

BBT Wonen

Begrotingsuitvoering 2024

Melissa Depraetere

Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

I. INHOUDSTAFEL

I. INHOUDSTAFEL	2
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER	5
III. SAMENVATTING	6
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	7
1. Transversale en horizontale doelstellingen	7
1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding	7
1.2 Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan	7
1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan.....	7
1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden	8
1.5 Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030	8
V. BELEIDSVELD WONEN.....	9
1. ISE Woningkwaliteit	9
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	9
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen.....	10
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt	11
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand	12
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen	13
OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting.....	13
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	14
OD 1.8 Verduurzamen eigendomswohnungen stimuleren	15
1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar	16
2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	20
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken	20
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede	20
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft	20
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft	21
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft ..	22
2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd	23
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt	23
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	23
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen	24

2.3	SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt	24
	OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren	24
	OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.....	25
	OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	25
2.4	Budgettair kader voor het begrotingsjaar	26
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	26
	DAB's.....	30
	Overige entiteiten onder toezicht	31
3.	ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.....	35
3.1	SD 5 Een beter en breder woonaanbod	35
	OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid	36
	OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod	36
	OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd	37
	OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod	38
	OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren.....	38
	OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	39
	OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd	39
3.2	Budgettair kader voor het begrotingsjaar	39
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	40
	Overige entiteiten onder toezicht	42
4.	ISE Thema-overschrijdend instrumentarium.....	52
4.1	Operationele doelstellingen	52
	OD 6.1 Performante woonactoren	52
	OD 6.2 Lokaal woonbeleid	53
	OD 6.3 Onderbouwd beleid	54
	OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving	56
	OD 6.5 Performante overheid	56
4.2	Budgettair kader voor het begrotingsjaar	58
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	58
	- 13.979 keuro VAK-benutting op de e-gov-budgetten, (o.a. voor VLOK, CIR, Mijn VerbouwPremie, etc – zie ook de bespreking bij OD 6.5 Performante overheid, luik ICT)	60
VII.	APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD.....	62
VIII.	LIJST MET AFKORTINGEN.....	64
IX.	BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'	66
X.	BIJLAGE OVERZICHT VAN DE RESOLUTIES EN MOTIES VAN HET VLAAMS PARLEMENT	67

XI. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF	67
XII. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE ARRESTEN VAN HET GRONDWETTELIJK HOF EN HET HOF VAN JUSTITIE	67

II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsuitvoering 2024 rapporteer ik over de initiatieven, realisaties en middelen die mijn voorganger en ikzelf in 2024 hebben ingezet om uitvoering te geven aan het Vlaams woonbeleid.

Mijn voorganger heeft in de eerste maanden van 2024 nog een aantal trajecten afgerond. De maatregelen rond het project basiskot traden in werking, en het voorziene budget voor renteloze leningen werd volledig besteed. Ook het regelgevend traject van het kotlabel werd afgerond zodat de regeling op 1 januari 2025 in werking kon treden. Een kotlabel garandeert naleving van de woningkwaliteits- en brandveiligheidsnormen. Door de invoering van een uniform Vlaams kotlabel verhogen we de transparantie voor studenten en verhuurders over de verschillende studentensteden heen.

Ondanks het verkiezingsjaar, bleven de instrumenten van het woonbeleid uiteraard van kracht, en kenden deze ook in 2024 een succes. De investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen gingen het voorbije jaar onverminderd verder. Verschillende projecten van budgethuren werden goedgekeurd. Omwille van de grote vraag naar bijzondere sociale leningen in 2024 werd de machtiging van het VWF verhoogd. Ook de Mijn VerbouwPremie kende opnieuw een groot succes.

Na mijn aantreden in het najaar heb ik mijn ambities en plannen voor meer betaalbaar en kwalitatief wonen voor de komende jaren uitvoerig beschreven in mijn beleidsnota. Ik ben meteen van start gegaan met de voorbereiding van een aantal grote dossiers waarin ik in 2025 belangrijke stappen wil nemen en al heb genomen, zoals het nieuwe IGS-kader, de hervorming van de Mijn VerbouwPremie, het project Bouwkracht, de oprichting van de Tasforce Wonen – Ruimte en het nieuwe Bindend Sociaal Objectief.

Het aantal gezinnen dat op zoek is naar een betaalbare woning blijft groot. De uitdaging om meer betaalbare en sociale woningen te bouwen evenzeer. De eerste stappen richting deze ambitie zijn ook aan het begin van deze legislatuur gezet.

Melissa Depraetere

Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

III. SAMENVATTING

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

2024 was een scharnierjaar, met de afronding van de vorige legislatuur, een periode van lopende zaken en de start van de nieuwe legislatuur.

Op vlak van regelgeving werden nog enkele trajecten afgerond, zoals het basiskot en het kotlabel, en werden voorbereidingen getroffen voor trajecten die werden opgestart in de nieuwe legislatuur.

De Mijn VerbouwPremie kende in 2024 opnieuw een groot succes, net als de bijzondere sociale leningen, waarvoor de machtiging van het VWF werd verhoogd. Ook de investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen gingen het voorbije jaar onverminderd verder en verschillende projecten van budgethuren werden goedgekeurd.

PROGRAMMA QD – WONEN

(duizend euro)					
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2024	8.500	1.400	0	3.498.527	392.389
BA-JR 2024	8.500	1.400	0	3.613.645	464.295
BU 2024	8.034	1.810	0	536.096	490.687

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Transversale en horizontale doelstellingen

1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding

Er werd in 2024 verder uitvoering gegeven aan de acties opgenomen in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) om vanuit wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede.

De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen werden uitgewerkt en zijn in werking getreden vanaf 1 januari 2024 (zie OD 4.3). De werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) werd verder opgevolgd, na de gerichte campagne bij huurders en verhuurders (zie OD 3.1). Het plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, dat werd uitgewerkt in samenwerking met en onder coördinatie van Welzijn, werd in overleg opgevolgd en verder uitgevoerd.

1.2 Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan

In het Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan 2020-2024 engageerde de minister van Wonen zich om verder in te zetten op experimentele woonvormen en de aandacht voor kinderen en jongeren in het lokale woonbeleid te verhogen.

In 2024 werd verder ingezet op het informeren en inspireren rond bijzondere woonvormen. Daarnaast werd ingezet op leren uit experimenten, zoals o.a. de vorderingen in de lopende proefomgeving en leertraject coöperatieve woonprojecten, dat in 2024 werd afgerond. Een groot aantal van de projecten van de proefomgeving voor experimentele woonvormen werd in 2024 verlengd voor een periode van vier jaar (zie OD 5.7)

Net als in de vorige jaren werd in de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokale woonbeleid (zie OD 6.2) aandacht besteed aan de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen.

1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan

In opvolging van het 'Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan 2020-2024' werd verder ingezet op het bevorderen van structurele samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren in functie van een meer inclusief woonaanbod. Op 1 januari 2024 trad het nieuwe systeem voor het toewijzen van sociale huurwoningen en de gewijzigde samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren in werking (zie OD 4.3).

Conform het IGS-subsidiekader 2020-2025 zijn lokale besturen verplicht om een lokaal meldpunt te hebben waar inwoners terecht kunnen voor meldingen over discriminatie op de private huurmarkt. Het subsidiekader werd geëvalueerd in de loop van 2024 (zie OD 4.1 en 6.2).

1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden

In 2024 werd verder uitvoering gegeven aan de acties ingeschreven in het Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 (STRAP) vanuit wonen, met het oog op het verbeteren van de huisvestings situatie van ex-gedetineerden.

De nieuwe toewijzingsregels voor de sociale huisvesting met aandacht voor kwetsbare doelgroepen, onder wie (ex-)gedetineerden, werden uitgewerkt en zijn in werking getreden vanaf januari 2024 (zie OD 4.3).

In samenwerking met Justitie en Handhaving werd de organisatie van netwerkmomenten over wonen in de gevangenissen opgenomen, met het oog op kennismaking en informatiedeling als basis en aanzet voor verder overleg en samenwerking op niveau van de gevangenis.

1.5 Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030

Huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders werden geïnformeerd over de minimale energienorm (zie OD 1.4), die vanaf 2030 van toepassing is.

Woningrenovatie werd in 2024 verder ondersteund via Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening (zie OD 1.5 en 1.8). Beide instrumenten kenden een groot succes, wat ook blijkt uit de hoge benuttingscijfers die toegelicht worden bij begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT.

Wonen in Vlaanderen heeft in 2024 het structureel overleg met de sector rond het klimaatactieplan richting 2050 verdergezet. Zo werd een inspiratiedag over de renovatie van sociale woonwijken georganiseerd. Ook het gebruik van de digitale tool Renovatieplanner werd verder opgevolgd en bijkomend gestimuleerd. In 2024 werd het hervormde premiesysteem voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting verdergezet en werd er bijkomend gecommuniceerd naar de sector om de premies verder in de aandacht te brengen. (zie OD 1.7)

In 2024 werd een derde oproep innovatieve projecten opengesteld (zie OD 5.5). Hiermee krijgen nieuwe producten, technieken of processen een impuls zodat het patrimonium verder kan verduurzamen. Daarnaast werden twee opdrachten uitgeschreven voor raamovereenkomsten, Design & Insulate daken en Design & Renovate.

V. BELEIDSVELD WONEN

1. ISE Woningkwaliteit

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

De realisatie van de woningkwaliteitsdoelen gebeurt via een piramidale aanpak, die staat voor een beleidsstrategie die maximaal uitgaat van een sensibiliserende en aanmoedigende aanpak, via positieve prikkels. Aanvullend worden instrumenten ingeschakeld die toenemende druk zetten om zich te conformeren aan de minimale woningkwaliteit, gaande van administratieve maatregelen tot strafsancities. Het woningkwaliteitsbeleid heeft daarbij oog voor een gedifferentieerde aanpak voor de verschillende deelmarkten, aangezien de problemen en strategieën om daaraan tegemoet te komen anders zijn op de eigendomsmarkt en de huurmarkt.

OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide wordt ingezet op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. De Via een volwaardige woningkwaliteitspiramide, die bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen, wordt ingezet op een verdere stijging van de woningkwaliteit in Vlaanderen.

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide wordt ingezet op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. Doelstelling is dat alle verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners weten dat er minimale normen bestaan voor veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen en dat men, bijvoorbeeld met behulp van de Woningkwaliteitswijzer die deel uitmaakt van de Woningpas, zeer laagdrempelig kan nagaan of een (huur)woning voldoet.

De rookmeldercampagne werd opnieuw uitgerold, waarbij via televisiezenders en sociale media, opnieuw sterk werd gesensibiliseerd. We contacteerden de lokale besturen, woonmaatschappijen, huurdersbonden en brandweerzones met de vraag om affiches en folders te verspreiden via hun kanalen. De rookmeldersverplichting

en de correcte installatie en het onderhoud van rookmelders werd hierdoor nog eens uitgebreid onder de aandacht gebracht.

Het Netwerk brandweer heeft een eerste analyse gedaan voor een structurele gegevensverzameling over brandongevallen in woningen zodat zij een betere businesscase kunnen maken en een inschatting van de kosten. Voor het Antigifcentrum werd er verder gewerkt aan het ontwikkelen van hun applicatie om informatie over CO-vergiftigingen in Vlaanderen te registreren, met uitrol naar ziekenhuizen en brandweerzones. Eveneens werd een rapporteringsmodule ontwikkeld.

Met de subsidie die in 2023 aan de Gezinsbond werd toegekend, werden in 2024 een aantal acties ondernomen om informatie te verzamelen over andere ongelukken in de gezinswoning en werden ook sensibiliserende acties opgezet. Zo werd o.a. een bevraging gedaan via de ledennieuwsbrief van 13 februari 2024 (met een respons van 404 gezinnen) en in mei 2024 werd een rapport gemaakt over de registratie van ongevallen in huis. Sensibiliserende acties (o.m. veiligheid in huis, rookmelders) werden vooral gepubliceerd in het ledenblad De Bond, de website Goedgezind.be en op Facebook.

Met betrekking tot de tweede laag van de piramide, het proactief beleid en de preventieve aanpak, werd verder gewerkt aan de uitrol van het erkenningssysteem woningcontroleurs (zie verder OD 1.3).

In 2024 werd ook het regelgevend traject van het kotlabel afgerond en de regeling is op 1 januari 2025 in werking getreden. In aanloop hiervan is er regelmatig overleg geweest met de studentensteden. Het agentschap heeft een communicatiebureau aangesteld en een communicatieplan uitgewerkt. Er werd vervolgens een toolbox beschikbaar gesteld aan de lokale besturen. De digitale toepassing VLOK werd verder ontwikkeld zodat de procedures kotlabel hierin afgehandeld kunnen worden. Ook het digitaal aanvragen van een kotlabel werd beschikbaar gesteld aan de lokale besturen. Alle kotlabels worden ontsloten via een centrale website.

In samenwerking met andere beleidsvelden en lokale besturen werd tot slot een nieuwe brochure opgemaakt om lokale besturen te ondersteunen die aan de slag willen gaan met huisvesting voor arbeidskrachten ('Huisvesting arbeidskrachten. Handvaten voor een lokale aanpak'). Op die manier werd bijgedragen aan de verdere realisatie van een kwaliteitsvol woonaanbod voor deze doelgroep.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

Het statuut van tijdelijk bescherming voor de ontheemde Oekraïners werd verlengd. Het tijdelijk versoepeld kader woningkwaliteitsnormen werd voor hen aangehouden. In 2024 werden er 19 conformiteitsonderzoeken in 65 woonentiteiten uitgevoerd.

Voor het kwaliteitskader voor kamerwoningen werd nagegaan of de bestaande gemeentelijke kamerreglementen kunnen worden afgestemd. In 2023 werden alle bestaande gemeentelijke reglementen in kaart gebracht en werd de oefening gestart om een gemene deler te vinden. Dit proces liep door in 2024.

OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

Conformiteitsonderzoek en -attest

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

Het erkenningssysteem voor woningcontroleurs werd in 2024 verder uitgerold. Er werden EVC-testen afgenomen van bestaande woningcontroleurs en ook een aantal opleidingen bij de CVO's werden met succes afgerond. Hierdoor zaten we eind 2024 op een totaal van 121 erkende woningcontroleurs, die hun beroepskwalificatie behaald hebben en een erkenningsnummer hebben gekregen in VLOK. Het agentschap heeft ook een kader opgesteld om zelf stagebegeleidingen te doen van woningcontroleurs in opleiding en zal hier verder op inzetten.

