Beleids- en begrotingstoelichting

WONEN

Begrotingsuitvoering 2025

INHOUDSOPGAVE

I. INLEIDING DOOR DE MINISTER 5

II. SAMENVATTING 6

III. BELEIDSVELDEN: OVERZICHT TOTALEN PER PROGRAMMA 7

IV. BELEIDSVELD I: WONEN 8

1. ISE: VRAAGZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB 8

1.1. SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren 8

OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen 8

OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen 8

1.2. SD2: De woonzekerheid verhogen 10

OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader 10

OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid 10

OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen 11

1.3. SD3: De toegang tot wonen bevorderen 12

OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader 12

OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen 15

OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen 15

1.4. Prestatie-informatie 16

1.5. Budgettair kader voor het begrotingsjaar 17

1.5.1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's) 18

1.5.2. DAB's 21

1.5.3. Overige entiteiten onder toezicht 22

2. ISE: AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB 26

2.1. SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag 26

OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader 26

OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden 27

OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen 31

OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven32

2.2 Prestatie-informatie 32

2.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar 34

2.3.1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's) 34

2.3.2. Overige entiteiten onder toezicht 38

3. ISE: WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB 49

3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten 49

OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader 49

OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren 50

OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen 53

OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken.....55

OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven 56

3.2 Prestatie-informatie 58

3.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar 58

3.3.1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's) 60

4. ISE: THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB 62

4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen.....62

OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen 62

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen 62

OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen.....65

4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen 67

OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid 67

OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen.....68

4.3 Prestatie-informatie 69

4.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar 70

4.3.1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlikheid (excl. DAB's) 70

V. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD 74

VI. LIJST MET AFKORTINGEN 77

VII. OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN 79

VIII. overzicht van de arresten van het Grondwettelijk Hof en van het Hof van Justitie81

IX. METADATA PRESTATIE-INDICATOREN 82

I. INLEIDING DOOR DE MINISTER

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsuitvoering 2025 rapporteer ik over de initiatieven, realisaties en middelen die we in 2025 hebben ingezet om uitvoering te geven aan het Vlaams woonbeleid.

Iedereen verdient een leefbare 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.

2025 was het eerste volledige jaar van de legislatuur en daarom dus cruciaal om belangrijke hervormingen en maatregelen in de steigers te zetten om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Dat hebben we dan ook gedaan.

Voor de sociale huurmarkt hebben we de voorbereidingen getroffen voor het nieuwe BSO dat intussen definitief is vastgesteld. Het tekent een ambitieus, maar realistisch groeipad uit voor de komende jaren. En we zorgen ervoor dat elke gemeente haar deel doet. Gemeenten die hun doel niet halen, kunnen daarbij verplicht worden om een bijdrage te betalen, bij de beoordeling hiervan zal altijd rekening worden gehouden met de lokale context. Om de woonmaatschappijen beter in staat te stellen om de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod aan te gaan, stellen we voldoende budget ter beschikking en hebben we ook voor een bijsturing van de financiering van woonmaatschappijen en een eengemaakte huurprijsberekening gezorgd.

Met de taskforce Wonen-Ruimte hebben we samen met collega-minister van Omgeving verder gewerkt om de nood aan meer woonaanbod aan te pakken. 450.000 extra woningen tegen 2050. We hebben ook een rechtszeker kader voorbereid voor gemeenten die een sociale woonbijdrage wensen in te voeren om over een bijkomend instrument te kunnen beschikken om het nieuwe BSO te helpen realiseren.

Voor private huurders hebben we de uitbetalingstermijn van de huurwaarborglening verlengd tot 36 maanden, wat het instrument voor nog meer kwetsbare gezinnen toegankelijk zal maken. Zij krijgen meer ademruimte. We blijven ook inzetten op meer betaalbaar huuraanbod via budgethuren.

Ook de renovatieuitdaging blijft groot. In 2025 hebben we de Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening geoptimaliseerd. Het Sociaal Klimaatplan bevat bovendien een aantal maatregelen die renovatie aanmoedigen en zo de energiefactuur van kwetsbare gezinnen de komende jaren moeten drukken, op alle segmenten van de woningmarkt. Deze maatregelen werden in 2025 voorbereid om in 2027 in voege te treden.

Voor de lokale besturen werd in 2025 een nieuw subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerking uitgewerkt voor de periode 2026-2031. Zo stimuleren we een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd.

Met de erkenning van een nieuw Steunpunt Wonen voor de komende 5 jaar zorgen we tenslotte voor continuïteit in de wetenschappelijke onderbouwing en voorbereiding van het woonbeleid.

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 werden in 2025 verschillende initiatieven uitgerold. Deze worden in deze BBT toegelicht, inclusief de middelen die daarvoor werden 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. Deze BBT bevat één indicator per ISE. Vanaf BBT Begrotingsopmaak 2026 zal een volledige set indicatoren worden opgenomen. 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 2025.

2025 was het eerste volledige jaar van de legislatuur en kenmerkte zich door de opstart en voorbereiding van verschillende nieuwe beleidsinitiatieven en de verderzetting van het lopende beleid.

De Mijn VerbouwPremie werd hervormd en was ook in 2025 succesvol, net als de bijzondere sociale leningen. Ook de investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen gingen het voorbije jaar onverminderd verder en verschillende projecten van budgethuren werden goedgekeurd.

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
BA-JR 2025	10.676	1.800	0	3.402.659	425.164
BU 2025	7.372	3.039	0	394.229	357.956

IV.BELEIDSVELD I: WONEN

1. ISE: VRAAGZIJDE 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

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. Om meer mogelijkheden te bieden voor een sociale mix, heb ik de maximale grens om in aanmerking te komen voor infrastructuursubsidies in gemengde projecten (huur en koop) voor sociale koopwoningen opgetrokken van 20% naar 25%.

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. Daarnaast zijn er ook woonmaatschappijen erkend om op te treden als kredietbemiddelaar bij de toekenning van deze leningen, waarvoor zij een marktconforme

vergoeding krijgen (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT). De erkenningsregeling voor de bestaande 11 kredietbemiddelaars werd op 28 maart 2025 vernietigd door de Raad van State. Ik heb daarom een nieuwe erkenningsregeling uitgewerkt die in 2026 in werking zal treden.

Ik wil de doorlooptijd van de Vlaamse woonlening zo kort mogelijk maken en de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid optimaliseren. Tegelijkertijd wil ik situaties van noodkoop vermijden door nog meer in te zetten op maatregelen om kandidaat-kopers te informeren over de nodige renovaties en om aanvragen voor een lening indien nodig te weigeren. Hiertoe heb ik in 2025 een traject opgestart met het Vlaams Woningfonds.

Daarnaast wordt een uitgaventoetsing uitgevoerd van de bijzondere sociale leningen (samen met de lening via kredietmaatschappijen en de Vlaams woonwaarborg), zoals meegedeeld op de Vlaamse Regering van 18 juli 2025 (zie VR 2025 1807 MED.0315). Daartoe heb ik in 2025 verschillende voorbereidingen getroffen en aan het Steunpunt Wonen een ad hoc-opdracht toegewezen waarbij een evaluatie gebeurt van de bijzondere sociale leningen. Dat zal ons toelaten om de werking en doelgerichtheid van dit instrument verder te versterken.

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. Ook 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. Mijn administratie heeft dit traject in 2025 opgestart.

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

Eengemaakte huurprijsberekening

In 2025 heb ik het beleidstraject opgestart om een eengemaakte huurprijsberekening voor zowel eigen woningen als ingehuurde woningen in te voeren. Het statuut van de woning heeft daarbij geen impact meer op de hoogte van de huurprijs. Ik heb de huurprijsberekening, zoals die momenteel wordt toegepast voor de eigen woningen, als uitgangspunt genomen 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]. Eind 2025 ben ik gestart met de voorbereidingen om de bevindingen uit de evaluatie om te zetten in een aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. Die oefening zal in 2026 worden verdergezet.

Verder bleef ik de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen via het Overlegplatform Private Huur en het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting. In 2025 kwam het Overlegplatform Private Huur twee keer samen en het overlegplatform Studentenhuisvesting één keer.

OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid

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. De evaluatie zal worden opgeleverd in 2026. Aan de hand van de aanbevelingen bekijk ik of en hoe de uithuiszettingsprocedure hervormd moet worden.

Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Uithuiszettingen zijn voor alle betrokkenen bijzonder ingrijpend en vaak een directe aanleiding tot dak- en thuisloosheid. 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. In 2025 heb ik het Fonds verder gemonitord.

Deze tussenkomsten worden aangerekend op begrotingsartikel QFY-3QDB2PC-WT van de DAB Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

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 2025) bevinden zich in Vlaanderen 21.428 mensen in een situatie

[1] https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67191

van dak- en thuisloosheid (14.822 volwassenen en 6.606 direct betrokken kinderen). Om deze extreme situatie van woononzekerheid op termijn effectief te beëindigen, wil ik sterker inzetten op een preventieve en woongerichte benadering.

Ik heb, in nauw overleg en samenwerking met mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn, een nieuw Vlaams actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid 2026-2029 uitgewerkt. Een efficiënte en effectieve aanpak van (dreigende) dak- en thuisloosheid vergt immers een goede afstemming tussen woongerichte oplossingen, begeleiding en hulpverlening. We zetten in op vroegtijdige detectie en preventie van dak- en thuisloosheid, op het uitbreiden van een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod en woongerichte oplossingen, op het faciliteren van doorstroom uit residentiële opvang en op de toeleiding naar begeleiding en hulpverlening op maat van de specifieke noden. Het gaat om een legislatuurplan waarin acties gaandeweg verder zullen worden uitgewerkt en budgetten worden geconcretiseerd waar dit vandaag nog niet het geval is. Het plan werd op 13 februari 2026 als mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

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. De verzekering gewaarborgd wonen werd tijdens de vorige legislatuur ondergebracht bij het Vlaams Woningfonds. Sinds die overdracht was er een verzekeringstaks van 9,25% verschuldigd op de premie, omdat het Vlaams Woningfonds als een van het Vlaamse Gewest onderscheiden rechtspersoon niet kan genieten van een vrijstelling. Daarom werd bij de opmaak van het programmadecreet 2026 beslist dat het Vlaamse Gewest vanaf 2026 de overheidsopdracht weer zal gunnen en de verzekeringspremies rechtstreeks ten laste zal nemen. Op die manier zal de verzekeringstaks niet langer zal verschuldigd zijn op de te betalen premies.

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

Op 17 september 2024 vernietigde de Raad van State de onroerende bezitsvoorwaarde in de sociale huur (arrest nr. 260.645). De Raad oordeelde dat het gelijkstellen van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond met (kandidaat) sociale huurders die slechts over een gedeeltelijk zakelijk recht beschikken strijdig is met het gelijkheidsbeginsel.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 september 2025, in werking sinds 1 oktober 2025, zijn er nieuwe regels vastgesteld. Ter uitvoering van het arrest leidt het bezit van gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten niet langer tot schrapping van de wachtlijst of uithuiszetting. Deze nieuwe regels zijn ook doorgetrokken naar andere instrumenten van het woonbeleid waarin een onroerende bezitsvoorwaarde geldt, zoals de verkoop van sociale koopwoningen, sociale leningen en huurwaarborgleningen. De motivering van de Raad van State in het kader van de sociale huur is immers ook hier relevant.

Daarnaast verwacht ik van woonmaatschappijen dat zij actief meewerken aan de bestrijding van domiciliefraude en het opsporen van niet-aangegeven onroerend bezit in het buitenland. Daarom heb ik het initiatief genomen tot het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft goedgekeurd. Woonmaatschappijen zullen verplicht worden te rapporteren over hun aanpak van domiciliefraude en over hun samenwerking met private en publieke partners bij het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit. Daarnaast worden de beschikbare bewijsinstrumenten uitgebreid met gegevens over afvalophaling. Deze gegevens zijn op zich niet doorslaggevend, maar vormen een aanvullend element binnen een bredere bewijsvoering.

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 boven een vastgelegde grens. De bewijslast ligt momenteel bij de (potentiële) kandidaat-huurder. Bij inschrijving legt hij een verklaring op eer af. Bij toewijzing moet hij zijn tegoeden staven met rekeninguittreksels en een afschrift van een recente raadpleging van het Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP). Dat laatste blijkt echter strijdig met de geldende wetgeving: het hergebruik van CAP-gegevens door derden, zoals sociale verhuurders, is niet toegestaan.

Daarom heb ik in 2025 laten onderzoeken of sociale verhuurders, via Wonen in Vlaanderen, zelf systematisch het CAP zouden kunnen raadplegen. Dit zou zorgen voor een aanzienlijke administratieve vereenvoudiging en mogelijke bancaire kosten voor kandidaat-huurders vermijden.

Het ingewonnen juridisch advies en het informele advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens wijzen echter beide op belangrijke juridische bezwaren. De toegang tot het CAP is momenteel beperkt tot doeleinden die verband houden

met de bestrijding van ernstige fraude en zware criminaliteit. Een uitbreiding naar deze nieuwe doelstelling strookt dan ook niet met de federale wetgeving.

Daarnaast heb ik het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om een onderzoek te voeren naar de huidige grensbedragen van de middelentoets, omdat er mij signalen uit het werkveld bereikten dat vooral kwetsbare groepen met een zorgnood uit de boot vallen. Dit onderzoek gaat na of de grensbedragen rechtvaardig kunnen worden opgebouwd en of differentiatie voor specifieke doelgroepen wenselijk is. De resultaten worden in het voorjaar van 2026 verwacht. In functie daarvan zal ik beoordelen of en welke wijzigingen zich opdringen.

Toewijzing

Sinds 1 januari 2024 geldt er een eengemaakt toewijzingsmodel voor sociale huurwoningen.

Om frictieleegstand te vermijden ben ik in 2025 gestart met de knelpunten in de toewijzingsprocedure in kaart te brengen. Bijzondere aandacht is daarbij gegaan naar regelgevende bepalingen waarvan het doel niet opweegt tegen de administratieve impact. Zo heb ik in het ontwerp van besluit tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft goedgekeurd, de schrappingsregeling uit het centraal inschrijvingsregister aangepast. De verhuurder zal voortaan alleen een sanctie kunnen opleggen als de aanvaarding van het aanbod effectief zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Het kan gaan om een eerste vaststelling dat de kandidaat-huurder niet reageert of ongegrond weigert of om een schrapping ingeval de kandidaat-huurder een tweede keer niet reageert of ongegrond weigert.

Verder heb ik via datzelfde ontwerpbesluit het initiatief genomen om een specifieke wijziging aan de toewijzingsregels door te voeren om verhuisbewegingen voor (kandidaat-)huurders wegens hun arbeidslocatie te vergemakkelijken. De absolute voorrang voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt, wordt uitgebreid. Kandidaat-huurders met een werkbinding in die gemeente zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. Die regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichter bij hun werkplek te wonen. Dit met als doel de arbeidsmarktparticipatie van (kandidaat-) sociale huurders te stimuleren en te valoriseren.

De invoering van deze bijkomende voorrang had potentieel gevolgen voor de bestaande voorrang voor personen die mantelzorg verlenen of ontvangen. Hun kansen zouden afnemen, aangezien zij doorgaans geen werk- of woonbinding kunnen aantonen. Dit werd vermeden door deze doelgroep voortaan op hetzelfde niveau in de voorrangscascade te plaatsen.

Tot slot heb ik aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om in 2026 het nieuwe toewijzingsmodel te evalueren. Waar nodig zal ik het initiatief nemen om regelgeving bij te sturen.

