

2018



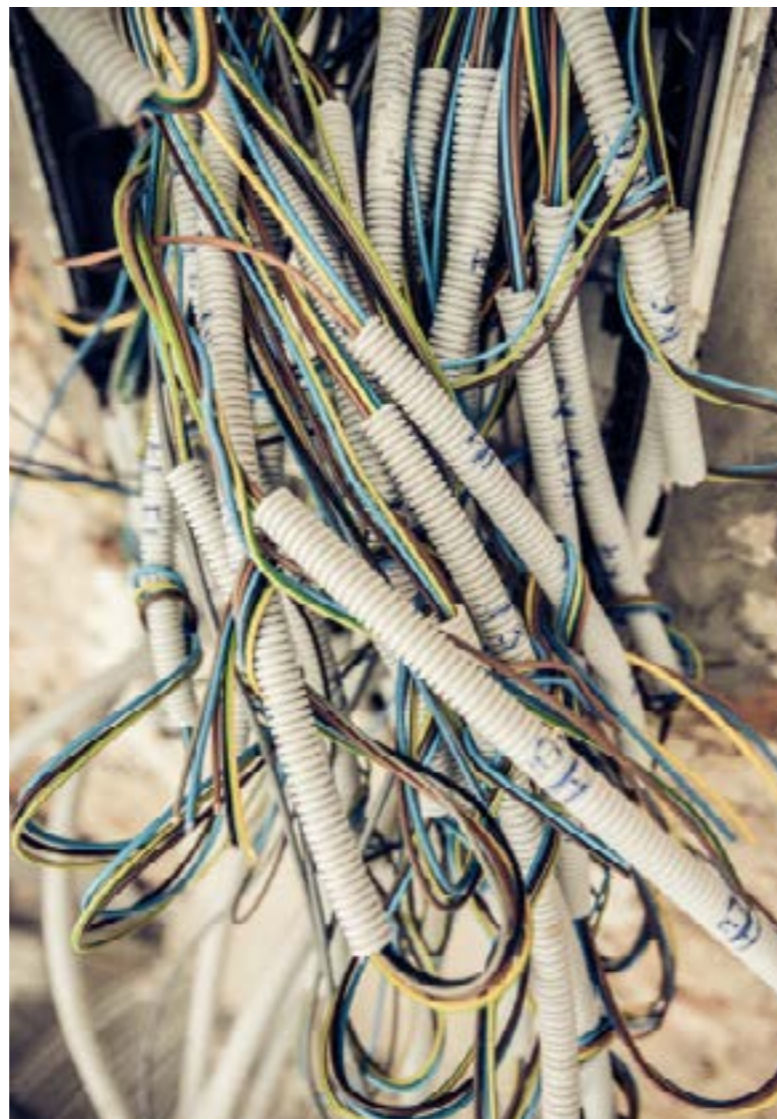
**01**  
BURGER MET WOONVRAGEN ▲ 05

**02**  
LOKALE OVERHEDEN EN WOONACTOREN ▲ 20

**03**  
TOEZICHT ▲ 31

**04**  
ONDERZOEK STEUNPUNT WONEN ▲ 39

**05**  
ORGANISATIE ▲ 44



# 01 BURGER MET WOONVRAGEN

Wonen-Vlaanderen biedt verschillende instrumenten om burgers te helpen bij de huur van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.



# Huren en verhuren

## Huursubsidie

Een huursubsidie is er voor mensen met een bescheiden inkomen, die van een slechte, onaangepaste woning verhuizen naar een goede, aangepaste woning op de private huurmarkt of bij een sociaal verhuurkantoor (SVK).

**IN 2018 WAREN ER 9.225 AANVRAGEN VOOR EEN HUURSUBSIDIE.**

REDEN AANVRAAG ▾	AANTAL GOEDKEURINGEN 2018	AANTAL WEIGERINGEN 2018
Ex-dakloos	2.428	2.029
Onaangepast	155	329
Onveilig/ongezond	148	795
SVK	1.663	376
Te klein	220	1.436
Niet ingevuld	0	322
Totaal	4.614	5.287

PROVINCIE ▾	AANTAL GOEDKEURINGEN 2018	AANTAL WEIGERINGEN 2018
Antwerpen	1.746	1.756
Limburg	488	445
Oost-Vlaanderen	933	1.095
Vlaams-Brabant	325	762
West-Vlaanderen	1.122	1.217
Niet in Vlaanderen	0	12
Totaal	4.614	5.287

In 2018 werden 9.901 aanvragen voor een huursubsidie behandeld. Dat is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar (-700).