Met BELAC (Belgische Accreditatieorgaan) werden verdere afspraken gemaakt om de accreditatiescope te vervolledigen, zodat de eerste accreditatie-aanvragen van private keuringsinstellingen in 2025 geauditeerd en behandeld kunnen worden.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

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

Ik ondersteunde de gemeenten bij de toepassing van de administratieve woningkwaliteitsprocedures, zijnde de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De werking van deze procedures op het terrein werd verder gemonitord, onder andere met het oog op een globale evaluatie in de komende legislatuur.

In november 2024 was er een algemeen infomoment voor de gemeenten rond de veralgemeende vrijstelling van adviesverplichting als er een verslag van een erkende woningcontroleur beschikbaar is. Hierin werden de evaluatiecriteria nog eens belicht en werden aandachtspunten voor gemeenten geformuleerd (onder andere vlok-gebruik, duidelijk kader wanneer wel/niet advies, samenwerking behouden WI, ...). Er werden op 01/01/2025 223 gemeenten vrijgesteld, maar zij hebben de vrije keuze om al dan niet advies aan te vragen als zij dit noodzakelijk achten.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

In 2024 stond de verdere uitrol en opstart van de bestuurlijke handhaving (bestuurlijke beboeting) op het programma. Met deze nieuwe mogelijkheid heeft de Vlaamse Wooninspectie extra slagkracht in de aanpak van krotverhuur. Door niet te voorziene capaciteitsproblemen moest de opstart van dossiers het voorbije jaar on hold gezet worden. Er werd wel verder gewerkt aan de uitbouw van een beslissingsboom die als richtlijn moet dienen bij de beoordeling van dossiers. Verder werden de beslissingen van het parket ook opgevolgd, zodat er

een actuele lijst bestaat van dossiers die via bestuurlijke handhaving opgenomen kunnen worden.

De capaciteitsproblemen zijn ondertussen van de baan, waardoor de opstart van dossiers effectief van start kon gaan. Opbrengsten van bestuurlijke boetes en voorstellen tot betaling van een geldsom zullen in het Fonds voor de Wooninspectie terechtkomen (QF0-9QDBTRB-OW).

Voor dossiers opgestart in 2023 zijn er op dit moment 138 waarover de vervolgingsinstantie zich moet buigen. Een 60-tal zijn nog in onderzoek bij het parket. Voor 2024 zijn er op dit moment al 33 dossiers bijgekomen voor de vervolgingsinstantie. De overgrote meerderheid van de dossiers van 2024 is nog in onderzoek bij het parket.

Naast de bestuurlijke handhaving werd er ook verder ingezet aan de aanpak van krotverhuur op het terrein door de Vlaamse Wooninspectie. Dit is een essentieel en prioritair onderdeel van de woningkwaliteitshandhaving, met focus op de meest ernstige gevallen van verhuur, terbeschikkingstelling en tehuurstelling van niet-conforme of overbewoonde woningen. Inzetten op de slagkracht blijft belangrijk.

Herhuisvesting

Op 30 april 2024 liep de projectoproep 'woningen voor dak-en thuislozen' af. Met deze oproep werd het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van (al dan niet verplaatsbare) woningen voor dak- en thuislozen ondersteund. Lokale besturen konden naast projecten voor woningen voor dak-en thuislozen ook noodwoning-projecten indienen binnen deze oproep. 23 lokale besturen dienden ontvankelijke voorstellen in, goed voor in het totaal 28 projecten. In het totaal werd in het kader van deze projectoproep voor bijna 6.6 miljoen euro aan middelen vastgelegd voor meer dan 77 woningen en modulaire woonunits. Sinds 2020 zal de vorige Vlaamse Regering de bouw, aankoop, renovatie of herinrichting van 630 noodwoningen en woningen voor dak-en thuislozen gesubsidieerd hebben. De subsidies worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT.

Rol van de gemeente

Wisselwerking en –samenwerking tussen het lokale bestuur en het gewest zijn cruciaal voor de woningkwaliteitsbewaking. Die wisselwerking bleef dan ook het uitgangspunt. Verder werd ingezet op het versterken, ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. De veralgemeende vrijstelling van de adviesverplichting in de administratieve procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring (zie eerder) is bijvoorbeeld in die doelstelling te kaderen.

De gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid (IGS-subsidie), die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, konden uiteraard op verdere ondersteuning rekenen. Eind 2024 nam ik bovendien het initiatief om een nieuw subsidiekader uit te werken voor de periode 2026-2031, waarbij de aanbevelingen uit het evaluatierapport van het Steunpunt Wonen (2023) als vertrekbasis werden gebruikt (zie ook OD 6.2). Dit evaluatierapport bevestigt onder meer de meerwaarde van de IGS-subsidie voor de woningkwaliteitsbewaking.

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

Naast het brede sensibiliserend beleid (OD 1.1) heeft vooral de minimale energienorm een sensibiliserend effect naar verhuurders. In 2024 werden huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders over deze nieuwe

woningkwaliteitsnorm verder geïnformeerd. Dat gebeurde via onze helpdesk bij concrete vragen over de norm. De website voorziet ook duidelijke uitleg over de minimale energienorm zodat burgers goed weten wat van hen verwacht wordt.

Bij de uitwerking van een nieuw subsidiekader IGS Lokaal Woonbeleid werd tevens de verdere integratie van woon- en energieloketten meegenomen, om burgers met renovatievragen beter te kunnen informeren. Ik gaf mijn administratie de opdracht om deze integratie in samenwerking met VEKA verder te onderzoeken.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Mijn VerbouwPremie

Eigenaars die hun woning verhuren aan een woonmaatschappij kunnen beroep doen op de Mijn VerbouwPremie als ze werken uitvoeren aan deze woning. Eind 2024 liep het verhoogde premiepercentage van 50% voor eigenaars die hun woning verhuren aan een woonmaatschappij af. Sinds 1 januari 2025 kunnen deze verhuurders nog beroep doen op een premie van 35% van het factuurbedrag. Door deze verlaging werden er eind 2024 nog een groot aantal aanvragen ingediend, wat ook blijkt uit de hoge benuttingscijfers op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT.

In 2024 werden er 1.171 aanvragen ingediend door verhuurders aan een woonmaatschappij, waarvan 1.070 door particuliere verhuurders en 101 door rechtspersonen. Er werden 903 aanvragen uitbetaald aan verhuurders aan een woonmaatschappij voor een bedrag van ca. 3,7 mio euro.

Mijn VerbouwLening

Eigenaar-verhuurders kunnen een Mijn VerbouwLening aanvragen om hun huurwoning te renoveren, ze komen in aanmerking als ze na uitvoering van de renovatiewerken verhuren aan een woonmaatschappij of rechtstreeks aan een private huurder tegen een maximale huurprijs, zonder meer dan 900 of 1000 euro te bedragen, verminderd met een maandelijkse korting voor een periode van negen jaar. In 2024 werden 29 aanvragen gedaan door eigenaar-verhuurders die hun woning rechtstreeks verhuren aan een private huurder.

OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting

Wonen in Vlaanderen bleef sociale verhuurders in 2024 zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) ondersteunen, met extra aandacht voor de ondersteuning bij ingrijpende energetische renovaties en renovatieprojecten in het algemeen.

In 2024 werd een derde oproep innovatieve projecten opengesteld. Er werden 23 projecten ingediend waarvan er 19 weerhouden werden. Deze projecten ontvangen voor in totaal 9,16 miljoen euro aan innovatiesubsidie (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS en bespreking begroting VMSW) en kunnen gebruik maken van een verhoging van het FS3-plafond.

Ook vond in 2024 opnieuw een inspiratiedag innovatieve projecten voor sociale woningen plaats waarop enkele woonmaatschappijen hun innovatief project uit één van de vorige oproepen voorstelden

Met deze open oproep geeft de Vlaamse overheid de voortrekkersrol van de sociale huisvestingssector in duurzaam en toekomstgericht bouwen een duwtje in de rug om de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen 2050 mee te realiseren.

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

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 woonmaatschappijen.

In 2024 organiseerde Wonen in Vlaanderen daarom een inspiratiedag over de renovatie van sociale woonwijken. Ook het gebruik van de digitale tool Renovatieplanner werd verder opgevolgd en bijkomend gestimuleerd. Er werd een aanzet gedaan om de tendensen voor de bredere sector samen te brengen.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd met de beslissing van de Vlaamse Regering op 8 september 2023 grondig hertekend. Het zwaartepunt kwam te liggen bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label. In 2024 werd het hervormde premiesysteem verdergezet en werd er bijkomend gecommuniceerd naar de sector om de premies verder in de aandacht te brengen.

Om de energetische renovatie van sociale huurwoningen bijkomend te ondersteunen werden in 2024 twee opdrachten uitgeschreven voor raamovereenkomsten:

- De raamovereenkomst voor de isolatie van daken, Design & Insulate daken, werd ondertussen gegund. De eerste editie van deze raamovereenkomst, editie 2020, liep af op 15 december 2024. Vanaf 1 maart 2025 kan er afgenomen worden van de nieuwe raamovereenkomst.
- Met de oproep Design & Renovate 2024-SES (D&R 2024-SES) wil Wonen in Vlaanderen een raamovereenkomst sluiten voor het ontwerp en de uitvoering van modulaire gevelrenovatie van sociale wooneenheden. In bepaalde gevallen gaat dit gepaard met een upgrade van de technieken. Deze procedure werd gepubliceerd in december 2024 en bevindt zich momenteel in fase 2, de gunningsfase.

Wonen in Vlaanderen voorziet allerhande ondersteuning op de website voor woonmaatschappijen, lokale besturen en leegstandsbeheerders. Zo kunnen de woonmaatschappijen inspiratie halen uit een draaiboek leegstandsbeheer, worden de verschillende opties en regelgeving vermeld op de website en kunnen alle partijen gebruik maken van modelovereenkomsten. Recent kwam hier een bijkomend model bij, voor de situatie waar twee leegstandsbeheerders optreden.

Het proefproject in Turnhout, waarbij leegstaande sociale huurwoningen die wachten op renovatie tijdelijk worden verhuurd aan private leegstandsbeheerders – die de woningen vervolgens deels verhuren via hun eigen wachtlijst (50%) en deels via welzijnsorganisaties aan dak- en thuislozen (50%) – wordt stilaan uitgebreid naar andere woonmaatschappijen. Op dit moment doen de volgende woonmaatschappijen hieraan mee: Het Vlaams Woonanker, Woonhaven, Providentia, Thuisrand, Wonen in Limburg en SW+. Daarnaast zijn er verder ook nog andere woonmaatschappijen zoals Thuispunt Gent, Woonhaven, Vivendo en

Woonland, die via welzijnsorganisaties woningen verhuren aan mensen in noodsituaties.

OD 1.8 Verduurzamen eigendomswoningen stimuleren

Mijn VerbouwPremie

Met de Mijn VerbouwPremie heb ik in 2024 naast het private en sociale huursegment ook actief ingezet op de kwaliteitsverbetering van woningen in het bezit van eigenaars. Tot eind 2024 waren er verhoogde premiepercentages van 50% en 35% voor eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomensgroep. Hierdoor was er eind 2024 een grote rush om nog op tijd de aanvraag in te dienen waarbij er in december nog ongeveer 42.700 aanvragen werden ingediend voor iets meer dan 62.100 categorieën van werken.

Vanaf 1 februari 2024 konden eigenaar-bewoners uit de middelste en laagste inkomensgroep die wonen in een appartement een aanvullende premie krijgen voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. In 2024 werden er sinds 1 februari 4.700 premies aangevraagd voor werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw en ruim 2.700 aanvragen voor een aanvullende premie voor een eigenaar-bewoner.

Als we kijken naar heel 2024, dan werden er in totaal 155.941 aanvragen ingediend, voor in totaal 206.805 categorieën van werken. Ramen en deuren (51.079) en dak (48.892) waren de categorieën van werken met de meeste aanvragen, gevolgd door buitenmuur (27.030) en elektriciteit en sanitair (24.887), binnenrenovatie (16.577), vloer (14.337), warmtepomp (11.936), warmtepompboiler (7.095), gascondensatieketel (4.449) en zonneboiler (523). In 2024 behandelde Wonen in Vlaanderen samen met Fluvius ongeveer 154.000 dossiers, voor bijna 199.000 categorieën, waardoor de doorlooptijd tussen aanvraag en beslissing gehalveerd werd van 6 maanden naar 3 maanden gemiddeld. Bijna 87% van de behandelde dossiers kon worden goedgekeurd voor een bedrag van ca 424 mio euro.

In 2024 werden er bijna 128.000 dossiers uitbetaald voor ruim 160.000 categorieën voor een totaalbedrag van 401,2 mio euro. Hiervan werd ongeveer 187,8 mio euro vergoed aan Fluvius. Verder werd er nog 129,8 mio euro voorzien voor dossiers die in 2024 werden ingediend, maar pas in 2025 zullen worden uitbetaald. De beleidskredieten worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT (dit gebeurt op basis van indieningsdatum van het dossier, waardoor aansluiting met de cijfers die onder deze titel vermeld worden, niet mogelijk is).

In 2024 heeft het Steunpunt Wonen een evaluatie van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zal ik meenemen in een voorstel tot wijziging van Mijn VerbouwPremie. Hiervoor zal ik in 2025 de nodige initiatieven nemen en een voorstel tot wijziging voorleggen aan de Vlaamse Regering.

Mijn VerbouwLening

Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste categorie van de Mijn VerbouwPremie en particulieren die een woning verwerven via een schenking of erfenis, komen in aanmerking voor een Mijn VerbouwLening om hun woning te renoveren. Sinds het voorjaar van 2024 werd de aanvraag voor Mijn VerbouwLening geïntegreerd in het unieke digitale Mijn Verbouwloket.

In 2024 werden 3.782 aanvragen gedaan voor Mijn VerbouwLening voor een kredietbedrag van 126 mio euro. De machtiging hiervoor is ingeschreven in de begroting van beleidsveld Energie.

1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK 2024			VEK 2024		
2024	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uit-gaven WT, LO, PR	122.371	185.706	241.519	122.371	185.220	237.817
Toelagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	122.371	185.706	241.520	122.371	185.220	237.817

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. In 2024 werd voor 230.502 keuro premies aangerekend, wat 65 miljoen euro meer is dan de voorziene budgetten. Dit is te verklaren door een enorme rush op de premie tijdens de laatste weken van december n.a.v. het verlagen van de premiepercentages vanaf 1 januari 2025.

In begrotingsjaar 2024 werd voor de vijfde keer 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 6.642 keuro. Deze subsidie draagt bij tot de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te handhaven op de private huurmarkt (zie OD 1.3).