Huurdersverplichting/verplichting kandidaat-huurder – arbeidsmarktpositie

Om de kansen van kandidaat-huurders en sociale huurders op de arbeidsmarkt te vergroten, wordt een werkbereidheidsverplichting opgelegd. Op 19 december 2025 werd een decretaal initiatief principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering dat een aantal nieuwe verplichtingen invoert voor kandidaat-huurders en sociale huurders met het oog op een betere activering en toeleiding naar de arbeidsmarkt. Sinds 1 januari 2023 moeten sociale huurders

met arbeidspotentieel zich inschrijven bij VDAB. De huidige bepalingen gelden voor niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel tot de leeftijd van 64 jaar, met uitzondering van huurders die niet kunnen werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap en huurders die uitkeringsgerechtigd zijn en voor wie een uitzondering geldt in het kader van billijkheidsredenen. De huidige verplichting beperkt zich tot een inschrijvingsverplichting. De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan sociale huurders die zich weigeren in te schrijven. Dit ontwerp van decreet breidt de doelgroep en reikwijdte van de verplichting uit met het oog op een maximale toeleiding naar de arbeidsmarkt. Niet-beroepsactieve sociale huurders en kandidaat-huurders met arbeidspotentieel zullen verplicht zijn zich in te schrijven bij VDAB en beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Het ontwerp van decreet geeft vorm aan deze verplichting en voorziet een sanctie in de vorm van een huurprijsverhoging voor sociale huurders of kandidaat-huurders die aanhoudend hun medewerking aan acties en dienstverlening van VDAB weigeren te verlenen.

In 2026 wordt het regelgevend traject verder gezet en wordt gestart met de opmaak van een uitvoeringsbesluit, waarvan de definitieve goedkeuring is voorzien in 2026 zodat de nodige ict-ontwikkeling kan starten..

Register van sociale huurwoningen, huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces

In het ontwerp van besluit tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft goedgekeurd, heb ik de verplichte aansluiting van woonmaatschappijen op het centraal woningregister regelgevend verankerd. Zo verbeteren we structureel de datakwaliteit.

Het ontwerp bepaalt ook duidelijk welke gegevens de woonmaatschappijen moeten bezorgen. Het centraal woningregister zal zorgen voor een rechtstreekse, real-time uitwisseling van gegevens over woningkenmerken tussen de woonmaatschappijen en het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Daarnaast heb ik via het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen- dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft goedgekeurd- het initiatief genomen om de decretale basis van het centraal woningregister uit te breiden. Concreet zal het register ook informatie bevatten over sociale huurders en het verhuurproces. Die informatie wordt een belangrijk beleidsinstrument voor Wonen in Vlaanderen. Het zal toelaten om gerichte beleidsvragen te beantwoorden en statistische analyses uit te voeren voor uiteenlopende doeleinden. Bovendien worden actuele en gerichte gegevens beter ontsloten, wat de afstemming tussen beleidsdomeinen versterkt en bijdraagt aan een meer geïntegreerd woonbeleid.

Het register zal daarnaast informatie bevatten over sociale huurders in verband met de verplichting tot inschrijving bij VDAB als werkzoekende en de verplichting om beschikbaar te zijn voor de arbeidsmarkt. Op basis van die gegevens kunnen het agentschap Wonen in Vlaanderen en de verhuurder instaan voor controle en, waar nodig, sanctionering in het kader van deze verplichtingen.

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. In 2025 is het Steunpunt Wonen gestart met een evaluatie van dit actieplan. Daarbij zijn ook de stakeholders op de private huurmarkt betrokken. Het rapport wordt in maart 2026 opgeleverd.

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. Om de doorstroom naar duurzame huisvesting te faciliteren, zetten we onder meer verder in op het informeren van de lokale woonactoren over de problematiek van personen in detentie en de acties die zij kunnen nemen. Deze initiatieven staan beschreven in het Strategisch plan ter versterking van de re-integratie van personen in detentie 2025-2030, in het bijzonder in de acties 'We informeren lokale woonactoren over de problematiek van personen in detentie en de acties die zij kunnen nemen en omgekeerd' (actie 44) en 'We evalueren het nieuwe toewijzingsmodel voor sociale woningen' (actie 45).

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

Huurwaarborglening

In 2023 onderwierp het Steunpunt Wonen de huurwaarborglening aan een grondige evaluatie. Daaruit blijkt dat de huurwaarborglening in het algemeen haar doelstelling bereikt om hulpbehoevende huurders te ondersteunen: het helpt huurders om hun huurwaarborg samen te stellen en verbetert de gelijke toegang tot de private huurmarkt. Maar de studie maakt ook kanttekeningen voor de meest kwetsbare huurders. Daarnaast voerde de administratie begin 2024 ook een uitgaventoetsing uit van de huurwaarborglening, waarin ze zowel besparingsvarianten als intensiveringsvarianten onderzocht.

Op basis van beide oefeningen bleek dat het aangewezen is om de terugbetalingstermijn van de huurwaarborglening te verlengen van 24 maanden naar 36 maanden, zodat de druk van de mensualiteit op het inkomen wordt verlicht. Daartoe heb ik in 2025 een aanpassing aan de regelgeving doorgevoerd die in werking is getreden op 1 januari 2026.

De huurwaarborglening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds (VWF). In 2025 is opnieuw een machtiging voorzien van 20 miljoen euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS).

Vlaamse registratie huurcontracten

Binnen de federale staatsstructuur is de registratie van huurcontracten een gedeelde bevoegdheid: de gewesten zijn bevoegd voor burgerrechtelijke aspecten, de federale overheid voor de fiscale verplichting. De federale overheid verplicht nu al om huurcontracten te

registreren. Door beperkingen op het vlak van geregistreerde gegevens en ontsluiting, blijkt de databank met geregistreerde huurcontracten momenteel echter nauwelijks een nuttig instrument 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 overleg gegaan met de federale overheid en de andere gewesten om na te gaan hoe de federale en de gewestelijke registratieverplichtingen op de meest optimale wijze naast elkaar kunnen bestaan zonder de verhuurder te belasten met een dubbele registratieverplichting.

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 : -Aankoop (en renovatiewerken) -Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken) -Aankoop (en energetische renovatiewerken)
Laatste gekende waarde	Laatst gekende waarde : 6.358 Meeteenheid : woonkredieten Tijdstip : 31/12/2025 Dit is een stijging van 7,6% tov van 2024 (5.873).
Streefwaarde	In BBT BO 2025 was nog geen streefwaarde voor deze indicator gedefinieerd.

Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan het ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt en SD 2: de betaalbaarheid van het wonen verbeteren. Deze indicator kan beïnvloed worden door : - de hoogte van de rentevoet op de private markt; - de uitrol van de Vlaamse woonwaarborg.
Budgettaire relevantie	Deze indicator geeft aan in welke mate de ingezette budgetten voor de Vlaamse woonlening bijdragen aan een betere betaalbaarheid voor kopers met een beperkt inkomen.

1.5. Budgettair kader voor het begrotingsjaar

VRAAGZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

(duizend euro)

	VAK 2025			**VEK 2025**		
2025	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uit-gaven WT, LO, PR	141.077	144.868	134.010	141.077	145.368	134.010
Toe-lagen IS	1.723.493	1.722.493	2.492	3.493	2.493	2.492
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1.864.570**	**1.867.361**	**136.502**	**144.570**	**147.861**	**136.502**

Inhoudelijke toelichting:

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

Het grootste aandeel van de middelen gaat naar het huursubsidie- en huurpremiestelsel die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaarheid in de huursector te verbeteren (OD 1.2). De gezamenlijke benutting op beide posten bedraagt 131.901 keuro.

Ook de machtiging en de toelage aan het Vlaams Woningfonds (VWF) worden geregistreerd onder dit ISE. In 2025 werd een werkings- en financieringstoelage toegekend van 1.748 keuro conform het protocol van 28 februari 2024. De leningen die het Vlaams Woningfonds

verstrekt, hebben tot doel de betaalbaarheid van de eigendomsverwerving te bevorderen (OD 1.2). Woonmaatschappijen die kredieten bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds konden aanspraak maken op een subsidie, die bedroeg 2.103 keuro.

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

Ontvangsten

QF0-9QDBTPB-OW – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de ontvangsten van het Waarborgfonds sociale leningen. Tot 1 januari 2022 werd het Fonds voornamelijk gespijsd door waarborgvergoedingen die erkende kredietmaatschappijen (EKM's) verschuldigd zijn aan het Waarborgfonds sociale leningen. Die vergoeding bedroeg 0,20% op de geleende bedragen en vormde een buffer tegen verliezen ingevolge insolvabiliteit van de kredietnemer. Sinds de afschaffing van de dubbele waarborg bij EKM's worden deze ontvangsten niet langer gerealiseerd. De enige resterende ontvangsten zijn die bij de particulieren, ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen. De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4PB-WT.

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	0	0	0
BA-JR 2025	0	0	0
BU 2025	0	-14	0

Inhoudelijke toelichting:

Ingevolge de afschaffing van de dubbele waarborg op 1 januari 2022 bij EKM's werden de ontvangsten veiligheidshalve op 0 keuro ingeschat. In 2025 werden ontvangsten gerealiseerd van 12 keuro door terugvorderingen bij particulieren ingevolge indeplaatsstelling. Er werden ook creditnota's voor een bedrag van 26 keuro geboekt, wat resulteert in een netto uitgave van 14 keuro.

Uitgaven

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 (OD 1.2). Daarnaast bevat dit begrotingsartikel de kredieten om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds (OD 1.2).

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	140.839	139.339	134.010	140.839	139.839	134.010

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom BA 2025 en BA-JR 2025 wordt verklaard door:

1° een krediethersch ikking van 1.000 keuro VAK en VEK naar het ISE Thema-overschrijdend Instrumentarium.

- een krediethersch ikking van 500 keuro VAK naar de subsidie van de woonwagenterreinen bij het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.

In totaal werd voor 68.394 keuro huursubsidie en voor 63.508 keuro huurpremies aangerekend, wat neerkomt op een benutting van 96,4%.

Door de invoering van de eerste harmoniseringsregel uit de vorige legislatuur, die erin bestond de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting bij eigen woningen te verlagen om de huurprijzen meer op elkaar af te stemmen, werd in 2025 voor 6.593 keuro aan verhoogde huursubsidie uitgekeerd. Ditzelfde bedrag werd afgeroomd bij de woonmaatschappijen en overgemaakt aan de algemene middelen (zie begrotingsartikel QF0-9QDBAQK-OI).

De subsidie aan erkende woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF bedroeg 2.103 keuro.

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.

Begrotingsuitvoering:

		(duizend euro)
	VAK	**VEK**

	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.744	744	744	1.744	744	744

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom BA en BU is te verklaren door een krediethерverdeling:

- 1.000 keuro VAK en VEK naar de e-gov-budgetten van het Agentschap

(begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT)

Voor een verdere bespreking wordt verwezen naar de bespreking van de begroting 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 hun financiering en werking.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.749	1.749	1.748	1.749	1.749	1.748

Inhoudelijke toelichting:

Zie bespreking van de begroting van het Vlaams Woningfonds.

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

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	238	5.529	0	238	5.529	0

Inhoudelijke toelichting:

Omdat de waarborgregeling wel behouden blijft op de lopende leningen wordt nog t.e.m. 2031 een uitgavenkrediet ingeschreven dat bestemd is voor de financiering van uitwinningen van reeds toegestane waarborgen. De raming houdt rekening met een 7-tal uitwinningsdossiers per jaar, maar in 2025 werden er geen aanmeldingen ontvangen en dienden er geen tussenkomsten te gebeuren.

Het bedrag van 5.529 keuro in de kolom BA-JR is het opgebouwde saldo in het Fonds.

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.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.720.000	1.720.000	0	0	0	0

Inhoudelijke toelichting:

Dit begrotingsartikel wordt pro memorie vermeld, want de benutting op deze machtiging wordt weergegeven en besproken in de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF).

De benutting op deze machtiging bedroeg 1.643 miljoen euro en wordt aangerekend op de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF) en niet in de agentschapsbegroting.

1.5.2. DAB's

DAB FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de sensibilisering rond en facilitering van woonzekerheid (OD 2.2). 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 voorziet in een tegemoetkoming voor OCMW's , zodat zij huurders en verhuurders kunnen begeleiden bijhuurachterstal, met als doel een stabiele woonsituatie te realiseren.

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 ICT-kosten en tussenkomsten aan OCMW's volgens de modaliteiten van het BVR.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.717	717	301	1.717	717	301

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom BA en BA-JR is te verklaren door een krediethersch ikking:

- 1.000 keuro VAK en VEK naar de e-gov-budgetten van het Agentschap (begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT);

In begrotingsjaar 2025 waren er voor 301 keuro VAK en VEK tussenkomsten aan OCMW's.

1.5.3. Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Omschrijving

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen door het Vlaams

Woningfonds toegekend en staat het VWF sinds 1 januari 2023 in voor de administratieve verwerking van de verzekering gewaarborgd wonen.

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

Op 21 juni 2023 vond de juridische overdracht van de historische portefeuille van VMSW met betrekking tot de vorderingen uit bijzondere sociale leningen en de bijhorende financiering plaats.

De financiering van het VWF wordt geregeld door de artikelen 4.63 en 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In artikel 4.184 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen wordt voorzien in toelagen waarvan de concrete berekeningswijze eind december 2015 werd opgenomen in een door de voogdijministers ondertekend protocol dat op 28 februari 2024 voor het laatst werd gewijzigd. Het protocol voorziet in een toelage die het verschil tussen de opbrengsten en kosten toedekt en anderzijds wordt voorzien in een lange termijn financiering van de activiteiten.

Op 21 juni 2023 werd het Vlaams Gewest hoofdaandeelhouder van het Vlaams Woningfonds met als gevolg dat bepaalde artikelen van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) bijkomend op het VWF van toepassing werden. Zo is het Vlaams Woningfonds, conform artikel 83 VCO, op 25 maart 2024 toegetreden tot de centrale cashpooling van het Centraal Financieringsorgaan (centraal kasbeheer).

In gevolge het aandeelhouderschap van het Vlaams Gewest in het Vlaams Woningfonds wijzigde ook de relatie tussen de financierder (VG) en het VWF. In 2024 werd een obligatieprogramma ten gunste van het VWF opgestart en dit ter vervanging van de leningen met renteverminderingtot nul procent. Het Vlaams Gewest schrijft hierop in en ontvangt een marktconforme rente.

Ontvangsten

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de unieke verstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen. De sterke groei van het bedrag aan bijzondere sociale leningen in portefeuille in 2025 is te verklaren door de hoge populariteit van de Vlaamse woonlening waarbij de leningsvoorwaarden aanzienlijk voordeliger zijn dan deze op de reguliere hypotheekmarkt.

De ontvangen rente-inkomsten (26.10) lagen tijdens het begrotingsjaar 1% hoger dan het ingeschatte bedrag bij de BA 2025. Deze stijging is te verklaren door de gestegen effectieve rentevoet op de nieuwe leningen.

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

Ter dekking van de werkingskosten (46.10) werd de voorziene werkingstoelage ontvangen ten belope van 907 keuro (QF0-1QDB2PJ-IS). Er werd voor werkingsjaar 2025 een werkingstoelage geboekt van 20 391 keuro en dit conform de afrekening bij afsluiting van het boekjaar. Het verschil tussen het berekende bedrag bij afrekening en het reeds ontvangen bedrag aan werkingstoelage van 25 124 keuro voor begrotingsjaar 2025 bedraagt 5 640 keuro en zal conform het financieringsprotocol verrekend worden bij de uitbetaling van de toelagen voor 2026.

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringstoelage (46.10) toegekend die gelijk is aan het verschil tussen alle ontvangen intresten en de te betalen intresten van kredieten waaronder deze uit het obligatieprogramma. Daarnaast worden ook de waardeverminderingen dubieuze debiteuren die voortvloeien uit de huurwaarborgleningen via de financieringstoelage gedekt. Voor 2025 werd de voorziene financieringstoelage ontvangen ten belope van 841 keuro (QF0-1QDB2PJ-IS). Bij de afrekening blijkt dat er conform het geldende financieringsprotocol door het Vlaams gewest geen financieringstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2025. Het overgedragen saldo van 3 327 keuro aan ontvangen financieringstoelagen van 2024 en het ontvangen bedrag van 841 keuro in 2025 zal voor een totaalbedrag van 4 168 keuro worden verrekend bij de uitbetaling van de financieringstoelage voor 2026.