Het goedkeuringspercentage daalde naar 46,15% (t.o.v. 49,64% vorig jaar). Het goedkeuringspercentage is vooral zeer laag in de categorieën "te klein" en "onveilig/ongezond". Dat is te verklaren omdat het net deze categorieën zijn waar het succes van de aanvraag mee afhankelijk is van een onderzoek ter plaatse van de verlaten woning.

Het goedkeuringspercentage ligt het hoogst in de provincie Limburg, en het laagst in de provincie Vlaams-Brabant. In Vlaams-Brabant worden aanvragen meer dan in andere provincies vaak geweigerd door het feit dat de nieuwe woning een kamer blijkt te zijn, of wegens een te hoge huurprijs.

Er werd in totaal 37.165.360,61 euro aan huursubsidies uitbetaald in 2018. Dit is een stijging met 4.005.745,82 euro ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het gemiddelde huursubsidiebedrag in 2018 bedroeg 150,69 euro.

**IN TOTAAL WAREN ER 17.449 GERECHTIGDEN VOOR EEN HUURSUBSIDIE.**

## Huurpremie

Voor wie vier jaar of langer op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning is er een premie die de huur van een privé-huurwoning betaalbaar houdt, in afwachting van de beschikbaarheid van een sociale huurwoning. Dat is nodig door het grote aantal wachtenden op een sociale woning en het betaalbaarheidsprobleem op de privé-huurmarkt.

De "huurpremie" is een stelsel met "semi-automatische" toekenning van rechten. Potentieel rechthebbenden die vier jaar op de wachtlijst staan en volgens de gegevens van het centrale register van kandidaat-huurders voldoen aan de voorwaarden voor de huurpremie, krijgen een aanvraagformulier toegestuurd. Zodra ze dat terugsturen samen met hun huurcontract, behandelt het agentschap de aanvraag.

Sinds de invoering van het stelsel en op datum van 12 maart 2019 kregen 58.439 mensen een formulier toegestuurd.

In totaal werden in 2018 5.210 nieuwe huurpremies toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2018 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

AANTAL NIEUWE RECHTHEBBENDEN ▾	2018
Antwerpen	2.283
Limburg	593
Oost-Vlaanderen	1.144
Vlaams-Brabant	424
West-Vlaanderen	766
Totaal	5.210

**IN 2018 WAREN ER GEMIDDELD 9.439 DOSSIERS HUURPREMIE PER MAAND IN UITBETALING. DE GEMIDDELDE PREMIE BEDROEG 169,13 EURO.**

**HET TOTAAL BEDRAG DAT UITBETAALD BEDRAG WERD AAN RECHTHEBBENDEN BEDRAAGT 20.031.005,42 EURO.**

Voor de maand december 2018 werd de huurpremie in 963 dossiers uitbetaald via Sociale Verhuurkantoren voor een totaal bedrag van 170.095,43 euro.

## Huurgarantiefonds

Een verhuurder kan zich aansluiten bij het Huurgarantiefonds en betaalt daarvoor een aansluitingsvergoeding van 75 euro per huurcontract.

Het huurgarantiefonds komt tegemoet bij huurachterstand als aan deze drie voorwaarden is voldaan:

- de huurder heeft een huurachterstand van drie maanden
- de vrederechter heeft de huurder uitstel van betaling verleend en een afbetalingsplan opgelegd
- en de huurder leeft het opgelegde afbetalingsplan niet na.

**IN 2018 WAREN ER 250 NIEUWE AANVRAGEN TOT AANSLUITING VOOR HET HUURGARANTIEFONDS.**

Dat brengt het totaal aantal aanvragen sinds 2014 op 1.551. Van de 250 aanvragen in 2018 werden er 205 aanvragen goedgekeurd. Dit brengt het totaal aangesloten dossier sinds 2014 op 1.320.

In 2018 waren er 29 aanvragen tot tegemoetkoming. Daarvan werden 13 aanvragen goedgekeurd waarin een tegemoetkoming werd uitbetaald. 9 aanvragen tot tegemoetkoming werden geweigerd. 7 aanvragen zijn nog lopende.

## Huurschatter: huurprijs bepalen voor elke woning

De online toepassing [www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be) wil zowel huurder als verhuurder een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor elke woning (geen kamer of tweede verblijf) in het Vlaamse Gewest.

De huurschatter kwam er na een onderzoek naar richthuurprijzen van het Steunpunt Wonen. In 2015 – 2016 deed het Steunpunt Wonen nog verder onderzoek naar de huurschatter, wat leidde tot een update van de online toepassing.

