro)**
Rentelasten op de aflopende bancaire schulden overeenkomstig vervaldagboek.

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VMSW): **25.289 keuro (- 3.842 keuro)**
Rentelasten op de aflopende bancaire schulden overgenomen van VMSW in 2023 (Overeenkomstig vervaldagboek).

53.20 (QP) Overige kapitaaloverdrachten aan gezinnen – HWL: **1.500 keuro (Constant beleid)**
Inschatting wanbetaling op de toekenning van huurwaarborgleningen in 2026.

71.32 (QP) In andere sectoren dan de overheidssector: **400 keuro (Constant beleid)**

Voorziene aankoop van woningen bij uitwinning van bijzondere sociale leningen (Zie ook code 76.32 verkoop).

74.22 (QP) Diverse investeringen: **508 keuro (Constant beleid)**

Inschatting van de noodzakelijke investeringen om de reguliere werking van het Vlaams Woningfonds te verzekeren.

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen BSL: **1.700.000 keuro (VAK) (Constant beleid)**

Machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen (conform regeerakkoord 2024-2029). **1.700.000 keuro (VEK) (Constant beleid)**

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen HWL: **20.000 keuro (Constant beleid)** vastleggings- en vereffeningskrediet voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2026.

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VWF: **177.690 keuro (+1.659 keuro)**

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VMSW: **118.519 keuro (- 2.307 keuro)**

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VWF: **194.729 keuro (+ 44.162 keuro)** Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2023) conform vervaldagboek + kapitaalaflossingen obligatieleningen vanaf 2024.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VMSW: **73.607 keuro (+ 1.443 keuro)** Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (periode 2016-2022)

2. ISE: AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag'.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De ondersteuning van de doorverhuringsactiviteit;
- De subsidies voor budgethuur
- De projectsubsidiëring van woonmaatschappijen via de VMSW;
- De bouw en renovatie van sociale woningen.

2.1. SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag

OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Aangroei sociaal woonaanbod: nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Naar aanleiding van het einde van het huidig Bindend Sociaal Objectief (BSO), dat op 31 december 2025 afloopt, dringt een nieuwe langetermijndoelstelling voor het sociaal woonaanbod zich op. Rekening houdend met de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke haalbaarheid en de wachtlijst van kandidaat-huurders wordt voorgesteld om een nieuw Bindend Sociaal Objectief van 50.000 sociale huurwoningen te voorzien tegen 2042. Dit nieuw BSO kan worden opgeschaald tot 56.000 tegen 2042. Hierbij wordt de nodige financiering voorzien en wordt tevens rekening gehouden met de nodige budgetten voor de renovatie-uitdagingen van de woonmaatschappijen.

Dit gewestelijk bindend sociaal objectief bestaat uit twee onderdelen: een verplicht aandeel van 45.000 woningen te realiseren via een verplicht BSO per gemeente, en een vrijwillig aandeel van 5.000 woningen, opschaalbaar tot 11.000 woningen, te realiseren door gemeenten die meer sociale huurwoningen wensen te realiseren dan hun verplicht BSO.

Elke woonmaatschappij maakt samen met de lokale besturen in het werkingsgebied een overeenkomst met een planning voor de realisatie van de door de Vlaamse Regering bepaalde gemeentelijke BSO's. De woonmaatschappij kan met twee of meer lokale besturen en de Vlaamse Regering een driepartijenovereenkomst afsluiten indien er gemeenten in het werkingsgebied zijn die hun gemeentelijk objectief onderling wensen te herverdelen.

Tussendoelen worden per gemeente bijgesteld op basis van geactualiseerde huishoudensprognoses, het aandeel huishoudens dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde voor een sociale huurwoning, en een toetsing aan de Vlaamse begroting. Deze actualisatie wordt in 2029, 2034 en 2039 uitgevoerd bij de start van de Vlaamse legislatuur. Op diezelfde momenten wordt nagegaan of de realisatiegraad van het vrijwillig aandeel aantoonde dat er nood is aan bijkomende sociale huurwoningen en of het, rekening houdend met de budgettaire inpasbaarheid, aangewezen is om dat aandeel te verhogen. Het globaal gewestelijk objectief kan zo maximaal tot 56.000 worden verhoogd.

Driejaarlijks gebeurt een voortgangstoets die de resultaten per gemeente afzet tegenover het vastgelegde groeipad of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten. De eerste voortgangstoets wordt uitgevoerd in 2028. Lokale besturen die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (cf. de 2B-gemeenten), moeten een bijdrage leveren aan de financiering van de huurpremie.

Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen

Voor gemeenten die een stedenbouwkundige verordening sociaal wonen wensen te realiseren, werk ik samen met de minister van Omgeving om hiervoor een rechtszeker kader te creëren. De voorbereidende stappen en onderzoeken zullen in 2025 worden afgerond om het regelgevend traject vanaf 2026 op te starten.

OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden

Taskforce wonen-ruimte

De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen te voorzien in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, groen en water, maakt kwalitatieve verdichting en duurzame uitbreiding van het woonaanbod op goed gelegen locaties noodzakelijk.

Samen met mijn collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening richtte ik daarom in 2025 een Taskforce Wonen en Ruimte op. De ambitie is om een structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te ondersteunen en te monitoren. De taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale besturen om de uitdagingen op vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in gepaste initiatieven. De beleidsvelden Wonen en Omgeving werken in nauw overleg samen met lokale besturen, woonmaatschappijen en private partners om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te verruimen en daarbij onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van de inzet van publieke gronden en de ontwikkelbaarheid van woonreservegebieden.

In het voorjaar van 2026 zal ik samen met mijn collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening een tussentijdse rapportage en advies voorleggen aan de Vlaamse Regering, op basis van de resultaten van de vier werkgroepen van de Taskforce, die als doel hebben om:

- de bouwpotenties voor on(der)benutte gronden en panden op goed gelegen locaties in beeld te brengen;
- een monitoringsmethode van de aangroei van kernversterkend woonaanbod van duurzame en betaalbare woningen op te stellen;
- drempels die de activering van het kernversterkend bouwpotentieel in de weg staan, te detecteren en inventariseren;
- de realisatie van een duurzaam en betaalbaar woonaanbod te bevorderen, waarbij elke actor gepaste initiatieven neemt om te komen tot een structurele en continue aangroei van het woonaanbod op goed gelegen locaties.

De inzichten uit de taskforce wonen-ruimte zullen doorvertaald worden in het BRV dat in opmaak is.

Belangrijke rol voor woonmaatschappijen

Het is concreet aan de woonmaatschappijen om met lokale besturen in overleg te gaan over de wijze waarop de minimale doelstellingen van het nieuwe BSO tijdig kunnen worden gerealiseerd, maar dat ook te combineren met de nodige renovatieopdrachten binnen hun bestaand patrimonium en daarbij ook rekening te houden met de lokale én gewestelijke ruimtelijke en woonbeleidsvisies..

In dit kader heb ik al verschillende maatregelen genomen die zich verder zullen ontplooiën in 2026

Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen

Zo heb ik in 2025 een stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen opgericht die bestaat uit vertegenwoordigers van het agentschap Wonen in Vlaanderen, de woonmaatschappijen, de lokale besturen en mijn kabinet. Die stuurgroep heeft in 2025 concrete voorstellen aangereikt om de administratieve lasten voor woonmaatschappijen te vereenvoudigen, met het oog op een versnelling en verhoging van het investeringsritme. Een aantal van de aanbevelingen zal in 2026 ook voorwerp uitmaken van de wijzigingen die ik aan de financiering van woonmaatschappijen zal aanbrengen, en waarvan het regelgevend traject in het najaar van 2025 werd opgestart

Expertisepool woonmaatschappijen

Ook zal in 2026 de oprichting van een expertisepool een feit worden. Het voorbereidend juridisch onderzoek is gebeurd en de noden worden door de sector geprioriteerd. Het blijft de bedoeling dat de expertisepool de woonmaatschappijen in staat stelt om meer nieuwbouw-, vervangingsbouw- of renovatieprojecten tegelijk te realiseren. Een grotere flexibiliteit in de capaciteit van woonmaatschappijen kan daar sterk toe bijdragen en een externe expertisepool vormt daarvoor een geschikt middel. Nieuwbouw- en renovatieprojecten nemen in de meeste gevallen verschillende jaren in. Elk traject heeft ook een aantal voorspelbare en minder of niet-voorspelbare fases waarin het project trager of sneller verloopt. Dat maakt het voor woonmaatschappijen niet evident om een technische ploeg samen te stellen die altijd snel kan inspelen op de verschillende fases of optimaal kan omgaan met de sociale, technische en juridische uitdagingen die elke fase met zich meebrengt. Hoewel extra capaciteit binnen de woonmaatschappij bijna overal wenselijk is, is het aantrekken van geschikte profielen niet evident. De woonmaatschappij beschikt ook niet altijd over de nodige vrije cashflow om dit bijkomend personeel te financieren. Een expertisepool, die door woonmaatschappijen bijvoorbeeld wordt opgericht onder de vorm van een werkgeversgroepering, kan de bijkomende expertise en capaciteit bundelen en ter beschikking stellen van meerdere woonmaatschappijen naargelang hun behoeften. De bundeling van de expertise zal ook grotere specialisatie mogelijk maken wat de realisatietermijn ten goede kan komen. Het is wel de bedoeling dat de opdrachten die de expertisepool in het kader van concrete projecten uitvoert voor de woonmaatschappij betaald wordt door de woonmaatschappijen, en dat zij daarvoor beroep kunnen doen op dezelfde financiering dan wanneer de opdracht volledig door de woonmaatschappij zelf zou worden gedaan.

Voor de oprichting en ondersteuning van de expertisepool voorzie ik in 2026 een budget van 500 keuro op begrotingsartikel QF0-1QDB2QA-WT.

Renovatie en nieuwbouw versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken

Ik zal blijven inzetten op groepsaankopen en raamcontracten voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze ontlasten de projectdiensten van de woonmaatschappijen die vandaag op dit gebied nog niet altijd voldoende groot zijn.

Om de renovatie van het sociaal huurpatrimonium te versnellen, zal ik in overleg met de woonmaatschappijen ook onderzoeken welke alternatieve technieken aangewezen zijn om bestaand verouderd patrimonium versneld door andere partijen te laten renoveren. In dit verband zal ik ook de bestaande raamcontracten Design&Insulate en Design&renovate-SES aanvullen met een groepsaankoop Design&Renovate (zie OD 5.2), waarbij we een opdracht in de markt zetten om woningen, appartementen of wijken grondig te renoveren. Het doel hiervan is zoveel mogelijk renovaties te kunnen realiseren in één aanbesteding. In 2025 lanceerde Wonen in Vlaanderen een oproep Design&renovate-SES maar deze werd stopgezet en niet gegund. In 2026 zal de procedure in een herwerkte vorm opnieuw aanbesteed worden. De financiering van deze projecten gebeurt via de geijkte financieringskanalen.

Ik wil woonmaatschappijen ook overtuigen om deze middelen voor nieuwbouw en renovatie intensiever te gebruiken zodanig dat ze een belangrijker aandeel krijgen in de totale middelenbesteding.

Actieplan leegstand sociale huur

Doordat we woonmaatschappijen stimuleren om verder in te zetten op renovatie en vervangingsbouw, brengt dit – door de herhuisvestingsbeweging van sociale huurders – structurele leegstand met zich mee. Daarnaast hebben we leegstand tussen twee verhuringen, frictieleegstand. Beide vormen van leegstand zijn nooit volledig te vermijden, maar in een gezamenlijke verantwoordelijkheid met de sector wil ik er alles aan doen om deze leegstand zo efficiënt mogelijk aan te pakken en dus tot een minimum te beperken. Daarom werken we aan een actieplan leegstand, met acties op korte en lange termijn, waarmee ik een gezamenlijke aanpak van mijn administratie, de sector en het Vlaams Huurdersplatform bundel en monitor. Ik zet in 2026 verdere stappen voor een betere datakwaliteit van de cijfers leegstand en onderzoek verdere beleidsmatige en operationele aanpassingen, die impact hebben op het leegstandsbeleid. Ook is er een blijvende inzet op kennisdeling en ondersteuning van de sector bij het beheersen van leegstand.

Bijzondere wooninitiatieven

De resultaten van het lopend ad hoc onderzoek van het Steunpunt Wonen naar de financieel-economische gevolgen van het coöperatief woonmodel zullen in het voorjaar van 2026 beschikbaar zijn. Op basis daarvan zal ik inzetten op communicatie over de typische kenmerken ervan, om zo het potentieel ervan te verduidelijken. Startende wooncoöperaties signaleren dat het verzamelen van de nodige financiering voor een project één van de grootste uitdagingen is. Mede op basis van de voormelde studie zal ik nagaan welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

Vanuit mijn ambitie om een gelijk speelveld te creëren voor innovatieve woonvormen, zal ik in 2026 ook blijven inzetten om de nodige wijzigingen in bestaande regelgeving mee te nemen op het moment dat deze regelgeving wordt herzien. Relevant in dit kader zijn o.a. de evaluatie van de woningkwaliteitsnormen (specifiek voor wat betreft woningdelen) en het Vlaams Woninghuurdecreet (o.a. het systeem van medehuur). Daarnaast zal ik bij de opmaak van nieuwe regelgeving zorgen dat deze maximaal inspeelt op bijzondere woonvormen en deze alle kansen geeft.

Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)

De werking van het kennisnetwerk betaalbaar verhuren en wonen wordt i.s.m. de VVSG verdergezet. Periodiek zal ik inspirerende bijeenkomsten op maat van de lokale besturen organiseren rond actuele vraagstukken over betaalbaar huurpatrimonium.

OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

Rationalisatie financiering woonmaatschappijen

In 2026 zal een bijsturing van de financiering van woonmaatschappijen en de eengemaakte huurprijsberekening in werking treden. De bijsturingen zullen de woonmaatschappijen in staat stellen om de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod aan te gaan door o.a. de tussenkomst in de basisfinanciering op te trekken van -1% naar -2%. Ook het bedrag waarmee in het financieringsmodel de werkingskosten in de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) worden gesubsidieerd zal substantieel worden opgetrokken.