Tegen eind 2025 werd voor 1 497 keuro aan verkopen van vastgoed gerealiseerd (76.32). Het betreft woningen die eerder bij de uitwinning van een leningen werden aangekocht.

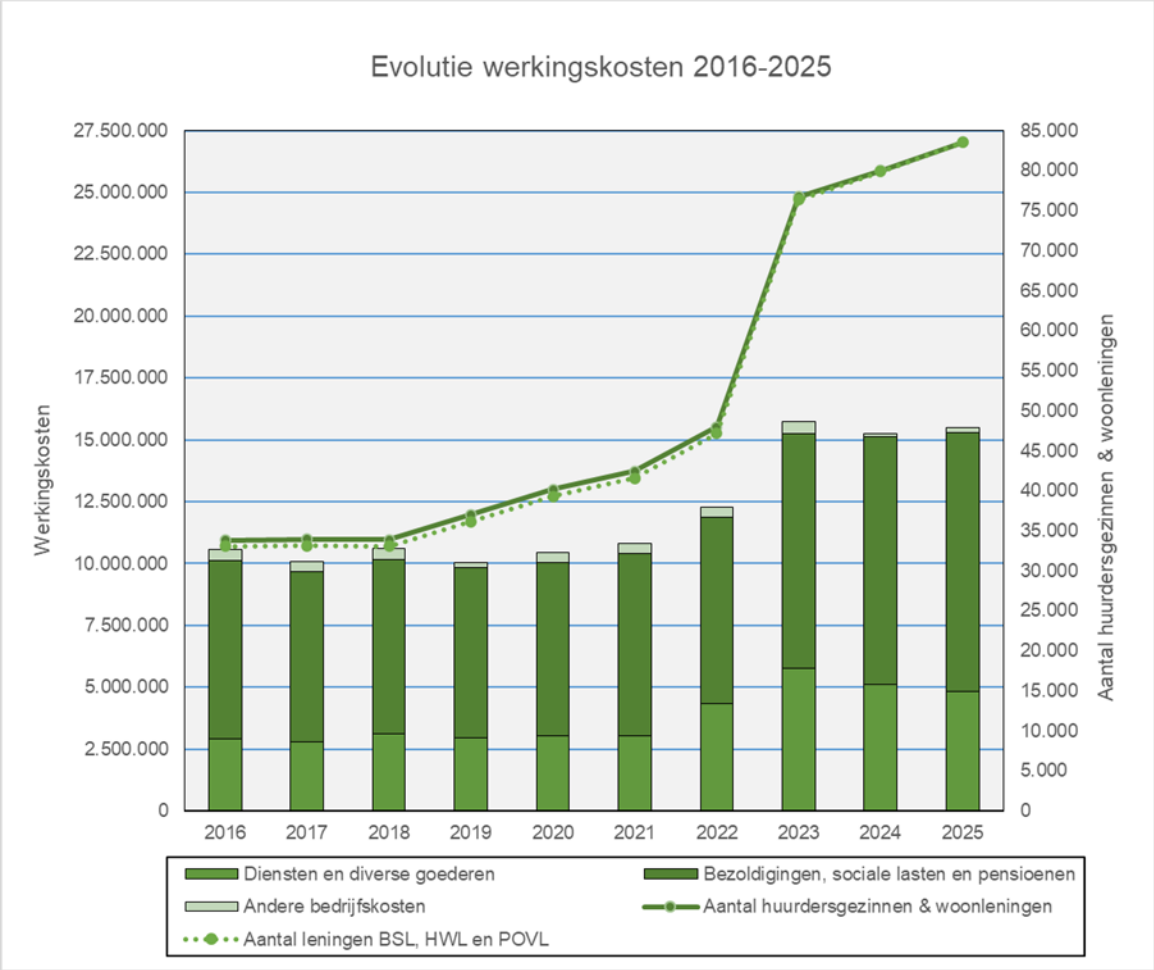
De effectief terugbetaalde kapitalen van de leningen (87.20) lagen in het voorbije boekjaar 36,5 mio EUR of 6% hoger dan ingeschat bij BA2025. Dit is voornamelijk te verklaren door de stijging van bedrag aan ontvangen vervroegde terugbetalingen.

Voor de financiering van de activiteiten (96.30) in 2025 werden lange termijn obligatieleningen uitgeven voor een totaalbedrag van 1.550 mio EUR.

Uitgaven

De effectieve uitgaven aan lonen (11) en algemene werking (12) vielen binnen het voorziene bedrag van de begrotingsaanpassing 2025. De mate waarin de totale werkingskosten tot op heden evolueerden is het resultaat van de doorgedreven kostenbeheersing om binnen de grenzen van de begroting de opdrachten te vervullen.

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



De rente op schuld (21) ligt voor 2025 2% lager dan voorzien werd bij BA2025. Door financieringsbehoefte waarop de rentelast verschuldigd is, lag voor 2025 een 100 mio EUR lager dan verwacht (21.30). Omwille van het lagere bedrag aan uitgegeven obligatieleningen in 2025 liggen ook de effectieve rentelasten hierop lager. De betaalde rente op commerciële schuld (21.4) lag daarentegen in lijn met het bedrag dat werd voorzien.

Code 53.20 vermeldt de provisie voor dubieuze debiteuren die geboekt worden naar aanleiding van de huurwaarborgleningen. Voor de toegekende huurwaarborgleningen van 2024 bedroeg de niet-geïndividualiseerde provisie 1.130 keuro. Bij de realisatie blijkt de graad van wanbetaling op het eind van 2025 op 10,43% te liggen. Voor de toegekende leningen van 2023 en vroeger werd een terugname op de provisie voor de dubieuze debiteuren HWL geboekt ten belope van 794 keuro als gevolg van de hoger dan voorziene recuperatie op de vorderingen.

De invereffeningstellingen of uitbetalingen van hypothecaire kredieten (83) werden in de loop van 2025 voor een bedrag van 1.632 mio EUR uitgevoerd. Daarnaast werd in diezelfde periode voor een bedrag van 10,8 mio EUR aan huurwaarborgleningen (83) vereffend.

De aflossingen van de schulden (91) verliepen nagenoeg zoals opgenomen in de begroting.

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)

Het vorige Bindend Sociaal Objectief (BSO) liep eind 2025 af. Om de verworven dynamiek te behouden en een structureel antwoord te bieden op de steeds groter wordende nood aan sociaal woonaanbod, heb ik een nieuwe langetermijndoelstelling uitgewerkt voor de periode vanaf 2026. Rekening houdend met de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke haalbaarheid en de wachtlijst van kandidaat-huurders is een nieuw BSO voorzien van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2042. Dit nieuwe objectief kan opgeschaald worden tot 56.000 tegen 2042 en 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, te realiseren door gemeenten die meer sociale huurwoningen wensen te realiseren dan hun verplicht BSO.

Om het dynamisch karakter te vrijwaren, heb ik tevens tussendoelen per gemeente uitgewerkt die tijdens de BSO-periode bijgesteld worden 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 actualisaties zijn voorzien in 2029, 2034 en 2039 en worden telkens uitgevoerd bij de start van de Vlaamse legislatuur. Op diezelfde momenten wordt nagegaan of de realisatiegraad van het vrijwillig aandeel aantoont 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.

In het kader van dit nieuwe BSO heb ik voorzien om lokale besturen en woonmaatschappijen meer inspraak en beleidsruimte te geven om hun doelstelling in te vullen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Concreet gebeurt dit via een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de woonmaatschappij, waarbij de partijen een planning opmaken voor de realisatie van de door de Vlaamse Regering bepaalde gemeentelijke BSO's. Ook is er de mogelijkheid voorzien om een driepartijenovereenkomst af te sluiten, waarbij minstens twee gemeenten uit hetzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij een overeenkomst sluiten met de woonmaatschappij om het gemeentelijk

objectief onderling te herverdelen. Gemeenten die volgens de criteria van het decreet manifest ruimtelijke beperkingen kunnen aantonen, kunnen een gehele of gedeeltelijke vermindering bekomen van de specifieke inhaalbeweging.

Tot slot werd het monitorings- en handhavingssysteem herbekeken en bijgesteld. De Vlaamse Regering heeft ervoor gekozen om driejaarlijks een voortgangstoets te organiseren om de resultaten per gemeente af te zetten tegenover het vastgelegde groeipad of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten. De eerste voortgangstoets is gepland voor 2028. Als sluitstuk werd een nieuw handhavingsinstrument uitgewerkt: lokale besturen, die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (cf. de 2B-gemeenten), zullen een bijdrage moeten leveren tot de financiering van de huurpremie. Bij de beoordeling hiervan zal altijd rekening worden gehouden met de lokale context.

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. In 2025 ben ik gestart met een traject om dit kader vanuit een economische en juridische analyse voor te bereiden en stakeholdersoverleg te organiseren.

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 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 de zomer van 2025 resulteerde dit in het opleveren van de nota van werkgroep 1 die het bouwpotentieel via transformatie van het bestaand bebouwd weefsel en in tweede orde op onbebouwde gronden in beeld bracht. Parallel met de werking van werkgroep 1 gingen in het voorjaar van 2025 de werkgroepen 2 en 3 van start, die respectievelijk focussen op het ontwikkelen van monitoringdata voor de aangroei van het woonaanbod, en op het detecteren en inventariseren van drempels en hefbomen voor de activering van het kernversterkend bouwpotentieel. De werkzaamheden van deze laatste twee werkgroepen lopen verder in 2026.

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 in 2025 verschillende maatregelen genomen die ik hieronder verder toelicht.

Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen

Ik heb in overleg met de sector van de woonmaatschappijen 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. Naast elementen die de sector zelf kan aanreiken, heeft de stuurgroep nagegaan op welke manier we de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en het bouwtechnisch bestek richtinggevend kunnen maken en hoe we de regelgeving met betrekking tot dagelijks beheer en bestuur kunnen versoepelen. Uiteraard mogen we daarbij niet inboeten op de hoogwaardige kwaliteit van sociale woningbouw of op de 'good governance'. Een aantal van de aanbevelingen van de stuurgroep werd meegenomen in een regelgevend traject dat ik in het najaar van 2025 heb opgestart en die in 2026 zullen voorwerp uitmaken van de wijziging die ik aan de financiering van de woonmaatschappijen zal aanbrengen.

Net zoals we in onze relatie met lokale besturen meer richting een gezamenlijk partnerschap evolueren, kan ook de aansturing van de woonmaatschappijen via een dergelijk model verlopen. Het ondersteunen en coachen van woonmaatschappijen, en betrokkenheid bij de realisatie van de beleidsintenties, kreeg daarom ook in 2025 veel aandacht (bijvoorbeeld via de stuurgroep Bouwkracht). Tegelijk moet blijvend publieke verantwoording worden afgelegd voor de goede besteding van de overheidsmiddelen voor sociale woningen, voor het bewaken van de kwaliteit van woningen en dienstverlening en voor de gelijke behandeling van burgers. Ook blijft het van belang om te kunnen beschikken over kwalitatieve data om het beleid te kunnen monitoren en bij te sturen waar nodig. In 2025 startte mijn administratie dan ook trajecten op met het oog op de optimalisatie en integratie van de verschillende ICT-toepassingen die voor zowel de sociale woonactoren en de lokale besturen als het agentschap Wonen in Vlaanderen relevant zijn in hun werking. Doelstelling is altijd om efficiëntiewinsten te creëren bij de woonmaatschappijen zodat er meer ruimte ontstaat voor het effectiever renoveren, bouwen en beheren van sociale woningen.

Expertisepool woonmaatschappijen

Ik wil de woonmaatschappijen in staat stellen 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 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 financiële middelen 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. In 2025 werd in overleg met de koepelvereniging van de woonmaatschappijen de opstart afgesproken van de oprichting van zo'n werkgeversvereniging. De juridische en praktische voorbereiding daarvan werd toevertrouwd aan Initia die daarvoor met alle woonmaatschappijen in overleg is.

Om de oprichting van deze werkgeversvereniging te faciliteren, heb ik in 2025 een budget uitgetrokken van 500 keuro op begrotingsartikel QF0-1QDB2QA-WT om de overheadkosten die met de opstart én organisatie gepaard gaan te subsidiëren. Dit liep in 2025 echter vertraging op maar de verwachting is dat dergelijke werkgeversorganisatie of -organisaties wel in 2026 wordt opgericht. Daarnaast is het de bedoeling dat de opdrachten die de expertisepool in het kader van concrete projecten uitvoert door de woonmaatschappijen zelf betaald worden, maar dat de woonmaatschappijen voor de financiering daarvan beroep kunnen doen op de reguliere FS4-financiering. Daartoe heb ik in het najaar van 2025 een aanpassing aan de regelgeving opgestart.

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 werd D&R SES gelanceerd. Dit is een raamcontract om woningen in het kader van de sociale energiesprong te renoveren op een snelle en efficiënte manier.

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

Eind 2024 stonden er in Vlaanderen 17.623 sociale huurwoningen leeg. Dat is 11% van het totaal aantal sociale huurwoningen (164.140 eind 2024). We onderscheiden hierbij twee vormen van leegstand:

- **Structurele leegstand**: een woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject. Eind 2024 stonden van de 17.623 leegstaande woningen 9.400 woningen structureel leeg.
- **Frictieleegstand**: de leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren.

Een beperkt aandeel leegstand bij renovaties en wissels van huurders is niet te vermijden. Structurele leegstand is bovendien ook vaak een indicatie van een dynamische renovatie-aanpak van de woonmaatschappij. Maar het is duidelijk dat de leegstand de voorbije jaren gestegen is en dat er momenteel te veel sociale huurwoningen leeg staan. Met het **"actieplan voor het beperken van de leegstand van sociale woningen"** grijpen we daarom maximaal in op de elementen die in de verschillende stappen in het verhuur- en renovatieproces de leegstand van sociale huurwoningen in de hand werken. Het plan bundelt de maatregelen die het Vlaamse gewest, de woonmaatschappijen en andere actoren nemen om de leegstand tot een minimum te beperken. Hiertoe liep het agentschap Wonen in Vlaanderen een uitgebreid overlegtraject met Initia, de koepelorganisatie van de Vlaamse woonmaatschappijen, en het Vlaams Huurdersplatform (VHP), de ondersteuningsstructuur voor huurdersinitiatieven. Specifiek over frictieleegstand organiseerde Wonen in Vlaanderen ook een aantal intervisies en workshops met de woonmaatschappijen om knelpunten in het inschrijvings- en toewijzingsproces te detecteren.

Het plan werd begin 2026 meegedeeld aan de Vlaamse Regering en omvat acties op korte en lange termijn, waarmee ik een gezamenlijke aanpak van mijn administratie, de sector en het Vlaams Huurdersplatform bundel en monitor.

Bijzondere wooninitiatieven

Wooncoöperaties staan in Vlaanderen nog in hun kinderschoenen. Na de afronding van het reeds doorlopen leertraject over coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen, heb ik ingezet op wetenschappelijk vervolgonderzoek naar de financieel-economische gevolgen van dit model. Zo wil ik de concrete verschilpunten tussen kopen, huren en coöperatief wonen duidelijk in beeld brengen. Deze studie van het Steunpunt Wonen zal in het voorjaar van 2026 opgeleverd worden. Uit het eerder afgeronde leertraject blijkt dat het verzamelen van de nodige projectfinanciering voor startende wooncoöperaties één van de grootste uitdagingen is. Mee op basis van de voormelde studie en de conclusies uit het afgeronde Living Lab Hybride Woonvormen zal ik nagaan welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

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. In 2025 vonden 2 bijeenkomsten plaats van dit kennisnetwerk:

- Op 26 mei 2025 met als thema's 'indicatoren betaalbaarheid op de private huurmarkt' en het 'wooncahier betaalbaar wonen' van de provincie Antwerpen.
- Op 4 november 2025 met als thema het 'lokaal samenwerken om betaalbaar verhuuraanbod te realiseren'.

OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

Rationalisatie financiering woonmaatschappijen

Ik heb in 2025 een geïntegreerd financieringssysteem opgezet waarmee ik de woonmaatschappijen in staat wil stellen om de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod aan te gaan.

De optimalisaties in het financieringsmodel situeren zich op het vlak van rendabiliteit van de woonmaatschappij, meer ondersteuning van woonmaatschappijen bij de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van sociale woonprojecten, efficiëntiewinsten die worden geboekt door de samenvoeging van de SVK- en SHM-activiteit, , de rapportering van de doorverhuuractiviteit en administratieve vereenvoudigingen, een aangepast financieringsplafond of - het aanpassen voor het forfait van algemene kosten voor kleinere projecten, …

Het nieuwe kader voorziet ook aanpassingen aan de infrastructuursubsidies. Concreet gaat het dan over de stopzetting van de tenlasteneming, infrastructuurwerken die deels met FS4 gefinancierd zullen worden, introductie van een SSI-simulatietabel voor de berekening van het maximaal prijsplafond bij een infrastructuurverrichting, een aanpassing van de algemene kosten en een beperking van subsidies bij renovatiedossiers. Ook de subsidiëring van de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen wordt aangepast, terwijl werkzaamheden aan het openbare elektriciteitsnet subsidieerbaar worden. In 2026 zal nog gesleuteld worden aan manier waarop de subsidie wordt uitbetaald. Omdat dit deel uitmaakt van een ruimer moderniseringsproject van de ICT-toepassingen werd dit aspect in 2025 nog niet opgenomen.

Optimalisatie SSI-subsidiëring: mobiele woonunits

Mobiele woonunits vormen een krachtig en nieuw instrument om tot een versnelling van het renovatieritme te komen (zie ook OD 5.3). Daarom heb ik, via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2025, een decretale wijziging doorgevoerd zodat de kosten van de plaatsing van mobiele woonunits in aanmerking komen voor een SSI-subsidie (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS en bespreking begroting VMSW). Het gaat hier over het transport, de installatie en de aansluitingen op de nutsvoorzieningen van deze mobiele woonunits. De woonunits zijn verplaatsbaar en geschikt voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders tijdens de uitvoering van renovatiewerken aan hun woning. Hierdoor moet de woonmaatschappij geen bestaande woningen laten leeglopen om te voorzien in de herhuisvesting van de huurder. Deze maatregel verkort de totale doorlooptijd van de renovatiewerken van de woonmaatschappij. Om het gebruik van modulaire woonunits haalbaar te maken voor zowel de woonmaatschappij als voor de VMSW, is deze subsidie noodzakelijk.

Budgethuur

Mijn administratie voerde in 2025 een optimalisatieonderzoek uit over de instrumenten budgethuren (inclusief de overheidsopdrachten) en SVK Pro. Stakeholders werden bevraagd om ervaringen, knelpunten en verbeteringsvoorstellen te verzamelen. De instrumenten werden geëvalueerd en aanbevelingen worden geïnventariseerd.

Daarnaast heeft mijn administratie in 2025 verschillende communicatie- en opleidingsinitiatieven genomen. Er werd gestart met het uitwerken van een leidraad voor woonmaatschappijen voor het inhuren van sociale en budgethuurwoningen binnen budgethuurprojecten en met de voorbereidingen van een opleidings- en intervisiemoment voor woonmaatschappijen, i.s.m. Initia. Ook werd de informatie over budgethuren gebundeld, zodat de informatie overzichtelijk te vinden is met een duidelijke structuur. Verder verbeterde mijn administratie de communicatie en digitale toepassingen voor de burger, die in aanmerking komt voor budgethuren.

Ten slotte volgde ik het aanbod van budgethuurwoningen op. In 2025 werd de subsidie definitief goedgekeurd voor 31 sociale huurwoningen en 82 budgethuurwoningen (in totaal 10 projecten) en principieel goedgekeurd voor 7 sociale huurwoningen en 11 budgethuurwoningen (in totaal 3 projecten). In 2025 is effectief 684.420,22 euro uitbetaald als subsidie voor sociale en budgethuurwoningen. Het betreft woningen die een definitieve subsidiebeslissing kregen in 2023, 2024 en 2025 en correct verhuurd worden.

In 2025 is een budget voorzien van 6 miljoen euro op de begroting van de VMSW. Dit wordt betoelaagd door het Agentschap via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven

In het kader van het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (zie OD 4.1), heb ik de mogelijkheid voorzien om lokale besturen en woonmaatschappijen meer inspraak en beleidsruimte te geven om hun doelstelling binnen het werkingsgebied verder in te vullen. In de eerste plaats moet iedere gemeente een overeenkomst afsluiten met de woonmaatschappij, waarbij een planning wordt uitgewerkt voor de realisatie van het gemeentelijk BSO. Daarnaast heb ik de mogelijkheid voorzien om gemeentelijke objectieven te herverdelen tussen minstens twee gemeenten binnen eenzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij. Dit gebeurt via een driepartijenovereenkomst tussen gemeenten, woonmaatschappij en de Vlaamse Regering als derde partij.

Als sluitstuk heb ik een nieuw handhavingsinstrument uitgewerkt: lokale besturen, die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (cf. de 2B-gemeenten), zullen een bijdrage moeten leveren tot de financiering van de huurpremie.

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: 178.743, waarvan 12.666 ingehuurde woningen en 166077 woningen in eigendom. Meeteenheid: wooneenheden Tijdstip: 31/12/2025 Het aantal woningen in eigendom nam (beperkt) toe ten opzichte van 2024 (164.140). Het aantal ingehuurde woningen daalde met 5% in 2025.
Streefwaarde	In BBT BO 2025 was nog geen streefwaarde voor deze indicator gedefinieerd.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag' en het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt. 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, dat 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.

Budgettaire relevantie	Deze indicator geeft aan in welke mate de ingezette budgetten voor aanbodondersteuning (o.a. FS3, SSI, budgethuur, subsidie voor doorverhuringsactiviteit) leiden tot meer sociaal woningaanbod.

2.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

(duizend euro)

	VAK 2025			VEK 2025		
2025	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	37.496	38.520	36.436	37.599	40.310	36.965
Toelagen IS	1.305.973	1.360.970	108.051	79.815	101.630	79.174
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1.343.469**	**1.399.490**	**144.487**	**117.414**	**141.940**	**116.139**

Inhoudelijke toelichting:

Op dit ISE staan de kredieten die de aanbodzijde van de woningmarkt ten goede komen. De grootste uitgavenpost binnen dit artikel is de subsidie voor personeels- en werkingskosten voor de doorverhuringsactiviteit (benutting van 31.314 keuro), die bijdraagt aan de doelstelling om de uitbreiding van het woonaanbod te stimuleren (OD 4.3).

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen het ISE "Ondersteuning Aanbodzijde" betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan de VMSW, o.a. de SSI-subsidies, de subsidie voor kosten die woonmaatschappijen maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, de subsidie voor budgethuur en innovatieve projecten. Ook de FS3-machtiging voor de bouw en renovatie van sociale woningen wordt opgenomen, maar enkel in de kolom VAK BA(-JR) en niet in de kolom VEK en BU, wat het grote verschil tussen de kolommen grotendeels verklaart.

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

Ontvangsten

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.
Sinds 2024 bevat dit artikel ook de huurinkomsten die via het solidariseringsmechanisme bij woonmaatschappijen worden afgeroomd om te compenseren voor hogere huursubsidies aan huurders van ingehuurd patrimonium. Deze huursubsidie worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	10.676	0	0
BA-JR 2025	10.676	0	0
BU 2025	7.372	0	0

Inhoudelijke toelichting:

In 2025 bestaat de benutting uit 2 componenten:

2° Enerzijds de compensatie van 6.593 keuro voor de verhoogde huursubsidie voor ingehuurd patrimonium van woonmaatschappijen (zie bespreking onder begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT);
3° 779 keuro door de verkoopsopbrengst van het patrimonium in Wachtebeke, die volgens een afspraak in het regeerakkoord deels wordt teruggestort aan de algemene middelen.

Deze stromen worden ook toegelicht bij de bespreking van de begroting van de VMSW.

Uitgaven

QF0-1QDB2QA-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAANBOD

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt, en in het bijzonder de operationele doelstellingen 4.2 (sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden) en 4.3 (de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen). Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de personeels- en werkingssubsidie aan de 'woonmaatschappijen voor het inhuren op de private huurmarkt (doorverhuringsactiviteit). Ook de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten ten gevolge van de bijstelling van de onroerende voorheffing van 3,97%

naar 2,54% op woningen die verhuurd worden aan woonmaatschappijen, wordt op dit begrotingsartikel aangerekend. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen en de afwikkeling (in VAK en VEK) van engagementen die voor 1/1/2024 werden aangegaan m.b.t. de subsidiëring van woonwagenterreinen.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	37.496	38.520	36.436	37.599	40.310	36.965

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen BA en BA-JR is te verklaren door krediethervердelingen vanuit

4° de centrale indexprovisie: 524 keuro VAK en VEK
5° de subsidie voor de kredietbemiddelingsactiviteit (QD676, QF0-1QDB2PA-WT): 500 keuro VAK
6° onderzoek en monitoring (QD606, QF0-1QDB2TA-WT): 1.887 keuro VEK
7° IGS-subsidie (QD642, QF0-1QDB2TA-WT): 300 keuro VEK

De benutting op dit begrotingsartikel bedraagt 36.436 keuro in vastleggingskrediet en 36.965 keuro in vereffeningskrediet. Het grootste aandeel, nl. 31.314 keuro VAK en 31.273 keuro VEK, werd gespendeerd aan de subsidiëring van de doorverhuringsactiviteit, incl. een groeisubsidie voor de aangroei van het patrimonium tussen november 2024 en november 2025 (voor 89 woningen en een totaal bedrag van 172 keuro) en VIA-subsidies ten bedrage van 1.380 keuro.

Aan gemeenten en provincies werd een bedrag van 2.169 keuro VAK en VEK toegekend als compensatie voor de minderinkomsten die zij realiseren omwille van het verlaagd OV-tarief dat geldt op door een woonmaatschappij ingehuurde woningen.

Vanaf 2024 worden geen nieuwe subsidies meer toegekend voor investeringen in woonwagenterreinen. In 2025 werd wel 1.965 keuro VAK benut door een vastleggingsverhoging op een eerder vastgelegd dossier. Daarnaast werd 1.965 keuro VEK benut voor de uitbetaling van voorschotten en eindafrekeningen op eerder vastgelegde dossiers. Een deel van de benodigde vastleggingskredieten kon worden opgevangen binnen het begrotingsartikel. Het resterende deel en de vereffeningskredieten werden opgevangen via de hierboven vermelde krediethervердelingen.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:
Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, budgethuur, GSC, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de

eigendomsvoorwaarde in het buitenland, het budget voor innovatieve projecten, etc. Deze stromen dragen vnl. bij aan de operationele doelstelling 4.3 (nl. de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen).

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	77.059	132.056	108.051	79.815	101.630	79.174

Inhoudelijke toelichting:

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

De verschillen tussen de kolom BA en BA-JR worden verklaard door:

- Vanuit de centrale Oekraïne-provisie werd via dit begrotingsartikel 301 keuro VAK en VEK overgemaakt aan VMSW ter financiering van de Oekraïne-maatregelen (zie MB van 9/12/25 tot toekenning van een toelagen aan de VMSW in uitvoering van BVR van 18/3/22).

- Vanuit de centrale Relance-provisie werd er 981 keuro VEK herverdeeld als compensatie voor de prefinanciering door de VMSW. (zie MB van 25/11/2025 tot herverdeling van de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2025)

- Vanuit het Vlaams Klimaatfonds werd er 25.667 keuro VAK en 20.533 keuro VEK toegekend aan de VMSW voor energetische renovaties en vervangingsbouw van sociale huurwoningen (zie BVR van 5/12/2025 tot herverdeling vanuit een provisioneel krediet van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2025 in het kader van de besteding van de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds).

- Er werd een ruiter van 29.029 keuro VAK overgedragen uit begrotingsjaar 2024 voor de budgetten SSI. Deze ruiter is geregeld in artikel 83 §3 van het decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024.

QF0-1QDB5QK-IS – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- Leningen aan -1% en vanaf 12/09/2025 aan -2% te verstrekken aan WM's voor de bouw en renovatie van huurwoningen (1 miljard euro), met eenjarige ruiter;
- Marktconforme bulletleningen met rentetussenkomst te verstrekken (5 miljoen euro);
- Marktconforme leningen te verstrekken (220 miljoen euro);
- Renteloze leningen te verstrekken aan Vlabinvest APB voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant (3,9 miljoen euro);

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.228.914	1.228.914	0	0	0	0

Inhoudelijke toelichting:

Dit begrotingsartikel wordt pro memorie vermeld, want de benutting op deze machtiging wordt weergegeven en besproken in de begroting van de VMSW. De benutting gebeurt dus niet in de agentschapsbegroting zelf.

2.3.2. Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Omschrijving

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen had het VWF bij aanvang 2025 nog 161 woongelegenheden in eigendom voor sociale verhuur. In 2025 werden nog enkel strikt noodzakelijke renovaties uitgevoerd om het patrimonium in stand te houden.

Tegen eind juni 2025 werden alle woongelegenheden overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen en betekende dit het einde van deze activiteit voor het Vlaams Woningfonds.

Ontvangsten

De ontvangen compensatie voor de betaalde FS3-intresten (38.20) bedroegen 110 keuro of 55 keuro meer dan voorzien voor 2025. De betaalde marktconforme intresten op deze FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

Tegen eind juni 2025 werd voor 8,7 mio EUR aan verkopen van huurhulp-patrimonium gerealiseerd (76.32). Deze verkopen kaderen in de overdracht van het patrimonium aan de woonmaatschappijen.

Uitgaven

Het betaalde bedrag aan investeringen in de renovatie van gebouwen voor de huurhulpactiviteit (71.31) komt voor 2025 op 92 keuro.

Er werd in de loop van 2025 voor een bedrag van 4,8 mio euro (91.31) aan lopende FS3-leningen overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen naar aanleiding van de overdracht van het patrimonium.

Entiteit: 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 bijzondere sociale leningen, 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 wel voortbestaan als financieel intermediair, met haar specifieke fiscale en financiële status. De activiteiten rond kredietverlening aan initiatiefnemers in sociale huisvesting of in basiskoten en het beheer van de financiële middelen van woonmaatschappijen 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 nieuwe fusie-agentschap: het personeel en het gros van de globale werkingskosten worden opgenomen vanuit dit overkoepelende kader.

In 2025 werd een nieuw financieringsbesluit uitgewerkt. In dit financieringsbesluit wordt de 'sociale rente' op FS3-leningen aangepast van -1% naar -2%. Dit was nodig om de haalbaarheid van de sociale woonprojecten te kunnen blijven garanderen, zonder alle meerkost op de sociale huurprijzen af te wentelen. Het vergt wel een grotere tussenkomst aan de initiatiefnemer en om deze te compenseren, wordt er een daling doorgevoerd van de machtiging die deze legislatuur werd uitgetrokken voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Concreet komt de jaarlijkse machtiging voor VMSW daardoor op 870 miljoen euro i.p.v. 1 miljard euro. De -2%-lening is van toepassing op elke lening die werd toegewezen vanaf 12 september 2025.

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 artikel 71 van het begrotingsdecreet en betreffen de volgende onderdelen in begrotingsjaar 2025:

§1. De VMSW kan in uitvoering van het deelprogramma FS3 2025 maximaal 1 miljard euro aan FS3-leningen toekennen (begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS). Dit bedrag is te verhogen met het niet aangewende deel van de machtiging voor 2024, namelijk 1 miljard euro. Het wordt verminderd met de bedragen die aanvullend worden aangewend voor de machtigingen, vermeld in paragrafen 2, 4 en 7.