**IN 2018 ZIJN ER 34.343 OPZOEKINGEN IN DE HUURSCHATTER AFGEROND.** Dat is minder dan in 2017 - toen was er een duidelijke piek vlak na de lancering van de vernieuwde versie, maar meer dan in de jaren daarvoor. De vernieuwde huurschatter wordt dus vaker gebruikt. Verder is het aandeel opzoekingen door immobielkantoren opnieuw licht gestegen. De voorzichtige trend waargenomen in 2017 is nog steeds merkbaar in 2018 (van 2,7% van de totale opzoekingen in 2017 naar 3,9% in 2018). In het voorjaar van 2019 neemt het Steunpunt Wonen de huurschatter opnieuw grondig onder de loep. Op basis daarvan staat in het najaar van 2019 een volgende update van de huurschatter gepland.

# Eigenaar worden of zijn van een woning

## Verzekering gewaarborgd wonen

Met de verzekering gewaarborgd wonen wil Wonen-Vlaanderen mensen steunen om een eigen woning te verwerven en zo de woonzekerheid bevorderen. Wie een hypothecaire lening sluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid de lening af te betalen als iemand een tijd niet kan werken.

**IN 2018 WERDEN 11.234 AANVRAGEN VOOR DE VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN AANGEVRAAGD.** Daarvan werden 9.506 aanvragen goedgekeurd. 1.452 aanvragen werden geweigerd. 2 aanvragen werd geannuleerd en 274 aanvragen zijn nog in behandeling. Het door het Vlaamse Gewest betaalde totaalbedrag aan verzekeringspremies voor 2018 bedraagt 8.133.029,49 euro.

Tenslotte vindt u hieronder een overzicht van de stelsels VGW II en III.

VGW II (VERZEKERINGEN AFGESLOTEN ONDER HET CONTRACT MET DE VERZEKERAAR VAN 2009 T.E.M. 2014) ▾		TEGEMOETKOMINGEN	BEDRAG
01/04/2017 tem 31/03/2018	1.019	2.516.704,31 euro (922.723,71 euro voor werkloosheid en 1.593.980,60 euro voor arbeidsongeschiktheid)	
01/04/2018 tem 31/12/2018	724	1.569.705,13 euro (493.846,43 euro voor werkloosheid en 1.075.858,70 euro voor arbeidsongeschiktheid)	
VGW III (VERZEKERINGEN AFGESLOTEN ONDER HET CONTRACT MET DE VERZEKERAAR VAN 2009 TEM 2014) ▾		TEGEMOETKOMINGEN	BEDRAG
2018	941	2.330.565,42 euro (915.228,68 euro voor werkloosheid en 1.415.336,74 voor arbeidsongeschiktheid)	

# Woningkwaliteit bewaken en stimuleren

## Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie

Met de renovatiepremie steunt de Vlaamse overheid eigenaars die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen renoveren of die een bestaand gebouw willen omvormen tot woning. De Vlaamse verbeteringspremie is er voor specifieke verbeteringswerken aan de woning of voor verbouwingswerken om overbewing te verhelpen. De Vlaamse aanpassingspremie is een premie voor 65-plussers die hun woning in het Vlaamse Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden.

**IN 2018 WERDEN ER 21.530 AANVRAGEN VOOR EEN RENOVATIEPREMIE INGEDIEND,** een 200-tal minder dan vorig jaar. In 14.605 gevallen gaat het om een eerste aanvraag, in 2.568 dossiers om een tweede aanvraag, voor 4.357 dossiers moet dit nog onderzocht worden. 325 aanvragen waren voor een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor (svk). Ook hier moet voor 5.368 dossiers nog onderzocht worden of de woning al dan niet verhuurd werd aan een sociaal verhuurkantoor.

In 2018 hebben onze diensten iets minder dossiers afgehandeld dan er zijn binnen gekomen. Tegenover de 21.530 aanvragen die werden ingediend, stonden 20.867 behandelde dossiers. 16.026 aanvragen werden goedgekeurd en 4.841 aanvragen werden geweigerd. Bijgevolg is de behandelingstermijn ongeveer gelijk gebleven.

In 2018 werden 10.108 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie ingediend. In 46 aanvragen betrof het een woning verhuurd aan een svk, voor 883 dossiers moet dit nog onderzocht worden. Onze diensten hebben in 2018 9.785 aanvragen behandeld, 6.548 aanvragen werden goedgekeurd, 3.237 aanvragen werden afgewezen. Ook deze cijfers zijn stabiel t.o.v. vorig jaar.

Op 21 december 2018 heeft de Vlaamse Regering de integratie goedgekeurd van de verbeteringspremie en de renovatiepremie tot een overkoepelende renovatiepremie. Dit kan aangevraagd worden vanaf 1 februari 2019. Tot 31 mei 2019 kan men de huidige verbeterings- en aanpassingspremie nog aanvragen. Vanaf 1 juni 2019 kan enkel nog een aanpassingspremie aangevraagd worden. Door deze integratie hebben vooral de laagste inkomens meer mogelijkheden: meer gezinnen zullen recht hebben op een premie van 30%, er is geen beperking meer van het aantal categorieën of het tijdstip van tweede aanvraag voor de groep met de laagste inkomens.