De impact van deze wijzingen op de verschillende begrotingsstromen zal bij de begrotingsaanpassing 2026 verwerkt worden.

Optimalisatie SSI-subsidiëring

Voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, budgethuurwoningen en sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject, kunnen woonmaatschappijen beroep doen op infrastructuursubsidies voor het bouwrijp maken van gronden en de uitvoering van infrastructuurwerken. Deze middelen worden voorzien op de VMSW-begroting en betaald via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

In de beleidsnota is voorzien om de subsidiabele bedragen meer te diversifiëren op maat van elk individueel project en om beter tegemoet te komen aan kleinschaliger projecten. Ik kom met voorstellen om hier invulling aan te geven, gericht op een uitrol in de loop van 2026.

Budgethuren en SVKpro

In 2026 wordt verder gebouwd aan de optimalisatie van de instrumenten budgethuren en SVK Pro. Begin 2026 rondt mijn administratie het optimalisatieonderzoek af, dat als doel heeft de werking van beide instrumenten grondig te evalueren en concrete aanbevelingen te verzamelen. De uitrol van deze aanbevelingen start in de loop van het jaar. Indien uit het onderzoek blijkt dat juridische aanpassingen nodig zijn, zal ik een regelgevend initiatief voorbereiden.

Ik blijf het aanbod van budgethuurwoningen opvolgen.

In 2026 is een budget voorzien van 6 miljoen euro op de begroting van de VMSW. Dit wordt betaald door het Agentschap via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven

Voor de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod zal ik erop toezien dat elk lokaal bestuur samen met de betrokken lokale woonmaatschappij een overeenkomst opmaakt inzake de planning van het gemeentelijk objectief (zie OD 4.1). Daarnaast geef ik ook de mogelijkheid aan lokale besturen om met de betrokken woonmaatschappij lange termijn afspraken te maken over de onderlinge verdeling van de gemeentelijke objectieven. Dit wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen in de loop van 2026.

Bij niet-naleving van de aangegeven engagementen, zoals opgenomen in de overeenkomsten of in de driepartijenovereenkomsten, zal ik de nodige handhavingsinstrumenten inzetten. Lokale besturen zullen een financiële bijdrage moeten leveren aan de huurpremie, wanneer onvoldoende voortgang wordt gemaakt met de realisatie van het nieuwe BSO. Een eerste voortgangstoets wordt gepland in 2028.

2.2 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Omvang sociale woningvoorraad, met opsplitsing aantal ingehuurde woningen en aantal woningen in eigendom.
Definitie	Met deze indicator bedoelen we het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd door de woonmaatschappijen overeenkomstig de voorwaarden die wettelijk zijn vastgelegd in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Onderstaande woningen worden niet meegerekend: • Niet-residentiële gebouwen die worden beheerd door woonmaatschappijen; • Sociale huurwoningen 'verhuurd buiten het sociaal huurstelsel'; De indicator is onderdeel van de Vlaamse Openbare Statistieken. De metadata-fiche is raadpleegbaar op de volgende pagina : Metadata: Woningen sociale sector Vlaanderen.be
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 177.461, waarvan 13.321 ingehuurde woningen en 164.140 woningen in eigendom. Meeteenheid : wooneenheden Tijdstip : 31/12/2024

Streefwaarde	Het Decreet Bindend Sociaal Objectief (BSO) (principeel goedgekeurd op 12/09/2025) bepaalt een nieuwe langetermijndoelstelling voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod voor de periode 2026-2042 (+ 50.000 woningen). Voor de periode 2026-2029 ligt de doelstelling op een bijkomend aantal van 9.149 woningen.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag, en de verschillende operationele doelstellingen onder deze strategische doelstelling. Het is een belangrijke ambitie van het Vlaamse woonbeleid om de sociale woningvoorraad uit te breiden. Binnen deze strategische doelstelling wordt ingezet op verschillende instrumenten en initiatieven om deze ambitie waar te maken, waarvan de resultaten worden weerspiegeld in deze indicator. Daarnaast is de realisatie van deze ambitie eveneens afhankelijk van de inspanningen van de lokale besturen en de woonmaatschappijen. Wonen in Vlaanderen is niet de eigenaar van de data. De data zijn afkomstig van de woonmaatschappijen en kunnen niet altijd geverifieerd worden. Dat leidt soms tot verschillen. Het risico van 'niet-eigenaarschap' zal normaliter kleiner worden door toepassing van het Centraal Woningenregister. De fusie tussen SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen leidt ook tot ruis, die pas op middellange termijn zal opgeklaard worden. De totale omvang van de sociale woningvoorraad ligt iets hoger omdat er in deze statistiek enkel gekeken wordt naar woningen van de woonmaatschappijen. Er wordt geen rekening gehouden met : • sociale woningen verhuurd door gemeentebesturen (cijfers incompleet); • sociale woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds in afwachting van de overdracht aan de woonmaatschappijen. Inzetten op grondige en dus langdurende renovaties met tijdelijke leegstand tot gevolg zal geen negatief effect hebben op deze indicator omdat leegstandcijfers reeds vervat zitten in de cijfers over de sociale woningvoorraad.
Koppeling met Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Landenspecifieke Aanbevelingen	SDG 11: Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

2.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2025	evolutie	BO 2026	BA 2025	evolutie	BO 2026
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	37.496	1.214	38.710	37.599	2.214	39.813
Toelagen (interne stromen (IS))	1.305.973	-9.010	1.296.963	79.815	-8.003	71.812
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.343.469	-7.796	1.335.673	117.414	-5.789	111.625
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 doorverhuringsactiviteit (34,4 miljoen euro) die bijdraagt aan de operationele doelstelling 4.3, namelijk de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen.

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen dit ISE betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, o.a. de FS3-machtiging voor de bouw en renovatie van sociale woningen – waarvoor deze legislatuur een budget is uitgetrokken van 1 miljard euro per jaar, mét een eenjarige ruiter. Ook de SSI-subsidies, de subsidie voor kosten die woonmaatschappijen maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, de subsidies voor budgethuur, etc. transiteren via dit ISE naar de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Ook deze activiteiten dragen bij aan de operationele doelstelling 4.3 (de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen).

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

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

Ontvangstenartikelen

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VMSW, bijv. 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 QF0-1QDB2QK-IS. Daarnaast bevat dit begrotingsartikel het solidariseringsprincipe waarbij huurinkomsten bij woonmaatschappijen worden afgeroomd om te compenseren voor hogere huursubsidies van ingehuurd patrimonium (die worden aangerekend op QF0-1QDB2PA-WT).

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	10.676	0	0
Bijstellingen BO 2026	-2.176	0	0
BO 2026	8.500	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

In BA25 werd eenmalig een interne stroom van 2.176 keuro voorzien als terugstorting van 50% van de verkoopopbrengst van het patrimonium van Wachtebeke. Deze eenmalige beweging wordt teruggedraaid.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDB2QA-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 (ongeveer 34.4 miljoen euro VAK en VEK) betreft de doorverhuuringsactiviteit, nl. de subsidie aan woonmaatschappijen voor de personeels- en werkingskosten die samenhangen met deze activiteit. Daarnaast staat op dit begrotingsartikel de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen en de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten die zij realiseren door het verlaagd OV-tarief dat eigenaars genieten wanneer ze een woning in huur geven aan een woonmaatschappij.

Via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2026 wordt dit laatste voordeel uitgefaseerd. Dit voordeel blijkt in de praktijk weinig effectief te zijn en wordt daarom in tijden van budgettaire krapte uitgefaseerd voor nieuwe contracten.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	37.496	37.599
<i>Index</i>	613	613
<i>Compensaties</i>	811	1.811
<i>Andere bijstellingen</i>	-210	-210
BO 2026	38.710	39.813
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDB2TA-WT	0	1.000	Een VEK-marge uit het thema-overschrijdend instrumentarium wordt verschoven naar de subsidiëring van woonwagenterreinen voor de aflossing van het encours.
Van QF0-1QDB2QK-IS	811	811	Compensatie vanuit controle buitenlandse eigendommen, vnl. voor doorverhuringsactiviteit
TOTAAL	811	1.811	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Afschaffen OV	-210	-210	Het voordeeltarief in de onroerende voorheffing dat eigenaars genieten wanneer ze hun woning verhuren aan een woonmaatschappij wordt afgebouwd. Zie ook programmadecreet.

TOTAAL	-210	-210	
---------------	-------------	-------------	--

QF0-1QDB2QK-IS - VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, GSC, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, budgethuur, VKF etc. Vanaf begrotingsjaar 2026 worden geen budgetten meer voorzien voor de subsidieoproep innovatieve projecten, en dit als onderdeel van de besparingsoefening.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	77.059	79.815
<i>Index</i>	-39	-39
<i>Compensaties</i>	2.316	2.316
<i>Andere bijstellingen</i>	-11.280	-10.280
BO 2026	68.056	71.812
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Zie bespreking begroting VMSW.

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDB2TA-WT	4.000	4.000	Een eenmalige compensatie van BA25 wordt teruggedraaid: budgetten keren terug uit het e-govbudget ten voordele van het budget voor de controle op buitenlandse eigendommen.
Van QF0-1QDB2TC-PR	500	500	500 keuro die terugkeert uit VWF-begroting en daar werd gebruikt voor de renovatie van huurhulppatrimonium, keert via de provisie terug naar de agentschapsbegroting en wordt ingezet voor SSI

Naar QF0-1QDB2QA-WT	-811	-811	Verschuiving vanuit de controle op buitenlandse eigendom naar de doorverhuringsactiviteit.
Naar QF0-1QDB2PA-WT	-1.373	-1.373	Verschuiving vanuit de controle op buitenlandse eigendom naar de huursubsidie- en huurpremiebudgetten.
TOTAAL	2.316	2.316	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Controle buitenlandse eigendom	-1.200	-1.200	In het kader van de besparingsoefening wordt dit budget recurrent verlaagd.
Besparingsoefening BO26	-10.080	-10.080	In het kader van de besparingsoefening wordt het budget van de subsidieoproep voor innovatieve projecten geschrapt.
Bijstelling SSI n.a.v. voorschot/afrekening-regeling tussen VMSW en agentschap	0	1.000	
TOTAAL	-11.280	-10.280	

QF0-1QDB5QK-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 woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken;
- Renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest APB voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams Brabant

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.228.914	0

<i>Index</i>	-7	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	1.228.907	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Behalve een correctie op de indexatie wordt uitgegaan van constant beleid. Zie ook bespreking van de begroting van VMSW.

Overige entiteiten onder toezicht

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Algemeen

In 2023 veranderde de structuur van de VMSW ingrijpend. Naast de definitieve overdracht aan het VWF van het beheer van de Vlaamse Woonlening, werd de werking verregaand geïntegreerd met die van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dat resulteerde in een fusie tot het agentschap Wonen in Vlaanderen. De entiteit VMSW blijft binnen dit geheel wel voortbestaan als financieel intermediair, met haar specifieke fiscale en financiële status. De activiteiten rond kredietverlening aan initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van hun financiële middelen vormen de kern van de opdrachten van de VMSW.

Met het oog op efficiëntie, verlopen nauw verweven processen rond subsidiëring en het verdere beheer van bouwprojecten financieel en informatica-technisch via de VMSW. Rechtstreeks verwante uitgaven, zoals belastingen en IT-kosten, worden ook door de entiteit gedragen. Maar de feitelijke werking wordt aangestuurd en ingevuld vanuit het Agentschap Wonen in Vlaanderen: het personeel en het gros van de globale werkingskosten worden opgenomen vanuit dit overkoepelende kader.

Leningsmachtigingen

Kredietverstrekking in functie van de realisatie van sociale huisvesting (en daarmee verwante activiteiten) is één van de voornaamste opdrachten van de VMSW. Dit wordt mogelijk gemaakt dankzij de machtigingen die de VMSW daarvoor krijgt vanuit de Vlaamse begroting. De machtigingen zelf zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS en in de mantel van het begrotingsdecreet en betreffen de volgende onderdelen in begrotingsjaar 2026:

§1. De VMSW kan ter uitvoering van het deelprogramma FS3 2026 maximaal 1.000.000.000 euro aan FS3-leningen toekennen (begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS). Dit bedrag is te verhogen met het niet aangewende deel van de machtiging voor 2025.

Het wordt verminderd met de bedragen die aanvullend worden aangewend voor de machtigingen, vermeld in paragraaf 2, 4 en 7.

§2. De VMSW kan renteloze leningen geven voor overdrachten van onroerend goed in het kader van de creatie van woonmaatschappijen. Het leningsvolume dat zo wordt toegekend, wordt in mindering gebracht van de machtiging voor het programma FS3, vermeld in paragraaf 1.

§3. De VMSW kan ter uitvoering van het rollend grondfonds nieuwe aankopen doen of leningen toekennen voor nieuwe aankopen, maximaal voor het bedrag aan verkoopopbrengsten binnen het fonds vanaf 1 januari 2024 en beperkt tot een bedrag van 5 miljoen euro per jaar.

§4. De VMSW kan ter uitvoering van het programma grondaankopen 2026 maximaal 5.000.000 euro aan bulletleningen toekennen met een overheidstussenkomst van 100 procent in de interestlasten (begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS). Dit bedrag kan worden verhoogd met een bedrag dat tegelijk in mindering wordt gebracht van de machtiging voor het programma FS3, vermeld in paragraaf 1.

§5. De VMSW kan voor de financiering van verrichtingen die onder de opdrachten van de initiatiefnemers vallen en die niet onder de programma's, vermeld onder paragraaf 1 tot en met 3, worden gefinancierd, maximaal 220.000.000 euro aan marktconforme leningen toekennen (begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS).