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

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 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 van 2021 (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	0	400	0
BA-JR 2024	0	400	0
BU 2024	0	1.269	0

Inhoudelijke toelichting:

Er werd in 2024 voor 1.269 keuro ontvangsten gerealiseerd in het Fonds voor de Wooninspectie. Het grootste aandeel hierin betreft dwangsommen (1,1 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 overtreiders 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. Het gaat om de Mijn VerbouwPremie, de Vlaamse aanpassingspremie en het budget voor de noodwoningen. Sinds begrotingsjaar 2023 wordt de Mijn VerbouwPremie aangerekend op basis van indieningsdatum van het dossier, en dus niet op moment van uitbetaling aan Fluvius. Dit verklaart het verschil met de genoemde bedragen onder OD 1.8 (Verduurzamen eigendomswoningen stimuleren – Mijn VerbouwPremie).

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	121.971	175.321	241.143	121.971	174.821	237.440

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom 1^e BA en 1^e BA-JR is te verklaren door kredietherverdelingen van in totaal 53.350 keuro naar de Mijn VerbouwPremie:

- 25.483 keuro VAK en VEK betreft RePowerEU-middelen (zie [BVR van 3/5/2024](#) tot herverdeling vanuit een provisioneel krediet van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024)
- 15.941 keuro VAK en VEK betreft middelen uit het Vlaams Klimaatfonds (zie [BVR van 29/11/2024](#) tot herverdeling vanuit een provisioneel krediet van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2024 in het kader van de besteding van de middelen uit het Vlaams Klimaatfonds)
- 12.926 keuro VAK en 12.426 keuro VEK betreft herschikkingen via kredietherverdelingsMB's binnen de begroting Wonen.

In de begroting 2024 werd er in totaal voor 230.502 keuro aangerekend voor de Mijn VerbouwPremie. Ten opzichte van het voorziene budget van 184,6 miljoen euro (nl. 106,9 miljoen eigen middelen, 53,4 miljoen kredietherschikkingen, 20 miljoen blokkeringen en onderbenutting in de begroting van Energie en 4,3 miljoen marge binnen het begrotingsartikel zelf), is dit 45,9 miljoen hoger dan het voorziene budget. Dit is volledig te verklaren door de ongeziene rush op de premie tijdens de laatste weken van december, omwille van de verlaging van de premiepercentages vanaf 1 januari 2025.

In begrotingsjaar 2024 werd voor de vijfde 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 6,6 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 2024 werden wel projecten van de voorgaande begrotingsjaren vereffend voor 2.922 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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	400	10.385	376	400	10.399	377

Inhoudelijke toelichting:

Er werden in 2024 voor 376 keuro VAK en 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 een saldo opgebouwd worden. Het

bedrag van 10.385 keuro dat vermeld wordt in de kolom 1^e BA-JR betreft het totale saldo dat de voorbije jaren werd opgebouwd in het Fonds.

2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de huurpremie en huursubsidie;
- het verstrekken van (bijzondere) sociale leningen en de vergoeding voor woonmaatschappijen die deze leningen bemiddelen;
- het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- de verzekering gewaarborgd wonen.

2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

Via het betaalbaarheidsbeleid worden huishoudens die er niet op eigen kracht in slagen betaalbaar te wonen, ondersteund. Dit gebeurt via een gedifferentieerd beleid voor de drie segmenten van de woningmarkt.

OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede

In 2024 werd verder ingezet op de ondersteuning van mensen in armoede bij het realiseren van hun recht op wonen. In het algemeen werd, via diverse beleidsinitiatieven, ingezet op de verruiming van het aanbod, de kwaliteit en de toegankelijkheid van de sociale huisvesting en de verbetering van de betaalbaarheid en de woningkwaliteit op de private huurwoningmarkt. De toelichting van de concrete initiatieven komt aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

Daarnaast werden de acties die vanuit wonen werden ingeschreven in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) verder uitgevoerd. Voor meer toelichting wordt verwezen naar het punt 1.1 onder de 'Transversale, horizontale doelstellingen'

OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huursubsidie – huurpremie

De huurpremie richt zich tot kandidaat-huurders die vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij, terwijl de huursubsidie ontstaat vanuit een verhuisbeweging die berust op drie pijlers: verhuizen naar een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor, de hoedanigheid van dakloze verliezen,

of een slechte woning verlaten. De kredieten worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

In 2024 werd verder ingezet op een betere kennis van deze instrumenten en een ondersteuning van de potentieel rechthebbenden. Door het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de OCMW's kunnen de gegevens van de potentieel gerechtigden worden uitgewisseld met de OCMW's. De OCMW's kunnen hierdoor een gerichte aanpak ontwikkelen, door contact op te nemen met de desbetreffende persoon en hem te ondersteunen bij het indienen van een aanvraag voor de huurpremie. Inmiddels werden reeds 142 verwerkersovereenkomsten afgesloten.

Voor beide stelsels is sinds begin 2024 ook een digitale aanvraag mogelijk. Dit maakt het voor de burger makkelijker en sneller om een aanvraag in te dienen. Voor de huurpremie kan men zijn aanvraag digitaal indienen nadat hij een invulformulier via de e-box of post ontvangt. Daarnaast kan men ook nagaan of men reeds over voldoende wachttijd beschikt om een aanvraag in te dienen en zo ja, een nieuw invulformulier aanvragen indien men het eerste verloren is. Voor de huursubsidie kan men op elk moment een aanvraag indienen.

Voor huursubsidie lag in 2024 de focus op het verwerken van de impact van de nieuwe huurprijsberekening voor de ingehuurde woningen van een woonmaatschappij (zie OD 2.3). Voor huurpremie lag de focus op het verwerken van de gegevensdoorstroom vanuit het CIR naar de dossierbehandeling.

OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huurprijsberekening sociale huur

De huurprijsberekening voor een sociale huurwoning garandeert een betaalbare huurprijs, rekening houdend met de ligging van de woning en relevante woningkenmerken op vlak van energetische prestaties, uitrusting en kwaliteit. De huidige berekeningswijze toegepast door een SHM wordt sinds 1 januari 2023 ook toegepast op sociale verhuringen door lokale besturen en de woningen die eigendom waren van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikte.

Met ingang van 1 januari 2024 trad een nieuwe huurprijsberekening in werking. Dit vloeide voort uit de reorganisatie van het woonlandschap waarbij in 2023 de sociale woonactoren samengingen in één organisatie, de woonmaatschappij. De bedoeling van deze aanpassing was om tot een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel te komen, ongeacht het statuut van de woning. Concreet zullen huurders van een eigen woning ongeveer 2% extra betalen door een bijsturing in de parameters in de berekening van de sociale huurprijs, en huurders van een ingehuurde woning ongeveer 14% minder, door een verhoging van de maximale tegemoetkoming in de huurprijs. De meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, waardoor de maatregel ten aanzien van de Vlaamse begroting budgetneutraal is. Deze compensatie kan teruggevonden worden onder begrotingsartikel QF0-9QDBAQK-OI, en wordt ook toegelicht in de bespreking van de begroting van VMSW. Naar aanleiding van deze aanpassing heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen in de nodige ondersteuning voorzien in 2024 voor de woonmaatschappijen voor het helpen berekenen van de huurprijs in de vorm van uitgebreide toelichtingen, een rekentool, modelbrieven en webinars.

Financiering en huurprijsberekening zijn uiteraard niet los van mekaar te bekijken. Daarom heeft mijn administratie, in samenwerking met Inspectie van Financiën en het Steunpunt Wonen, een project opgestart waarin verschillende scenario's in een afgestemd verhaal worden uitgewerkt. Dit project resulteerde onder meer in de oplevering van de volgende onderzoeksopdrachten door het Steunpunt Wonen in 2024:

- Financiering van de sociale huisvesting in Europa. Studie ter inspiratie van mogelijk nieuwe financieringsmodellen in Vlaanderen;
- Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen.

Daarnaast werden ook een aantal financieringsmodellen gesimuleerd door het agentschap die in de loop van 2025 kunnen worden meegenomen in het beleidstraject 'eengemaakte huurprijsberekening en rationalisatie financiering woonmaatschappijen'.

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

Bijzondere sociale leningen

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

Omwille van de grote vraag naar bijzondere sociale leningen in 2024 werd de machtiging van het VWF om bijzondere sociale leningen te verstrekken extra verhoogd met 228,49 miljoen euro (tot in totaal 1.681 miljoen euro) zodat op alle aanvragen kon worden ingegaan (begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS).

Erkende Kredietmaatschappijen

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

Sinds 1 januari 2022 zijn hypothecaire en fundingleningen niet langer gewaarborgd door het Vlaamse Gewest. Maatschappijen die hierdoor niet willen of kunnen verder opereren kunnen gebruik maken van een uitdoofscenario via het Vlaams Woningfonds. Momenteel lopen met 2 maatschappijen gesprekken over een eventuele overname van de leningenportefeuille door het Vlaams Woningfonds (VWF).

Betaalbaar wonen in eigen streek

In samenwerking met de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand werd er vorige legislatuur werk gemaakt van een nieuwe regeling rond Wonen In Eigen Streek. De nieuwe WIES-regeling geeft gemeenten die met zeer hoge vastgoedprijzen te maken hebben, een bijkomend instrument om de plaatselijke bevolking te ondersteunen op de lokale vastgoedmarkt. De regeling is begin 2024 in werking getreden en vanaf dat moment kan een afgebakende lijst van WIES-gemeenten instappen in het systeem door een WIES-reglement aan te nemen. De gemeente Malle is de eerste gemeente die in 2024 een WIES-reglement heeft aangenomen.

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

Om deze strategische doelstelling te realiseren, voorziet het woonbeleid instrumenten die waarborgen bieden wanneer de woonzekerheid van huishoudens onder druk komt te staan. Ook hier maakt het instrumentarium een onderscheid tussen de deelmarkten.

OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

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

In 2024 werd het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen verder gemonitord. De optimalisaties die eind 2022 aan de regelgeving werden aangebracht en de informatiecampagne die begin 2023 werd opgezet, resulteerden in 2023 in een significante stijging van het aantal afgesloten begeleidingsovereenkomsten. Deze trend werd in 2024 verder gezet.

OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

Op 1 januari 2024 zijn de nieuwe bepalingen wat betreft de verhuring van sociale woningen in werking getreden. In 2024 is dan ook de nodige aandacht besteed aan de werking van de nieuwe toewijzingsraden en het vormgeven van specifieke toewijzingsregels voor de meest kwetsbare huurders.

Daarnaast werden bijkomende initiatieven genomen in de bestrijding van dak- en thuisloosheid. De Vlaamse Regering lanceert jaarlijks een projectoproep voor lokale besturen om de noodopvangcapaciteit uit te breiden (zie OD 1.3). In het najaar van 2023 werd een bijkomende projectoproep gelanceerd, specifiek voor de uitbreiding van woningen voor dak- en thuislozen.

Wonen in Vlaanderen sloot voor een periode van 4 jaar een raamovereenkomst af voor het ontwerp en de bouw van modulaire wooneenheden met drie private ondernemers. De modulaire woningen kunnen via deze raamovereenkomst in heel Vlaanderen gerealiseerd worden. Woonmaatschappijen, de Vlaamse lokale besturen en Wonen in Vlaanderen kunnen via minicompetitie specifieke opdrachten binnen de raamovereenkomst bestellen. De modulaire woningen kunnen worden ingezet als sociale woningen, noodwoningen, woningen voor dak- of thuislozen of woningen voor een andere specifieke doelgroep. Projecten voor Housing First konden er eveneens onderdeel van uitmaken.

Om leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop nuttig te gebruiken, bevat het sociale huurstelsel de mogelijkheid om ze tijdelijk te verhuren buiten het sociale huurstelsel. Sociale verhuurders kunnen daarvoor beroep doen op leegstandsbeheerders. De woonmaatschappijen werken hiervoor samen met het CAW of andere welzijnsorganisaties en private leegstandsbeheerders. Het doel is de aanpak van overlast, teneinde leegstand te vermijden, en het voorzien van een woonoplossing voor de meest kwetsbare profielen.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

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

In 2024 werd een uitgaventoetsing uitgevoerd van de Verzekering Gewaarborgd Wonen binnen het kader van de Vlaamse Brede Heroverweging waarin enkele scenario's werden onderzocht. Zo werd onder meer een scenario uitgewerkt dat zich richt op het vergroten van het bereik en een inkrimpingsscenario. Ook werd gekeken naar de mogelijkheden van een administratieve vereenvoudiging en aanpassingen aan de regelgeving. De kredieten van de Verzekering Gewaarborgd Wonen bevinden zich op de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF), en worden budgettair daar ook besproken.

2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

Onderdeel van het menswaardig wonen is de toegang tot wonen. Op de private huurmarkt kan die onder druk komen te staan. Daarom voorziet het woonbeleid maatregelen om discriminatie tegen te gaan en huurders te ondersteunen bij het betalen van de huurwaarborg. De toegang tot sociale huurwoningen wordt geregeld via het toewijzingsbeleid.

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

Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt

In mei 2019 werd het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt afgekondigd. Daarin was een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de koepelorganisaties.

Lokale besturen zijn volgens het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking 2020-2025 verplicht om sinds 1 januari 2021 een lokaal meldpunt te hebben waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. Jaarlijks rapporteren ze over hun activiteiten in het kader van de evaluatie van het voorbije werkingsjaar. Het subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerking, inclusief meldpunt, werd in 2024 geëvalueerd (zie OD 6.2).

De engagementen van de koepelorganisaties werden neergelegd in een convenant, die midden 2024 is afgelopen.

Huurwaarborglening

De huurwaarborglening werd ingevoerd naar aanleiding van het Vlaams Woninghuurdecreet en trad in werking op 1 januari 2019. In 2022 voerde het Steunpunt Wonen een evaluatie van dit instrument uit. De evaluatiestudie biedt een eerste basis om aanpassingen door te voeren aan dit stelsel, maar er is voor gekozen om de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet af te wachten. Die evaluatie werd pas in mei 2024 volledig afgerond. In diezelfde periode werd ook

een uitgaventoetsing opgemaakt met als doel na te gaan of en hoe de effectiviteit en de efficiëntie van de maatregel kan worden vergoot.

De huurwaarborglening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds (VWF) en wordt budgettair onder die rubriek besproken.

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

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

Met het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd de reglementaire basis gelegd voor een aangescherpte vermogenstoets. Als een (potentiële) kandidaat-huurder beschikt over een saldo op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening dat een bepaalde grens overschrijdt, komt hij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur, stelt de grenzen vast die niet mogen overschreden zijn. De vermogenstoets is op 1 januari 2024 in werking getreden.