- ➔ N.a.v. het nieuw financieringsbesluit werd de machtiging van 2025 aangepast naar 870 miljoen euro. Ook de ruiter werd aangepast naar 870 miljoen euro. Dit brengt het totaal beschikbaar volume voor 2025 op 1,74 miljard euro.
- ➔ Van het volume van 2024 werd 19,5 miljoen euro in mindering gebracht voor de toewijzingen van renteloze leningen in het kader van de creatie van woonmaatschappijen (Cfr. §2.). Hierdoor is de beschikbare ruiter voor FS3-kredieten nog 850,5 miljoen euro.

- ➔ In 2025 werd 742,2 miljoen euro toegewezen. Hiervan werd 259,4 miljoen euro toegewezen na 12 september 2025. Deze leningen zullen -2% tussenkomst krijgen. De toewijzingen gebeurden integraal op de ruiter van 2024
- ➔ Van de ruiter van 2024 zal éénmalig 100 miljoen euro worden aangewend voor de realisatie van basiskoten, conform het begrotingsakkoord van 20 december 2025.
- ➔ Er blijft 8 miljoen euro van de ruiter 2024 onbenut.
- ➔ Het resterend volume 2025 van 870 miljoen euro wordt overgedragen naar 2026.

§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.

- ➔ In 2025 werd 19,5 miljoen euro toegewezen.
- ➔ De machtiging werd in mindering gebracht van de machtiging voor FS3-kredieten (Cfr §1.).

§3. De VMSW kan in 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.

- ➔ Er werden geen nieuwe gronden aangekocht en geen nieuwe renteloze leningen toegewezen in 2025.

§4. De VMSW kan in uitvoering van het programma grondaankopen 2025 maximaal 5.000.000 euro aan bulletleningen toekennen met een overheidstussenkomst van 100% 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.

- ➔ Renteloze bulletleningen voor de aankoop van gronden die moeten dienen voor de realisatie van sociale woningen
- ➔ In 2025 werd 4,4 miljoen euro toegewezen.

§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 de paragraaf 1 tot en met 3 worden gefinancierd, maximaal 220.000.000 euro aan marktconforme leningen toekennen (begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS).

- ➔ In 2025 werd 202,9 miljoen euro toegewezen.

§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 3.914.000 euro;

– de som van de in 2025 ontvangen terugbetalingen op leningen:

– het op 31 december 2024 openstaande gedeelte van de verbintenissenmachtiging dat niet werd opgenomen door de VMSW.

8° In 2025 werd 5,3 miljoen euro toegewezen.

§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.

➔ In 2025 werd niets toegewezen.

Daarnaast is ook nog een specifieke verbintenissenmachtiging voorzien voor budgethuur in artikel 67, §4 van het begrotingsdecreet:

§4. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd verbintenissen vast te leggen in het kader van de subsidiëring van de inhuring of de realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen zoals vermeld in boek 5, deel 2, titel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor een bedrag dat op kruissnelheid maximaal 12,8 miljoen euro bedraagt, inclusief verbintenissen van voorgaande jaren en inclusief indexatie, daarbij rekening houdend met een jaarlijkse inflatiehypothese van 2%.

➔ 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.

9° De subsidie die in 2025 werd vastgelegd bedroeg 746 keuro en blijft daarmee ruim onder dit jaarlijkse maximum, en ook onder het ingeschreven budget van 6,052 miljoen euro.

De beleidsfondsen BOF

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 (zie 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 a rato van 16 miljoen euro per jaar in te zetten om die verliezen gedeeltelijk op te vangen.

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

Fonds	**BA25**	**BU25**	**Delta**
FS3	-26.592	-26.876	-284
FS3BULLETS	20	1452	1432
BSL (Bijzondere Sociale Leningen)	5.007	5.007	0
NFS1	11.284	11.292	8
NFS2	-400	-399	1
Alesh	-4.373	-4.368	5
RGF (Rollend Grondfonds)	-1.365	-1.114	251
VFF (Vlaams Financieringsfonds)	-61	-59	2
Resultaat voor intering	**-16.480**	**-15.065**	**1.415**
Inzet reserves	16.000	16.000	0
Resultaat na intering	**-480**	**935**	**1.415**

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 een overschot in dat fonds in dat jaar. Dat wil niet per se zeggen dat dit fonds winstgevend is, want ook de in dat jaar geactiveerde kapitaalsubsidies spelen hun rol. 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 alsmaar 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, exclusief de woonunits, in dat jaar. Daar worden vervolgens de hogervermelde 16 miljoen euro aan historische reserves bijgeteld.

In 2025 wordt de afrekening niet effectief uitgevoerd. Zoals af te lezen uit de tabel is het eindtotaal positief. Dat betekent dat er geen toelage aan de VMSW moet worden betaald. In theorie zou de VMSW een teruggave kunnen doen van overschotten, maar in afstemming met het departement Financiën en Begroting gebeurt dit niet. Het positieve eindtotaal wordt voorlopig jaarlijks meegenomen naar de afrekening in het volgende jaar en zal op die manier in principe in 2027 automatisch terug negatief worden. Op dat moment zal de VMSW opnieuw een toelage ontvangen. In afwachting wordt het saldo opgenomen in het vergoedingsmechanisme voor uitstaand kapitaal tussen VMSW en het Vlaams Gewest, zoals geregeld in het hogervermeld protocol.

Subsidieprogramma's

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 onderstaande tabel 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 afromingen op onder andere de Oekraïne- en Relancemiddelen genoteerd.

Het zijn deze subsidiestromen die de VMSW vervolgens zelf verder uitreikt aan initiatiefnemers. Van elk onderdeel worden in onderstaande tabel volgende stromen weergegeven (in keuro):

- Kolom 1: ESR-code in de VMSW-begroting of basisallocatie in de Agentschapsbegroting waarop de uitgave wordt aangerekend
- Kolom 2: beschikbare vastleggingskredieten (het VAK voor de uitgave VMSW)
- Kolom 3: de betalingen vanuit de VMSW aan initiatiefnemers (het VEK voor de uitgave VMSW)

10° Kolom 4: de toelages van het Agentschap aan de VMSW, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven (het VEK voor de terugvordering VMSW)

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

- Terugs. Harm. HP: Deze lijn betreft een inkomensoverdracht van de VMSW naar het Vlaams Gewest vanuit ESR 41.10. 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.

- Wachtebeke: In 2025 werd de site van Wachtebeke overgedragen aan woonmaatschappij Woonpijler. In samenspraak met F&B werd 50% van de boekhoudkundige meerwaarde doorgestort aan de algemene middelen.

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

11°

12° GV: De lijnen op ESR31.22 en ESR31.32 gaan over de uitgaven voor geconventioneerde huur (of budgethuur). Op beide ESR-codes was een uitgave begroot van 3.026 keuro, dus 6.052 keuro in totaal. Het aantal goedgekeurde dossiers viel lager uit dan verwacht. Daardoor was zowel de VAK-benutting (746 keuro) als de VEK-benutting (685 keuro) lager dan ingeschat.

- VGF: 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. De realisatie in 2025 bedroeg 947 keuro.
- GSC: De Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan woonmaatschappijen ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen bedroeg 1.093 keuro. Dit was lager dan gebudgetteerd, voornamelijk te wijten aan de hogere huurinkomsten die woonmaatschappijen ontvingen. De stijging van de huurprijzen was voornamelijk te wijten aan de eerste stap in de harmonisatie van de sociale huurprijsberekening tussen eigen en ingehuurde woningen en aan de indexatie van de huurgelden.

13° SBR:Dit betreft een interne afrekening, zonder ESR-impact, van het SBR-programma 2013

- SSI: Subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. 2025 was opnieuw een sterk jaar op vlak van toewijzingen. Er werd voor 59.359 keuro toegewezen, waarvan 29.029 keuro op de ruiter van vorig jaar. Hiermee is het volume 2024 volledig benut. De overige 30.330 keuro werd toegewezen op het regulier volume van 2025 dat 40.301 keuro bedraagt. In 2025 werd voor 44.234 keuro SSI-subsidies uitbetaald.
- SSI-FFEU: In 2023 werd een uitbetaling gedaan op een FFEU-project. Dit werd destijds geregistreerd op SSI en werd in 2025 overgeboekt, samen met nog een aantal correcties. Voor de uitbetaling uit 2023 was nog geen dotatie ontvangen, deze werd in 2025 alsnog opgevraagd.
- Fusiepremie: Een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringen bij SHM’s. In 2025 werden 3 dossiers afgehandeld voor 841 keuro.
- Eigendomscontrole: Er wordt een subsidie voorzien voor SHM’s die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders. Er werden minder dossiers ingediend dan verwacht waardoor de benutting lager uitviel dan gebudgetteerd.
- Innovatieve projecten: Een subsidie voor specifieke projecten die worden geselecteerd omwille van hun innovatief karakter. In 2025 werd een nieuwe oproep gelanceerd. Uit de inzending werden 12 projecten ter waarde van 10.585 keuro geselecteerd. De uitbetalingen vielen lager uit dan gebudgetteerd en gebeurden op projecten uit eerdere projectoproepen.

14° Woonunits (WU): dit zijn kleine semi-mobiele wooneenheden die werden besteld voor de tijdelijke opvang van Oekraïners. Deze kosten werden vergoed met middelen uit de centrale Oekraïne-provisie. Er werd in 2025 301 keuro ontvangen.

- VKF_WONEN: Subsidies die gaan naar premies voor energiebesparende maatregelen die de woonmaatschappijen uitvoeren. Er werd 8.730 keuro toegewezen in 2025 en 1.717 keuro hierop uitbetaald. De overige uitbetalingen t.w.v. 8.988 keuro gebeurden op vroegere toewijzingen.

QB0-1QCB4IR-IS, stroom van het beleidsdomein Energie, via het artikel QF0-1QDB2QK-IS in detail:

- VKF Relance (EU): Er werd 981 keuro VEK herverdeeld uit de Relanceprovisie Vlaamse Veerkracht (MB van 25/11/2025) naar artikel QF0-1QDB2QK-IS in de agentschapsbegroting. VMSW vroeg deze middelen op bij het agentschap ter compensatie van uitbetalingen van VKF-subsidies. De uitbetalingen bedragen uiteindelijk 1.516 keuro eind 2025.
- VKF cofinanciering: Er werd 25.667 keuro VAK, en 20.533 keuro VEK herverdeeld uit het Vlaams Klimaatfonds (BVR van 5/12/2025) naar artikel QF0-1QDB2QK-IS in de agentschapsbegroting. VMSW verstrekt VKF-subsidies, nl. subsidies voor de energetische renovatie van sociale woningen. De VAKs werden voor 25.075 keuro benut, terwijl de VEKs slechts voor 13.224 keuro werden benut. Er werd bijgevolg slechts 13.000 keuro opgevraagd bij het agentschap. Daarnaast werden nog uitbetalingen gedaan t.w.v. 6.573 keuro op vroegere toewijzingen. Deze uitbetalingen gebeurden op het saldo dat nog aanwezig is.

CB0-9CFDAZZ-OI, stroom naar de provisie, in detail:

- Terugvordering Oekraïne: In het verleden ontving VMSW middelen uit het noodfonds Oekraïne. Achteraf bleken deze ontvangsten hoger dan de uitgaven, dit werd dan ook afgeroomd in 2025.

<u>Samengevat:</u>

- Het VAK voor beleidsuitgaven vanuit de VMSW bleef met 15,5 miljoen euro onbenut.
    - Deze onderbenutting is grotendeels te wijten aan de onderbenutting op de GSC en de onderbenutting op geconventioneerde verhuur. De onderbenutting op GSC bedraagt 12.407 keuro en is hoofdzakelijk te wijten aan de hogere huurinkomsten bij de Woonmaatschappijen. De onderbenutting op geconventioneerde verhuur is te wijten aan het lage aantal goedgekeurde dossiers.
    - Daartegenover werd 5,2 mioe euro meer toegewezen op het volume van SSI.

15° De toelages van het Agentschap aan VMSW 13 miljoen euro lager uit dan voorzien. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een onderbenutting op geconventioneerde verhuur en een onderbenutting op de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC).

16° Voor de subsidies die onder het artikel QF0-1QDB2QK-IS vallen is er een verschil tussen de uitgaven vanuit de VMSW (60.621 keuro) en de toelages van het Agentschap aan VMSW (65.192 keuro). Enerzijds ontving de VMSW een dotatie m.b.t. de projectoproep "Innovatieve Projecten". De betalingen op dergelijke projecten volgen

pas later, waardoor de dotatie in het saldo terecht komt. Anderzijds werd voor een aantal subsidies ingeteerd op het saldo, dit is ondermeer het geval voor VKF_WONEN en SSI.

- Voor de subsidies die vanuit artikel QB0-1QCH4IR-IS worden herverdeeld naar artikel QF0-1QDB2QK-IS zien we dat er meer is uitbetaald dan dat er werd opgevraagd bij het agentschap. Dit is voornamelijk te wijten aan de uitbetalingen van VKF-subsidies die bij eerdere verdeelrondes al werden overgemaakt aan VMSW. Bij elke uitbetaling wordt er ingeteerd op het saldo.

Allocatie	1. Omschr.	ESR	2. Uitgave VMSW VAK BA25	Δ	VAK BU25	3. Uitgave VMSW VEK BA25	Δ	VEK BU25	4. Terugvorder. VMSW VEK BA25	Δ	VEK BU25
9QD600	Terugst. Harm. HP	41.10		-		-	-	-	-8.500	1.907	- 6.593
9QD600	Wachtebeke	41.10							-779	-	-779
QF0-9QDBAQK-OI			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**- 9.279**	**1.907**	**-7.372**
1QD688	Budgethuur	46.10		-		-	-	-	6.052	-5.586	466
1QD688	Budgethuur	31.22	3.026	-2.931	95	3.026	-2.972	54	-	-	-
1QD688	Budgethuur	31.32	3.026	-2.375	651	3.026	-2.395	631	-	-	-
1QD683	Vlaams Garantiefonds	46.10		-		-	-	-	1.057	-110	947
1QD683	Vlaams Garantiefonds	51.21		-		960	-97	863	-	-	-
1QD683	Vlaams Garantiefonds	63.22		-		97	-13	84	-	-	-
1QD634	GSC	66.12		-		-	-	-	13.500	-12.407	1.093
1QD634	GSC	51.21	13.500	-12.407	1.093	13.500	-12.407	1.093	-	-	-
1QD635	SBR	66.11	-	-	-	-	-	-	-	809	809
1QD635	SBR	51.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1QD636	SSI	66.11	-	-	-	-	-	-	42.000	-	42.000
1QD636	SSI	51.11	25.119	5.211	30.330	47.119	-2.885	44.234	-	-	-
1QD636	SSI Ruiter	51.11	29.029	-	29.029	-	-	-	-	-	-
1QD626	SSI FFEU	66.11		-		-	-	-	-	30	30
1QD626	SSI FFEU	51.11	-	-	-	-	34	34	-	-	-
1QD661	Fusiepremie	66.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1QD661	Fusiepremie	51.21	1.436	-595	841	1.436	-595	841	-	-	-
1QD677	Eig.ctrl	66.12	-	-	-	-	-	-	1.056	-825	231
1QD677	Eig.ctrl	51.21	1.056	-809	247	1.056	-809	247	-	-	-
1QD681	Inno.pr	66.11		-		-	-	-	10.150	435	10.585
1QD681	Inno.pr	51.11	10.150	435	10.585	10.150	-8.315	1.835	-	-	-
1QD680	Woonunits	66.11	-	-	-	-	-	-	301	-	301
1QD680	Woonunits	66.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1QD680	Woonunits	74.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1QD000	VKF_WONEN_2025	66.11	-	-	-	-	-	-	6.000	2.730	8.730
1QD000	VKF_WONEN_2025	51.11	10.199	-1.469	8.730	10.199	506	10.705	-	-	-
QF0-1QDB2QK-IS			**96.541**	**-14.940**	**81.601**	**90.569**	**-29.948**	**60.621**	**80.116**	**-14.924**	**65.192**
1QD678	VKF Relance (EU)	66.11	-	-	-	-	-	-	981	-	981
1QD678	VKF Relance	51.11	-	-	-	981	535	1.516	-	-	-
1QD675	VKFcofin VEKA25	66.11	-	-	-	-	-	-	13.000	-	13.000
1QD675	VKFcofin VEKA25	51.11	25.667	-592	25.075	13.000	-	13.224	-	-	-
1QD675	VKFcofin vroeger	51.11	-	-	-	11.801	-5.228	6.573	-	-	-
QB0-1QCB4IR-IS			**25.667**	**-592**	**25.075**	**25.782**	**-4.693**	**21.313**	**13.981**	**-**	**13.981**
9CF032	Terugvordering Oekraïne	41.10							-887	-	-887
CB0-9CFDAZZ-OI									**-887**	**-**	**-887**
	Totaal		**122.208**	-15.532	**106.676**	**116.351**	-34.417	**81.934**	**83.931**	-13.017	**70.914**
		31.22	**3.026**	-2.931	**95**	**3.026**	-2.972	**54**	**-**	-	**-**
		31.32	**3.026**	-2.375	**651**	**3.026**	-2.395	**631**	**-**	-	**-**
		51.11	**100.164**	3.585	**103.749**	**93.250**	-15.353	**78.121**	**-**	-	**-**
		51.21	**15.992**	-13.811	**2.181**	**16.952**	-13.908	**3.044**	**-**	-	**-**
		63.22	**-**	-	**-**	**97**	-13	**84**	**-**	-	**-**
		46.10				**-**	-	**-**	**7.109**	-5.696	**1.413**
		66.11				**-**	-	**-**	**72.432**	4.004	**76.436**

66.12		-	-	-	**14.556**	-13.232	**1.324**
41.10		-	-	-	**-10.166**	1.907	**-8.259**

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 voortaan 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):

ESR-compensatie	**BA25**	**BU25**	**Delta**
Lonen	23.057	23.057	0
Werking en investering	6.448	6.448	0
Totale overdracht naar WiV	**29.505**	**29.505**	**0**
Marge	18.556	18.551	-5
Opbrengst GAF	12.054	11.503	-551
Totaal GAF	**30.610**	**30.054**	**-556**
Overschot/Tekort voor compensatie	1.105	549	-556

We zien dat het resultaat van GAF 556 keuro lager is dan gebudgetteerd, maar nog steeds ruimschoots volstaat om de de overgedragen personeels-en werkingskosten van het agentschap te financieren.