§6. De VMSW kan voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams Brabant renteloze leningen toestaan aan Vlabinvest APB. De VMSW kan die leningen toekennen voor een bedrag maximaal gelijk aan de som van:

- het jaarlijkse forfait van 3.907.000 euro;
- de som van de in 2026 ontvangen terugbetalingen op leningen;
- verstrekt aan initiatiefnemers vóór 1 januari 2014 door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, met uitzondering van de verschuldigde intresten op die leningen;
- verstrekt aan Vlabinvest APB vanaf 1 januari 2014 door het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant; c) verstrekt aan Vlabinvest APB door de VMSW vanaf 1 januari 2024;
- het op 31 december 2025 openstaande gedeelte van de verbintenissenmachtiging dat niet werd opgenomen door de VMSW.

§7. De VMSW kan voor de realisatie van betaalbare studentenkamers maximaal voor 100 miljoen euro aan gesubsidieerde leningen toekennen aan woonmaatschappijen. Het leningsvolume dat zo wordt toegekend, wordt in mindering gebracht van de machtiging voor het programma FS3, vermeld in paragraaf 1.

Daarnaast is ook nog een specifieke verbintenissenmachtiging voorzien voor budgethuur in de mantel van het begrotingsdecreet: de verbintenissen die worden aangegaan in het kader van geconventioneerde verhuur mogen samen met de verbintenissen van voorgaande jaren op kruissnelheid leiden tot een jaarlijkse tussenkomst van 12,8 miljoen euro.

Overdrachtsbepalingen/Ruiters

Naast de overdrachten die mogelijk gemaakt worden op basis van de leningsmachtigingen, voor FS3 en de leningen aan Vlabinvest APB, zijn er ook overdrachten mogelijk voor andere kredieten. Overschotten van 2025 kunnen daardoor worden overgedragen naar 2026 en van 2026 naar 2027, in de volgende gevallen:

- De SSI-kredieten voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken
- Het krediet voor de aankoop van gronden in functie van betaalbare studentenhuysvesting

BOF: De beleidsfondsen

Voor het beheer van de gesubsidieerde kredietverstrekking creëerde de VMSW een aantal beleidsfondsen, gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld in de afdeling 'Toelage' van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (onder artikel 4.94 en verder). Ze is verder uitgewerkt in een protocol tussen de ministers bevoegd voor Wonen en voor Financiën en Begroting.

De beleidsfondsen omvatten vooral gesubsidieerde kredietverlening, die in essentie verlieslatend is. Dergelijk jaarverlies van het BOF wordt bijgepast door een toelage aan de VMSW (via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS).

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

Vanaf 2023 werd voorzien dat de VMSW in de jaarlijkse afrekening ook oude reserves inzet. In de loop der jaren werden er grote reserves opgebouwd binnen de beleidsfondsen voor de realisatie van sociale huurwoningen. De 'oude' fondsen werden gespijzigd met kapitaalsubsidies, waarna schommelingen in de rente-evolutie en bepaalde keuzes van de VMSW hebben gezorgd voor winsten. In het momenteel actieve fonds FS3 is dat helemaal niet het geval: de kosten voor alle nieuwe investeringen moeten volledig worden gecompenseerd via de afrekening en die loopt jaar na jaar hoger op. Via het protocol beslisten de ministers van Wonen en Financiën en Begroting om de reserves uit de oude fondsen nu a rato van 16 miljoen euro per jaar in te zetten om die verliezen gedeeltelijk op te vangen.

De afrekening ziet er schematisch als volgt uit (in keuro):

Fonds	Resultaat
BSL	3.522
NFS1	13.064
NFS2	-200
FS3	-33.955
FS3BULLETS	24
ALESH	-3.612
RGF	-1.365
KOT	0
VFF	-66
Totaal	-22.589

Inzet Reserves	16.000
Afrekening BA25	0
Resultaat BOF	-6.589

Voor elk fonds is een lijn opgenomen met het resultaat. Dit resultaat is hoofdzakelijk het verschil tussen de inkomende rente en de geactiveerde historische kapitaalsubsidies vs. de uitgaande rente en de aan ontleners verstrekte tussenkomsten. Een positief cijfer staat voor winst in dat fonds. Merk hierbij op dat ook de geactiveerde kapitaalsubsidies hier een rol spelen. Enkel voor FS3 worden er geen nieuwe kapitaalsubsidies toegevoegd voor de nieuwe programma's en worden alle kosten verhaald naar dit afrekeningsmechanisme. Het resultaat van FS3 zal dus alsmear negatiever blijven worden, in principe totdat het fonds op kruissnelheid draait (en er evenveel of minder nieuwe investeringen als aflossingen plaatsvinden).

Het totaal van de gesubsidieerde financieringssystemen geeft het totale resultaat voor BOF in dat jaar. Daar worden vervolgens de hogervermelde 16 miljoen euro aan historische reserves en de afrekening van het voorgaande jaar bijgeteld.

In 2026 wordt de afrekening niet effectief uitgevoerd, ondanks het feit dat na intering van de reserves het BOF-resultaat negatief is (nl. -6.589 keuro). In 2023 en 2024 was het BOF in uitvoering positief. Dit positief resultaat werd, in afstemming met het departement Financiën, niet teruggestort aan Vlaanderen maar werd door VMSW als buffer in reserve gehouden. Bij BO26 bedraagt deze buffer 8.590 keuro, wat ruim voldoende is om het negatief resultaat op te vangen (cfr Toelichting op ESR-code/ESR46.10). Het resultaat voor FS3 wordt jaarlijks met 6 à 7 miljoen euro negatiever. Hierdoor voorzien we in 2027 opnieuw een toelage te ontvangen, aangezien bij BO26 de buffer grotendeels wordt ingezet. In afwachting wordt het saldo opgenomen in het vergoedingsmechanisme voor uitstaand kapitaal tussen VMSW en het Vlaams Gewest, zoals geregeld in het hogervermeld protocol.

Subsidiestromen

De VMSW staat ook in voor de verdeling van een aantal subsidiestromen aan de woonmaatschappijen en andere initiatiefnemers. De financiering hiervan verloopt relatief eenvoudig: de VMSW krijgt VAK ter beschikking waarmee zij engagementen kan aangaan. De betalingen die daaruit volgen naar initiatiefnemers, vordert de VMSW vervolgens terug bij het Vlaamse Gewest via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS. Eventuele saldi die tussentijds ontstaan in + of in -, overschotten of tekorten aan cash, worden opgenomen in het reeds vermelde vergoedingsmechanisme voor uitstaand kapitaal tussen VMSW en het Vlaams Gewest, zoals geregeld in het protocol.

In de laatste kolom van de tabel "IS-artikel" krijgt u een overzicht van de volledige interne stromen die van en naar de VMSW vloeien via 4 begrotingsartikelen. De bovenste twee delen van de tabel geven de begrotingsartikelen QF0-9QDBAQK-OI en QF0-1QDB2QK-IS weer. De stromen naar en van het agentschap Wonen in Vlaanderen worden gebundeld onder deze 2 begrotingsartikelen. Het derde deel betreft het artikel QB0-1QCB4IR-IS, waaronder subsidies vanuit het beleidsdomein Energie staan (in concreto de VKF-subsidie). Het laatste deel betreft het artikel CB0-9CFDAZZ-OI, hier worden de afomingen door F&B op de Oekraïnemiddelen genoteerd.

Het zijn deze subsidiestromen die de VMSW vervolgens zelf verder uitreikt aan initiatiefnemers. Van elke onderdeel worden in de tabel "IS-artikel" volgende stromen weergegeven (in keuro):

- VAK-uitgave VMSW: De voorziene toewijzingen, maw VAK-benutting.
- VEK-uitgave VMSW: De voorziene uitbetalingen door VMSW aan de initiatiefnemers, maw de VEK-benutting
- Terugvorder. VMSW: de terugvorderingen van de VMSW bij het Vlaamse Gewest (of de toelages die VMSW ontvangt van het Vlaamse Gewest), ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven.

QF0-9QDBAQK-OI, stroom naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, in detail:

- Harm. HP (Constant beleid): De eerste lijn betreft een inkomensoverdracht van de VMSW naar het Vlaams Gewest. Sinds 1 januari 2024 zijn de huurprijzen voor huurwoningen en ingehuurde woningen van woonmaatschappijen beter op elkaar afgestemd. Deze harmonisering kwam er door de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen (waardoor de netto-huurprijs stijgt). VMSW roomt deze hogere huurprijs af bij de woonmaatschappijen en maakt ze over aan de algemene middelen als compensatie voor de hogere huursubsidie bij ingehuurde woningen.
- Terugst. 50% (+2.176 keuro toelage): Deze lijn gaat over de eenmalige terugstorting in BA25 van 50% van de verkoopopbrengst van onroerende goederen naar de algemene middelen, die bij BO26 niet opnieuw voorzien wordt

QF0-1QDB2QK-IS, stroom van het agentschap Wonen in Vlaanderen, in detail:

- GV (Constant beleid): Deze lijnen hebben betrekking op de geconventioneerde verhuur, ook wel gekend onder de naam budgethuren. Binnen dit stelsel ontvangen initiatiefnemers een maandelijkse subsidie ter aanvulling van de ontvangen huurprijs. Dit stelsel mag op kruissnelheid niet meer dan 12,8 miljoen euro bedragen.
- VGF (Constant beleid): De uitgaven voor het Vlaams Garantiefonds zijn tegemoetkomingen aan de uitbaters van een aantal PPS-projecten uit het verleden, voor het verschil tussen de erfpachtcanon die zij betalen en de reële huurprijs die zij ontvangen.
- GSC (Constant beleid): De Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan woonmaatschappijen ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen.
- SSI (+1.570 keuro toelage, + 570 keuro VAK en VEK uitgave): Subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. We voorzien om 54.599 keuro toe te wijzen, en daarvoor voorzien we de volgende budgetten:
 - a. Het volume bij BO26 bedraagt 40.301 keuro
 - b. De ruiter overgedragen uit 2025 naar BO26 bedraagt 15.301 keuro
 - c. We verschuiven ook nog 500 keuro vanuit de VWF-begroting naar SSI die we zowel in VAK als in VEK volledig benutten. Binnen de VWF-begroting werd dit budget ingezet voor de renovatie van het huurpatrimonium, maar aangezien al het patrimonium is overgedragen naar de woonmaatschappijen, wordt het budget naar 0 keuro gebracht en kan het verschoven worden naar SSI.
 - d. Een restant subsidie voor innovatieve projecten van 70 keuro wordt verschoven naar SSI (zie innovatieve projecten)

- e. Samen: 56.172keuro. De ruiter die wordt overgedragen naar 2027 bedraagt dus 1.573 keuro. We voorzien een uitbetaling van 47.570 keuro voor BO26.
- Fusie (Constant beleid toelage, -642 keuro VAK en VEK uitgave): De fusiepremie is een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringen bij SHM's Bij BO26 is er nog een resterend saldo die we volledig zullen uitbetalen in 2026
- Eig.ctrl (+577 keuro toelage en VAK en VEK-uitgave): Er wordt in een subsidie voorzien voor woonmaatschappijen die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders. We voorzien een lichte stijging van 577 keuro t.o.v BA2025. Ondanks deze stijging blijft er een onderbenutting op deze subsidie. N.a.v. de besparingen bij BO26 wordt 1.200 keuro van deze onderbenutting geschrapt.
- Inno.pr.(-10.150 keuro toelage en VAK en VEK-uitgave): De subsidie innovatieve projecten is een subsidie voor specifieke projecten die via een projectoproep worden geselecteerd omwille van hun innovatief karakter. N.a.v. de besparingen bij BO26 wordt er geen nieuwe oproep gelanceerd.

3°

- VKF Wonen (Constant beleid toelage, -4.199 keuro VAK en VEK uitgave): Subsidie voor de energetische renovatie van sociale woningen. Een éénmalige verschuiving bij BA25 wordt niet hernomen bij BO26.

QB0-1QCB4IR-IS, stroom van het beleidsdomein Energie, in detail:

- VKF (-14.338 keuro VEK-uitgave): Subsidies vanuit het Vlaams Klimaatfonds die gaan naar premies voor energiebesparende maatregelen die de woonmaatschappijen uitvoeren. Bij BO26 voorzien we nog een restsaldo die in 2026 volledig zal opgebruikt zijn

CB0-9CFDAZZ-OI, stroom naar het agentschap Financiën en Begroting, in detail:

- Terugv. Oekraïne (-887 keuro toelage, constant beleid VAK en VEK-uitgave): In het verleden ontving VMSW middelen uit de Oekraïne-provisie. Wanneer achteraf blijkt dat deze ontvangsten hoger zijn dan de uitgaven, moet dit worden terug gestort. In 2026 voorzien we geen dergelijke terugstorting.

Samengevat:

- Het VAK voor beleidsuitgaven vanuit de VMSW daalt met 13.844 keuro. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het schrappen van de subsidieoproep innovatieve projecten n.a.v. de besparingen die bij BO2026 worden doorgevoerd.
- Het VEK voor uitbetaling van de daadwerkelijke ESR uitgaven vanuit de VMSW daalt met 28.182 keuro. Ook hier is de daling voornamelijk te wijten aan het schrappen van de subsidieoproep innovatieve projecten en een daling binnen de VKF-subsidies
- De terugvorderingen van de VMSW bij Wonen in Vlaanderen vallen 8.003 keuro lager uit dan bij BA25. Deze daling is vooral te wijten aan het schrappen van de subsidieoproep innovatieve projecten (-10.150 keuro).
- Het grote verschil tussen de uitgaven vanuit de VMSW en de terugvorderingen bij het Vlaams Gewest ligt hoofdzakelijk in de vroeger reeds uitbetaalde voorschotten voor premies voor energiebesparende maatregelen vanuit het Vlaams Klimaatfonds en vanuit de begroting Wonen.