Vanaf 1 januari 2024 geldt een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel, zowel voor ingehuurde als voor eigen woningen van de woonmaatschappijen. Sinds 1 januari 2024 vond een gefaseerde inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister (CIR) plaats. De gegevens van de kandidaat-huurders zijn in het CIR in de loop van 2024 geactualiseerd en de kandidaat-huurders dienden hun kandidatuur te bevestigen.

In maart 2024 trad een nieuwe raamovereenkomst in werking voor het onderzoek van buitenlandse eigendommen. Alle sociale verhuurders kunnen een beroep doen op deze overeenkomst en onderzoeken laten uitvoeren door twee aangestelde onderzoeksbureaus. Deze onderzoeken worden vergoed door de Vlaamse Regering. De VMSW betaalde in 2024 een totaal van 92 aanvragen tot vergoeding uit voor 225 keuro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS en de bespreking van de begroting van VMSW).

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe huurdersverplichting waarbij alle 'niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel' tot de leeftijd van 64 jaar zich verplicht dienen in te schrijven bij de VDAB. In 2024 is grondig overleg gevoerd tussen het agentschap Wonen in Vlaanderen en VDAB om een vlotte data-uitwisseling tot stand te brengen en zo finaal de impact van het beleid te kunnen monitoren.

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

De wijzigingen aan het toewijzingssysteem van sociale huurwoningen zetten maximaal in op het bevorderen van structurele samenwerking tussen wonen- en welzijnsactoren. Elke woonmaatschappijen heeft een toewijzingsraad opgericht waarin deze woon- en welzijnsactoren zullen zetelen. In 2024 voorzag Wonen in Vlaanderen in een ondersteuningsaanbod voor de woonmaatschappijen en lokale besturen om de

samenwerking tussen de diverse actoren en het uitwerken van een toewijzingsbeleid op maat vorm te geven. Zo voorziet de website van het agentschap in een brede waaier aan ondersteuningsmateriaal (FAQ's, webinars, modeldocumenten en leidraden). Daarnaast worden op geregelde tijdstippen uitwissel- en intervisiemomenten georganiseerd, zodat de actoren de kans krijgen om te leren van elkaar en goede praktijken uit te wisselen.

2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

VRAAGZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK 2024			VEK 2024		
2024	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	132.648	137.877	131.799	132.648	137.877	131.799
Toelagen IS	1.707.747	1.701.947	498	6.298	498	498
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.840.395	1.839.824	132.297	138.946	138.375	132.297

Inhoudelijke toelichting:

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

Het grootste aandeel van de middelen gaat naar het huursubsidie- en huurpremiestelsel die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.3). De gezamenlijke benutting op beide posten bedraagt 129.885 keuro.

Ook de machtiging en de toelage aan het Vlaams Woningfonds (VWF) worden geregistreerd onder dit ISE. In 2024 werd een werkings- en financieringstoelage toegekend van 110 keuro. De leningen die het Vlaams Woningfonds verstrekt, hebben tot doel om het verwerven van de eigen woning te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.4). Woonmaatschappijen die kredieten bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds konden aanspraak maken op een subsidie, die bedroeg 1.882 keuro.

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 verschuldigd zijn op de

geleende bedragen aan hypothecaire ontleners. Sinds de afschaffing van de dubbele waarborg zijn de enige ontvangsten nog de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen. De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4PB-IS.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	0	0	0
BA-JR 2024	0	0	0
BU 2024	0	6	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. De gerealiseerde ontvangsten zijn bedragen die bij de particulier worden teruggevorderd ingevolge indeplaatsstelling. In 2024 bedroeg dit 6 keuro.

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en huurpremie. Sinds 1 januari 2024 genieten huurders van ingehuurde woningen van een woonmaatschappij van een hogere huursubsidie. Ook de subsidie voor woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen wordt op dit begrotingsartikel aangerekend.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	132.410	132.410	131.776	132.410	132.410	131.776

Inhoudelijke toelichting:

Zoals toegelicht onder OD 2.3 (Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft) zijn sinds 1 januari 2024 de huurprijzen voor huurwoningen en ingehuurde woningen van woonmaatschappijen meer 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). De meerkost van de hogere huursubsidie voor huurders van ingehuurde woningen bedroeg 7.070 keuro en werd bijkomend aangerekend op dit

begrotingsartikel. Ditzelfde bedrag werd afgeroomd bij de woonmaatschappijen en overgemaakt aan de algemene middelen (zie begrotingsartikel QF0-9QDBAQK-OI).

In totaal werd voor 68.636 keuro huursubsidie en voor 61.249 keuro huurpremies aangerekend, wat neerkomt op een quasi volledige benutting. De subsidie aan erkende woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF bedroeg 1.882 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 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	6.188	388	388	6.188	388	388

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom 1e BA en 1e BA-JR is te verklaren door 2 kredietherverdelingen:

- 4.000 keuro VAK en VEK naar de e-gov-budgetten van het Agentschap (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT);
- 1.800 keuro VAK en VEK naar de Mijn VerbouwPremie (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-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 Vlaams Woningfonds voor hun financiering en werking.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	110	110	110	110	110	110

Inhoudelijke toelichting:

Ik verwijs naar de 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 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	238	5.467	23	238	5.467	23

Inhoudelijke toelichting:

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.

In begrotingsjaar 2024 werd tussengekomen in 1 uitwinningsdossiers voor een totaalbedrag van 23 keuro.

Het bedrag van 5.467 keuro in de kolom 1e 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.

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	1.701.449	1.701.449	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).

Ik verwijs naar de bespreking van de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF). De benutting op deze machtiging bedroeg 1.681 miljoen euro, en wordt aangerekend op de begroting van het Vlaams Woningfonds (VWF) en niet in Orafin.

DAB's

DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

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

Ontvangsten

QFY-2QDBAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de toelage die ontvangen wordt vanuit het Vlaamse Gewest (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2PI-IS).

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	6.188	0	0
BA-JR 2024	388	0	0
BU 2024	388	0	0

Inhoudelijke toelichting:

De toelage na kredietherschikkingen (zie toelichting bij QF0-1QDB2PI-IS) bedroeg 388 keuro en werd volledig ontvangen.

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 nieuwe modaliteiten van het BVR.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	6.161	361	279	6.161	361	279

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom 1^e BA en 1^e BA-JR is te verklaren door 2 kredietherschikkingen:

- 4.000 keuro VAK en VEK naar de e-gov-budgetten van het Agentschap (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT);
- 1.800 keuro VAK en VEK naar de Mijn VerbouwPremie (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT).

In begrotingsjaar 2024 waren er voor 279 keuro VAK en VEK tussenkomsten aan OCMW's

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen 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 rentevermindering tot nul procent. Het Vlaams Gewest schrijft hierop in en ontvangt een marktconforme rente.

Ontvangstenartikelen

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 2024 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 7% hoger dan het ingeschatte bedrag bij de BA 2024. Deze stijging is te verklaren door de hoge benutting van de leningsmachtiging en 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 110 keuro (QF0-1QDB2PJ-IS). Er werd voor werkingsjaar 2024 geen werkingstoelage geboekt en dit conform de afrekening bij afsluiting van het boekjaar. Het ontvangen bedrag aan werkingstoelage van 110 keuro voor 2024 (zie ook begrotingsartikel QF0-1QDB2PJ-IS) en het nog niet verrekende saldo van 25.013 keuro voor begrotingsjaar 2023 zal conform het financieringsprotocol verrekend worden bij de uitbetaling van de toelagen voor 2025.

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 2024 werd bij de begrotingsaanpassing geen financieringstoelage voorzien. Bij de afrekening blijkt dat er conform het geldende financieringsprotocol door het Vlaams gewest geen financieringstoelage verschuldigd is aan het Vlaams Woningfonds voor 2024. Het overgedragen saldo van 3.327 keuro aan ontvangen financieringstoelagen in 2023 zal worden verrekend bij de uitbetaling van de financieringstoelage voor 2025.

Tegen eind 2024 werd voor 590 keuro aan verkopen van vastgoed gerealiseerd (76.32). Het betreft woningen die eerder bij de uitwinning van een leningen werden aangekocht.

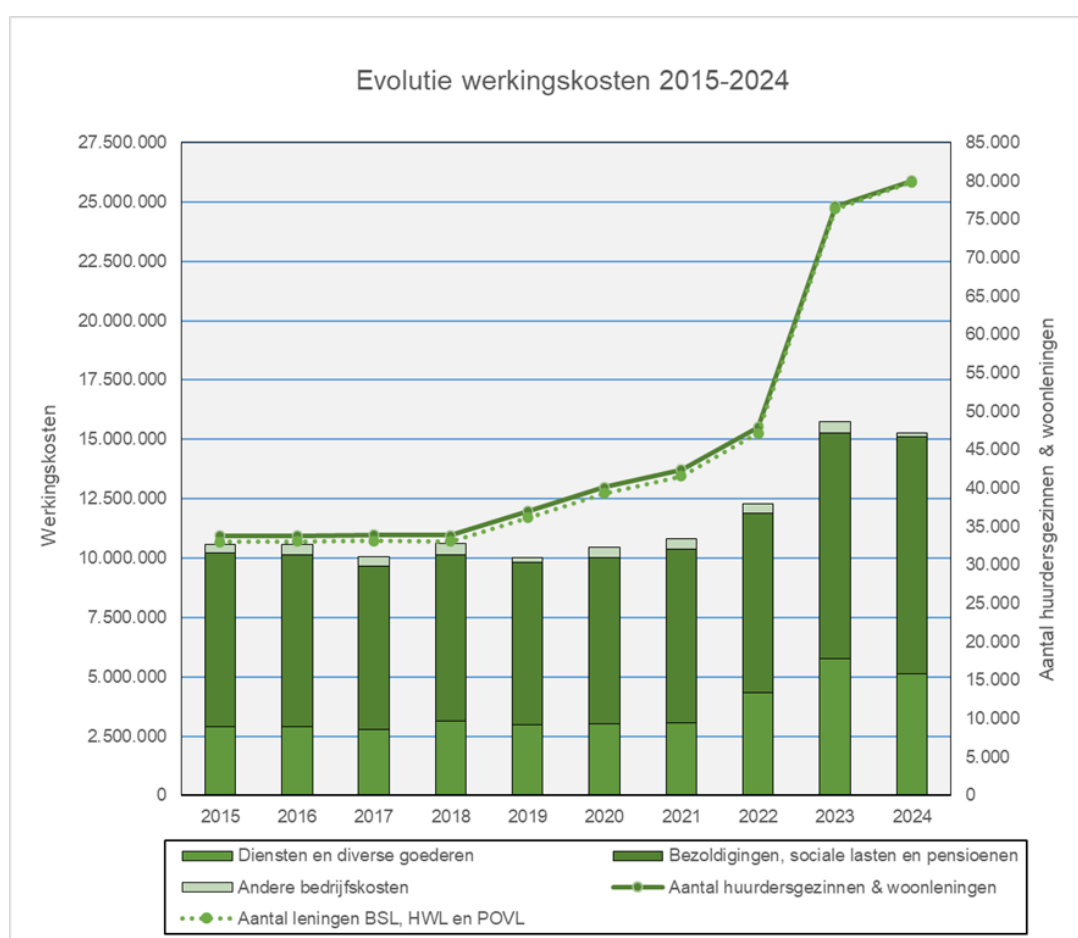
De effectief terugbetaalde kapitalen van de leningen (87.20) lagen in het voorbije boekjaar 11,4 miljoen euro of 2% hoger dan ingeschat bij BA2024. De verklaring hiervoor ligt voornamelijk in de eerder beperkte stijging van bedrag aan ontvangen vervroegde terugbetalingen.

Voor de financiering van de activiteiten (96.30) in 2024 werden lange termijn obligatieleningen uitgeven voor een totaalbedrag van 1.365 miljoen euro.

Uitgavenartikelen

De effectieve uitgaven aan lonen (11) en algemene werking (12) samen vielen binnen het voorziene bedrag van de begrotingsaanpassing 2024. 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 2024 5% lager dan voorzien werd bij BA2024. Het nieuwe obligatieprogramma kon pas in februari 2024 van start gaan en de financieringsbehoefte waarop de rentelast verschuldigd is, lag voor 2024 een stuk lager dan verwacht (21.30). 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

1.106 keuro. Bij de realisatie blijkt de graad van wanbetaling op het eind van 2024 op 11,03% te liggen. Voor de toegekende leningen van 2022 en vroeger werd een terugname op de provisie voor de dubieuze debiteuren HWL geboekt ten belope van 681 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 2024 voor een bedrag van 1.478 miljoen euro uitgevoerd. Daarnaast werd in diezelfde periode voor een bedrag van 10 miljoen euro aan huurwaarborgleningen (83) vereffend.

De aflossingen van de schulden (91) verliepen nagenoeg zoals opgenomen in de begroting. Het hogere bedrag aan aflossing van kredieten aan VMSW is te verklaren door de snellere overdracht van het huurpatrimonium aan de woonmaatschappijen met een hoger bedrag aan overgedragen FS3-leningen tot gevolg (91.31 VMSW).

3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de ondersteuning van de doorverhuringsactiviteit;
- subsidies geconventioneerde huur
- de projectsubsidie van woonmaatschappijen via de VMSW;
- de huurhulpactiviteiten van het VWF;

Binnen het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt gaat de grootste beleidsaandacht naar het aanbod aan sociale huurwoningen. Het is een belangrijke doelstelling van het Vlaamse woonbeleid om het aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen te verhogen, omdat het huidige aanbod onvoldoende is om de woonneed te beantwoorden. De Vlaamse overheid stelt daarvoor budget ter beschikking aan de woonmaatschappijen onder de vorm van leningsmachtigingen. De prestaties van het beleid binnen dit ISE worden opgevolgd via volgende prestatie-indicatoren:

- Netto aangroei van sociale huurwoningen: Met deze indicator vatten we het totaal aantal nieuwe woningen dat op jaarbasis wordt gerealiseerd. Een nieuwe realisatie kan het gevolg zijn van zowel nieuwbouw als aankoop en het in huur nemen van een bestaande woning. Het betreft de netto aangroei. De bouw van nieuwe sociale woningen kan immers gepaard gaan met de afbraak van andere, terwijl er ook een einde kan komen aan lopende huurcontracten met verhuurders.

Laatst gekende waarde: eind 2023 is er een netto aangroei van 1.428 woningen gerealiseerd ten opzichte van eind 2022.