## Woningkwaliteit: de conformiteit van (huur) woningen onderzoeken

### Conformiteitsonderzoek

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in een technisch verslag. Tijdens een onderzoek ter plaatse beoordeelt een woningcontroleur aan de hand van dat verslag of een woning conform is.

### Technisch verslag

Bij het conformiteitsonderzoek gebruikt de woningcontroleur een checklist, het 'technisch verslag'.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten.

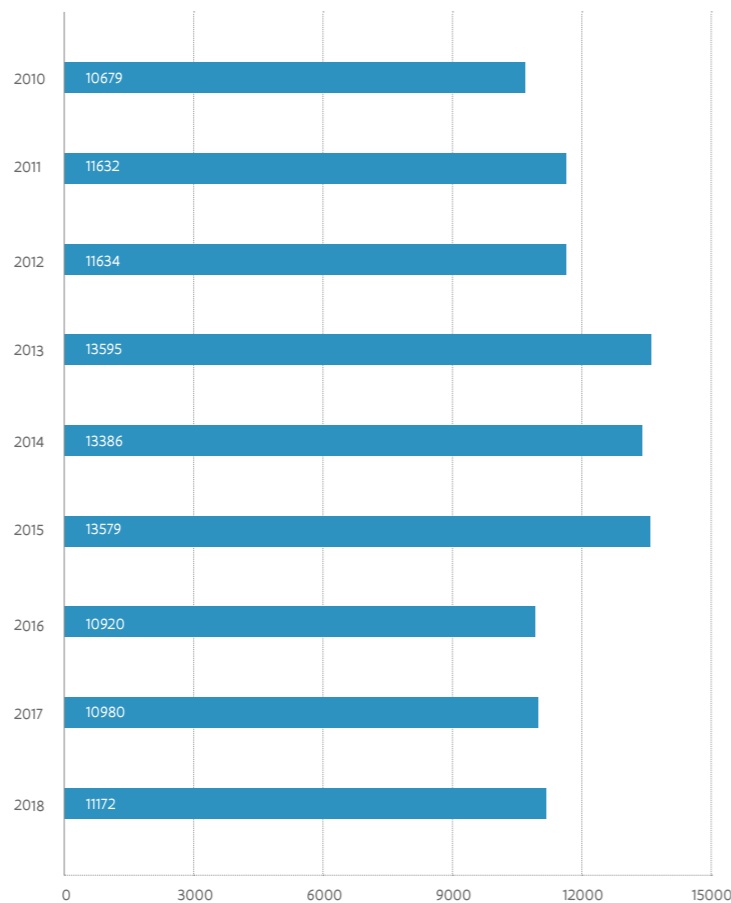
Als een woning die minstens 15 strafpunten haalt, kan de burgemeester ongeschikt verklaren. Als de woning veiligheids- of gezondheidsrisico's inhoudt, kan de burgemeester ze onbewoonbaar verklaren.

Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders.

### IN 2018 VOERDE WONEN-VLAANDEREN 11.172 CONFORMITEITSONDERZOEKEN UIT IN ZELF-STANDIGE WONINGEN EN KAMERS.

Het aantal onderzoeken is in 2018 gestegen t.o.v. 2016 en 2017. De lagere cijfers in de periode 2016-2017 waren vooral het gevolg van de interne reorganisatie. Sinds de integratie van de Vlaamse wooninspectie in het agentschap Wonen-Vlaanderen zijn alle woningcontroleurs samengebracht in een technische pool. Bedoeling is dat elke woningcontroleur inzetbaar is voor elk type van conformiteitsonderzoek (in kader van huursubsidie, procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inclusief de beroepsprocedure, afgifte conformiteitsattest, svk-inhuurname en strafrechtelijke procedure). Daartoe moeten de woningcontroleurs kennis opbouwen over de verschillende procedures. Daardoor volgden ze een opleidingstraject, waardoor het aantal conformiteitsonderzoeken tijdelijk lager lag. Deze inloop- en opleidingsperiode was eind 2017 achter de rug en de pool is sindsdien operationeel. Daardoor steeg het aantal conformiteitsonderzoeken in 2018 opnieuw.

### EVOLUTIE CONFORMITEITSONDERZOEKEN 2010-2018



De verhouding van het aantal onderzoeken in kamers en zelfstandige woningen bleef in de periode 2010-2015 redelijk stabiel (20%-80%). In 2016 daalde het aandeel onderzoeken in kamers met 10% en in 2018 bleef deze verhouding dezelfde. Verklaring hiervoor is de stijging van het aandeel onderzoeken in huursubsidiewoningen. Dat moeten, volgens de regelgeving, steeds zelfstandige woningen zijn.