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

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.

In 2025 ging het Steunpunt Wonen van start met een grondige evaluatie van de vereisten uit de Vlaamse Codex Wonen, samen met de voornoemde technische verslagen. De resultaten worden in het voorjaar van 2026 verwacht. Een dergelijke evaluatie gebeurde ook in 2017-2018 en leidde tot optimalisaties op het vlak van de vereisten en het categoriseren ervan. Door dit initiatief periodiek te herhalen, garanderen we dat het normenkader adequaat en actueel blijft.

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.

Met het oog op de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten, werkte mijn administratie mee aan een communicatie- en informatiekader over de woningkwaliteitsnormen gericht op werkgevers en werknemers. Ook de samenwerking tussen de Vlaamse Sociale Inspectie en de Vlaamse Wooninspectie werd geïntensifieerd.

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. Samen met de minister van Onroerend Erfgoed, Wonen in Vlaanderen en VEKA werkte ik aan een kader om energie-ambities en erfgoedzorg te verzoenen. Op basis hiervan willen we het mogelijk maken voor beschermde monumenten en inventarisitems 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 de decretale basis voor deze afwijking voorzien en heeft Wonen in Vlaanderen, samen met de administratie Onroerend Erfgoed, een roadmap voorbereid. In 2026 wordt dit traject verdergezet.

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 zet ik vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie sterk in 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 een sterkere samenwerking tussen de woon- en energieloketten zichtbare aanspreekpunten te creëren die de burger duidelijk de weg wijzen naar het nodige renovatieadvies en de nodige renovatiebegeleiding. In 2025 is vooral ingezet op de integratie van de woon- en energieloketten (zie verder). De introductie van een geïntegreerde website wordt in 2026 verder bekeken.

Integratie woon- en energieloketten

De energiehuizen zijn een initiatief vanuit beleidsveld Energie om energieleningen te verstrekken en burgers informatie, advies en begeleiding te geven voor 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.

Tegen 1 januari 2028 moet elke gemeente in Vlaanderen een geïntegreerd woon- en energieloket aanbieden. In een behoorlijk aantal gemeenten werken gemeente, IGS en energiehuis al geïntegreerd samen en wordt er een woon- en energieloket aangeboden. In dit geïntegreerd loket verzekeren zij er zich van 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, hebben het VEKA en Wonen in Vlaanderen in 2025 verder onderzoek en overleg gepleegd met betrokkenen om verder vorm te geven aan de integratieroadmap.

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 2025 heb genomen voor de renovatie van appartementsgebouwen, verwijs ik naar mijn Beleids- en begrotingstoelichting Energie.

Daarnaast lanceerde ik het afgelopen jaar een oproep Design & Renovate voor het ontwerp en de uitvoering van modulaire gevelrenovatie via een raamovereenkomst. Dit 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. In april 2025 werd deze oproep stopgezet. Mijn administratie herwerkte deze oproep om begin 2026 opnieuw te kunnen publiceren.

Verder stimuleerde 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.

Renovatiebegeleiding voor specifieke groepen

Woningeigenaars kunnen bij het Energiehuis terecht voor Mijn Verbouwbegeleiding. Voor de begeleiding van eigenaar-bewoners verwijs ik naar de BBT BU 2025 Energie.

De komende jaren zullen een aantal maatregelen in voege treden met een grote impact op de private huurmarkt: vanaf 2028 zal de huurprijs van woningen met een slechte energieprestatie niet langer geïndexeerd kunnen worden (zie OD 5.5), in 2030 wordt de minimale energienormen opgenomen in de minimale woningkwaliteitsnormen en in de loop van de volgende legislatuur zal het conformiteitsattest verplicht worden (zie OD 5.4). Ik wil verhuurders ondersteunen om zich hierop voor te bereiden en hen aanmoedigen de nodige maatregelen te treffen. Daarom voorzie ik vanaf 2027 een flankerend beleid, bestaande uit advies over de kwaliteit van hun huurwoning en, indien nodig, renovatiebegeleiding, gelijkaardig aan Mijn Verbouwbegeleiding voor eigenaar-bewoners. In 2025 werden de

voorbereidingen daarvoor opgestart. Beide maatregelen werden opgenomen in het Sociaal Klimaatplan en in het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen- dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft goedgekeurd - werd een decretale basis uitgewerkt. Daarnaast ben ik in overleg getreden met de stakeholders om deze maatregelen vorm te geven. Dit traject wordt verdergezet in 2026.

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 2025 heeft mijn administratie de verdere operationalisering ondersteund. In de eerste plaats werd er werk gemaakt van de nodige ontsluitingsmogelijkheden, zodat het eenvoudig te raadplegen is of een studentenkot een kotlabel heeft.

Via de Vlaamse kotlabelwebsite kan elke gebruiker – student, ouder of verhuurder – op een toegankelijke manier nagaan of een kot over een geldig Vlaams kotlabel beschikt. De website voorziet daarbij onder meer in een doorzoekbare publieke databank waarin per studentenkot zichtbaar is of het Vlaams kotlabel aanwezig is.

In 2025 stelde ik een ondersteunend communicatiepakket (toolbox) ter beschikking van lokale besturen en hogeronderwijsinstellingen. Hierin vonden ze diverse communicatietools om te communiceren naar verhuurders. Ik trof de nodige voorbereidingen voor een communicatiecampagne om studenten en hun ouders te informeren over het Vlaams kotlabel. Deze campagne zal starten in maart 2026.

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.

In 2025 heb ik, samen met mijn collega's uit de betrokken beleidsvelden, verder ingezet op de uitbouw van de woningpas. Met de lancering van de collectieve woningpas is informatie over de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen gebundeld ontsloten voor eigenaars, om zo renovatiebeslissingen beter te ondersteunen. Daarnaast zijn nieuwe gegevensbronnen zoals digitale keuringen van verwarmingsinstallaties toegevoegd. Ook de gebruiksvriendelijkheid voor burgers kreeg aandacht, met gerichte communicatie-initiatieven en verbeteringen aan de toegankelijkheid.

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.
Samen met mijn administratie volgde ik de woningkwaliteitswijzer verder op, zodat de informatie up-to-date bleef en waar nodig werd geactualiseerd. Mijn administraties bekeek mogelijke optimalisaties en bereidde een roadmap voor.

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 gerichter 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

Rekening houdend met een evaluatie van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening door het Steunpunt Wonen in 2024, werden de voorwaarden van de Mijn VerbouwPremie gewijzigd op 1 juli 2025 met het oog op een maximale impact op het reduceren van de uitstoot en het versterken van de draagkracht van de burgers. De inkomenscategorieën en steunniveaus werden hierbij verder verfijnd en de premie werd hoger voor de lagere inkomensgroepen en lager voor de hogere inkomensgroepen. In uitvoering van de septemberverklaring werd een volgende wijziging doorgevoerd aan de Mijn VerbouwPremie met ingang van 1 maart 2026. Wie behoort tot de hoogste inkomensgroepen komt vanaf die datum alleen nog in aanmerking voor een premie voor een warmtepomp en warmtepompboiler. Voor eigenaar-bewoners uit doelgroep 3 en 4 wijzigt er niets.

<u>Aanvragen</u>

In 2025 werden 101.878 premieaanvragen voor een Mijn VerbouwPremie ingediend, goed voor 127.654 verschillende categorieën van werken.[2]

<u>Behandelde aanvragen</u>

Er werden in 2025 door Wonen in Vlaanderen en Fluvius 121.650 dossiers behandeld, waarvan er 104.000 dossiers (85,5%) werden goedgekeurd. Iets meer dan de helft van de behandelde

[2] Detailcijfers over aanvragen, goedkeuringen en uitbetalingen worden per kwartaal gepubliceerd op https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen#mijn-verbouwpremie.

dossiers werd toegekend aan aanvragers uit de laagste inkomensgroep. Het totaalbedrag aan toegekende premies bedroeg bijna 340 mio euro waarvan 215 mio euro voor aanvragers uit de laagste inkomensgroep.

Uitbetaalde aanvragen

Er werd in 2025 een premiebedrag van bijna 385,7 miljoen euro uitbetaald voor 117.000 aanvragen, waarvan 64% of 246,6 miljoen euro aan de eigenaar-bewoners uit de laagste inkomensgroepen (doelgroep 3 en 4) en verhuurders via woonmaatschappij (doelgroep 3 en 4). Hiervan werd ca 174,1 mio euro door Wonen aan Fluvius vergoed. Verder werd nog 26,2 mio euro voorzien voor dossiers die werden aangevraagd in 2025, maar pas in 2026 zullen worden uitbetaald. De beleidskredieten worden aangerekend op begrotingsartikel QFO-1QDB2RA-WT. Dit gebeurt op basis van de indieningsdatum van het dossier. Eind 2024 werd er 129,8 mio euro voorzien voor dossiers die in 2024 werden ingediend, maar pas in 2025 werden uitbetaald. Het budget voor 2025 bedroeg 70,5 mio euro. Dit resulteerde in een totaal beschikbaar bedrag van 200,3 mio eur dat volledig werd benut in 2025 om Fluvius te vergoeden (174,1 mio euro) en een voorziening van 26,2 mio euro aan te leggen voor aanvragen van 2025 die nog niet werden uitbetaald.

Mijn VerbouwLening is een belangrijk instrument om ook de lage inkomens te laten participeren aan de energie- en klimaattransitie. Ik heb dit instrument hervormd, waarbij ik een extra rentekorting voorzie voor de laagste inkomens, verhuurders aan een woonmaatschappij en private verhuurders die zich aan bijkomende voorwaarden houden. Deze wijzigingen gelden voor aanvragen die ingediend worden vanaf 1 januari 2026.

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 2025 heeft mijn administratie de nodige voorbereidingen getroffen om deze premie te integreren in het Mijn VerbouwLoket. Dit zal in 2026 worden uitgevoerd. 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 zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT, de benutting in begrotingsjaar 2025 bedroeg 3.164 keuro.

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 2025 heeft Wonen in Vlaanderen de verdere ingave van de renovatieplanning richting 2050 opgevolgd en de woonmaatschappijen aangespoord hier verder werk van te maken. Om algemene tendensen en specifieke knelpunten op organisatorisch en budgettair vlak voor de bredere sector samen te brengen dient de ingave verder vervolledigd te worden. Ook in 2025 werd er via structureel overleg op kwartaalbasis afgestemd met de sector over de lopende en nieuwe initiatieven in de context van energie, klimaat en duurzaamheid.

Daarnaast werd in 2025 opnieuw een open oproep 'innovatieve projecten' gelanceerd om innovatieve concepten, bouw- of technische systemen te promoten in de sociale woningbouw. Dit resulteerde in 12 weerhouden projecten die samen 10,59 mio euro subsidie zullen ontvangen (zie ook bespreking begroting VMSW en begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS). Om de concepten uit de projecten van in totaal 4 oproepen zo veel mogelijk te verspreiden, wordt jaarlijks een inspiratiedag voor de sector ingericht.

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. In 2025 zal ik de sector actief ondersteunen om het aangepast subsidiekader maximaal in te zetten bij de lopende projecten.

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 uit te werken (tijdspad, modaliteiten, handhaving, enzovoort). Dit kader zal worden voorafgegaan door een aanmoedigingsbeleid, gericht op sensibilisering en het begeleiden van eigenaar-verhuurders (zie OD 5.3). 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 woningkwaliteitsnormen door het Steunpunt Wonen (zie OD 5.1). Ook startte mijn administratie met een evaluatie van de woningkwaliteitsprocedures (zie OD 5.5), breidde ik het aanbod aan noodwoningen verder uit (zie OD 5.5) en nam ik initiatief om een begeleidingsaanbod voor verhuurders uit te bouwen (zie OD 5.2). Daarnaast voerde het Steunpunt Wonen in 2025 een onderzoek uit om de huidige praktijken, opportuniteiten en knelpunten bij gemeenten die nu reeds met een verplicht CA werken in beeld te brengen. Verder 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 evaluatie van de minimale kwaliteitsnormen opgestart (zie OD 5.1).

Tot slot maak ik werk van een decretale basis om de beroepsprocedure bij de minister in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring 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. Dit regelgevend traject loopt verder in 2026.

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. in de evaluatie van de minimale kwaliteitsvereisten (zie O.D. 5.1) wordt ook gekeken naar het (toekomstige) vereiste minimaal EPC label en de afstemming op de renovatieplicht. De resultaten worden in het voorjaar van 2026 verwacht. Om duidelijkheid en rechtszekerheid te creëren en te vermijden dat verhuurders voor verrassingen komen te staan, is het 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. 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 er opnieuw een succesvolle projectoproep georganiseerd door mijn administratie, waarbij aan 28 projecten in totaal 10.189 keuro werd toegekend.

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.

In 2025 werden, in samenwerking met het agentschap Justitie en Handhaving, de voorbereidingen getroffen voor de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. De legistieke ontwerpteksten van het implementatiedecreet werden opgesteld. Op 19/12/2025 werd het ontwerp voor de eerste keer goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het traject zal in 2026 zijn vervolg kennen. De voorbereidingen voor de opmaak van het uitvoeringsbesluit werden ook gestart. De vooropgestelde en te respecteren deadline van 8 september 2026 blijft dan ook haalbaar en realistisch. Vooral het extra luik bestuurlijke maatregelen zal hier een meerwaarde vormen.

Daarnaast gebeurde er een high-level analyse van de noodzakelijke aanpassingen aan VLOK (Vlaams Loket Woningkwaliteit) die in 2026 uitgevoerd zullen worden.

In 2025 werden de eerste dossiers behandeld in het kader van bestuurlijke beboeting, waardoor dit ook op kruissnelheid komt en de slagkracht van de strafrechtelijke handhaving verder vergroot.