Omvang sociale woningvoorraad: 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. Niet-residentiële gebouwen die worden beheerd door woonmaatschappijen en sociale huurwoningen 'verhuurd buiten het sociaal huurstelsel' worden niet meegerekend. De indicator is onderdeel van de Vlaamse Openbare Statistieken. De metadata-fiche is raadpleegbaar op de volgende pagina: [Metadata: Woningen sociale sector | Vlaanderen.be](#)
Laatst gekende waarde (31/12/2023): 180.589, waarvan 13.628 ingehuurde woningen en 166.961 woningen in eigendom.

3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod

Heel wat maatregelen worden getroffen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en het aanbod af te stemmen op de woningvraag. Algemeen wordt gezorgd voor afstemming met het ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn er initiatieven

om de aanboduitbreiding op de sociale en private huurmarkt aan te moedigen, en worden studentenhuysvesting en nieuwe woonvormen gefaciliteerd en ondersteund.

OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen

In 2023 werd het recht van voorkoop hervormd, maar voor de meeste gemeenten zullen de wijzigingen pas in werking treden op 1 januari 2025. In 2024 konden de lokale besturen rekenen op begeleiding en ondersteuning om hen in staat te stellen het instrument strategisch in te zetten.

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

In voorbereidend structureel overleg tussen de beleidsafdelingen van Omgeving en Wonen, werden de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden in bezit van de sociale huisvestingssector gelegen in woonreservegebieden besproken. Dit werd als input aangeleverd bij de opstart van de Taskforce Wonen-Ruimte.

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

Vlaams Woninghuurdecreet

In 2023 is gestart met de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet in samenwerking met de betrokken stakeholders. In 2024 werd de evaluatieoefening afgerond en werd een evaluatierapport opgeleverd, dat de basis kan vormen voor een later regelgevend initiatief.

Studentenhuysvesting

In 2022 werd een plan van aanpak opgesteld voor een aantal problematieken op de studentenhuysvestingsmarkt. Het plan van aanpak had tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op (1) aanbod, (2) kwaliteit en (3) monitoring. In 2024 werden de werksporen verder uitgerold.

Om het aanbodbeleid te stimuleren werden in 2023 verschillende initiatieven aangekondigd: het activeren van de woonmaatschappijen voor de bouw van betaalbare studentenkoten, het versterken van de grondposities voor betaalbare studentenhuysvesting door de opstart van een aankoopprogramma voor ontwikkelbare grond, en het verstrekken van een bijkomende financiële impuls voor de hoger onderwijsinstellingen door het verlenen van renteloze leningen. In 2024 werden de regelgevende wijzigingen afgerond en traden de maatregelen in werking. Op 1 maart 2024 konden de hogeronderwijsinstellingen een aanvraag voor een renteloze lening indienen. Het budget van 100 miljoen euro is volledig besteed aan zeven projecten. Daarnaast werd er aan vzw Brik – Student in Brussel een subsidie van 1.312 keuro toegekend voor de realisatie van basiskoten (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QA-WT). Met die subsidie heeft Brik twee panden aangekocht. Binnen het werkspoor 'kwaliteit' werden twee trajecten

aangekondigd: een generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen en het uniform Vlaams kotlabel (OD 1.1 en OD 1.2).

Voor het werkspoor 'monitoring' startte het Steunpunt Wonen in 2023 met een onderzoek over de monitoring van studentenhuisvesting die de vraag en het aanbod aan studentenhuisvesting in kaart moest brengen. Tijdens het onderzoek werd ook een eerste survey uitgevoerd bij studenten van verschillende Vlaamse hogeronderwijsinstellingen. Het onderzoek werd in 2024 opgeleverd.

OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Budgethuur

In 2024 werd de subsidie voor 243 budgethuurwoningen en 133 sociale huurwoningen goedgekeurd. In totaal werd voor een bedrag van 147 keuro subsidies verstrekt (zie bespreking begroting VMSW).

In 2024 besloten drie gemeenten (Antwerpen, Gent en Leuven) om gebruik te maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingssysteem uit te werken voor budgethuurwoningen, waarvan een gemeente (Gent) ervoor opteerde om te werken met eigen typehuurovereenkomst voor de verhuring van budgethuurwoningen. Twee gemeenten activeerden de uniforme voorrangsregel voor lokale woonbinding, waarbij kandidaten voorrang krijgen als ze in de afgelopen 10 jaar voorafgaande aan de oproep tot kandidaatstelling tenminste 5 jaar in de gemeente hebben gewoond (Houthalen-Helchteren en Turnhout). Verder werden 30 woningen voorbehouden om te verhuren aan een bijzondere doelgroep.

Mijn administratie heeft in 2024 verder ingezet op de communicatie naar de private spelers, door de webpagina's voor budgethuren aan te passen, het uitbreiden van ondersteunend materiaal (bv. instructievideo's) en deelname aan infosessies over budgethuren.

Door een te beperkt aanbod aan kwalitatieve gronden en panden is de procedure van het gesloten systeem stopgezet.

De procedure voor het semi-open systeem werd gepubliceerd op 26 januari 2024. De selectiefase vond plaats op 8 maart 2024, waarna de geselecteerde kandidaten een voorstel indienden tegen 14 juni 2024. Wonen in Vlaanderen controleerde deze voorstellen, en op 18 juli werden de conforme voorstellen doorgegeven aan de woonmaatschappij. Zij kunnen dan onderhandelen met de private initiatiefnemer en al dan niet tot gunning overgaan.

Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)

Ook in 2024 kwam het kennisnetwerk 'betaalbaar verhuren' tweemaal samen. In het voorjaar vond een overleg plaats rond het thema gemeenschappelijk wonen, in het najaar was er een bijeenkomst over de initiatieven inzake betaalbaar wonen die zijn voorzien in de beleidsnota wonen 2024-2029.

OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod

BSO en voortgangstoets

In 2024 werd de laatste voortgangstoets in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) uitgevoerd, waarover in 2025 verder gecommuniceerd zal worden.

Het huidige BSO loopt eind 2025 af. Eind 2024 startte ik met de voorbereidingen voor een nieuwe langetermijndoelstelling, waarvoor ik een minimaal gewestelijk objectief zal bepalen en dit zal doorvertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Bovendien zal het lokale niveau meer inspraak en beleidsruimte krijgen voor de invulling van hun doelstelling binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dit alles wordt tripartiet vastgelegd en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen.

OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren

Maatregelen voor extra woningen.

In 2024 publiceerde Wonen in Vlaanderen opnieuw twee CBO-oproepen. Vanaf deze CBO-oproepen van 2024 is het mogelijk om naast nieuwbouw van sociale woningen ook bestaande constructies te renoveren tot sociale woningen. We spreken in 2024 bij deze innovatieve proefprocedure van CBO+. Elk afgesloten contract behandelt dus de realisatie van sociale woningen, inclusief het ontwerp en de verkoop van de site aan een woonmaatschappij.

In 2023 lanceerde Wonen in Vlaanderen een Design & Insulate procedure om spouwmuren te isoleren. Begin 2024 werd deze raamovereenkomst afgesloten. Via deze procedure biedt Wonen in Vlaanderen aan de woonmaatschappijen een raamcontract aan waarmee zij aannemers aanstellen voor de isolatie van spouwmuren van hun sociale huurwoningen.

De Design & Insulate procedure voor dakrenovatie die Wonen in Vlaanderen in 2020 lanceerde, liep af op 15 december 2024. Wonen in Vlaanderen lanceerde in december 2024 een nieuwe procedure hiervoor. Deze nieuwe raamovereenkomst ving aan op 1 maart 2025.

Op 21 november 2023 sloot Wonen in Vlaanderen voor een periode van 4 jaar een raamovereenkomst voor het bouwen van modulaire woningen af met drie laureaten. De afnemers van deze raamovereenkomst plaatsen de laureaten tegen elkaar in concurrentie door middel van een minicompetitie. In 2024 werden er al een aantal minicompetities georganiseerd door zowel woonmaatschappijen als lokale besturen. De realisatie van een modulaire woning gaat tot drie maal sneller dan de realisatie van een klassieke woning. De woonmaatschappijen kunnen van deze raamovereenkomst afnemen voor de bouw van sociale woningen, lokale besturen voor de bouw van noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen.

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

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

OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

In 2024 werd verder ingezet op het informeren en inspireren rond bijzondere woonvormen. In de beleidsnota Wonen 2024 – 2029 werd hierbij de keuze gemaakt om in hoofdzaak te focussen op volgende woonvormen: wooncoöperaties, woonvormen die gebruik maken van tijdelijke gebruiksrechten (recht van erfpacht, recht van opstal) en gemeenschappelijke woonvormen.

Het leertraject coöperatieve woonprojecten werd in 2024 afgerond. Op basis van de leerpunten uit de vijf proeftuinen en de inzichten uit projecten van verder gevorderde pioniers inzake coöperatief wonen, werd de publicatie "Pionieren met wooncoöperaties – hefbomen voor overheden" voorbereid.

De proefomgeving voor experimentele woonvormen creëerde in 2018 een regelluw kader voor 28 woonprojecten voor de periode 2018-2024. In deze proefomgeving wordt de meerwaarde van vernieuwende woonprojecten onderzocht, die normaliter zouden botsen op juridische knelpunten binnen het woonbeleid. In 2024 werden 21 van de 28 projecten verlengd voor een periode van vier jaar, dus tot 2028.

3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK 2024			VEK 2024		
2024	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	37.667	36.249	35.932	37.770	36.852	36.304
Toelagen IS	1.475.568	1.514.189	97.932	68.381	64.099	57.138
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.513.235	1.550.438	133.863	106.151	100.951	93.443

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 doorverhuisactiviteit (benutting van 30.789 keuro), die bijdraagt aan de doelstelling om aanboduitbreiding van sociale woningen te stimuleren (OD 5.5).

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen het ISE "Ondersteuning Aanbodzijde" betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan VMSW voor alles wat betreft projectfinanciering, budgethuur, controle buitenlandse eigendom, afrekening fondsen, innovatieve projecten, Garantiefonds, en Oekraïne-maatregelen. Ook de machtiging om FS3-leningen te verstrekken 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.

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

Ontvangsten

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit artikel bevat interne stromen van VMSW naar Wonen in Vlaanderen.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	8.500	0	0
BA-JR 2024	8.500	0	0
BU 2024	8.034	0	0

Inhoudelijke toelichting:

In 2024 bestaat de benutting uit 2 componenten:

- Enerzijds de compensatie van 7.070 keuro voor de verhoogde huursubsidie voor ingehuurd patrimonium van woonmaatschappijen (zie bespreking onder OD 2.4 en begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT);
- De terugstorting door VMSW van een te veel ontvangen toelage voor een bedrag van 964 keuro.

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

Uitgaven

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt. Het grootste aandeel van deze kredieten 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 2,40% op woningen die via woonmaatschappijen doorverhuurd worden, wordt op dit begrotingsartikel aangerekend. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de budgetten voor de subsidiëring van investeringen in woonwagenterreinen (enkel nog VEK-benutting vanaf 2024), de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de alternatieve financiering en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen. Nieuw en eenmalig in begrotingsjaar 2024 bevat dit begrotingsartikel ook de subsidie aan BRIK VZW voor de realisatie van aanboduitbreiding van basiskoten.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	37.667	36.249	35.932	37.770	36.852	36.304

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolommen 1^e BA en 2^e BA-JR is te verklaren door kredietherverdelingen vanuit de centrale indexprovisie (408 keuro VAK en VEK) en naar de Mijn VerbouwPremie (1.826 keuro VAK en 1.326 keuro VEK).

De benutting op dit begrotingsartikel bedraagt 35.923 keuro in vastleggingskrediet en 36.304 keuro in vereffeningskrediet. Het grootste aandeel, nl. 30.789 keuro VAK en VEK, werd gespendeerd aan de subsidiëring van de doorverhuuringsactiviteit, incl. een groeisubsidie voor de aangroei van het patrimonium tussen november 2023 en november 2024 (voor 142 woningen en een totaal bedrag van 269 keuro) en VIA-subsidies ten bedrage van 1.349 keuro

Aan gemeenten en provincies werd een bedrag van 2.201 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.

De eenmalige subsidie aan BRIK vzw voor de realisatie aan basiskoten bedroeg 1.312 keuro en werd al voor 1.274 keuro uitbetaald.

Vanaf 2024 gebeuren geen nieuwe subsidietoekenningen voor investeringen in woonwagenterreinen, wel werd voor een bedrag van 342 keuro voorschotten en saldi uitbetaald op eerder vastgelegde dossiers.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SBE, budgethuur, GSC, VKF, de subsidie voor innovatieve projecten, de afrekening van de fondsen en middelen voor de Oekraïne-maatregelen die via de VMSW-begroting transiteren.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	74.601	113.222	97.932	68.381	64.099	57.138

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

De verschillen tussen de kolom 1^e BA en 1^e BA-JR worden verklaard door:

- Vanuit de centrale Oekraïne-provisie werd via dit begrotingsartikel 820 keuro VAK en 6.018 keuro VEK overgemaakt aan VMSW ter financiering van de Oekraïne-maatregelen.
- Daarnaast werd 8.300 keuro VAK en VEK herverdeeld vanuit controle buitenlandse eigendom (2.500 keuro), Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)

(5.000 keuro) en innovatieve projecten (800 keuro) naar de Mijn VerbouwPremie (QF0-1QDB2RA-WT) en 2.000 keuro VAK en VAK vanuit controle buitenlandse eigendom naar de e-govbudgetten (QF0-1QDB2TA-WT).

- Er werd een ruiter van 48.101 keuro VAK overgedragen uit begrotingsjaar 2023 voor de budgetten SSI. Deze ruiter is geregeld in artikel 80, §1 van het decreet houdende de uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2023

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% te verstrekken aan WM's voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Renteloze bulletleningen voor grondaankopen te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken;
- Renteloze leningen te verstrekken aan Vlabinvest APB voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant;
- Renteloze leningen te verstrekken aan Hoger Onderwijsinstellingen (HOI's) voor de bouw van koten. Dit is een eenmalige maatregel in begrotingsjaar 2024.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	1.400.967	1.400.967	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 Orafin zelf.

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Omschrijving

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF 148 wooneenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheerde op het eind van 2024 nog een patrimonium van 167 wooneenheden waarvan een deel van deze woningen, in het kader van de verfraaiing van de woonkernen en het voldoen aan gestelde energienormen, nog verder gerenoveerd moeten worden. In 2024 werden nog enkel noodzakelijke renovaties uitgevoerd om het patrimonium in stand te houden.