Tabel: IS-artikel

Allocatie	Omschr.	ESR	Uitgave VMSW - WM			Uitgave VMSW - WM			Terugvorder. VMSW		
			VAK BA25	Δ	VAK BO26	VEK BA25	Δ	VEK BO26	VEK BA25	Δ	VEK BO26
9QD600	Terugst. Harm. HP	41,1		-		-	-	-	8.500	-	8.500
9QD600	Terugst. 50%	41,1		-			-		2.176	2.176	-
QF0-9QDBAQK-OI			-	-	-	-	-	-	10.676	2.176	8.500
1QD688	GV	46,1		-		-	-	-	6.052	-	6.052
1QD688	GV	31,22	3.026	-	3.026	3.026	-	3.026	-	-	-
1QD688	GV	31,32	3.026	-	3.026	3.026	-	3.026	-	-	-
1QD683	VGF	46,1		-		-	-	-	1.057	-	1.057
1QD683	VGF	51,21		-		960	-	960	-	-	-
1QD683	VGF	63,22		-		97	-	97	-	-	-
1QD634	GSC	66,12		-		-	-	-	13.500	-	13.500
1QD634	GSC	51,21	13.500	-	13.500	13.500	-	13.500	-	-	-
1QD636	SSI	66,11		-		-	-	-	42.000	1.570	43.570
1QD636	SSI ruiter	66,11		-							
1QD636	SSI	51,11	25.000	14.298	39.298	47.000	570	47.570	-	-	-
1QD636	SSI ruiter	51,11	29.029	13.728	15.301						
1QD661	Fusie	66,12		-			-			-	
1QD661	Fusie	51,21	1.436	642	794	1.436	642	794	-	-	-
1QD677	Eig.ctrl	66,12		-		-	-	-	1.056	577	1.633
1QD677	Eig.ctrl	51,21	1.056	577	1.633	1.056	577	1.633	-	-	-
1QD681	Inno.pr	66,11		-		-	-	-	10.150	10.150	-
1QD681	Inno.pr	51,11	10.150	10.150	-	10.150	10.150	-	-	-	-
	VKF Wonen	66,11	-	-			-		6.000	-	6.000

	VKF Wonen	51,11	10.199	4.199	6.000	10.199	4.199	6.000	-	-	-
QF0-1QDB2QK-IS			96.422	13.844	82.578	90.450	13.844	76.606	79.815	8.003	71.812
	VKF	66,11		-		-	-	-	-	-	-
	VKF	51,11	-	-	-	24.801	14.338	10.463	-	-	-
QB0-1QCB4IR-IS			-	-	-	24.801	14.338	10.463	-	-	-
9CF032	Terugv. VKF	41,1		-		-	-	-	-	-	-
9CF032	Terugv. Oekraïne	41,1		-			-		887	887	-
CB0-9CFDAZZ-OI			-	-	-	-	-	-	887	887	-
				-			-			-	
	Totaal		96.422	13.844	82.578	115.251	28.182	87.069	68.252	4.940	63.312
				-			-			-	
		31,22	3.026	-	3.026	3.026	-	3.026	-	-	-
		31,32	3.026	-	3.026	3.026	-	3.026	-	-	-
		51,11	74.378	13.779	60.599	92.150	28.117	64.033	-	-	-
		51,21	15.992	-65	15.927	16.952	-65	16.887	-	-	-
		63,22	-	-	-	97	-	97	-	-	-
		46,1	-	-	-	-	-	-	7.109	-	7.109
		66,11	-	-	-	-	-	-	58.150	8.580	49.570
		66,12	-	-	-	-	-	-	14.556	577	15.133
		41,1	-	-	-	-	-	-	11.563	3.063	8.500
	Totaal		96.422	13.844	82.578	115.251	28.182	87.069	68.252	4.940	63.312

GAF: De interne Werking

Met de fusie tot Wonen in Vlaanderen is de context van de interne werking drastisch veranderd: een belangrijk deel van de personeels- en werkingskosten zijn overgenomen door

het agentschap Wonen in Vlaanderen. Tegelijk was budgetneutraliteit een belangrijk uitgangspunt van de fusieoperatie. De VMSW blijft zorgen voor het beheer van de middelen van de sector en staat in voor marktconforme kredietverstrekking. Dit blijft opbrengsten genereren. En in het verlengde van de vroegere beheersvergoeding int de VMSW ook nog steeds een financiële vergoeding, weliswaar omgezet naar een forfait per woonmaatschappij aangevuld met een marge op de uitstaande FS3 kredieten.

Samengevoegd zien deze stromen er als volgt uit (in keuro):

	BA25	BO26
Rente in	39.349	34.569
Rente uit	-21.593	-17.735
Resultaat MC	17.756	16.834
Huur, recuperaties, vergoedingen	193	77
Werking en investeringen	-5.897	-5.890
Resultaat overige	-5.704	-5.814
Forfait en marge FS3	18.556	18.816
Resultaat marge	18.556	18.816
Resultaat GAF recurrent	30.608	29.836
Uitzonderlijke opbrengsten	4.354	0
Uitzonderlijke kosten	0	0
Uitzonderlijk resultaat	4.354	0
Resultaat GAF	34.962	29.836

De totale opbrengst uit marktconforme kredietverstrekking en beheer van de rekeningcourant wordt voor 2026 geraamd op 16.834 keuro. In het overige resultaat zien we voornamelijk de werkingskosten die binnen de VMSW bleven. Het geheel van de marge en de forfaits per woonmaatschappij is volgens de regeling in de BVCW geïndexeerd naar 18.816 keuro. Zo zien we dat de totale netto opbrengsten die de VMSW genereert dalen t.o.v. BA25, maar nog steeds voldoende zijn om de budgetneutraliteit van de fusieoperatie te blijven garanderen.

3. ISE: WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten'. Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn. Dat wil zeggen dat ze voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten

OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader

Minimale kwaliteitsvereisten

De veiligheids-, gezondheids -en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Het belang van deze normen is groot. De normstelling bepaalt de (renovatie)opdracht waaraan alle woningen in het Vlaams Gewest minimaal moeten beantwoorden. Dit kwaliteitsniveau moet voldoende hoog liggen om behoorlijk wonen te waarborgen, maar mag ook niet zodanig ambitieus zijn dat de betaalbaarheid onder druk komt te staan. In de huursector kunnen inbreuken bovendien aanleiding geven tot administratieve en strafrechtelijke handhaving.

Ik gaf het Steunpunt Wonen in 2025 de opdracht om de vereisten uit de Vlaamse Codex Wonen, samen met de voornoemde technische verslagen, grondig te evalueren. Ik verwacht de resultaten van dit onderzoek in het voorjaar van 2026, waarna ik met de resultaten aan de slag ga en bekijk waar optimalisaties dienen uitgevoerd te worden zodat het normenkader adequaat en actueel is.

Het gaat om een minimaal kwaliteitsniveau wat betekent dat de uitwerking en de toepassing van de overeenstemmende normen zo uniform mogelijk dient te gebeuren. Afwijkingen of uitzonderingen tracht ik zoveel als mogelijk te vermijden. De toegestane afwijkingen op vlak van woningkwaliteit voor de tijdelijk ontheemden uit Oekraïne worden aangehouden voor huurcontracten gesloten vóór 4 maart 2026 met de tijdelijk ontheemden. Ook wordt in een conformeringsperiode voorzien tot maart 2027, zodat verhuurders die gebruik maakten van deze afwijkende normen, de nodige aanpassingen kunnen doen om in regel te zijn met het reguliere normenkader.

Met het oog op de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten, werk ik samen met mijn collega bevoegd voor Werk een communicatie- en informatiekader uit over de woningkwaliteitsnormen gericht op werkgevers en werknemers. We intensifiëren de samenwerking tussen de Vlaamse Sociale Inspectie en de Vlaamse Wooninspectie.

Erfgoedwoningen

In specifieke gevallen kan het aangewezen zijn om toch een afwijking te overwegen. Dat geldt in de eerste plaats voor onroerend erfgoed, waar de noodzakelijke energierenovatie de erfgoedwaarde zou aantasten. Ik werk samen met de minister van Onroerend Erfgoed en VEKA om energie-ambities en erfgoedzorg te verzoenen. We maken het mogelijk voor erkend erfgoed om gemotiveerd af te wijken van de minimale energienorm in de Vlaamse Codex Wonen, EPB- en EPC-eisen. Eigenaars van beschermd erfgoed die hun eigendom omwille van de erfgoedwaarden niet kunnen laten voldoen aan de minimale energienormen krijgen juridische zekerheid. In 2025 werd een roadmap voorbereid en werd een regelgevend traject opgestart. In 2026 wordt dit traject verdergezet zodat de uitzondering vanaf 1/1/28 in voege kan treden.

OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren

Een sterke, klantvriendelijke dienstverlening

Om de renovatiegraad op te drijven, is het belangrijk dat we de burger goed informeren en praktische en technische bekommernissen bij de renovatie van een woning wegnemen. Daarom zal ik vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie sterker inzetten op sensibilisering en begeleiding op maat. Een algemeen aandachtspunt is ook om, zowel digitaal als fysiek, de dienstverlening vanuit Energie en Wonen meer te stroomlijnen. Met het Mijn VerbouwLoket voor de aanvraag van tegemoetkomingen zijn al stappen gezet in die richting.

Waar mogelijk wil ik in de toekomst ook het aanbod aan informatie, advies en begeleiding geïntegreerd aanbieden, zodat de burger duidelijk, eenvoudig, efficiënt en doelgericht de nodige informatie of begeleiding krijgt. Het ultieme doel is uiteraard dat de renovatiedynamiek in Vlaanderen toeneemt en meer burgers kwaliteitsvol en duurzaam kunnen wonen.

Een eerste stap hierin is om via een duidelijke website en geïntegreerde woon- en energieloketten zichtbare aanspreekpunten te creëren die de burger duidelijk de weg wijzen naar het nodige renovatieadvies en de nodige renovatiebegeleiding.

Vanuit de beleidsvelden Energie en Wonen start ik in 2026 dan ook de ontwikkeling op van een geïntegreerde website die alle relevante informatie in verband met energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen en verbouwen bevat, op zowel Vlaams als lokaal niveau, zodat de burger ook digitaal gemakkelijk de weg vindt naar de gewenste info en begeleiding. Ik ga ook na of de provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen hierin een partner kunnen zijn.

Daarnaast werk ik verder aan de integratie van de woon- en energieloketten. De energiehuizen zijn een initiatief vanuit beleidsveld Energie om energieleningen te verstrekken en burgers informatie, advies en begeleiding te geven bij al hun vragen in verband met energie en energetische renovatie. Vanuit het woonbeleid krijgen lokale besturen de opdracht om burgers met vragen over wonen te informeren, te adviseren en te begeleiden, onder meer door in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aan te bieden. Gemeenten die dat wensen, kunnen voor de organisatie van een woonloket subsidies verkrijgen door deel te nemen aan een IGS-wonen. Energiehuizen werken op hun beurt samen met al de gemeenten in hun werkingsgebied om een energieloket aan te bieden.

In een aantal regio's werken deze woon- en energieloketten reeds geïntegreerd samen. Zo verzekeren zij dat er bij de adviesverlening en de begeleiding aan de burger steeds vanuit een totaalperspectief (woningkwaliteit – energie) gehandeld wordt en dat de burger op één plaats terecht kan met al zijn vragen. Met het oog op de verdere integratie van de woon-en energieloketten, heb ik het VEKA en Wonen in Vlaanderen in 2025 de opdracht geven om onderzoek en overleg te plegen met alle betrokkenen om te komen tot een integratieroadmap, met het oog op een afgelijnd takenpakket en afgestemde financiering. Dit werk wordt verdergezet in 2026.

Collectieve renovaties

De renovatie van een woning wil ik voor een brede groep burgers beter toegankelijk maken door in te zetten op collectieve renovaties. Voor de initiatieven die ik in 2026 zal nemen voor de renovatie van appartementsgebouwen, verwijs ik naar mijn Beleids- en begrotingstoelichting Energie.

Daarnaast lanceer ik het komende jaar een herwerkte oproep Design & Renovate voor het ontwerp en de uitvoering van gevelrenovatie via raamovereenkomsten, in het kader van energetische groepsrenovatie van sociale woningen. De werken worden steeds uitgevoerd met blijvende bewoning van de zittende huurder en er wordt ook begeleiding van de bewoners tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werken voorzien.

Verder stimuleer ik de collectieve renovaties van sociale woningen onder meer door het opzetten van een expertisepool woonmaatschappijen (zie OD 4.2). Het bundelen van expertise kan ervoor zorgen dat sneller en efficiënter kan worden ingespeeld op de verschillende fases van het renovatieproces of optimaal kan worden omgegaan met de sociale, technische en juridische uitdagingen die elke fase meebrengt. Doelstelling van de initiatieven is steeds om efficiëntiewinsten te creëren zodat er meer ruimte ontstaat, o.a. voor het effectiever renoveren van sociale woningen. Via de Stuurgroep Bouwkracht was er in 2025 overleg en intervisie met de sector om drempels bij renovaties te detecteren, die voor structurele leegstand kunnen zorgen. In 2025 was er zo reeds een intervisie over raamcontracten voor herstellingswerken na verhuis (door Initia) en een geactualiseerde lijst met financierbare onderhoudswerken. Om woonmaatschappijen te ondersteunen bij herhuisvesting, was er in 2025 een opleiding over de aanpak van verhuisbewegingen in functie van renovatietrajecten. De verder gedetecteerde drempels neem ik onder andere mee in het actieplan leegstand dat in opmaak is en dat ik verder zal uitrollen in 2026.

Renovatiebegeleiding voor specifieke groepen

Naast de ondersteuning bij collectieve renovaties, zal ik voor een aantal doelgroepen een meer gerichte renovatiebegeleiding aanbieden. Ik zal meer bepaald inzetten op financieel kwetsbare eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders die werken wensen uit te voeren voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. Dit doorgedreven begeleidingsaanbod zal naar inhoud vergelijkbaar zijn met de Mijn Verbouwbegeleiding. Het bestaat telkens uit een renovatiebegeleiding waarbij de eigenaar ontzorgd wordt. Zo wordt er hulp aangeboden bij

het bepalen van de nodige renovatiewerken, het bespreken van de te ondernemen stappen in het renovatieproces, het zoeken van aannemers, bespreken van offertes en bepalen van het financieel plan.