### Aanleiding

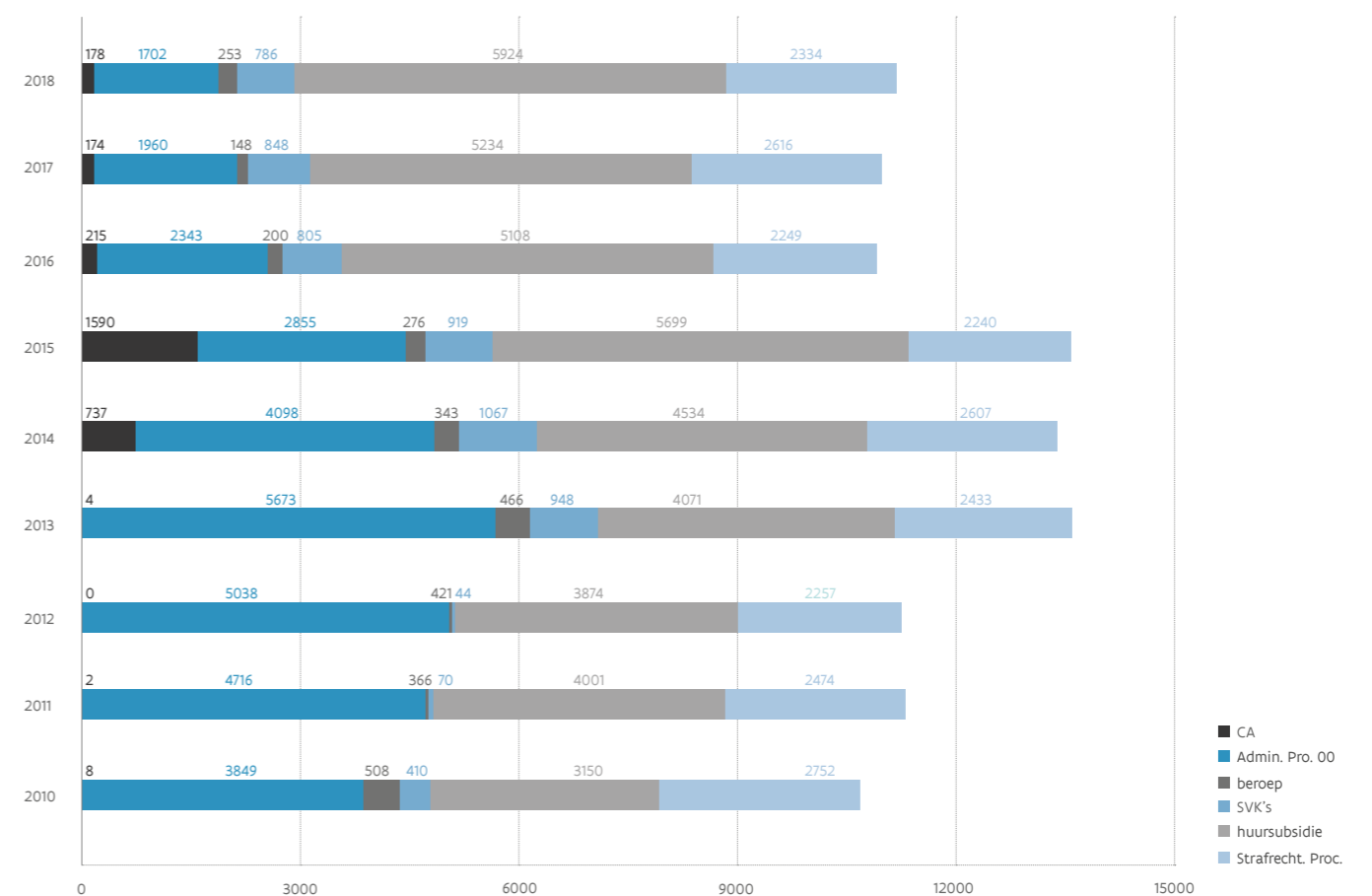
Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in verschillende procedures:

- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met het oog op het adviseren van de burgemeester;
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven van een beslissing) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de strafrechtelijke handhaving;
- de aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste naar een goede, aangepaste woning (huursubsidie);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.

Het absolute en relatieve aantal conformiteitsonderzoeken voor een tegemoetkoming in de huurprijs is sinds 2013 onafgebroken gestegen. Ook in 2018 zet deze trend zich voort, ondertussen tot meer dan de helft van het totaal aantal onderzoeken (5.924).