In de loop van 2024 werden opnieuw 280 woonegelegenheden overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen. Deze activiteit heeft voor het Vlaams Woningfonds een uitdagend karakter.

Ontvangsten

De diverse inkomsten (16.12), zijnde de ontvangen huurgelden en recuperatie van kosten bij de huurders, lagen 1.093 keuro hoger dan voorzien in de begroting.

De ontvangen compensatie voor de betaalde FS3-intresten (38.20) bedroegen 209 keuro of 9 keuro meer dan voorzien voor 2024. De betaalde marktconforme intresten op deze FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

Tegen eind 2024 werd voor 13,2 miljoen euro aan verkopen van huurhulppatrimonium gerealiseerd (76.32). Deze verkopen kaderen in de overdracht van het patrimonium aan de woonmaatschappijen.

Ter financiering van de noodzakelijke renovaties van het patrimonium dat bestemd is voor de huurhulpactiviteit, werd in de loop van 2024 voor een bedrag van 181 keuro aan FS3 leningen (96.30) opgenomen.

Uitgaven

Het betaalde bedrag aan investeringen in de renovatie van gebouwen voor de huurhulpactiviteit (71.31) komt voor 2024 op 353 keuro.

Er werd in de loop van 2024 voor een bedrag van 6,8 miljoen euro (91.31) aan lopende FS3-leningen overgedragen aan de lokale woonmaatschappijen naar aanleiding van de overdracht van het patrimonium. Daarnaast werd voor een bedrag van 344 keuro aan kapitaalaflossingen terugbetaald.

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen

De structuur van de VMSW is ingrijpend veranderd in 2023. 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 binnen dit geheel wel voortbestaan als financieel intermediair, met haar specifieke fiscale en financiële status. De activiteiten rond kredietverlening aan initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van hun financiële middelen vormen de kern van de opdrachten van de VMSW. Zo werden ook de nieuwe ontwikkelingen rond budgethuur opgestart vanuit 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.

Nieuw sinds 2024 is de inzet van de VMSW op ondersteuning van het aanbod aan studentenhuusvesting. De VMSW heeft in 2024 al een eerste volume van

100 miljoen euro aan renteloze leningen toegekend aan hoger onderwijsinstellingen voor de realisatie van kwalitatieve en betaalbare studentenkoten.

De VMSW kon met datzelfde doel ook voor 100 miljoen euro aan FS3-leningen toekennen aan woonmaatschappijen en er was een budget van 15,5 miljoen euro om daarvoor zelf gronden aan te kopen, die dan ter beschikking kunnen worden gesteld aan woonmaatschappijen. Daarvan is voorlopig nog geen gebruik gemaakt, maar deze twee opties lopen wel door in 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 88 van het begrotingsdecreet en betreffen de volgende onderdelen in begrotingsjaar 2024:

1. FS3-kredieten verstrekken aan -1% voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, voor 1,072 miljard euro, te verhogen met het openstaande bedrag van de machtiging 2023, namelijk 998 miljoen euro.
 - In 2024 werd 979 miljoen euro toegewezen.
 - De toewijzingen gebeurden integraal op de ruiter van 2023, dit resulteerde in een onderbenutting van het volume 2023 van 19 miljoen euro.
 - Van het volume van 2024 werd 21,3 miljoen euro in mindering gebracht voor de toewijzingen van renteloze leningen in het kader van de creatie van woonmaatschappijen (cfr. punt 2).
 - Het resterend volume van 1,050 miljard kan met een maximum van 1 miljard overgedragen worden naar 2025
2. Renteloze leningen verstrekken voor onderlinge overnames in het kader van de creatie van woonmaatschappijen, voor een bedrag dat in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder punt 1.
 - In 2024 werd 21,3 miljoen euro toegewezen.
 - De machtiging voor 2024 komt via een verschuiving van de machtiging voor FS3-kredieten (cfr. punt 1)
3. Nieuwe aankopen doen of renteloze leningen toekennen voor aankopen van gronden in het kader van het Rollend Grondfonds, voor het bedrag dat vanaf 1 januari 2024 aan inkomsten wordt gerealiseerd binnen dat fonds en beperkt tot 5 miljoen euro per jaar.
 - In 2024 werd een verkoop gerealiseerd voor een bedrag van 1,053 miljoen euro.
 - Met deze inkomsten werden geen nieuwe gronden aangekocht en geen nieuwe renteloze leningen toegewezen.
4. Renteloze bulletleningen verstrekken voor de aankoop van gronden die moeten dienen voor de realisatie van sociale woningen, voor 5 miljoen euro, indien nodig te verhogen met een bedrag dat in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder punt 1.
 - In 2024 werd 4,8 miljoen euro toegewezen.

5. Marktconforme leningen verstrekken voor verrichtingen die wel onder de opdrachten van de woonmaatschappijen vallen maar niet onder de gesubsidieerde programma's, voor maximaal 220 miljoen euro.
 - In 2024 werd 198 miljoen euro toegewezen.
6. Renteloze leningen verstrekken aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, voor het saldo van de lopende machtiging in 2023, te verhogen met het jaarlijkse forfait van 3.897.000 euro en met de in 2024 ontvangen terugbetalingen op vroegere leningen.
 - In 2024 werd 8,3 miljoen euro toegewezen.
7. Gesubsidieerde leningen verstrekken aan woonmaatschappijen voor de realisatie van betaalbare studentenkamers, voor een bedrag dat in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder punt 1, en dat niet meer dan 100 miljoen euro mag bedragen.
 - In 2024 werd niets toegewezen.
8. Gesubsidieerde leningen verstrekken aan hoger onderwijsinstellingen voor de realisatie van betaalbare studentenkamers, voor een bedrag van 100 miljoen euro.
 - In 2024 werd 100 miljoen euro toegewezen.
9. Daarnaast is ook nog een specifieke verbintenissenmachtiging voorzien voor budgethuur in artikel 84, §4 van het begrotingsdecreet 2024. De verbintenissen die worden aangegaan in het kader van geconventioneerde verhuur (budgethuur) mogen samen met de verbintenissen van voorgaande jaren op kruissnelheid leiden tot een jaarlijkse tussenkomst van 12,8 miljoen euro. De subsidie die in 2024 werd vastgelegd en uitbetaald bedroeg 146 keuro en blijft daarmee ruim onder dit jaarlijkse maximum, en ook onder het ingeschreven budget van 2,5 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 nu a rato van 16 miljoen euro per jaar in te zetten om die verliezen gedeeltelijk op te vangen.

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

	BAA24	BU24	Delta
FS3	-20.392	-21.210	-818
FS3BULLETS	58	40	-18
BSL	6.106	6.107	1
NFS1	10.054	10.010	-44
NFS2	-656	-662	-6
Alesh	-5.187	-5.173	14
RGF	-1.369	-1.862	-493
Vlabinvest	-56	-55	1
Totaal	-11.442	-12.805	-1.363
Inzet reserves	16.000	16.000	0
Afrekening Y-1	5.879	5.879	0
Eindtotaal	10.437	9.074	-1.363

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 alsmear negatiever blijven worden, in principe totdat het fonds op kruissnelheid draait (en er evenveel of minder nieuwe investeringen als aflossingen plaatsvinden).

Het totaal van de gesubsidieerde financieringssystemen geeft het totale resultaat voor BOF in dat jaar. Daar worden vervolgens de hogervermelde 16 miljoen euro aan historische reserves en de afrekening van het voorgaande jaar bijgeteld. Voor 2024 is de afrekening de afwijking tussen het voorschot uit 2023 en het na afsluiting bekomen resultaat m.b.t. begrotingsjaar 2023.

In 2024 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 resultaat voor FS3 wordt jaarlijks met 6 à 7 miljoen euro

negatiever, waardoor ook het eindtotaal snel afneemt. Het positieve eindtotaal wordt voorlopig jaarlijks meegenomen naar de afrekening in het volgende jaar en zal op die manier 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.

Subsidies

De VMSW staat ook in voor de verdeling van een aantal subsidiestromen aan de woonmaatschappijen en andere initiatiefnemers. De financiering hiervan verloopt als volgt: 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 afomingen op onder andere de Oekraïne- en Relancemiddelen op genoteerd.

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

- Kolom 0: ESR-code in de VMSW-begroting of basisallocatie in de Agentschapsbegroting waarop de uitgave wordt aangerekend
- Kolom 1: beschikbare vastleggingskredieten (het VAK voor de uitgave VMSW)
- Kolom 2: de betalingen vanuit de VMSW aan initiatiefnemers (het VEK voor de uitgave VMSW)
- Kolom 3: de terugvorderingen van de VMSW bij Wonen in Vlaanderen, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven (het VEK voor de terugvordering VMSW)

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

- De eerste lijn (7.070 keuro) 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.

- De tweede lijn betreft een terugvordering van teveel ontvangen toelage voor de ontwikkeling van het CIR, ten bedrage van 964 keuro.

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

- GV: De lijnen op ESR 31.22 en 31.32 betreffende de uitgaven voor geconventioneerde huur. Op beide ESR-codes was een uitgave begroot van 1.250 keuro, dus 2.500 keuro in totaal. Het aantal goedgekeurde dossiers en zo ook de uitbetaalde subsidies viel met 146 keuro lager uit dan verwacht.
- 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 2024 bedroeg 974 keuro.
- SBE: Subsidie voor sociale koopwoningen – betreft 1 dossier waar de woonmaatschappij een herberekening vroeg in functie van de oplevering van uitgestelde werken, impact 157 keuro.
- GSC: De Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan woonmaatschappijen ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen bedroeg 8.442 keuro. Initieel was een budget voorzien van 13,5 miljoen euro dat voor 5 miljoen euro werd verschoven naar de Mijn VerbouwPremie (QF0-1QDB2RA-WT).
- Op SSI: Subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. 2024 was een uitzonderlijk sterk jaar op vlak van toewijzingen en ook de uitbetalingen zijn stijgend. Er werd 62.673 keuro toegewezen, waarvan 48.101 keuro op de ruiter die werd overgedragen vanuit begrotingsjaar 2023.
- Op SSI-FFEU was er geen benutting in 2024.
- Fusiepremie: Een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringsprojecten bij SHM's en woonmaatschappijen. In 2024 werden 4 dossiers afgehandeld voor 906 keuro.
- Eigendomscontrole: Er wordt in een subsidie voorzien voor SHM's die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders, de benutting bedroeg 225 keuro. Initieel was een budget voorzien van 4 miljoen euro dat voor 3,5 miljoen euro werd herschikt naar de Mijn VerbouwPremie (QF0-1QDB2RA-WT) en het e-gov-budget (QF0-1QDB2TA-WT).
- Innovatieve projecten: Een subsidie voor specifieke projecten die worden geselecteerd omwille van hun innovatief karakter. In 2024 werd een nieuwe oproep gelanceerd. Uit de inzending werden 17 projecten ter waarde van 9.183 keuro geselecteerd. Hierop werd nog niet uitbetaald. De uitbetalingen in 2024 hebben betrekking op projecten van de eerste projectoproep.
- Woonunits (WU): dit zijn kleine semi-mobiele wooneenheden die werden besteld voor de tijdelijke opvang van Oekraïners. Deze kosten (incl. infrastructuurkosten) werden vergoed met middelen uit de centrale Oekraïne-provisie.

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

- Vlaams Klimaatfonds: Subsidies die gaan naar premies voor energiebesparende maatregelen die de woonmaatschappijen uitvoeren. Net zoals bij SSI was 2024 een uitzonderlijk sterk jaar op vlak van toewijzingen. De volledige ruiter werd toegewezen waardoor VMSW het jaar 2025 inzet met een laatste schijf van 25 mioe euro aan VKF-middelen.

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

- Terugvordering VKF en Oekraïne: In het verleden ontving VMSW middelen uit de provisie relance/Oekraïne. Achteraf bleken deze ontvangsten hoger dan de uitgaven, dit werd dan ook afgeroomd in 2024

Samengevat:

- Het VAK voor beleidsuitgaven vanuit de VMSW werd met 24 miljoen euro overschreden. Deze overschrijding is te wijten aan de hoge toewijzingen op SSI en VKF. Voor beide programma's waren de ruiters uit het verleden en het volume van 2024 voldoende voor deze hogere toewijzingen.
- De terugvorderingen van de VMSW bij het Vlaamse Gewest vallen 6,9 miljoen euro lager uit dan voorzien. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een onderbenutting op geconventioneerde verhuur en een onderbenutting op de vereffeningen van innovatieve projecten.
- Het grote verschil tussen de uitgaven vanuit de VMSW en de terugvorderingen bij het Vlaams Gewest ligt hoofdzakelijk in de vroeger reeds uitbetaalde voorschotten voor premies voor energiebesparende maatregelen vanuit het Vlaams Klimaatfonds en vanuit de begroting Wonen.