Voor de financieel kwetsbare eigenaar-bewoners start vanaf 1 januari 2026 de uitgebreidere Mijn Verbouwbegeleiding. Huishoudens, die beantwoorden aan de financiële voorwaarden van doelgroep 4, komen in aanmerking om begeleid te worden door de Energiehuizen voor het uitvoeren van 1, 2 of 3 werken. Doel is om in 2026 200 dergelijke begeleidingen op te starten.

Daarnaast zal vanaf 2027 een flankerend beleid van start gaan ter voorbereiding van de invoering van het verplicht CA in de volgende legislatuur. Ik wil verhuurders via renovatiebegeleiding aanmoedigen om reeds de nodige werken aan de woning uit te voeren nog voor de verplichting in voege gaat. Ik ga in overleg met de sector om dit flankerend beleid vorm te geven.

Kotlabel

Vanaf 1 januari 2025 werd in het Vlaamse Gewest een uniform kotlabel ingevoerd. Het uniform kotlabel laat zien dat een studentenkot voldoet aan de woningkwaliteits- en brandveiligheidsnormen en de vereiste vergunning heeft. Elke gemeente in het Vlaamse Gewest kiest zelf of ze het Vlaamse label uitreikt of verplicht.

In 2026 zal ik een brede communicatiecampagne uitwerken om studenten en hun ouders te informeren. Deze campagne zal lopen in het voorjaar 2026, zodra de kotzoektocht voor het academiejaar 2026-2027 start.

Ik volg op hoeveel studentensteden met het Vlaams kotlabel zullen werken, of zij gebruik maken van de mogelijkheid om eigen criteria te toetsen en of er eventueel nog bijkomende initiatieven vanuit de Vlaamse overheid nodig zijn.

Een gerichte communicatiecampagne woningkwaliteit

Naar aanleiding van de resultaten van de woonsurvey 2023 zet ik in 2026 een gerichte communicatiecampagne op over een aantal woningkwaliteitsaspecten. De survey toonde dat veel van de frequent voorkomende gebreken aan woningen in Vlaanderen niet-structureel van aard zijn en betrekking hebben op de veiligheid van de woning. Ze zijn in principe eenvoudig op te lossen. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat een gebrek aan kennis, in de brede zin van het woord, vaak mede aan de basis ligt van het niet conform zijn met bepaalde vereisten opgelegd door de overheid. Daarom zet ik via een communicatiecampagne in op het verhogen van bewustwording, het stimuleren van gedragsverandering en het ondersteunen van concrete verbeteracties bij bewoners (huurders en eigenaars) en verhuurders. De woningkwaliteitswijzer (zie onder) wordt hierbij actief ingezet.

Woningpas

De woningpas is een digitaal paspoort van een woning, raadpleegbaar door de eigenaar en degene gemachtigd door de eigenaar. Via de woningpas krijgt elke eigenaar (of gemachtigde)

toegang tot heel wat relevante informatie van de overheid over zijn woning, zijn perceel en de omgeving.

Samen met andere betrokken beleidsvelden blijf ik meewerken aan de uitbouw van de woningpas zodat we de burger er nog beter mee kunnen informeren en ontzorgen.

Woningkwaliteitswijzer

Binnen het samenwerkingsverband rond de woningpas ontwikkelde mijn administratie ook de woningkwaliteitswijzer. De woningkwaliteitswijzer geeft de burger een beeld van de kwaliteit van zijn woning. Het geeft inzicht in mogelijke problemen in de woning en concreet advies over hoe men er verder mee aan de slag kan. De woningkwaliteitswijzer biedt elke burger dus op maat en op geïntegreerde wijze informatie over de woningkwaliteit.

In 2026 volg ik samen met mijn administratie de woningkwaliteitswijzer verder op, zodat de informatie up-to-date blijft en waar nodig wordt geactualiseerd. Daarnaast zal ik de toegankelijkheid van de tool vergroten, de bekendheid promoten en de thematiek uitbreiden. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan thema's zoals het groenblauwpeil, integrale toegankelijkheid en andere woonvormen. Hierbij aansluitend bekijk ik ook hoe we de tool kunnen inzetten voor kamerwoningen.

Brandveiligheid

Brandveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Het Netwerk Brandweer blijft daarbij onze partner. Er werd in 2025 verder gewerkt aan de informatieverzameling en -deling over interventies van de brandweer. In concreto wordt geopteerd om in de toekomst te werken met kwartaalmatige uploads van de 20 brandweerzones in een centraal systeem.

Met die informatie kunnen we gericht werken rond sensibilisering en preventie over brandpreventie en CO-vergiftiging.

OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen

Studies tonen dat vooral in woningen van huishoudens met een beperkt inkomen opmerkelijk minder tot zelfs niet gerenoveerd wordt en dat de kwaliteit van de uitgevoerde werken lager is. Kwetsbare eigenaar-bewoners ondervinden in de eerste plaats financiële drempels om tot de nodige renovatie over te gaan. De mogelijkheid om de werken voor te financieren ontbreekt bij vele van hen, noch beschikken ze over de financiële marge om een (extra) renovatielening aan te gaan.

Optimalisatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening

Er worden aanpassingen aangebracht aan de Mijn VerbouwPremie voor aanvragen vanaf 1 maart 2026. De beschikbare middelen worden maximaal ingezet om gezinnen met een laag inkomen en verhuurders die hun woning verhuren via een woonmaatschappij financieel te ondersteunen. De MVP voor wie behoort tot doelgroep 1 of 2, wordt geschrapt voor wat de premies voor gebouwschilmaatregelen (dak-, buitenmuur- of vloerisolatie en hoogrendementsglas/vervanging van ramen en deuren) betreft. Voor werken aan de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw blijft de basispremie voor de

investeerder en de aanvullende premie voor de eigenaar-bewoner uit inkomensdoelgroep 3 en 4 en de verhuurder die de woning verhuurt via een woonmaatschappij behouden.

De Mijn VerbouwLening zal ik vanaf 1 januari 2026 versterken door een getrapte rentekorting te koppelen aan het inkomen van de aanvrager. Voor doelgroep 3 en 4 zal een hogere rentekorting voorzien worden, waardoor voor doelgroep 4 de MVL bij de voorziene intrestvoeten renteloos zal zijn. Ook verhuurders die verhuren aan ofwel een woonmaatschappij (met oog op sociale onderverhuuring) of aan een particuliere huurder (onder bepaalde voorwaarden) zullen dezelfde gunstige rentekorting kunnen genieten. Ook voor hen is Mijn VerbouwLening immers een belangrijk instrument om te kunnen participeren aan de energie- en klimaattransitie. Ik blijf opvolgen hoeveel verhuurders via deze wijze hun woning verhuren en bekijk of een communicatief initiatief rond deze maatregel voor verhuurders nodig is.

Vlaamse aanpassingspremie

De Vlaamse aanpassingspremie is een verbouwingspremie voor 65-plussers die een woning in het Vlaams Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden. In 2026 onderzoek ik of deze premie kan worden geïntegreerd in het Mijn VerbouwLoket. Dit uniek online loket werd opgericht voor de behandeling en aanvraag van woon- en energiepremies, waaronder de Mijn Verbouwpremie. Door ook de aanpassingspremie hierin op te nemen, vergroot ik de transparantie en klantvriendelijkheid. De beleidskredieten voor de Vlaamse aanpassingspremie bedragen jaarlijks 4 miljoen euro en zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT.

Duurzaam wonen en bouwen

Vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie wens ik klemtoon te leggen op duurzaam wonen en bouwen, met onder meer een betere toegang tot zonne-energie voor alle burgers. Voor de private huurmarkt en de eigenaarsmarkt verwijs ik naar mijn Beleids- en begrotingstoelichting Energie.

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

In 2026 zal Wonen in Vlaanderen de resultaten van de renovatieplanning richting 2050 samenbrengen om de algemene tendensen en specifieke knelpunten op organisatorisch en budgettair vlak voor de bredere sector in kaart te brengen. Het structureel overleg met de sector over de lopende en nood aan nieuwe initiatieven wordt ook in 2026 verdergezet.

Om het aandeel fossielvrije woningen versneld te doen groeien, zal binnen de simulatietabel - die het maximaal subsidiabel plafond voor bouw en renovatieverrichtingen berekent - het forfait voor hernieuwbare energie (warmtepompen en PV installaties) en bijzondere installaties verhoogd en uitgebreid worden. Vanaf 2026 zullen de woonmaatschappijen deze

verruimde financiering kunnen gebruiken voor zowel nieuwbouw, vervangingsbouw als renovatieprojecten.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd eind 2023 grondig hertekend. Het zwaartepunt ligt nu bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label. Ik zal de sector actief ondersteunen om de beschikbare middelen aan te wenden via dit aangepast subsidiekader.

Verder werk ik volop verder aan een maximale uitrol van het plaatsen van zonnepanelen op de daken van het sociaal huurpatrimonium.

OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken

Verplicht conformiteitsattest

Van bij de invoering van de Vlaamse Wooncode (1997) is woningkwaliteitsbewaking een speerpunt van het Vlaamse woonbeleid. Hoewel het kwaliteitsniveau van het woningpatrimonium algemeen verbetert, blijft aan de onderkant van de huurmarkt een hardnekkig probleem van niet-conforme woningen bestaan. Veel heeft ermee te maken dat we op de bewoner zelf rekenen om kwaliteitsproblemen te melden, wat zeker voor kwetsbare mensen met weinig alternatieven op de woonmarkt, niet evident is. Een verplicht conformiteitsattest, waardoor elke huurwoning periodiek wordt onderzocht, kan die stilstand doorbreken.

Op dit moment werkt ongeveer een derde van onze lokale besturen reeds met een verplicht conformiteitsattest. De doelstelling is op termijn echter een veralgemeend gebruik over heel Vlaanderen. Concreet maak ik werk van een doelgerichte invoering van een verplicht conformiteitsattest voor de volledige Vlaamse huursector. De invoering verloopt gefaseerd en gaat van start in de loop van de volgende regeerperiode. Vanaf dat moment moet er in elke Vlaamse gemeente ofwel een lokaal reglement van kracht zijn met een tijdspad, ofwel treedt een gestandaardiseerd Vlaams tijdspad in werking.

In overleg met de lokale besturen en andere stakeholders zal ik een kader uitwerken (tijdspad, modaliteiten, handhaving, enzovoort). Dit kader zal worden voorafgegaan door een aanmoedigingsbeleid, gericht op sensibilisering en het begeleiden van eigenaar-verhuurders (zie OD 5.2). Die overgangsfase geeft alle betrokken partijen - zoals verhuurders, lokale besturen en keuringsinstellingen - de mogelijkheid om zich voor te bereiden, bijvoorbeeld door werken uit te voeren, controleurs op te leiden en aan te werven, enzovoort.

Een eerste stap richting dit veralgemeend verplicht conformiteitsattest zette ik in 2025 met de evaluatie van de normen (zie OD 5.1) . In 2026 werk ik verder aan een evaluatie van de woningkwaliteitsprocedures en ga ik met de resultaten van deze evaluaties aan de slag. Verder werk ik verder aan de uitbreiding van het aanbod aan noodwoningen (zie OD 5.5) en neem ik stappen om een begeleidingsaanbod voor verhuurders uit te bouwen (zie OD 5.2). Aansluitend zet ik stappen om al controlecapaciteit op te bouwen via voorlopertrajecten, bijvoorbeeld door een aanbod van conformiteitsonderzoeken te voorzien via gecertificeerde keuringsinstanties.

OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven

Administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een samenwerking tussen het lokaal bestuur en het agentschap Wonen in Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij verzorgt het contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of onbewoonbaar. Bij deze besluiten kan Wonen in Vlaanderen een adviserende rol opnemen. Het agentschap ondersteunt gemeenten ook via informatie, modeldocumenten en het dossieropvolgingssysteem VLOK. Wonen in Vlaanderen is ook beroepsinstantie en neemt de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen op in de Vlaamse inventaris die leidt tot een gemeentelijke of Vlaamse heffing.

Daarnaast trad met de waarschuwingsprocedure in 2021 een nieuw instrument in werking, dat de burgemeester kan toepassen voor de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en voor de eigenaar mogelijkheden biedt om de woning vrijwillig (zonder procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid) te herstellen.

Samen met mijn administratie ben ik in het najaar van 2025 gestart met een evaluatie van de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring en van de waarschuwingsprocedure. Deze evaluatie wordt in de eerste helft van 2026 verdergezet. Bij die evaluatie hou ik in het bijzonder rekening met andere nieuwe evoluties, zoals het verplicht conformiteitsattest en de mogelijke inzet van gecertificeerde woningcontroleurs. Daarnaast werd in 2025 een ad hoc onderzoeksopdracht voor het Steunpunt Wonen opgestart (zie OD 5.1), waarin de huidige woningkwaliteitsnormen worden geëvalueerd. Dit onderzoek zal in 2026 worden afgerond. Voortbouwend op de evaluatie en de resultaten van het Steunpunt Wonen, bekijk ik in 2026 verder wat we kunnen ondernemen.

Ik onderzoek eveneens of er opportuniteiten bestaan om de beroepsprocedure bij de minister in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring nog verder te optimaliseren. Een groot aandeel van deze beroepen zijn immers zogenaamde 'herstelberoepen', waarbij de argumenten van het beroep op zich geen betrekking hebben op de beslissing van de burgemeester, maar eerder gaan over ondertussen uitgevoerde herstelwerkzaamheden. In dergelijke gevallen is in principe de procedure tot aanvraag van het conformiteitsattest de te volgen weg. Ik zal ook overgaan tot implementatie van deze opportuniteiten.