Evenwel daalde het aandeel en het aantal onderzoeken uitgevoerd in de administratieve procedure. In 2018 is dat nog slechts 15% van het totale aantal onderzoeken door Wonen-Vlaanderen (1.702 woningen), het laagste aantal ooit (in 2013 was dat aandeel nog 42%). Dat is het gevolg van het dalend aantal adviesvragen van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaar-

### AANLEIDING ONDERZOEK 2010-2018



verklaring en de stijging van het aantal huursubsidieaanvragen, waarvoor Wonen-Vlaanderen telkens een conformiteitsonderzoek uitvoert. De daling van het aantal adviesvragen is deels het gevolg van de mogelijkheid tot vrijstelling van de adviesverplichting. Sinds 2014 kan de minister van Wonen de burgemeester immers vrijstellen van de verplichting om Wonen-Vlaanderen advies te vragen voor hij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring neemt. De burgemeester baseert in dat geval zijn beslissing op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen.

Gemeenten met een vrijstelling tot adviesverplichting zijn eind 2018 dezelfde als in 2017: Aalst, Antwerpen, Berlaar, Blankenberge, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Gent, Leuven, Middelkerke, Oostende, Putte, Sint-Katelijne-Waver en Sint-Niklaas. Daarnaast zetten steeds meer gemeenten sterk in op het zogenaamde 'voortraject' of 'bemiddelingstraject'. Dat is het traject dat ze met bewoners en verhuurders afleggen alvorens een adviesvraag tot Wonen-Vlaanderen te richten. Als de woningkwaliteitsproblemen tijdens dat voortraject snel worden opgelost hoeft de gemeente geen adviesvraag meer te stellen en voert Wonen-Vlaanderen dus ook geen conformiteitsonderzoek meer uit.

### Resultaten

Iets meer dan de helft (54%) van de in 2018 onderzochte woningen is conform. Dat percentage is identiek aan het percentage in 2017.

Daarmee ligt het aandeel conformiteitsonderzoeken met goed resultaat dus opnieuw net iets hoger dan het aandeel onderzoeken met negatief resultaat (de woning is ongeschikt of onbewoonbaar). Dat is net als vorig jaar vooral het gevolg van het hoge aandeel conformiteitsonderzoeken in huursubsidiewoningen. Basis voor die onderzoeken is immers geen klacht over woningkwaliteit, waarbij de bewoner oordeelt dat zijn woning niet in orde is, maar een aanvraag voor huursubsidie, waarbij de bewoner de bevestiging wil dat zijn woning wel in orde is.

## Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

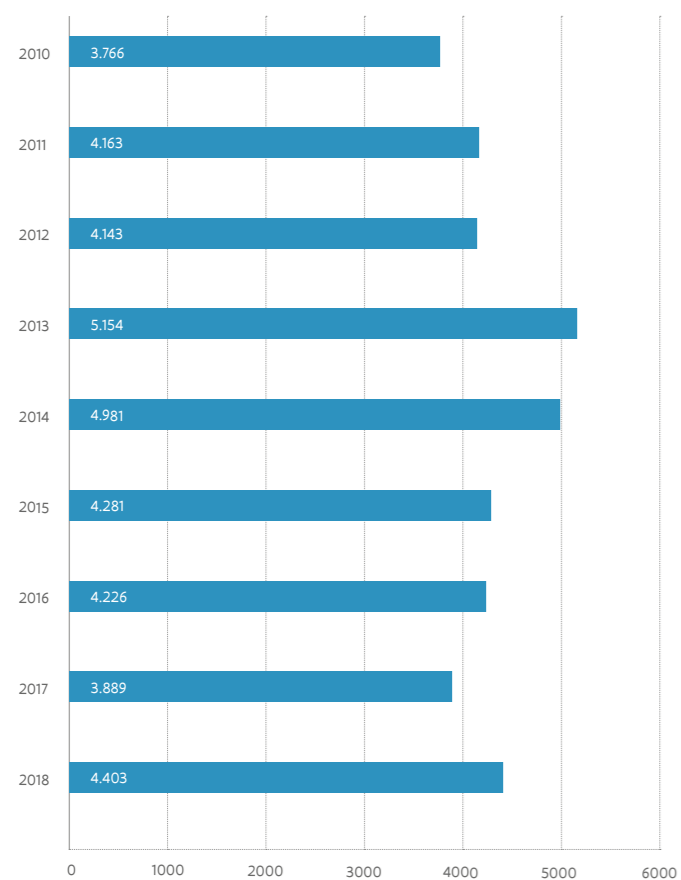
**Gemeenten die niet vrijgesteld zijn van de adviesverplichting vragen advies aan Wonen-Vlaanderen voor de burgemeester zijn besluit opmaakt.**

**IN 2018 ONTVING WONEN-VLAANDEREN 1.885 ADVIESAANVRAGEN VAN DE BURGEMEESTER.** Na de daling in de periode 2014-2017 is er in 2018 opnieuw een stijging (21% ten opzichte van 2017).