Zoals steeds is er ook in 2025 opgetreden tegen krotverhuur door de Vlaamse Wooninspectie, regelmatig in samenwerking met partners zoals lokale besturen, politie, andere inspectiediensten,…

3.2 Prestatie-informatie

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

Benaming	Conformiteitsattesten op de huurmarkt
Definitie	Aantal geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 149.888 Meeteenheid : attesten (voor entiteiten) Tijdstip : 31 december 2025 Het aantal geldige conformiteitsattesten is in 2025 met een 17% gestegen tov 2024 (128.591).
Streefwaarde	In BBT BO 2025 was nog geen streefwaarde voor deze indicator gedefinieerd.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten' en het ISE Woningkwaliteit.
Budgettaire relevantie	Deze indicator geeft aan in welke mate de ingezette budgetten voor het woningkwaliteitsbeleidbijdragen aan een groter aantal huurwoningen dat voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

3.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB

						(duizend euro)
	VAK 2025			**VEK 2025**		
2025	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU

ESR-uitgaven WT, LO, PR	86.513	98.029	84.616	86.513	98.029	79.935
Toelagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	**86.513**	**98.029**	**84.616**	**86.513**	**98.029**	**79.934**

Inhoudelijke toelichting:

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

Het grootste aandeel van het budget op dit ISE betreft de Mijn VerbouwPremie (70.549 keuro), dat in 2025 volledig werd benut. Daarnaast werden er voor 3.164 keuro premies toegekend voor het de verbetering en de aanpassing een woning.

Er werd in begrotingsjaar 2025 ook terug een investeringssubsidie toegekend aan lokale besturen voor een projectoproep voor dak- en thuislozen, en voor de aankoop, bouw, renovatie en inrichting van noodwoningen. In totaal werd aan 28 projecten een subsidie toegekend voor een totaal bedrag van 10.189 keuro.

Deze subsidie draagt bij tot de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te handhaven (zie OD 5.5).

Op dit ISE worden ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit.

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

Ontvangsten

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 de bestuurlijke handhaving van de woningkwaliteit. Deze ontvangsten mogen enkel aangewend worden voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT.

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	0	800	0
BA-JR 2025	0	800	0
BU 2025	0	2.555	0

Inhoudelijke toelichting:

Er werd in 2025 voor 2.556 keuro ontvangsten gerealiseerd in het Fonds voor de Wooninspectie. Het grootste aandeel hierin betreft dwangsommen (2,2 miljoen euro): als opgelegde herstelmaatregelen niet worden uitgevoerd binnen de door de rechter bepaalde termijn, kan de overtreder door de rechtbank verplicht worden om dwangsommen te betalen tot de werken zijn uitgevoerd. Het is bij een begrotingsronde zeer moeilijk in te schatten voor welke dossiers er ontvangsten gerealiseerd zullen worden, dit is namelijk afhankelijk van invorderingsmogelijkheden, hoe snel overtreders hun veroordeling uitvoeren en juridische procedures. Dit verklaart het verschil tussen de geraamde en gerealiseerde ontvangsten.

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit (SD 5). Het gaat om de Mijn VerbouwPremie, de aanpassingspremie en het budget voor noodwoningen.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	85.713	85.713	83.903	85.713	85.713	79.239

Inhoudelijke toelichting:

In de begroting 2025 werd er in totaal voor 70.549 keuro aangerekend voor de Mijn VerbouwPremie en 3.164 keuro voor de aanpassingspremie. Het budget van de Mijn VerbouwPremie werd volledig benut.

In begrotingsjaar 2025 werd voor de zesde keer een open oproep gelanceerd, via dewelke lokale besturen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod van woningen voor dak- en thuislozen en noodwoningen kunnen uitbreiden. In totaal werd 10,2 miljoen euro toegekend. In vereffeningskrediet konden deze nieuwe projecten nog niet aangerekend worden, omdat omwille van de aanrekeningsregels in de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën de vereffening overeen dient te komen met de onderliggende prestatie of de economische feiten. In begrotingsjaar 2025 werden wel projecten van de voorgaande begrotingsjaren vereffend voor 5.514 keuro.

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. De ontvangsten van het Fonds voor de Wooninspectie komen terecht op begrotingsartikel QF0-9QDBTRB-OW.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	800	12.316	713	800	12.316	696

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2025 voor 713 keuro VAK en 696 keuro VEK uitgaven gerealiseerd op het Fonds, t.o.v. een geraamd budget van 400 keuro. Omdat de ontvangsten aanzienlijk hoger waren (zie uitleg bij QF0-9QDBTRB-OW), kon ondanks de hogere uitgaven toch een saldo opgebouwd worden. Het bedrag van 12.316 keuro dat vermeld wordt in de kolom BA-JR betreft het totale saldo dat de voorbije jaren werd opgebouwd in het Fonds.

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 aan deze organisaties op basis van het methodologisch kader voor de evaluatie van instrumenten van het woonbeleid. De resultaten van dat onderzoek worden verwacht in het voorjaar van 2026 en zullen dienen om de subsidies ook in de toekomst zo gericht mogelijk in te zetten. Het onderzoek evalueert ook de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen (Initia).

Verder heb ik in 2025 de erkenningen van de vijf bestaande huurdersbonden verlengd. Die verlenging is ingegaan op 1 januari 2026 en geldt voor een nieuwe periode van vijf jaar.

De subsidies aan deze organisaties worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT en bedragen in totaal 3.997 keuro.

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen

Woonmaatschappijen tot bloei laten komen

Eerder (zie SD4) heb ik al aangegeven te willen evolueren naar een partnerschap met woonmaatschappijen. Dit partnerschap hangt uiteraard samen met een verdere professionalisering van de sector op basis waarvan zij deze legislatuur volop tot bloei zouden

moeten komen om de beoogde voordelen van de recente hervormingen te realiseren. Samen met de sector heb ik daartoe onder meer bekeken hoe we administratieve lasten kunnen beperken, de regeldruk verminderen en een versnelling kunnen creëren in de sociale woningbouw, onder andere via de Stuurgroep Bouwkracht. De resultaten werden onder meer vertaald in het regelgevend traject rond rationalisatie van de financiering (zie SD4).

Ondersteuning van woonmaatschappijen en lokale besturen

Wonen in Vlaanderen ondersteunde de woonmaatschappijen en de lokale besturen bij het uitvoeren van hun opdracht en werkte hiervoor afgelopen jaar samen met de erkende koepel Initia en de VVSG. In het sociaal overlegplatform werden hierover de nodige afspraken gemaakt, zoals een gepaste taakverdeling, o.a. met betrekking tot de doorverhuuractiviteiten, het periodiek overleg met de sector en de netwerkvorming met zowel VVSG als met Initia.

De doelstelling van deze ondersteuning was om de woonmaatschappijen de mogelijkheid te geven zich verder te professionaliseren en zich te ontwikkelen tot nog performantere organisaties. De focus lag afgelopen jaar op duidelijke communicatie (fysiek en digitaal via nieuwsbrieven, website en nieuwsflashes) en aangepaste opleidingen over nieuwe beleidsbeslissingen of over de belangrijkste taken van een woonmaatschappij, zoals voorzien in het prestatiehandboek. Er werd ook ingezet op kennisdeling via intervisiemomenten, waaraan een brede groep van medewerkers van woonmaatschappijen kon deelnemen. Er is ook specifieke vorming ontwikkeld voor de nieuwe bestuurders in de raden van bestuur van de woonmaatschappijen. Verder zijn de nieuwe directeurs intensief begeleid om snel kennis op te bouwen over alle deeldomeinen van hun talrijke taken. Concreet gaat het dan over projectfinanciering, sociale huur en projectontwikkeling.

Binnen het agentschap Wonen in Vlaanderen gaven meerdere helpdesks onderbouwd advies aan de woonmaatschappijen met betrekking tot de sociale huurreglementering, vastgoed, fiscaliteit, financieel beheer, sociale dienstverlening, het CIR, enzovoort. Zo werden de woonmaatschappijen onder meer specifiek geadviseerd over de overdrachten van patrimonium dat nog gelegen was in andermans werkingsgebieden en dat moet worden overgedragen vóór 1 januari 2028. Daarnaast kregen de woonmaatschappijen ook advies over hun financiële planning en werden woonmaatschappijen die zich in een financieel precaire toestand bevonden van nabij begeleid en opgevolgd. Ook bij de realisatie van projecten, en vooral bij renovaties en energiebesparende werken, kregen de woonmaatschappijen technisch advies en ondersteuning krijgen.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen ondersteunde de lokale besturen rechtstreeks door aanwezigheid op het lokaal woonoverleg en in de IGS-stuurgroepen. Verder fungeerden deze begeleiders lokaal woonbeleid als aanspreekpunt en konden lokale besturen advies vragen over de verschillende aspecten van het lokaal woonbeleid, zoals BSO, IGS, woningkwaliteit en lokale toewijzingsregels. Dit team speelde in 2025 een belangrijke faciliterende rol bij het begeleiden van lokale besturen die een nieuwe intergemeentelijke samenwerking wilden aangaan over lokaal woonbeleid voor de periode 2026–2031.

De voorziene tripartite-overeenkomsten tussen gewest/lokaal bestuur/woonmaatschappij in het kader van een nieuw BSO zijn verlaten ten voordele van bilaterale overeenkomsten die in 2026 zullen opgemaakt worden. De bijhorende ondersteuning is dan ook verschoven naar extra ondersteuning in de vorm van infosessies (fysiek en digitaal), communicatie (website,

briefwisseling, mailbox) en eerstelijnshulp voor toelichting over het nieuwe -gemeentelijke-BSO.

Daarnaast bood het agentschap Wonen in Vlaanderen een vormings- en opleidingsaanbod aan voor lokale besturen en woonmaatschappijen. Dat aanbod bestond uit enerzijds een structureel, regelmatig terugkerend programma en anderzijds uit opleidingen die inspeelden op nieuwe Vlaamse beleidsinitiatieven en op actuele vragen van lokale besturen en woonmaatschappijen.

In 2025 lag de nadruk op de start van de nieuwe legislatuur bij de lokale besturen. Samen met de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving organiseerden we "De Roadshow", waar we informatie en ondersteuning boden rond thema's zoals omgeving, natuur, milieu, bodem en afval, landgebruik, wonen, klimaat, energie en onroerend erfgoed.

Daarnaast ontwikkelden we een specifiek kennismakingsaanbod voor nieuwe bestuurders die door de gemeenteraad zijn aangesteld in het bestuursorgaan van de woonmaatschappij. Dat aanbod bereidt hen voor op hun rol als bruggenbouwer tussen het lokaal bestuur en de woonmaatschappij.

Bij de opleidingen specifiek voor de woonmaatschappijen lag de focus op intervisies (leefbaarheid, verhuurdiensten, verhuisbewegingen) en inspiratiedagen (innovatieve projecten, sociale diensten).

Tot slot bracht Wonen in Vlaanderen lokale besturen samen rond thema's zoals sociaal en betaalbaar wonen, woningkwaliteit (waaronder, in samenwerking met ABB, het gebruik van artikel 135 NGW bij woningkwaliteit, verwaarlozing en woningvervuiling) en de verschillende premies (Mijn VerbouwPremie, Huursubsidie en Huurpremie). Hiermee wilden we informeren, inspireren en ruimte creëren voor uitwisseling van ervaringen.

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. De bedoeling daarvan is om na de grondige hervorming van de sector een eerste zicht te krijgen op de prestaties van de woonmaatschappijen en hen daarna beter en gerichter in staat te stellen om hun prestaties te verbeteren in functie van hun maatschappelijke opdracht. De nodige voorbereidingen werden hiervoor opgestart. In afwachting hiervan wordt gewerkt met een tussentijdse sporenaanpak, waarbij een beperkt aantal 'sporen' of doelstellingen van de woonmaatschappijen wordt opgevolgd. Deze sporen hebben telkens linken met de operationele doelstellingen, zoals geformuleerd in het prestatiehandboek, of met deelaspecten ervan en worden geselecteerd op basis van volgende beweegredenen:

- Doelstellingen die na de transitie door de gewijzigde opdrachten van de woonmaatschappij (sterker) op de voorgrond treden;
- Doelstellingen die opgevolgd worden via andere kanalen komen niet in aanmerking (i.e. vermijden van dubbele opvolging en cliënt-belasting);
- Doelstellingen die door het beleid als prioritair beschouwd worden.

Deze tussentijdse sporenaanpak richt zich niet noodzakelijk naar alle woonmaatschappijen. Bepaalde sporen kunnen generiek worden opgezet, waarbij alle woonmaatschappij op dit aspect worden opgevolgd, terwijl andere sporen worden gestoeld op een risicoanalyse en specifiek gericht zijn naar bepaalde woonmaatschappijen. Er wordt dan een gerichte selectie gemaakt, gebruikmakend van beschikbare gegevens, data en eerdere metingen, of van signalen uit het werkveld. De sporenaanpak werd in 2025 voorbereid.

Ook voor wat betreft de nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek, 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), werd het voorbereidend werk opgestart. Hierbij staat vertrouwen in de woonmaatschappijen centraal, werd een ondersteunende benadering nagestreefd en blijven prestaties relevant. Betrouwbare, herkenbare, bruikbare en actuele data over de prestaties van woonmaatschappijen zullen in dit traject nog belangrijker worden.

Basis en verhoogd toezicht

In 2025 oefende de Afdeling Toezicht haar opdrachten uit via een combinatie van basistoezicht, verhoogd toezicht en globale onderzoeken, met als doel de naleving van de regelgeving te waarborgen en het behoorlijk bestuur binnen de woonmaatschappijen te bevorderen. Het basistoezicht vormde de brede basis van de toezichtswerking en richtte zich op het systematisch nazicht van essentiële beheersdomeinen. In totaal werden in 2025 25 dossiers behandeld binnen het basistoezicht overheidsopdrachten, 125 dossiers binnen het basistoezicht administratief beheer en 132 dossiers binnen het basistoezicht financieel beheer. Daarnaast werden 4 dossiers opgevolgd in het kader van het basistoezicht op sociale verhuring (huurprijzen en huurlasten) en 19 dossiers inzake de verkoop van (on)verhuurbare sociale woningen.

Wanneer verhoogde risico's werden vastgesteld, werd aanvullend verhoogd toezicht ingezet. Dit betrof 13 dossiers overheidsopdrachten, 28 dossiers administratief beheer, 16 dossiers financieel beheer en 10 dossiers in het specifieke kader van overdrachten van patrimonium tussen woonmaatschappijen. Naast deze thematische opvolging werden 11 globale onderzoeken uitgevoerd, die zorgden voor een geïntegreerd en verdiepend beeld van de werking en het beheer van de betrokken actoren.

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. Daarbij werd gezorgd voor voldoende begeleiding, thematische ondersteuning en data-aanreiking voor gemeenten zodat zij de doelstellingen binnen de Vlaamse beleidsprioriteiten konden uitvoeren op het 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. Zo ook heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen ingezet op begeleiding en ondersteuning van de lokale besturen via onder meer thematische overlegtafels en opleidingen.

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 ook *Subsidie IGS*). Hierop werd ook in 2025 verder ingezet.

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.

Daarnaast heb ik in 2025 een nieuw subsidiekader uitgewerkt voor de periode 2026-2031, waarvoor de *Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid* van het Steunpunt Wonen (2023) de basis vormde. De doelstelling van deze subsidie is om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd. Dit nieuwe subsidiekader biedt dan ook de nodige marge en capaciteit om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen, alsook hebben we er met de Vlaamse Regering voor gezorgd dat de administratieve lasten verminderen. Tot slot heeft het agentschap in 2025 blijvend ingezet op begeleiding en ondersteuning van de lokale besturen en de IGS-projecten Lokaal Woonbeleid via onder meer thematische overlegtafels en opleidingen.

De budgetten voor de IGS-subsidie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT. In 2025 werd 8.869 keuro subsidie toegekend aan IGS-projecten.