Privaatrechtelijke handhaving

De vorige Vlaamse Regering introduceerde een minimaal EPC-label als onderdeel van de minimale woningkwaliteitsvereisten. Huurwoningen die niet over het vereiste label beschikken, kunnen vanaf 2030 ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Ik evalueer dit minimaal EPC label en de afstemming op de renovatieplicht, ook in het licht van de omzetting van de EPBD. Om te vermijden dat verhuurders voor verrassingen komen te staan, is het dan ook van groot belang dat zij tijdig van deze verplichting op de hoogte zijn en, eventueel na werken te hebben uitgevoerd, een attest aanvragen.

In aanloop naar de introductie van deze maatregel in 2030 voorzie ik vanaf 2028 een indexatieverbod voor de private huurwoningen die de vooropgestelde normen niet halen. Een indexatieverbod moet verhuurders aanzetten tot woningrenovatie, wat resulteert in een daling van de energiefactuur. Waar dat niet gebeurt, zal het de betaalbaarheid voor de huurders, vaak de meest kwetsbare gezinnen, ten goede komen (zie OD 1.2). Voor die woning

kan de huurprijs niet meer worden geïndexeerd tot wanneer een gunstig EPC-label voorligt. De ervaring met het nooddecreet van 3 oktober 2022 op de huurprijsindexatie toont aan dat dit een effectieve maatregel is om verhuurders aan te zetten tot renovatie en het aanvragen van een EPC-attest. In 2025 is mijn administratie gestart met de voorbereidingen van dit initiatief. In 2026 start ik met het juridisch traject. Dit aspect zal worden meegenomen bij de wijzigingen aan het Vlaams Woninghuurdecreet (zie OD 2.1).

Noodwoningen

De beschikbaarheid van voldoende noodwoningen is cruciaal om personen in crisissituaties te kunnen huisvesten. Noodwoningen vormen zo onder meer een noodzakelijke schakel voor de woningkwaliteitsbewaking. De vaststelling van (ernstige) woningkwaliteitsproblemen kan namelijk leiden tot administratieve uithuiszetting, omdat op de private huurmarkt vaak niet onmiddellijk alternatieven voorhanden zijn.

De voorbije legislatuur was er een jaarlijkse, succesvolle projectoproep richting lokale besturen voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. De behoefte aan bijkomend aanbod blijft echter groot. De Vlaamse financiering op dit vlak zet ik daarom verder (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT).

In 2025 werd een projectoproep gelanceerd en werd een regelgevend initiatief opgestart om in de toekomst beroep te kunnen doen op een structureel subsidiekanaal. Ondertussen werd de decretale basis hiervoor vastgelegd. In 2026 zetten we het regelgevend proces verder en bekijk ik of herhaling via de formule van een nieuwe projectoproep nodig is.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

Het behoud en het vergroten van de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie, die het sluitstuk vormt van de woningkwaliteitsbewaking, vraagt blijvende inzet.

Voor 2026 zal de focus binnen de strafrechtelijke procedure vooral verder liggen bij de implementatie van het kaderdecreet Vlaamse Handhaving (KVH), waarvan het traject voor de legistieke aanpassingen in 2025 is opgestart. In zoverre het noodzakelijk is, wordt dit traject in 2026 verder afgewikkeld. De inwerkingtreding van het decreet is voorzien begin september 2026. Om de dossierbehandeling te faciliteren, worden in 2026 de nodige aanpassingen gedaan aan VLOK.

Hierdoor zet ik mee in op de uitrol van het KVH in de Vlaamse regelgeving. In het bijzonder komt er hierdoor naast de bestuurlijke beboeting ook een mogelijkheid bij om over te gaan tot het opleggen van bestuurlijke (herstel)maatregelen in de strafrechtelijke procedure, waardoor de impact van deze handhaving nog groter zal worden en er korter op de bal gespeeld kan worden.

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. Dit in combinatie met de toepassing recent uitgerolde bestuurlijke beboeting.

3.2 Prestatie-informatie

Benaming	Conformiteitsattesten op de huurmarkt
Definitie	Aantal geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 140.750 Meeteenheid : attesten (voor entiteiten) Tijdstip : 31 december 2024
Streefwaarde	De komende legislatuur streven we naar een jaarlijkse groei van 10%. Dit komt neer op +- 155.000 geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen tegen eind 2025 en ongeveer 170.000 tegen eind 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan strategische doelstelling 5 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten' en de operationele doelstellingen 5.4 'Niet-conforme woningen preventief aanpakken' en 5.5 'De minimale woningkwaliteit handhaven'. De indicator is ook gelinkt aan bepaalde beleidsinitiatieven onder operationele doelstelling 5.2 'De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren'. De sterkte van de indicator is dat er een zuivere link is met de strategische doelstelling. We monitoren het aantal huurwoningen met een geldig conformiteitsattest. Hiermee hebben we een beeld van het aantal kwaliteitsvolle huurwoningen. De vertaling naar het aandeel kwaliteitsvolle woningen op de huurmarkt kan eenvoudig worden gemaakt. Nadeel is dat we met deze indicator enkel de huurmarkt onder de loep nemen, de eigenaarsmarkt blijft buiten beschouwing. Daar de doelstelling binnen deze ISE is om het aantal/aandeel kwaliteitsvolle woningen in Vlaanderen te doen toenemen, en het conformiteitsattest het instrument bij uitstek is dat aangeeft dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid, maakt dat deze indicator relevant is voor het beleid binnen deze ISE. Meerdere instrumenten binnen deze ISE hebben rechtstreeks of onrechtstreeks invloed op het (uitreiken van) een conformiteitsattest. Dit maakt dat de beleidsinitiatieven binnen deze ISE invloed kunnen uitoefenen op de indicator.
Koppeling met Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Landenspecifieke Aanbevelingen	SDG 11: Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

3.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2025	evolutie	BO 2026	BA 2025	evolutie	BO 2026
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	86.513	-70.371	16.142	86.513	-70.371	16.142
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	86.513	-70.371	16.142	86.513	-70.371	16.142
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 (SD5).

Vanaf 2026 worden er geen nieuwe kredieten meer voorzien voor Mijn VerbouwPremie, wat een sterke daling in het budget op dit ISE teweeg brengt.

Het budget omvat een bedrag van 11.142 keuro voor een open oproep noodwoningen en woningen bestemd voor dak- en thuislozen. Lokale besturen kunnen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten.

Daarnaast bevat dit budget ook de Vlaamse aanpassingspremie die bijdraagt tot de doelstelling om de renovatie van woningen te ondersteunen (OD 5.3). Hierbij wordt uitgegaan van een constant beleid van 4.000 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 1.000 keuro, dit op basis van de uitvoeringcijfers van de voorbije jaren. Zowel de Wooninspectie als de noodwoningen dragen bij aan de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te handhaven (OD 5.5).

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)

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDBTRB-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 begrotingsartikelen QF0-1QDB4RB-WT en QF0-1QDB4RB-LO.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	800	0
Bijstellingen BO 2026	0	200	0
BO 2026	0	1.000	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De geraamde inkomsten worden verhoogd tot 1.000 keuro en op die manier in lijn gebracht met de uitvoeringscijfers van de afgelopen jaren. De geraamde uitgaven binnen begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT worden ook bijgesteld met 200 keuro.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDB2RA-WT - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit. Vanaf begrotingsjaar 2026 gaat het enkel nog om de Vlaamse aanpassingspremie en het budget voor de jaarlijkse subsidieoproep van de noodwoningen, aangezien (behalve een eventuele afrekening van begrotingsjaar 2025) geen aanrekeningen meer verwacht worden voor de Mijn VerbouwPremie.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	85.713	85.713
<i>Index</i>	-22	-22
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-70.549	-70.549
BO 2026	15.142	15.142
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Er is een sterke daling in de kredietevolucie ten gevolge van besparingsdoelstellingen opgelegd in het regeerakkoord. Vanaf 2026 worden er geen nieuwe kredieten meer voorzien voor Mijn VerbouwPremie. Deze beslissing levert de Vlaamse begroting een besparing op van 70.549 keuro.

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Hervorming MVP	-70.549	-70.549	
TOTAAL	-70.549	-70.549	

QF0-1QDB4RB-LO - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL (FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit nieuwe begrotingsartikel worden de loonkredieten van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend. In een eerste fase gaat het om 4 dossierbehandelaars voor de Wooninspectie, zij ondersteunen dossierinhoudelijk de wooninspecteurs.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	0	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	300	300
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	300	300
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDB4RB-WT	300	300	De nodige kredieten om lonen te betalen worden gecompenseerd vanuit begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT
TOTAAL	300	300	

QF0-1QDB4RB-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. Loonkredieten (nieuw vanaf BO26) worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-LO. De ontvangsten van het Fonds voor de Wooninspectie komen terecht op begrotingsartikel QF0-9QDBTRB-OW.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	800	800
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	-300	-300
<i>Andere bijstellingen</i>	200	200

BO 2026	700	700
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

De geraamde uitgaven worden opgetrokken met 200 keuro, naar analogie met de geraamde inkomsten op begrotingsartikel QF0-9QDGTRB-OW zodat er geen saldo-intering plaatsvindt. Op die manier worden ze in lijn gebracht met de uitvoering van de afgelopen jaren. Vanaf BO26 worden de totaal geraamde uitgaven van 1.000 keuro opgesplitst tussen 2 begrotingsartikels: 700 keuro op dit begrotingsartikel en 300 keuro op begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-LO (loonkredieten binnen het Fonds voor de Wooninspectie).

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB4RB-LO	-300	-300	Compensatie naar loonkredieten binnen het Fonds voor de Wooninspectie
TOTAAL	-300	-300	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Hogere uitgaven in lijn met uitvoering van voorbije jaren	200	200	
TOTAAL	200	200	

4. ISE: THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB

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 beleidsveld Wonen.

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstellingen 'De performantie van woonactoren waarborgen' en 'Actief en wendbaar besturen'.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De subsidiëring van projecten Intergemeentelijke Samenwerking;
- De subsidiëring van intermediairs zoals de huurdersbonden, de verhuurdersorganisaties, de ondersteuningsstructuur van de woonmaatschappijen en het Vlaamse Huurdersplatform;
- Het Fonds voor de Huisvesting;
- Onderzoek en het Steunpunt Wonen;
- De e-gov-kredieten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen

OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen

Erkende huurders- en verhuurdersorganisaties

Om de uitdagingen met betrekking tot de private huurmarkt op een goede manier aan te gaan, geloof ik sterk in een partnerschap met de betrokken verhuurdersorganisaties, waarmee ik op structurele wijze in overleg wil blijven gaan. Ik wil ook de ondersteuning van de huurders- en verhuurdersorganisaties verderzetten. Het Steunpunt Wonen is in 2025 gestart met een evaluatie van de subsidies van deze organisaties op basis van het methodologisch kader voor de evaluatie van instrumenten van het woonbeleid. De oplevering van deze evaluatie staat ingepland voor begin 2026. Op basis van de resultaten van dat onderzoek, bekijk ik of het noodzakelijk is om het subsidiebeleid aan te passen. Het onderzoek zal ook de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen (Initia) evalueren. De erkenning van Initia gebeurde na de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen, ter vervanging de voormalige ondersteuningsstructuren voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de sociale verhuurkantoren (HUURpunt).

De subsidies aan deze organisaties worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

Rechtshulp bij procedures in het kader van huurgeschillen

Veel huurders vinden het moeilijk om hun rechten te kennen en te gebruiken als er problemen zijn met hun huisbaas of de kwaliteit van hun woning. Dit maakt het moeilijk om problemen op te lossen en naar de rechtbank te stappen als dat nodig is. Het aantal verstekvonnissen in huurzaken is groot en slechts een fractie (1%) van de huurders blijkt bij een huurgeschil de stap te zetten naar de rechter. Het Vlaamse woonbeleid erkent en subsidieert huurdersbonden

al om eerstelijnsbijstand te verlenen, maar de nood om het aanbod aan informatie, bijstand en advies verder te versterken, blijft hoog.

Daarom bekijk ik in 2026 de mogelijkheid van een proefproject met meer uitgebreid juridisch advies en bijstand, al dan niet in het kader van een procedure, via de huurdersbonden (tweedelijnsbijstand). Zo kunnen we een antwoord bieden op de vaststelling dat huurders vaak afhaken wanneer ze de stap moeten zetten naar de (hen weinig vertrouwde) actoren van het gerecht en de advocatuur.

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen

Ondersteuning van woonmaatschappijen en lokale besturen

Wonen in Vlaanderen ondersteunt ook de woonmaatschappijen en de lokale besturen bij het uitvoeren van hun opdracht en werkt hiervoor samen met de erkende koepel Initia en de VVSG. In het sociaal overlegplatform worden hierover de nodige afspraken gemaakt, zoals een gepaste taakverdeling.

Doelstelling van deze ondersteuning is om de woonmaatschappijen de mogelijkheid te geven zich verder te professionaliseren en te ontwikkelen naar nog performantere organisaties.

Dit gebeurt door duidelijke communicatie en aangepaste opleidingen over nieuwe beleidsbeslissingen of over opdrachten van een woonmaatschappij, zoals geconcretiseerd in het prestatiehandboek. Er wordt ook ingezet op kennisdeling via intervisiemomenten, waar een brede groep van medewerkers van woonmaatschappijen kunnen aan deelnemen. De Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen (zie O.D. 4.2) formuleerde ook al adviezen op basis waarvan de ondersteuning verder zal worden geoptimaliseerd. Dat uit zich zowel in aanpassingen in de communicatie en vooral ontsluiting van informatie (zoals de website), als in adviezen en nieuws nog meer op maat en in functie van de noden van de woonmaatschappij.