**IN 2018 STELDEN DE BURGEMEESTERS VOOR 4.403 WONINGEN EEN BESLUIT OP.**

De onderzoeken in het kader van een administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat strookt met het gemiddeld hogere aantal strafpunten in deze types van onderzoek.

### EVOLUTIE VAN HET AANTAL BESLUITEN BURGEMEESTER ART.15 VWC 2010-2018



## Strafrechtelijke handhaving

**De Vlaamse Wooninspectie staat in voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten. Meer concreet gaat het over woningen die verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking worden gesteld die niet aan de vereisten voldoen. De Vlaamse Wooninspectie treedt enkel op tegen de meeste ernstige vormen van krotverhuur op basis van vastgelegde prioriteiten.**

In dat kader kan de wooninspecteur onder meer een proces-verbaal opstellen, dat aan het parket wordt bezorgd, en ook het herstel vorderen. Als het parket overgaat tot vervolging kan dat leiden tot een veroordeling tot geldboete en/of een gevangenisstraf, het opleggen van een herstelmaatregel, uit te voeren binnen een vastgestelde termijn met eventuele dwangsom, en eventueel ook de verbeurdverklaring van huurgelden. De wooninspecteur kan ook herstel vorderen via de burgerlijke rechter. Alle panden waarop een herstellvordering rust, staan in het register van herstellvorderingen, gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

In 2018 ondernam de Vlaamse Wooninspectie een interne en externe evaluatie van haar werking. Dat leidde tot een aanpassing van de prioriteiten en een richtlijn voor lokale besturen in het kader van optreden in het geval van verhuur of nieuwe verhuur na een besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring. Ook deze documenten zijn te vinden op de website.

### Vaststellingen op het terrein

**IN 2018 WERDEN ER EEN RECORDAANTAL VAN 840 PANDEN GEVERBALISEERD, GOED VOOR 2.079 WOONENTITEITEN.**

375 zijn panden waar een aanvankelijke (eerste) controle plaatsvond. Dat is het hoogste aantal sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie. Daaruit blijkt dat de aanwezigheid van de Vlaamse Wooninspectie op het terrein zeker nodig is.

WERKJAAR	AANTAL GEVERBALISEERDE PANDEN	AANTAL GEVERBALISEERDE WOONENTITEITEN
16 – 2017	836	2.228
17 – 2018	840	2.079

Het aandeel aanvankelijk en het aandeel navolgend onderzochte woonentiteiten bedraagt respectievelijk 50,6% en 49,4%. Zoals traditioneel het geval is, stijgt het aandeel zelfstandige woningen bij de hercontroles. Het aandeel kamers daalt ten opzichte van de aanvankelijke vaststelling. Dat is te wijten aan het grote aandeel illegale opdelingen van ééngezinswoningen die in het kader van herstel worden teruggebracht naar de vergunde toestand.

### Herstellvorderingen

**IN 2018 WERDEN 305 HERSTELVORDERINGEN OPGESTELD.** Dat is een lichte daling ten opzichte van 2017. Het aantal woonentiteiten in deze vorderingen ligt wel hoger. De panden waarvoor een vordering is opgesteld, omvatten gemiddeld meer woonentiteiten dan in 2017. In principe wordt in elk nieuw dossier ook een herstellvordering opgemaakt. Voor een deel van de in 2018 onderzochte panden zal pas in 2019 een herstellvordering worden opgemaakt.

WERKJAAR	PANDEN MET HV	ENTITEITEN MET HV
16 – 2017	333	1.004
17 – 2018	305	1.047

De herstellvorderingen worden ook opgenomen in het register van herstellvorderingen. Op 15 maart 2019 stonden er in totaal 1.084 vorderingen in dit register.

### Gerechtelijke uitspraken

In 2018 waren er 84 uitspraken (zowel burgerlijk als strafrechtelijk) over een dossier waarin herstel werd gevorderd. In 52 gevallen werd de herstellvordering ook opgelegd, evenveel als het jaar voordien. In 21 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 52 gevallen waarbij de herstellvordering werd opgelegd zijn er 30 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief geworden is.

AANTAL UITSPRAKEN	2018
met HV	84
met HV opgelegd	52
met HV zonder voorwerp	21
met HV opgelegd - KvG	30

In enkele gevallen werden er ook veroordelingen uitgesproken in zaken waar geen herstellvordering aanhangig was omdat het herstel al voor de dagvaarding uitgevoerd was. Het parket achtte een bestraffing nog wel opportuun.