1.			2. Uitgave VMSW			3. Uitgave VMSW			4. Terugvorder. VMSW		
Allocatie	Omschr.	ESR	VAK BAA24	Δ	VAK BU24	VEK BAA24	Δ	VEK BU24	VEK BAA24	Δ	VEK BU24
9QD600	Terugst. Harm. HP	41.10	-			-	-	-	-8.500	-	- 7.070
9QD600	Terugst. CIR	41.10							-		-964
QF0-9QDBAQK-OI			-	-	-	-	-	-	- 8.500	-	- 8.034
1QD688	GV	46.10	-			-	-	-	2.500	2.359	141
1QD688	GV	31.22	1.250	-1.233	17	1.250	-1.233	17	-	-	-
1QD688	GV	31.32	1.250	-1.121	129	1.250	-1.121	129	-	-	-
1QD683	VGf	46.10	-			-	-	-	1.131	156	975
1QD683	VGf	51.21	-			960	-73	887	-	-	-
1QD683	VGf	63.22	-			97	-10	87	-	-	-
1QD628	SBE	66.11	-	-	-	-	-	-	157	-0	157
1QD628	SBE	51.11	157	-0	157	157	-	157	-	-	-
1QD634	GSC	66.12	-			-	-	-	8.500	58	8.442
1QD634	GSC	51.21	8.500	-58	8.442	8.500	-58	8.442	-	-	-

1QD636	SSI	66.11	-			-	-	-	40.843	407	41.250
1QD636	SSI	51.11	43.444	18.969	62.413	39.298	2.208	41.506	-	-	-
1QD626	SSI FFEU	66.11	-			-	-	-	250	250	-
1QD626	SSI FFEU	51.11	-	-	-	250	-250	-	-	-	-
1QD661	Fusie	66.12									
1QD661	Fusie	51.21	1.700	-794	906	1.700	-794	906	-	-	-
1QD677	Eig.ctrl	66.12	-			-	-	-	500	344	156
1QD677	Eig.ctrl	51.21	500	-275	225	500	-275	225	-	-	-
1QD681	Inno.pr	66.11	-			-	-	-	4.200	4.200	-
1QD681	Inno.pr	51.11	9.200	-42	9.158	4.200	-2.387	1.813	-	-	-
1QD680	WU	66.11	-			-	-	-	6.018	-1	6.017
1QD680	WU	66.12							-	1	1
1QD680	WU	74.22	-			-	5.198	-648	4.550	-	-
1QD680	WU	12.11	559	-	559	559	-170	389	-	-	
1QD680	WU	51.21	1	-	1	1	-	1	-	-	
1QD680	SSI WU	51.11	260	-	260	260	-68	192	-	-	
QF0-1QDB2QK-IS			66.821	15.446	82.267	64.180	-4.879	59.301	64.099	6.961	57.138
VKF		66.11	-			-	-	-	-	-	-
VKF		51.11	24.700	8.099	32.799	24.593	462	25.055	-	-	-
QB0-1QCB4IR-IS			24.700	8.099	32.799	24.593	462	25.055	-	-	-
9CF032	Terugv. VKF	41.10	-			-	-	-	-778	-	-778
9CF032	Terugv. Oekraïne	41.10							-2.403		-2.403
QF0-9QDBAQK-OI			-	-	-	-	-	-	-3.181	-	-3.181
Totaal			91.521	23.545	115.066	88.773	-4.417	84.356	52.418	7.925	45.923

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):

	BAA 24	BU24	Delta
Rente in	39.344	39.954	610
Rente uit	-22.570	-23.782	-1.212
Resultaat MC	16.774	16.172	-602
Huur, recuperaties, vergoedingen	1.018	1.534	516
Werking en investeringen	-5.889	-5.620	269
Resultaat overige werking	-4.871	-4.086	785
Forfait en marge FS3	17.877	17.806	-71
Resultaat marge	17.877	17.806	-71
Resultaat GAF recurrent	29.780	29.892	112
Uitzonderlijke opbrengsten	32	32	0
Uitzonderlijke kosten	0	0	0
Uitzonderlijk resultaat	32	32	0
Resultaat GAF	29.812	29.924	112

We zien dat het resultaat van GAF 112 keuro hoger is dan gebudgetteerd. Het gebudgetteerde resultaat was voldoende om de overgedragen personeels- en werkingskosten van het agentschap te financieren. Met dit betere resultaat kunnen we stellen dat de fusie-operatie voor 2024 zeker budget-neutraal was.

4. ISE Thema-overschrijdend instrumentarium

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

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

4.1 Operationele doelstellingen

OD 6.1 Performante woonactoren

Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij

Afgelopen legislatuur werd de sector grondig hervormd. Hierbij stond de vorming van performante woonmaatschappijen centraal. We betaalden in 2024 voor 906 keuro herstructureringssteun uit aan 4 woonmaatschappijen (zie ook bespreking begroting VMSW).

Performantieversterking van woonmaatschappijen

Het begeleiden van de opdrachten en het opvolgen van de prestaties van de woonmaatschappijen met het oog op het verder optimaliseren van de werking van de woonmaatschappijen blijven belangrijke gewestelijke taken, samen met het uitoefenen van een gericht toezicht.

Als sinds 2023 vinden geen prestatiebeoordelingen meer plaats van SHM's en ook de visitatie van woonmaatschappijen werd nog niet opgestart. Dat heeft vooral te maken met de ingrijpende herstructureringen om tot woonmaatschappijen te komen en het feit dat de prestatiebeoordeling in belangrijke mate steunt op evolutieve en vergelijkbare gegevens uit de jaarrekeningen, waardoor visitaties van woonmaatschappijen vooralsnog weinig zinvol bleken in 2024.

Het door de toezichthouder uitgeoefende wettigheidstoezicht, evenals de toetsing van de verrichtingen van de woonmaatschappijen aan het algemeen belang, bleven onverkort gehandhaafd. Dit toezicht droeg bij tot de verdere professionalisering van de actoren met focus op het vrijwaren van de woonrechten van de woonbehoeftigen en een correcte besteding van de ter beschikking gestelde overheidsmiddelen.

Opleiding en ondersteuning

Wonen in Vlaanderen ondersteunde de woonmaatschappijen zodat ze hun werking verder kunnen verbeteren. Zo werden er thematische opleidingen aangeboden voor medewerkers van de woonmaatschappijen. Een aantal voorbeelden van de gerealiseerde opleidingen zijn: een inspiratiesessie over dak- en thuislozen, digitale en fysieke opleidingen over het CIR, infosessies over budgethuren en

basiskot, webinars over de sociale huurovereenkomst, huurprijsberekening, inschrijven en toewijzen. Dit telkens gekoppeld aan fysieke vragensessies, basiscursussen projectontwikkeling en projectfinanciering, inspiratiedagen voor de sociale diensten en innovatieve projecten, opleidingen over crisisbeheer, enzovoort. Daarnaast biedt Wonen in Vlaanderen een breed scala aan webinarreeksen die vooraf zijn opgenomen en op eigen tempo kunnen bekeken worden.

De woonmaatschappijen konden ook een beroep doen op verschillende helpdesken. Het gaat om de helpdesk huren en verhuren, de helpdesk budgethuur (ook voor private ontwikkelaars) en de helpdesk woonmaatschappijen. Het agentschap ondersteunde de woonmaatschappijen ook verder over alle facetten van de overdrachten van gronden en woningen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen.

Subsidiëring en erkenning van VHP, huurdersbonden, en verhuurdersorganisaties

In 2024 werd een werkings- en personeelssubsidie toegekend aan het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden zodat zij zich konden toelagen op de belangenverdediging van huurders en het verstrekken van informatie en advies met betrekking tot de rechten en plichten als huurder. Het ging respectievelijk om 402 keuro en 2.618 keuro. Deze bedragen werden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

In het najaar van 2024 werden 3 verhuurdersorganisaties erkend voor een periode van 5 jaar, dus tot en met 2029. Het ging om 2 verlengingen (Verenigde Eigenaars en CIB) en 1 nieuwe erkenning (Eigenaarsbond). Gedurende deze erkenningsperiode hebben deze organisaties recht op een werkings- en personeelssubsidie. In 2024 ging het om 345 keuro die werd aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

In 2024 werd gestart met een evaluatiestudie door Steunpunt Wonen van deze organisaties.

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling Gewest – gemeente

In 2024 bereidde ik een nieuwe subsidiekader IGS Lokaal Woonbeleid voor de periode 2026-2031 voor (zie ook hieronder). Daarnaast werd een voorrangsregeling voor de toewijzing van geconventioneerde huurwoningen regelgevend uitwerkt (zie ook OD 5.3) en werd de veralgemeende vrijstelling van adviesverplichting in de woningkwaliteitsbewaking voorbereid (zie OD 1.3).

Bovenlokale samenwerking op vlak van wonen

Volgens de afspraken die werden gemaakt rond regiovorming in de schoot van de Vlaamse Regering nam ik initiatief om toekomstige regionale afbakeningen en vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen daarop af te stemmen. Zo zullen intergemeentelijke projecten binnen het nieuw subsidiekader IGS Lokaal Woonbeleid voor de subsidieperiode 2026-2031 de principes van regiovorming moeten volgen of hiervoor een afwijking aanvragen aan de Vlaamse Regering (zie ook hieronder).

Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

In uitvoering van het MB van 13 december 2022 houdende de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid voor de periode 2023-2025 waarin een meerjarige subsidiebelofte werd verleend aan 72 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (IGS-projecten) voor de periode 2023-2025, werd met een MB van 18 januari 2024 het subsidiebedrag voor 2024 effectief toegekend aan de 72 IGS-projecten. Het totale voorziene subsidiebedrag voor 2024 bedroeg 8.623.785,01 euro en wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT. In februari 2024 werd aan elk IGS-project het subsidievoorschot (70%) voor 2024 uitbetaald. Het totaalbedrag van de uitbetaalde subsidievoorschotten bedroeg 6.036.649,55 euro. De saldi zullen in 2025 uitbetaald worden na evaluatie van werkingsjaar 2024.

Elk IGS-project heeft in 2024 minstens 2 stuurgroepen georganiseerd, waaraan Wonen in Vlaanderen maximaal heeft deelgenomen. In het eerste semester van 2024 werd voor 72 IGS-projecten het werkingsjaar 2023 geëvalueerd. In het tweede kwartaal van 2024 werden subsidiesaldi voor 2023 uitbetaald voor een totaalbedrag van 2.451.158,99 euro.

Eind 2024 dienden 15 van de 72 IGS-projecten een aanvraagdossier in voor de impact van de gemeentefusies op hun werkingsgebieden voor het laatste werkingsjaar van de huidige subsidieperiode 2020-2025. Daarvoor konden zij rekenen op de begeleiding van Wonen in Vlaanderen.

Eind 2024 nam ik tevens het initiatief om een nieuw subsidiekader IGS Lokaal Woonbeleid uit te werken voor de periode 2026-2031. De krijtlijnen van dit kader regelen het takenpakket, de berekeningswijze van de subsidie, de subsidievoorwaarden alsook de beoordelingswijze. Het partnerschapsmodel vormt hierbij de rode draad en streeft ernaar om partners in een sfeer van vertrouwen en dialoog te laten samenwerken. Dit nieuwe kader houdt rekening met de aanbevelingen van het Evaluatierapport van het Steunpunt Wonen (2023) alsook met input van de sector.

Verder bereidde ik enkele wijzigingen en optimalisaties ten gevolge van de gemeentefusies van 1 januari 2025 voor.

Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten

In 2024 heeft Wonen in Vlaanderen verder ingezet op een begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen waarin aandacht gaat naar enerzijds maatwerk en vragen van de lokale besturen en anderzijds naar proactieve thematische ondersteuning op eerste- en tweedelijnsniveau. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Codex Wonen en in het Besluit Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 worden toebedeeld.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

Op 1 april 2021 ging het nieuwe Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. . Daarbij is vastgehouden aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het

programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek met enerzijds een evenwicht tussen langetermijnonderzoek dat inzicht biedt in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen en anderzijds kortetermijnopdrachten die een antwoord geven op concrete of actuele beleidsvragen. De jaarlijkse toelage van het Steunpunt bedroeg 846 keuro en wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

In 2024 werd deze korte termijn studie opgestart:

- Huurschatter als bouwsteen voor het woonbeleid

In 2024 werden volgende eindrapporten opgeleverd:

- Arbeidsmarktpositie sociale huurders
- Bezetting ter bede: tijdelijke bewoning in noodwoningen
- Verblijfscontracten bij assistentiewoningen
- Woningkwaliteit. Een rechtspraakanalyse
- Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren (nota)
- Longitudinale indicator voor betaalbaarheid van wonen
- Monitor studentenhuisvesting. Een verkenning.
- Buurtvoorzieningen. Onderzoek naar de economische dynamiek van het voorzieningenaanbod
- Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen
- Financiering van de sociale huisvesting in Europa. Studie ter inspiratie van mogelijke nieuwe financieringsmodellen in Vlaanderen

In het voorjaar van 2024 werd het veldwerk van de 'Woonsurvey 2023' afgerond. De survey dient de noodzakelijke basisgegevens aan te reiken met het oog op de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid. Ook deze kosten worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

Beleidsanalyse

In 2024 zijn volgende beleidsanalyses uitgevoerd:

- Private huur: de analyses op de MyRent databank zijn uitgesteld tot 2025. In 2024 is het voorbereidend werk geleverd voor zowel de analyses op MyRent als voor het verkrijgen van (bijkomende) gegevens rond uithuiszettingen op de private huurmarkt. Zo zijn beide trajecten in 2024 verankerd in een werkgroep van het Interfederaal Instituut voor de Statistiek (IIS).
- Sociale huur: in het kader van het optimaliseren van de doorstroom uit de sociale huur is op basis van de gegevens in het beleidsdatawarehouse Wonen de uitstroom uit de sociale huur berekend en op basis van de woonsurveys de arbeidsmarktdeelname van de sociale huurders. Ook is voor Vlaanderen het aantal nieuwe kandidaat-huurders, het aantal kandidaat-huurders dat al sociaal huurt en het aantal kandidaat-huurders waarbij een van beide partners al sociaal huurt berekend. Verder zijn databestanden aangeleverd voor de berekening van de referentiebudgetten voor een menswaardig leven en voor het onderzoek naar de verdeling van de woonsubsidies.

Verder is in 2024 een projectvoorstel goedgekeurd om kwaliteitsvolle data te kunnen gebruiken voor de onderbouwing van het woonbeleid. Het doel van dit project is het opzetten van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving waarop beleidsanalyses kunnen uitgevoerd worden. Deze omgeving is een optimalisering en uitbreiding van het bestaande Datawarehouse Wonen. Door dit

project kunnen anomalieën en hiaten in de data ook beter in kaart gebracht worden om zo de datakwaliteit te verbeteren.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

In de loop van 2024 heeft het agentschap Wonen in Vlaanderen de nodige voorbereidingen getroffen voor de opmaak van het nieuwe actieplan ter uitvoering van het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Mijn beleidsnota Wonen 2024-2029 geldt als dit actieplan voor de huidige legislatuur.

Proactief stakeholdersoverleg

Afgelopen jaar werden stakeholders opnieuw geconsulteerd en betrokken op meerdere initiatieven. Zo werd in 2023 reeds gestart met de evaluatie van het Vlaams woninghuurdecreet (zie OD 5.2), samen met de sector aan de hand van verschillende thematische werkgroepen. Ook in 2024 werden deze werkgroepen georganiseerd. Dit resulteerde in een evaluatierapport. Voor het project basiskot (zie OD 5.2) werd er in 2023 een klankbordgroep opgericht met de koepelorganisaties van de hogeronderwijsinstellingen (VLIR en VLHORA), van de studenten (VVS) en van de woonmaatschappijen (Initia). De klankbordgroep is ook in 2024 samengekomen. Tot slot vonden in 2024 verscheidene overlegmomenten plaats met lokale besturen en provincies in functie van de voorbereidingen van het nieuw IGS kader (zie OD 6.2).

De stakeholders werden betrokken in het traject voor opmaak van de bijdrage regeerakkoord van het agentschap via klankbordgroepen in functie van concrete beleidsvoorstellen.

Bij de start van de nieuwe legislatuur werden de stakeholders ook samengebracht om input te verzamelen bij de eerste belangrijke beleidsinitiatieven van de legislatuur.

OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

Regelgeving moet kwaliteitsvol zijn. Voor de regelgeving die tot stand kwam in 2024 hield ik rekening met de 9 kenmerken van goede regelgeving die het referentiekader voor het Vlaamse reguleringsmanagement of wetgevingsbeleid vormen.

OD 6.5 Performante overheid

Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein

In 2024 werd de interne werking van Wonen in Vlaanderen verder op punt gesteld en werd verder ingezet op de nazorg van het gelopen fusietraject, waarbij nog kleine verfijningen aan de organisatiestructuur werden aangebracht.

ICT

Een aantal cruciale componenten en toepassingen werden verder uitgebouwd:

- Het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) voor kandidaat-sociale huurders werd eind maart opgeleverd, en werd sindsdien verder uitgebreid. Een nieuw team en een aangepaste governance structuur werden geïmplementeerd, om de

verdere optimalisering, stabilisering en functionele uitbreiding van het CIR de komende jaren te garanderen.

- Het Centraal Woningregister (CWR) werd verder uitgebreid; ongeveer een derde van de Woonmaatschappijen werden in 2024 rechtstreeks gekoppeld aan het CWR (via MAGDA).
- Het VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) werd verder uitgebreid (diverse functionele en technische aanpassingen, integratie nieuwe regelgeving); een belangrijke realisatie was de oplevering van het Vlaamse Kotlabel (dat in 2025 nog verder zal evolueren).
- Ook Mijn VerbouwPremie werd verder geoptimaliseerd en uitgebreid (o.a. anonimisering van dossiers, een AVG-vereiste); mede door optimalisaties kon de achterstand in dossierbehandeling van begin 2024 helemaal weggewerkt worden.
- Voor de nieuwe Budgethuur (Geconventioneerde verhuur) werden toepassingen opgeleverd die dit nieuwe huurstelsel volledig digitaal ondersteunen én integreerden in de bestaande ICT-omgeving: nieuwe huurwoningen kunnen aangemeld worden via het Projectportaal en worden geregistreerd in het CWR, via de nieuwe Woningportaal website kunnen verhuurders woningen aanbieden aan kandidaat-huurders, en deze laatste kunnen digitaal het attest aanvragen waarmee ze aantonen dat ze in aanmerking komen voor een geconventioneerde huurwoning.

Daarnaast werd verder sterk geïnvesteerd in het versterken van de ICT governance processen, in public cloud en in de beveiliging van ICT-systemen; dit alles om het hoofd te kunnen blijven bieden aan de toenemende bedreigingen vanuit cybercriminaliteit en om de persoonsgegevens die Wonen in Vlaanderen beheert adequaat af te schermen (in lijn met de AVG/GDPR-regelgeving).

Communicatie

Het agentschap Wonen in Vlaanderen zette in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. Dit betekent eenvoudig taalgebruik, duidelijke leesbaarheid in papieren en digitale communicatie, met aandacht voor laagdrempelige communicatie.

Wonen in Vlaanderen communiceert met haar klanten en burgers via vertrouwde kanalen: digitaal, print en mondeling.

In 2024 lanceerde Wonen in Vlaanderen de podcast Woonwoord over wonen en (ver)bouwen. Thema's zoals duurzaam en innovatief (ver)bouwen, alternatieve woonvormen en levenslang wonen kwamen aan bod in de afleveringen. Wonen in Vlaanderen herhaalde ook de sensibiliseringscampagne over het plaatsen en correct installeren en onderhouden van rookmelders. Want rookmelders redden levens.

In al haar communicatie zorgt Wonen in Vlaanderen voor een positieve beeldvorming.

Kennisbeheer

Nieuwe rapporteringen verlopen via het Enterprise Datawarehouse (EDWH). Er wordt ook nog slechts één rapporteringstool gebruikt; de omzetting van rapporten vanuit de oude tool wordt begin 2025 voltooid.

Voor de samenwerking tussen het datawarehouse Wonen en het EDWH is beslist om een *proof of concept* uit te werken om na te gaan hoe een verregaande

integratie tussen beide systemen optimaal kan werken. Het platform wordt uitgebouwd in de publieke cloud die garanties biedt op vlak van informatieveiligheid en bescherming van persoonsgegevens.

Het prestatie-meetsysteem voor de woonmaatschappijen krijgt een doorstart en wordt in 2025 getransfereerd naar een nieuw Power BI platform.

4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB

(duizend euro)						
	VAK 2024			VEK 2024		
2024	BA	BA-JR	BU	BA	BA-JR	BU
ESR-uitgaven WT, LO, PR	22.526	37.678	28.416	24.921	39.749	27.129
Toelagen IS	0	0	0	0	0	0
Overige LE, PA, andere	0	0	0	0	0	0
Totaal	22.526	37.678	28.416	24.921	39.749	27.130

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 (13.797 keuro VAK en 12.199 keuro VEK) en de IGS-subsidiëring (benutting van 8.624 keuro VAK en 8.342 keuro VEK). Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat ook het Fonds voor de Huisvesting.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (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 (artikel 5.1, Vlaamse Codex Wonen van 2021). De ontvangsten op het Fonds voor de Huisvesting bestaan uit terugvorderingen van ten onrechte genoten subsidies. De uitgaven van het Fonds voor de Huisvesting worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4TB-WT.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	0	1.000	0
BA-JR 2024	0	1.000	0
BU 2024	0	536	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.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	21.526	27.578	27.577	23.718	28.845	26.078

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen de kolom BA 2024 en kolom BA-JR 2024 wordt verklaard door kredietherverdelingen:

- 6.000 keuro VAK en VEK werd herverdeeld vanuit de subsidie voor controle van buitenlandse eigendom en het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) naar het e-gov-budget;
- 52 keuro VAK en VEK zijn herverdelingen vanuit de centrale indexprovisie naar diverse werkingssubsidies;
- Er vertrekt 800 keuro VEK naar de apparaatskredieten van het Agentschap (QF0-1QAB2ZZ-WT)
- Er vertrekt 125 keuro VEK naar de begroting van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het betreft het aandeel van Wonen in Vlaanderen voor de gedeelde subsidieoproep uit 2021.

Op het begrotingsartikel wordt een quasi volledige VAK-benutting gerealiseerd (nl. 27.577 keuro), grotendeels verklaard door:

- 13.979 keuro VAK-benutting op de e-gov-budgetten, (o.a. voor VLOK, CIR, Mijn VerbouwPremie, etc – zie ook de bespreking bij OD 6.5 Performante overheid, luik ICT)
- 8.624 keuro toegekende IGS-subsidies (zie ook bespreking bij OD 6.2)
- 3.590 keuro toegekende werkingssubsidies aan verschillende organisaties ((ver)huurdersorganisaties, het Vlaamse Huurdersplatform en Initia).

QF0-1QDB2TC-PR – PROVISIONEEL KREDIET VOOR BELEIDS- EN WERKINGSUITGAVEN BINNEN HET BELEIDSVELD WONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	0	0	0	203	203	0

Inhoudelijke toelichting:

Er bleef een vereffeningskrediet van 203 keuro onbenut.

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 (VCW, artikel 5.1 t.e.m. 5.4). 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 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	1.000	10.100	839	1.000	10.701	1.051

Inhoudelijke toelichting:

De uitvoering in 2024 betreft voornamelijk uitgaven bij advocatenkantoren en andere externe partners voor het verlenen van advies bij verschillende trajecten.

De kolommen 1e BA-JR bevatten het opgebouwd VAK- en VEK-saldo in het Fonds.

VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Ontvangsten

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 worden aangewend voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAB4ZZ-LO.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)			
	AO	TO	LO
BA 2024	0	58	0
BA-JR 2024	0	58	0
BU 2024	0	35	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-Vlaanderen aangerekend.

Begrotingsuitvoering:

(duizend euro)						
	VAK			VEK		
	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	38.818	39.943	36.210	38.818	39.943	36.024

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen 1e BA en 1e BA-JR betreft verdelingen 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 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	10.111	10.347	10.326	10.113	11.149	11.102

Inhoudelijke toelichting:

Het verschil tussen 1e BA en 1e BA-JR betreft kredietherverdelingen 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;
- Begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT: 800 keuro 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 2024	BA-JR 2024	BU 2024	BA 2024	BA-JR 2024	BU 2024
Uitgaven	58	140	-2	58	140	-2

Inhoudelijke toelichting:

De -2 keuro uitvoering in 2024 betreft een (geregulariseerde) gesco-subsidie voor een werknemer van het Agentschap Wonen in Vlaanderen, die hier omwille van boekhoudtechnische redenen als een negatieve uitgave (dus ontvangst) geregistreerd wordt. De uitgaande subsidie wordt geregistreerd op begrotingsartikel QF0-1QDB2QA-WT.

De gecumuleerde saldo-opbouw bedraagt 140 keuro per einde 2024.

VIII. LIJST MET AFKORTINGEN

AAPD	Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
AO	Algemene Ontvangsten
BA	Goedgekeurde begroting zoals neergelegd bij Vlaams Parlement
BA-JR	Goedgekeurde begroting inclusief herverdelingen en overdrachten, zoals opgenomen in de jaarrekening
BBT	Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BU	Begrotingsuitvoering zoals opgenomen in de jaarrekening
CIR	Centraal inschrijvingsregister
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
DAB	Dienst met Afzonderlijk Beheer
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPC	Energieprestatie Certificaat
ESR	Europees Stelsel van nationale en regionale Rekeningen
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
IS	Interne stromen (ESR-aggregatie)
ISE	Inhoudelijk Structuurelement
IVA	Intern Verzelfstandigd Agentschap LE Leningen (ESR- aggregatie)
LO	Leningontvangsten
LO	Lonen (ESR- aggregatie)
MVG	Ministerie Vlaamse Gemeenschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OI	Ontvangsten Interne Stromen (ESR- aggregatie)
OL	Ontvangsten Leningen (ESR- aggregatie)
OP	Ontvangsten Participaties (ESR- aggregatie)
OW	Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)
PR	Provisies (ESR- aggregatie)
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VAK	Vastleggingskredieten
VEK	Vereffeningskredieten
VGW	Verzekering gewaarborgd wonen
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit

VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten

VWF Vlaams Woningfonds

WIES Wonen in Eigen Streek

WT Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)

IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Visienota 'Arbeidsmarktpositie sociale huurder en doorstroom uit sociale woningmarkt'.	Definitief goedgekeurd op 12/01/2024
Wijziging BVCW: erkenning en subsidiëring ondersteuningsstructuur woonmaatschappijen.	Definitief goedgekeurd op 19/01/2024
Visienota 'Waarborg hypotheckair krediet'.	Definitief goedgekeurd op 2/02/2024
Wijziging BVCW: uitbreiding opdrachten VMSW om basiskoten te realiseren (gronden en renteloze leningen).	Definitief goedgekeurd op 9/02/2024
Plan van aanpak - Uitgaventoetsing instrumenten van het woonbeleid: de Verzekering Gewaarborgd Wonen en de Huurwaarborglening.	Definitief goedgekeurd op 8/03/2024
Decreet kotlabel - decreet dat het Energiedecreet en de VCW wijzigt met het oog op het invoeren van een Uniform Kotlabel.	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 8/03/2024
Decreet onderlinge afstemming VCW - Instrumentendecreet - VCRO mbt. woonreservegebieden.	Bekrachtiging door de Vlaamse regering op 19/04/2024
Wijziging BVCW: financiering harmonisering sociale huurprijsberekening, stelsel bijzondere sociale leningen en invoering intern auditcomité bij de woonmaatschappijen.	Definitief goedgekeurd op 26/04/2024
Wijziging BVCW: overgangsbepaling vergoeding gebruik hernieuwbare energiebronnen.	Definitief goedgekeurd op 26/04/2024
BVR tot goedkeuring van de wijziging van de statuten van de VMSW.	Definitief goedgekeurd op 26/04/2024
Wijziging BVCW: subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen.	Definitief goedgekeurd op 3/05/2024
Wijziging BVCW: voorrangsregel lokale binding bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen.	Definitief goedgekeurd op 3/05/2024
BVR invoeren Vlaams kotlabel.	Definitief goedgekeurd op 17/05/2024
Wijziging BVCW: uitbreiding opdrachten woonmaatschappijen om basiskoten te realiseren.	Definitief goedgekeurd op 17/05/2024
Projectoproep innovatieve woonprojecten in de sociale huisvestingssector 2024.	Definitief goedgekeurd op 24/05/2024
Subsidiebesluit Brik – Student in Brussel vzw voor het verruimen van het aanbod basiskoten.	Definitief goedgekeurd op 7/06/2024
Wijziging BVCW: ventilatievereisten MVP, erkenning woningcontroleurs, geconventioneerde verhuur en bijzondere sociale leningen.	Definitief goedgekeurd op 19/07/2024
REGERINGSWISSEL	

BVR woonmaatschappijen: wijziging regelgeving vaststelling werkingsgebieden en verhouding stemrechten tussen gemeenten en OCMW's in werkingsgebied.	Definitief goedgekeurd op 18/10/2024
---	--------------------------------------

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

Geen goedgekeurde resoluties en moties.

XI. BIJLAGE OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN VAN HET REKENHOF

Geen aanbevelingen voor de minister van Wonen.

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

Arrest	Datum	Rolnr.	Aard	Onderwerp	Uitspraak	Gevolg
32/2024	21/03/2024	7965	BV	decreet 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van huurprijzen om gevolgen van de energiecrisis te verlichten (<i>indexatie van de huurprijzen: woningen zonder energieprestatiecertificaat of met een energieprestatiecertificaat met een energielabel D, E of F: uitsluiting van de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten - financiële situatie van de huurder</i>)	SCHENDING (art.2, uitsluitend in zoverre die bepaling niet voorziet dat de decreet van toepassing is op huurovereenkomsten met een langere duur dan één jaar of die zonder achtereenvolgens met dezelfde huurder worden gesloten, die vallen onder de toepassing van titel III «Hurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten » van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en die in werking zijn getreden vóór 1 oktober 2022)	Het decreet zelf is niet aangepast, maar wordt wel toegepast conform de interpretatie die het Grondwettelijk Hof daaraan geeft. Concreet is het decreet ook van toepassing op studentenhuurovereenkomsten. Daarover is uitgebreid gecommuniceerd richting de sector, inclusief studentenhuisvestingsdiensten. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/huurprijs-en-huurwaarborg/indexatie-beperking-bij-studentenhuurcontracten

8/2024	18/01/2024	7937	PV	art. 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (<i>sociale huur: voorwaarden inzake onroerend bezit</i>)	Geen schending	Geen
------------------------	------------	------	----	---	----------------	------