De reguliere ondersteuning via helpdesks die onderbouwd advies geven i.v.m. de sociale huurreglementering, vastgoed, fiscaliteit, financieel beheer, sociale dienstverlening, het CIR... blijft behouden. De 'woonmaatschappijen krijgen daarnaast ook advies over hun financiële planning en 'zij die zich financieel in een precaire toestand bevinden worden van nabij begeleid en opgevolgd. Ook bij de realisatie van projecten en vooral bij renovaties en energiebesparende werken, kunnen de 'woonmaatschappijen technisch advies en ondersteuning krijgen. In 2026 zal in dit verband versterkt ingezet worden op het versterken van de mogelijkheden van woonmaatschappijen om zelf infrastructuurprojecten op te zetten en uit te voeren (zie ook OD.4.3).

Wonen in Vlaanderen ondersteunt ook rechtstreeks de lokale besturen, o. a. door hun aanwezigheid op het lokaal woonoverleg en in de IGS-stuurgroepen. Verder fungeren de begeleiders lokaal woonbeleid als aanspreekpunt voor vragen en advies over de verschillende aspecten van lokaal woonbeleid, zoals BSO, IGS, woningkwaliteit, lokale toewijzingsregels, edm."Wonen in Vlaanderen zal ook lokale besturen en woonmaatschappijen begeleiden wanneer zij vragen hebben bij de opmaak van de overeenkomsten in het kader van het nieuwe BSO (zie OD 4.1)."

Daarnaast biedt het agentschap Wonen in Vlaanderen een vormings- en opleidingsaanbod voor lokale besturen dat bestaat uit een structureel aanbod dat op regelmatige basis terugkomt en een aanbod dat zowel inspeelt op nieuwe beleidsinitiatieven op Vlaams niveau als op actuele vragen van lokale besturen. Het nieuwe BSO zal hier in 2026 dan ook bijzondere aandacht krijgen.

Ten slotte brengt Wonen in Vlaanderen woonmaatschappijen en lokale besturen ook samen rond het nieuwe toewijzingsmodel, de rol van bestuurders in een woonmaatschappij, preventie en aanpak van dak- en thuisloosheid, het voorkomen en aanpakken van leegstand ... om hen te informeren, inspireren en om hen de kans te geven tot ervaringsuitwisseling.

Prestaties van woonmaatschappijen meten en verbeteren

In functie van de verdere professionalisering van de woonmaatschappijen werden de doelstellingen en vereisten in de vorige legislatuur reeds vastgelegd in een prestatiehandboek. Ik zal mede op basis daarvan een prestatiemeet- en beoordelingssysteem opzetten, dat in eerste instantie verder bouwt op de visitatiemethodiek die bij sociale huisvestingsmaatschappijen werd gebruikt. In overleg met de sector en de Toezichthouders zal vanaf 2026 een nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek worden voorbereid die vertrekt vanuit het partnerschapsmodel dat wordt nagestreefd tussen woonmaatschappijen, lokale besturen en gewest (en ook geconcretiseerd wordt bij de realisatie van de gewestelijke objectieven inzake sociaal woonaanbod). Om dit te doen slagen zullen betrouwbare, herkenbare, bruikbare en actuele data over de prestaties van woonmaatschappijen nog belangrijker worden.

Toezicht

In het licht van een verdere responsabilisering van de WM'en wordt blijvend ingezet op het wettigheidstoezicht door de toezichthouder. Door middel van een basistoezicht op afstand worden afgebakende risico's afgedekt binnen diverse toezichtsdomeinen, daarnaast worden periodiek globale onderzoeken uitgevoerd bij de WM'en waarbij in een afgebakende periode onderzoeken worden uitgevoerd. De uitvoering van basistoezicht en globale onderzoeken leveren een risicoanalyse op die kan aanleiding geven tot verhoogd toezicht voor een of meerdere toezichtsdomeinen. Het verhoogd toezicht is dus de vorm van toezicht die zich toespitst op de woonactoren die kampen met ernstige structurele tekortkomingen of die de hen opgelegde verbeteracties onvoldoende implementeren. Het doel van het verhoogd toezicht en van het wettigheidstoezicht in het algemeen is ervoor te zorgen dat woonactoren succesvolle bijkomende inspanningen leveren om hun werking in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen

Lokaal woonbeleid

Slagkrachtige lokale besturen zijn cruciaal om oplossingen te bieden voor de maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen. De gemeenten hebben conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied. Dat betekent dat ze binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel zorgen voor de

uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid. Zij hebben hier de beleidsvrijheid en ruimte om een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen, binnen de contouren van het Vlaamse beleid.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heb ik voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2026-2031 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vastgelegd waarbinnen alle taken en verantwoordelijkheden van gemeenten worden gebundeld. Ik zal in 2026 ook zorgen voor begeleiding, thematische ondersteuning en data-aanreiking voor gemeenten zodat zij de doelstellingen binnen de Vlaamse beleidsprioriteiten kunnen uitvoeren op vlak van divers en betaalbaar woonaanbod, kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, alsook het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen.

Een aantal steden en gemeenten heeft voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokaal woonbeleid zelf te ontwikkelen. Andere gemeenten zijn minder slagkrachtig en hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een ondersteuning door het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit diverse vormen van begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid (zie hieronder). Hierop wil ik in 2026 blijven inzetten.

Subsidie IGS

Met de subsidieregeling van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid wilde de Vlaamse Regering de gemeenten in de periode 2020-2025 ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken. Op 1 januari 2020 telde Vlaanderen 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid waarin 255 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren. In juni 2022 konden die 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Dit resulteerde in 72 IGS-projecten waaraan 264 van de 300 Vlaamse gemeenten deelnemen.

Om te anticiperen op het einde van deze subsidieperiode, heb ik een nieuw subsidiekader uitgewerkt dat zal ingaan op 1 januari 2026 en waarvan de subsidieperiode loopt tot 31 december 2031. De doelstelling van de subsidie is om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd. Ik wil daarom de nodige marge en capaciteit bieden om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen, alsook de administratieve lasten verminderen. Daarnaast wil ik ook in 2026 blijven inzetten op de begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap.

De budgetten voor de IGS-subsidie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen

OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid

Stakeholdersoverleg

Het Vlaamse woonbeleid steunt op verschillende partners die elk hun eigen rol en opdracht vervullen. Op die manier dragen ze bij aan de realisatie van het recht op wonen in Vlaanderen. De stakeholders blijven waardevolle partners en een hoeksteen van het Vlaamse woonbeleid.

Het is dan ook van cruciaal belang om participatief en in samenspraak de beleidswerking te realiseren. Ik zal daarom inzetten op de verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking. De decretaal bepaalde proactieve betrokkenheid van stakeholders wordt structureel vorm gegeven vanuit strategisch en operationeel perspectief. De systematische betrokkenheid en de transparante weergave van de standpunten van de stakeholders bieden telkens een aan de praktijk afgetoetste basis voor de beleidsinitiatieven. Daarnaast peil ik via een jaarlijks beleidsverkenkend overleg naar reflecties over beleidsinitiatieven voor het komende werkjaar, van de deskundigheid van een breder actorenveld.

Huurschatter(s)

Om de samenhang binnen het instrument te bewaken en om de schatting van een markthuursprijs steeds eenduidig uit te voeren, plan ik een harmonisatietraject van de huurschatter. In 2025 is een ad hoc onderzoeksopdracht uitgevoerd door het Steunpunt Wonen waarin de huidige modellering van de huurschatter onder de loop wordt genomen. In 2026 ga ik aan de slag met de resultaten van dit onderzoek.

Beleidsdata

Op basis van wat ik geleerd heb uit de proof of concept op een afgebakende set van gegevens, bouw ik in 2026 verder aan een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsrelevante data. De realisatie van zo'n omgeving zorgt voor een sterke efficiëntiewinst door de structurering en centralisering van de data.

OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen

Steunpunt Wonen 2021-2025

De werking van het Steunpunt Wonen 2021-2025 eindigt op 31 december 2025. In het voorjaar van 2026 zal het Steunpunt de nog resterende valorisatieactiviteiten afronden.

Steunpunt Wonen 2026-2030

Om de continuïteit van de steunpuntwerking binnen het beleidsveld Wonen te garanderen, heb ik in 2025 een oproep- en erkenningsprocedure gelanceerd voor een nieuw Steunpunt Wonen 2026-2030. Dit Steunpunt zal van start gaan op 1 januari 2026.

De opdracht van het steunpunt bestaat uit twee grote luiken: langlopend basisonderzoek en kortlopende beleidsgerichte opdrachten. Het basisonderzoek staat in functie van de voorbereiding van de actualisering van het Woonbeleidsplan. Dit moet aan het einde van de werkingstermijn leiden tot een globale staat van het woonbeleid in het licht van de lange termijn doelstellingen en aanbevelingen voor de herwerking van het Woonbeleidsplan tegen 2033. De werking zal georganiseerd worden in verschillende werkpakketten, afgestemd op de strategische doelstellingen van het woonbeleid.

De subsidiebudgetten zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

Monitoring uithuiszettingen

De Vlaamse Regering voert een gericht beleid rond de preventie van uithuiszettingen (zie OD 2.2). Om het effect van preventieve maatregelen te maximaliseren hebben we op Vlaams niveau zicht nodig op het aantal vorderingen tot uithuiszetting, het aantal door rechters uitgesproken uithuiszettingen en het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen.

De gegevens over de dreigende en effectieve uithuiszettingen bevinden zich bij federale instanties. Sinds 2022 verstrekt de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders cijfers over het aantal effectieve uithuiszettingen. In 2026 lever ik de nodige inspanningen om de aanlevering van de statistieken over de effectieve uithuiszettingen door de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders te consolideren.

De gegevens met betrekking tot de voorafgaande fases in het proces worden nog niet ontsloten. Daarom wil ik via interfederale samenwerking inzetten op een betere monitoring van het aantal uithuiszettingen in elke fase van de gerechtelijke procedure. Hiertoe zal ik in 2025 de aanvraag indienen voor de oprichting van een werkgroep "statistieken uithuiszettingen" binnen het Interfederaal Instituut voor Statistiek met voorziene start van deze werkgroep in 2026. Ik volg dit verder op.

Monitoring studentenhuysvesting

De studentenhuysvestingsmarkt staat de laatste jaren onder druk. Om het beleid rond studentenhuysvesting te onderbouwen en doelgerichte maatregelen te treffen, is een helder beeld over de omvang van de vraag en het aanbod, en het (on)evenwicht tussen beide, maar ook de kenmerken van het aanbod, de dynamieken aan de vraagzijde en de ruimtelijke verschillen belangrijk. Daarom zet ik in op de monitor studentenhuysvesting. Samen met de hoger onderwijsinstellingen en de studentensteden, organiseren we een jaarlijkse bevraging bij studenten. Na een eerste verkenning in het academiejaar 2023-2024 door het Steunpunt Wonen, organiseren zij in het najaar van 2025 een eerste volwaardige bevraging. De resultaten daarvan worden in het voorjaar van 2026 verwacht. Tegelijkertijd worden de voorbereidingen opgestart voor de editie van het academiejaar 2026-2027 en blijf ik de mogelijkheden van administratieve databanken opvolgen.

4.3 Prestatie-informatie

Benaming	Aandeel gemeenten in een IGS
Definitie	Aandeel van de gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde: 251 van de 285 gemeenten (88%) Meeteenheid: gemeenten Tijdstip : 2024
Streefwaarde	Momenteel maakt een groot aandeel gemeenten deel uit van een intergemeentelijk samenwerkingsverband. We streven

	ernaar om dit aandeel niet te laten afnemen binnen het nieuwe subsidiekader IGS.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'De performantie van woonactoren waarborgen' en de operationele doelstelling 6.3 'Het lokaal woonbeleid ondersteunen'. Via de subsidieregeling van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid worden gemeenten ondersteund in hun regisseursrol en gestimuleerd om intergemeentelijk samen te werken en zo hun bestuurskracht te vergroten. Deze indicator laat toe om, in de context van het nieuwe subsidiebesluit, op te volgen of gemeenten de schaalvoordelen van intergemeentelijke samenwerking blijven genieten.
Koppeling met Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen of Landenspecifieke Aanbevelingen	SDG 11: Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

4.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2025	evolutie	BO 2026	BA 2025	evolutie	BO 2026
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	26.883	-3.764	23.119	29.278	-4.764	24.514
Toelagen (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
Overige (leningen (LE), participaties)	0	0	0	0	0	0

(PA); geen ESR-impact)						
Totaal	26.883	-3.764	23.119	29.278	-4.764	24.514
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 (9,3 miljoen euro VAK). Ook de e-gov-budgetten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (6,7 miljoen euro VAK) worden aangerekend op dit ISE, evenals de werkings- en personeelssubsidie aan diverse intermediairen (zoals bijv. de (ver)huurdersorganisaties, etc.).

Een gedetailleerde evolutie van alle bewegingen wordt besproken onder de betrokken begrotingsartikelen.

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

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDBATE-OW - ONTVANGSTEN BELEID

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit is een ontvangstenartikel dat voorzien wordt voor ontvangsten die vroeger binnen VMSW werden gerealiseerd, zoals bijv. facturen n.a.v. opleidingen.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	0	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Aangezien deze ontvangsten zeer moeilijk te voorspellen zijn en het sowieso gaat om kleine bedragen, wordt veiligheidshalve een ontvangst van 0 keuro geraamd.

QF0-9QDBTTB-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 QF0-1QDB4TB-WT.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	1.000	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	1.000	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDB2TA-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 9,3 miljoen euro VAK en VEK). Dit instrument draagt bij aan de operationele doelstelling 6.3 (het lokaal woonbeleid ondersteunen). Ook de e-gov-budgetten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (6,7 miljoen euro VAK) worden aangerekend op dit ISE evenals communicatie, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Initia. Dit laatste past in de operationele doelstelling 6.1 (nl. koepelorganisaties erkennen en ondersteunen).