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 zijn 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 zet daarom in op de verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking. De stakeholderbetrokkenheid wordt gerealiseerd binnen het afsprakenkader dat ik hierover met mijn administratie opmaakte. Ik zet in op het betrekken van de stakeholders via 2 sporen. Het eerste spoor is gelinkt aan beleidsinitiatieven, zowel binnen de specifieke beleidstrajecten als in voorbereiding van de jaarlijkse BBT-cyclus. Het tweede spoor heeft een breder proactief perspectief, en is gericht op thema-verkennend overleg.

Huurschatter(s)

In 2025 werd verder gewerkt aan de harmonisering van de huurschatter(s). Het Steunpunt Wonen rondde de ad-hoc onderzoeksopdracht af waarin de huidige modellering werd doorgelicht en mogelijke verbeteringen werden geïdentificeerd. Er is ondermeer gekeken naar hoe de gebruikte parameters kunnen worden verfijnd, hoe beschikbare gegevens beter kunnen worden benut en hoe de jaarlijkse actualisaties eenvoudiger en consistenter kunnen verlopen. Tegelijk werd binnen het agentschap een inhoudelijke en technische voorbereiding opgestart waarin werd bekeken hoe deze inzichten kunnen worden vertaald naar een stabiel en toekomstgericht instrument, met aandacht voor een zorgvuldige implementatie in de praktijk. Op basis van deze fundamenten worden in 2026 de volgende stappen voorbereid, zodat de huurschatter verder kan ontwikkelen tot een robuust beleidsinstrument voor de komende jaren.

Beleidsdata

In 2025 werd een eerste, belangrijke stap gezet in de uitbouw van een stabiele en goed gedocumenteerde data-omgeving met beleidsrelevante data. Aan de hand van een proof of concept met gegevens over de Vlaamse woonlening werden de mogelijkheden van de omgeving voor het eerst concreet getest. Dit leverde waardevolle inzichten op in de manier waarop zulke data-omgeving best wordt ingericht en gebruikt. Ook zijn in 2025 de inhoudelijke prioriteiten afgebakend en werden de krijtlijnen voor de toekomstige data-architectuur vastgelegd. Daarmee is een fundament gelegd om in 2026 en 2027 op een iteratieve en doelgerichte manier verder te bouwen aan een efficiënte data- en analyseomgeving ter ondersteuning van het woonbeleid.

OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen

Steunpunt Wonen 2021-2025

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen 2021-2025 bestond uit twee grote luiken: langlopend basisonderzoek en kortlopende ad hoc opdrachten. De basisopdracht omvatte vier werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluatie, (3) ruimtelijke dynamiek van de woningmarkt, (4) woonwensen en woonnoden. Naast het basisonderzoek werd de nodige tijd gereserveerd voor ad hoc studies die jaarlijks worden vastgelegd.

In 2025 stond het Steunpunt Wonen in voor het afronden van de vier werkpakketten en een reeks ad hoc studies. In mei 2025 presenteerde het steunpunt de belangrijkste resultaten van de 'Woonsurvey en Woningscreening 2023'.

Erkenning nieuw Steunpunt Wonen

Om de continuïteit van de steunpuntwerking binnen het beleidsveld Wonen te garanderen, lanceerde ik in het voorjaar van 2025 een oproep voor een nieuw Steunpunt Wonen 2026-2030. Op 28 november 2025 keurde de Vlaamse Regering het geselecteerde voorstel goed. Het nieuwe steunpunt gaat van start op 1 januari 2026 en zal nog tot eind 2030 onderzoek voeren rond wonen en het Vlaamse woonbeleid.

De subsidiebudgetten zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT. In 2025 bedroeg de benutting 856 keuro.

Monitoring uithuiszettingen

De Vlaamse Regering voert een gericht beleid rond de preventie van uithuiszettingen. 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. Wonen in Vlaanderen heeft in 2025 de contacten onderhouden met de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders 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. Wonen in Vlaanderen heeft in samenwerking met de Vlaamse Statistische Autoriteit een aanvraag ingediend voor de oprichting van een werkgroep "statistieken uithuiszettingen" binnen het Interfederaal Instituut voor Statistiek. De aanvraag werd goedgekeurd en opgenomen in het Geïntegreerd Statistisch Programma van het IIS. Volgende doelstellingen werden gedefinieerd in de Service Level Agreement (SLA):

- statistieken ontwikkelen die kunnen dienen om het beleid inzake uithuiszettingen richting te geven; expertise uit te wisselen en kennis op te bouwen rond dit onderwerp tussen de verschillende deelnemers aan de SLA;ivoldoen aan de internationale verwachtingen, cfr.

o.m. lijst doelen m.b.t. duurzame ontwikkeling (SDG).iVolgende verwachte resultaten werden opgenomen in de SLA:

- Het landschap rond rechtelijke uithuiszettingen in beeld brengen. Dit houdt onder meer in dat we zullen nagaan welke data bij welke instanties beschikbaar zijn, wat die data precies inhouden en op welke manier deze te verkrijgen zijn (januari 2026 – december 2026);
- Aanvragen en onderzoeken van de data met als doel statistieken te ontwikkelen rond aantal effectieve uithuiszettingen, aantal betekende vonnissen tot uithuiszetting, aantal vonnissen tot uithuiszetting en aantal gerechtelijke vorderingen tot uithuiszetting. Deze statistieken willen we graag ter beschikking stellen tot op gemeenteniveau (juni 2026 - december 2030).

De kick-off voor deze werkgroep is gepland in maart 2026.

Monitoring studentenhuisvesting

De studentenhuisvestingsmarkt staat de laatste jaren onder druk. Om het beleid rond studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting. Samen met de hoger onderwijsinstellingen en de studentensteden, organiseren we een periodieke bevraging bij studenten. Na een eerste verkenning in het academiejaar 2023-2024 door het Steunpunt Wonen, organiseerden zij in het najaar van 2025 een eerste volwaardige bevraging. De resultaten daarvan worden in het voorjaar van 2026 verwacht.

4.3 Prestatie-informatie

Benaming	Gemeenten in een IGS
Definitie	Aandeel van de gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde: voor het 1ste werkingsjaar van het nieuwe subsidiekader (2026): 263 van de 285 gemeenten (92%) Meeteenheid: gemeenten Tijdstip: 2025 Het aandeel gemeenten in een IGS is toegenomen met 4% tov 2024 (88% of 251 van de 285 gemeenten).
Streefwaarde	In BBT BO 2025 was nog geen streefwaarde voor deze indicator gedefinieerd.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling ‘’De performantie van woonactoren

	waarborgen" en het ISE Themaoverschrijdend instrumentarium.
Budgettaire relevantie	Deze indicator geeft aan in welke mate de ingezette budgetten voor themaoverschrijdend instrumentarium leiden tot gewaarborgde performantie van lokale woonactoren.

4.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB

(duizend euro)

	VAK 2025			**VEK 2025**		
2025	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	26.883	37.779	28.624	29.278	37.334	25.381
Toelagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	**26.883**	**37.779**	**28.624**	**29.278**	**37.334**	**25.381**

Inhoudelijke toelichting:

Onder dit ISE staan alle kredieten die niet eenduidig kunnen ondergebracht worden onder de voorgaande inhoudelijke ISE's. Het grootste aandeel van dit budget wordt vertegenwoordigd door de e-gov budgetten (135 miljoen VAK-benutting) en de IGS-subsidiëring (8,9 miljoen VAK-benutting). Daarnaast worden ook de werkings-en personeelssubsidies aan diverse intermediairen aangerekend op die ISE, zoals o.a. de (ver)huurdersorganisaties. Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat ook het Fonds voor de Huisvesting.

4.3.1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlikheid (excl. DAB's)

Ontvangsten

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.

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	0	1.000	0
BA-JR 2025	0	1.000	0
BU 2025	0	497	0

Inhoudelijke toelichting:

Het betreft in hoofdzaak terugvorderingen van huursubsidie en huurpremies bij particulieren. In tegenstelling tot vorige jaren waren er minder terugvorderingen bij woonmaatschappijen, wat meteen ook verklaart waarom de uitvoering lager lag dan initieel geraamd.

Uitgaven

QF0-1QDB2TA-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:
Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van diverse beleidsinstrumenten aangerekend. De e-gov-budgetten en de subsidie voor IGS-projecten vertegenwoordigen het grootste aandeel in het budget. Daarnaast worden op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: 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).

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	25.883	28.088	28.022	28.278	27.296	24.786

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom BA 2025 en kolom BA-JR 2025 wordt verklaard door kredietherverdelingen:

- 2.000 keuro VAK en VEK werd herverdeeld vanuit de subsidie voor de kredietbemiddelingsactiviteit en het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) naar het e-gov-budget;
- 205 keuro VAK en VEK zijn herverdelingen vanuit de centrale indexprovisie naar diverse werkingssubsidies;
- Er vertrekt 1 miljoen euro VEK naar de apparaatskredieten van het Agentschap (QF0-1QAB2ZZ-WT)

17° 2.187 keuro VEK werd herverdeeld naar de subsidie voor investeringen in woonwagenterreinen.

Op het begrotingsartikel wordt een quasi volledige VAK-benutting gerealiseerd (nl. 28.022 keuro), grotendeels verklaard door:

- 13.504 keuro VAK-benutting op de e-gov-budgetten, (o.a. voor VLOK, CIR, MijnVerbouwPremie, etc)
- 8.669 keuro toegekende IGS-subsidies (zie ook bespreking bij OD 6.3)
- 3.997 keuro toegekende werkingssubsidies aan verschillende organisaties ((ver)huurdersorganisaties, het Vlaamse Huurdersplatform en Initia).

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.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	1.000	9.691	602	1.000	10.038	595

Inhoudelijke toelichting:

De uitvoering in 2025 betreft voornamelijk uitgaven bij advocatenkantoren en andere externe partners voor het verlenen van advies bij verschillende trajecten. De kolommen BA-JR bevatten het opgebouwd VAK- en VEK-saldo in het Fonds.

V. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Ontvangsten

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).

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	0	0	0
BA-JR 2025	0	0	0
BU 2025	6	0	0

Inhoudelijke toelichting:

De algemene ontvangsten bevatten de verkoopsopbrengsten van een wagen (2 keuro), de verzekeringsuitkering van een schadegeval aan een wagen (2 keuro) en de terugvordering van onkostenvergoedingen (2 keuro).

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.

Begrotingsuitvoering:

			(duizend euro)
	AO	**TO**	**LO**
BA 2025	0	126	0
BA-JR 2025	0	126	0
BU 2025	0	94	0

Inhoudelijke toelichting:

Dit betreft de terugvordering van de salariskosten van één gedetacheerde medewerker.

Uitgaven

QF0-1QAB2ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	40.339	39.863	37.473	40.339	39.863	37.448

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen BA en BA-JR betreft:
- 1.200 keur krediethervердeling van de lonen naar de apparaatskredieten
- 724 keur verdeling uit de indexprovisie;

QF0-1QAB2ZZ-WT – WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	10.736	12.172	12.163	10.738	13.174	12.893

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen BA en BA-JR betreft krediethervердelingen vanuit:

- Agentschap Digitaal Vlaanderen voor exploitatiekosten van VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) in het kader van Vlaanderen Radicaal Digitaal voor een bedrag van 236 keuro VAK en VEK;

- de loonkredieten: 1.200 keuro VAK en VEK wordt verschoven vanuit QF0-1QDAB2ZZ-LO naar de apparaatskredieten voor een archiefverwerkingsopdracht m.b.t. de Vlaamse Woonlening (400 keuro) en voor een investering m.b.t. privacylogging (800 keuro);

- begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT: 1 miljoen euro VEK die hier wordt ingezet voor het betalen van facturen m.b.t. ICT-uitgaven.

Zowel de VAK- als de VEK-kredieten werden quasi volledig benut.

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.

Begrotingsuitvoering:

						(duizend euro)
	VAK			**VEK**		
	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025	BA 2025	BA-JR 2025	BU 2025
Uitgaven	88	236	56	88	236	56

Inhoudelijke toelichting:

De 56 keuro uitvoering in 2025 betreft de salariskosten van één gedetacheerde medewerker. De gecumuleerde saldo-opbouw bedraagt 236 keuro.

VI.LIJST MET AFKORTINGEN

AO	Algemene Ontvangsten
BBT	Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BVCW	Besluit Vlaamse Codex Wonen
CAP	Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten
CIR	Centraal inschrijvingsregister
EPC	Energieprestatie Certificaat
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
IS	Interne stromen (ESR-aggregaat)
ISE	Inhoudelijk structuurelement
IVA	Intern Verzelfstandigd Agentschap
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)
OL	Ontvangsten Leningen (ESR-aggregaat)
OP	Ontvangsten Participaties (ESR-aggregaat)
OW	Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)
PA	Participaties (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
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
WT	Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)

VII. OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN

Wijziging BVCW: subsidiëring intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid	Definitief goedgekeurd op 14/03/2025
Wijziging uitvoeringsbesluit decreet Wonen in Eigen Streek: aanpassing lijst gemeenten na fusies	Definitief goedgekeurd op 14/03/2025
Wijziging BVCW en Energiebesluit: hervorming Mijn VerbouwPremie	Definitief goedgekeurd op 23/05/2025
Projectoproep 'noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen 2025'	Definitief goedgekeurd op 27/06/2025
Projectoproep 'innovatieve woonprojecten in de sociale huisvestingssector 2025'	Definitief goedgekeurd op 04/07/2025
Oproep tot erkenning en financiering Steunpunt voor Beleidsrelevant Onderzoek voor het thema 'Wonen' voor de periode 2026-2030	Definitief goedgekeurd op 18/07/2025
Wijziging BVCW: onroerende bezitsvoorwaarde, huurwaarborglening en berekening maximumpercentage jaarlijkse investeringsvolume woonmaatschappijen voor basiskoten en geconventioneerde huurwoningen	Definitief goedgekeurd op 05/09/2025
Wijziging BVCW: Bindend Sociaal Objectief	Principieel goedgekeurd op 12/09/2025
Goedkeuring van het geselecteerde voorstel voor het Steunpunt Wonen 2026-2030	Definitief goedgekeurd op 28/11/2025
Wijziging BVCW: erkenning woonmaatschappijen als kredietbemiddelaars van het VWF	Principieel goedgekeurd op 05/12/2025
Wijziging uitvoeringsbesluit decreet Wonen in Eigen Streek: onroerende bezitsvoorwaarde	Principieel goedgekeurd op 05/12/2025
Wijziging Energiebesluit: Mijn VerbouwLening, Mijn VerbouwBegeleiding en sloop- en heropbouwpremie	Definitief goedgekeurd op 12/12/2025

Verlenging opvangcapaciteit voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne in nooddorp Gent en aanpassing subsidieregeling	Definitief goedgekeurd op 19/12/2025
Wijziging diverse bepalingen BVCW en Energiebesluit: Mijn VerbouwPremie, EPC-labelpremie en kortingsbon kwetsbare groepen	Definitief goedgekeurd op 19/12/2025
Wijziging VCW: Bindend Sociaal Objectief (BSO)	Definitief goedgekeurd op 19/12/2025 om in het Vlaams parlement in te dienen
Wijziging VCW: activering kandidaat-huurders en sociale huurders	Principieel goedgekeurd op 19/12/2025
Wijziging BVCW: toewijzingsregels sociale huurwoningen (voorrang werkbinding)	Principieel goedgekeurd op 19/12/2025
Wijziging BVCW: eengemaakte huurprijsberekening, herinvesteringsverplichting en financiering sociale woonprojecten	Principieel goedgekeurd op 19/12/2025

VIII. OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN VAN HET HOF VAN JUSTITIE

Arrest	Datum	Rolnr.	Aard	Onderwerp	Uitspraak
15/2025	30/01/2025	8191, 8192	PV	art. 3.2.8 decr. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (*activeringsheffing: vrijstellingen sociale woonorganisaties en Vlabinvest*)	geen schending
5/2025	16/01/2025	8156, 8157	BV	decr. 23 juni 2023 over wonen in eigen streek (*criteria en modaliteiten, in het bijzonder de woonplaatsvoorwaarde*)	VERNIETIGING (art. 5, eerste lid, 1°,) en PV aan Hof van Justitie van de Europese Unie

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 dossierbehandelingsssysteem 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.