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	25.883	28.278
<i>Index</i>	236	236
<i>Compensaties</i>	-4.000	-5.000
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	22.119	23.514
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Er wordt uitgegaan van een constant beleid behalve:

- de eenmalige compensatie van 4 MIO euro VAK en VEK bij BA25 naar e-gov vanuit QF0-1QDB2QK-IS keert terug de subsidies voor de controle van buitenlandse eigendom binnen de VMSW-begroting.
- 4° een VEK-saldo van 1.000 keuro wordt verschoven naar de subsidiëring van woonwagenterreinen (QF0-1QDB2QA-WT) waar VEK's nodig zijn om het encours af te lossen..

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB2QK-IS	-4.000	-4.000	Eenmalige compensatie van BA 2025 keert terug van e-gov naar controle buitenlandse eigendom
Naar QF0-1QDB2QA-WT	0	-1.000	VEK-marge van Onderzoek en Monitoring (QD606) verschuift naar woonwagenterreinen (QD602) voor de aflossing van encours
TOTAAL	-4.000	-5.000	

QF0-1QDB2TC-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.

Tot en met begrotingsjaar 2024 werd dit provisie-artikel jaarlijks aangevuld met 4 miljoen euro ter compensatie van lagere rentelasten bij VWF en VMSW n.a.v. hun consolidatie. Tijdens de regeringsonderhandelingen werden deze jaarlijkse opstappen geschrapt. Het provisie-artikel blijft pro memorie wel behouden.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	0	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	-500	-500
<i>Andere bijstellingen</i>	500	500
BO 2026	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

500 keuro renovatiebudget voor huurhulpwoningen in de VWF-begroting kan terugkeren naar de provisie na de overdracht van het patrimonium aan woonmaatschappijen. Het wordt vervolgens in 1 beweging doorgeschoven begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS waar het zal ingezet worden op de SSI-subsidie.

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB2QK-IS	-500	-500	Compensatie naar SSI
TOTAAL	-500	-500	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
500 keuro renovatiebudget voor huurhulpwoningen in VWF-begroting keert terug naar de provisie	500	500	
TOTAAL	500	500	

QF0-1QDB4TB-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 ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0-9QDBTTB-OW

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	1.000	1.000
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	1.000	1.000
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

V. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

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

Ontvangstenartikelen

QF0-9QABAZZ-OW - ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien omwille van de generieke regeling inzake mogelijke ontvangsten die voortvloeien uit ontvangsten m.b.t. het apparaatsprogramma (vb. verkoop wagens).

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	0	0
Bijstellingen BO 2026	0	0	0
BO 2026	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Veiligheidshalve wordt het krediet op 0 keuro ingeschat - dit is constant beleid.

QF0-9QABTZZ-OW - ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit variabel loonkrediet wordt gespijsd door de terugvordering van lonen van gedetacheerde werknemers van Wonen-in-Vlaanderen. De inkomsten kunnen aangewend worden voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAB4ZZ-LO.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2025	0	126	0

Bijstellingen BO 2026	0	-61	0
BO 2026	0	65	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Bij BA25 was nog 126 keuro voorzien, dit wordt bij BO26 bijgesteld naar 65 keuro - wat helemaal in lijn is met de geraamde uitgaven waardoor er geen saldo-opbouw of -intering zal plaatsvinden.

Uitgavenartikelen

QF0-1QAB2ZZ-LO - LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	40.339	40.339
<i>Index</i>	807	807
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	41.146	41.146
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Behalve indexatie, constant beleid.

QF0-1QAB2ZZ-WT - WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	10.736	10.738
<i>Index</i>	-16	-16
<i>Compensaties</i>	-1	-1
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2026	10.719	10.721
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Behalve een correctie op de indexatie en een recurrente compensatie naar het Facilitair Bedrijf van 1keuro (voor printers en papier) wordt uitgegaan van constant beleid.

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar SH0-1SKA2QA-WT	-1	-1	Compensatie naar Facilitair Bedrijf voor printers en papier
TOTAAL	-1	-1	

QF0-1QAB4ZZ-LO - LONEN**Korte inhoud begrotingsartikel:**

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

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2025	88	88
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0

<i>Andere bijstellingen</i>	-23	-23
BO 2026	65	65
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Er is 1 detachering voorzien in 2026 voor een bedrag van 65 keuro.

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Eenmalig BA 2025: Actualisatie	-88	-88	
BO26 actualisatie op basis van jaarlijkse budgetlast	65	65	
TOTAAL	-23	-23	

VI. LIJST MET AFKORTINGEN

AO	Algemene Ontvangsten
BBT	Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BVCW	Besluit Vlaamse Codex Wonen
CIR	Centraal inschrijvingsregister
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
EPC	Energieprestatie Certificaat
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
IS	Interne stromen (ESR-aggregaat)
ISE	Inhoudelijk structuurelement
IVA	Intern Verzelfstandigd Agentschap
KVH	Kaderdecreet Vlaamse Handhaving
LAC	Lokale Adviescommissie
LE	Leningen (ESR-aggregaat)
LO	Leningontvangsten
LO	Lonen (ESR-aggregaat)
MVL	Mijn VerbouwLening
MVP	Mijn VerbouwPremie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD	Operationele Doelstelling
OI	Ontvangsten Interne Stromen (ESR-aggregaat)
OW	Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)
PR	Provisies (ESR-aggregaat)
SD	Strategische Doelstelling
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
SVK	sociaal verhuurkantoor
TO	Toegewezen ontvangsten

VCO	Vlaamse Codex Overheidsfinanciën
VAK	Gesplitst vastleggingskrediet
VCW	Vlaamse Codex Wonen
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VEK	Gesplitst vereffeningskrediet
VEKA	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
VGW	Verzekering gewaarborgd wonen
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VME	Vereniging van Mede-Eigenaars
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds (VWF)
WM	Woonmaatschappij
WT	Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)

VIII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Initiatief	Doelstelling
<i>Ondersteuning vraagzijde woningmarkt</i>	
Onderzoek erfpacht- en opstalconstructies voor sociale koopwoningen en kavels	OD 1.1
Uitgaventoetsing "Evaluatie van bijzondere sociale leningen, leningen via kredietenmaatschappijen en waarborg via private banken en de impact op de Vlaamse overheidsschuld"	OD 1.2
Traject eengemaakt stelsel van huurtoelagen – VCW en BVCW	OD 1.2
Eengemaakte huurprijsberekening sociale huur - BVCW	OD 1.2
Aanpassingen Vlaams Woninghuurdecreet	OD2.1
Evaluatie uithuiszettingsprocedure	OD2.2
Nieuwe aanbestedingsprocedure Verzekering Gewaarborgd Wonen	OD 2.3
Onderzoek grensbedragen middelentoets sociale huur	OD 3.1
Evaluatie toewijzingsmodel sociale huur	OD 3.1
Uitbreiding voorrangsregels sociale huur voor kandidaat-huurders met werkbinding – BVCW	OD3.1
Werkbereidheidsverplichting (kandidaat) sociale huurders – VCW en BVCW	OD 3.1
Verhoging taalkennisvereiste sociale huurders – VCW en BVCW	OD 3.1
Centraal huurdersregister - VCW en BVCW	OD3.1
Centraal woningregister - BVCW	OD 3.1
Evalueren, bijsturen en vernieuwen van Actieplan huurdiscriminatie	OD 3.2
Vlaamse registratie huurcontracten – VCW en BVCW	OD 3.2
<i>Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt</i>	
Nieuw Bindend Sociaal Objectief VCW-BVCW	OD4.1
Monitoring voortgang realisatie BSO	OD4.1
Lokale besturen die onvoldoende voortgang boeken met de realisatie van het nieuw BSO, financiële bijdrage laten leveren voor de huurpremie VCW-BVCW	OD4.1
Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen	OD4.1
Tussentijdse rapportage Taskforce wonen en ruimte	OD4.2

Oprichting expertisepool woonmaatschappijen VCW- BVCW	OD4.2
Renovatie bestaand patrimonium en bouw nieuw patrimonium versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken	OD4.2
Rationalisatie financieringssysteem woonmaatschappijen -BVCW	OD4.3
Optimaliseren van infrastructuursubsidies BVCW	OD4.3
Optimaliseren van het instrument budgethuren VCW- BVCW	OD4.3
Handhaven wettelijke uitbreiding van het woonaanbod	OD4.4
Woningkwaliteit	
Evaluatie en optimalisatie woningkwaliteitsvereisten – VCW - BVCW	OD5.1
Kader uitzondering erfgoedwoningen VCW - BVCW	OD 5.1
Ontwikkeling website over energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen en verbouwen	OD 5.2
Integratie woon- en energieloketten, opmaak roadmap – BVCW	OD 5.2
Oproep Design & Renovate	OD 5.2
Vorbereiding flankerend beleid verplicht CA	OD 5.2
Communicatiecampagne kotlabel	OD 5.2
Communicatiecampagne woningkwaliteit	OD 5.2
Optimalisatie woningkwaliteitswijzer	OD 5.2
Aanpassing Mijn VerbouwPremie BVCW	OD 5.3
Optimalisatie Mijn VerbouwLening VCW – BVCW	OD 5.3
Onderzoek Vlaamse aanpassingspremie in Mijn Verbouwloket	OD 5.3
Uitrol plaatsing zonnepanelen op daken van het sociaal huurpatrimonium	OD 5.3
Vorbereiding kader verplicht conformiteitsattest VCW - BVCW	OD 5.4
Evaluatie procedures administratieve woningkwaliteitsbewaking VCW – BVCW	OD 5.5
Implementatie kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving VCW - BVCW	OD 5.5
Indexatieverbod woningen die niet voldoen aan energienorm – Vlaams Woninghuurdecreet	OD 5.5
Projectoproep noodwoningen	OD 5.5
Structureel subsidiekanaal voor noodwoningen VCW - BVCW	OD 5.5

Thema-overschrijdend instrumentarium	
Evaluatie van subsidies aan erkende huurders- en verhuurdersorganisaties BVCW	OD6.1
Onderzoek proefproject rechtshulp bij procedures in het kader van huurgeschillen	OD 6.1
Begeleiding, thematische ondersteuning van en data-aanreiking aan lokale besturen	OD6.3
Inzetten op verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking	OD7.1
Ontwikkelen van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsdata	OD7.1
Monitoring van aantal uithuiszettingen optimaliseren via interfederale samenwerking	OD7.2
Monitoring studentenhuysvesting via jaarlijkse bevraging bij studenten	OD7.2

IX.METADATA PRESTATIE-INDICATOREN

Onderdeel	ISE: VRAAGZIJDE WONINGMARKT - Prestatie-informatie
Benaming	Aantal Vlaamse woonleningen voor de aankoop van een woning
Soort indicator	Outputindicator
Berekeningswijze	Som van het aantal door het Vlaams Woningfonds toegekende kredieten in een bepaald jaar voor : • Aankoop (en renovatiewerken) • Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken)
Bron	De toegekende kredieten worden geregistreerd door het Vlaams Woningfonds (VWF). Zij rapporteren hierover jaarlijks in hun activiteitenverslag .
Meetfrequentie	De gegevens worden bij toekenning van een nieuw krediet door het Vlaams Woningfonds (VWF) in hun dossierbehandelingssysteem geregistreerd. Jaarlijks worden de cijfers publiek ter beschikking gesteld in hun activiteitenverslag – beschikbaar in het eerste kwartaal van het daaropvolgende jaar.
Kwaliteitsbeoordeling	De keuze van indicatoren is bepaald in een intern traject gebaseerd op het rapport Naar een prestatie-geïnformeerd woonbeleid van het Steunpunt Wonen.
Reeds gebruikt in andere documenten	Deze indicator wordt regelmatig vermeld in parlementaire documenten. Ook voor het beleidswerk rond de Vlaamse Woonlening biedt deze indicator basisinzichten.

Onderdeel	ISE: WONINGKWALITEIT - Prestatie-informatie
Benaming	Conformiteitsattesten op de huurmarkt
Soort indicator	Outputindicator
Berekeningswijze	We tellen alle geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen op 31 december van een bepaald jaar. Meer uitleg over (de geldigheid van) conformiteitsattesten is hier terug te vinden.

Bron	Wonen in Vlaanderen centraliseert alle geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen in VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit).
Meetfrequentie	De gevalideerde cijfers zijn steeds beschikbaar in het tweede kwartaal van het daaropvolgende jaar.
Kwaliteitsbeoordeling	De keuze van indicatoren is bepaald in een intern traject gebaseerd op het rapport Naar een prestatie-geïnformeerd woonbeleid van het Steunpunt Wonen.
Reeds gebruikt in andere documenten	Deze indicator wordt regelmatig vermeld in parlementaire documenten. Ook voor het beleidswerk rond woningkwaliteit biedt deze indicator basisinzichten.

Onderdeel	ISE Themaoverschrijdend instrumentarium - Prestatie-informatie
Benaming	Het aandeel van de gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsproject (IGS)
Soort indicator	Outputindicator
Berekeningswijze	Aandeel van alle Vlaamse gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsproject rond wonen (IGS) op 31 december van een bepaald jaar.
Bron	Wonen in Vlaanderen monitort de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten in een opvolgsysteem met het oog op het uitkeren van subsidies.
Meetfrequentie	In het nieuw IGS subsidiekader is de subsidieperiode van 1 januari 2026 tot 31 december 2031. De samenstelling van de werkingsgebieden kan in die periode 1 x wijzigen, nl. halfweg op 1 januari 2029 (want in 2028 kunnen de projecten een herzieningsaanvraag indienen voor o.a. een herziening van hun werkingsgebied (uittreding/toetreding gemeenten)). Verder wijzigen de werkingsgebieden ook als er gemeentefusies gebeuren.
Kwaliteitsbeoordeling	De keuze van indicatoren is bepaald in een intern traject gebaseerd op het rapport Naar een

	prestatie-geïnformeerd woonbeleid van het Steunpunt Wonen.
Reeds gebruikt in andere documenten	Deze indicator wordt regelmatig vermeld in parlementaire documenten. Ook voor het beleidswerk rond de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden biedt deze indicator basisinzichten.