### Herstel

Het aantal herstelde panden daalde licht in 2018, maar het aantal woonentiteiten dat werd hersteld steeg wel aanzienlijk. Van de 607 herstelde woonentiteiten werden er 88 gesloopt en 71 herbestemd. Het aantal herstelde panden ligt niettemin nog steeds zeer hoog.

WERKJAAR	PANDEN HERSTELD	ENTITEITEN HERSTELD
16 – 2017	265	526
17 – 2018	252	607

### Meldpunt woningkwaliteit

Het meldpunt woningkwaliteit is een belangrijke bron voor nieuwe dossiers die de Vlaamse Wooninspectie opneemt. Het meldpunt zorgt voor een efficiëntere dossierstroom aangezien onmiddellijk de meest gepaste procedure kan worden opgestart. In 2018 werden er op die manier 98 panden doorgegeven die ook effectief onderzocht zijn. Indien de Vlaamse Wooninspectie bepaalde dossiers niet kon opnemen, werden deze via het administratieve traject opgenomen.

Uit de monitoring van het initiatief van een aanvankelijke actie blijkt duidelijk dat dit meldpunt zijn nut bewijst. De gemeente behoudt zijn rol als regisseur van het woningkwaliteitsbeleid met een aandeel van bijna 50%. Dossiers die na controle in het kader van de administratieve procedure alsnog doorstromen naar de Vlaamse Wooninspectie, zijn nog slechts goed voor 6,67% van het aantal aanvankelijke acties. In het overgrote deel van de gevallen werkt de voorafgaande schifting via het meldpunt dus effectief.

Uit onderstaande tabel met de belangrijkste bronnen voor het initiatief tot optreden, is verder af te leiden dat het parket en de politie meer dan een kwart van de nieuwe dossiers aanbrengen.

2018 - INITIATIEF	AANTAL PANDEN/ ONDERZOEKEN	AANDEEL IN %
Gemeente	186,5	49,73
Parket	38	10,13
Politie	63	16,80
Administratieve procedure	25	6,67
Wooninspectie	34	9,07



## Inventaris

Sinds 1 januari 2017 wordt de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) volledig beheerd door Wonen-Vlaanderen.

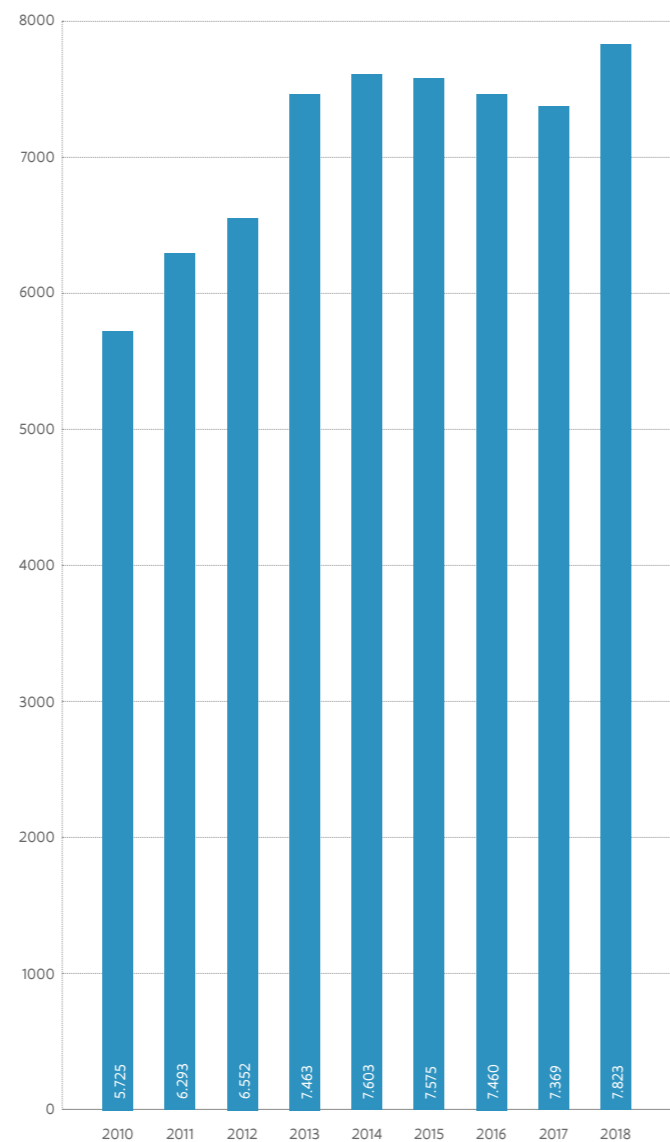
Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor:

- het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet);
- het jaarlijks versturen van herinneringsbrieven aan alle houders van het zakelijk recht;
- het beoordelen van verzoeken tot vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing;
- het behandelen van verzoeken tot schrapping uit de inventaris.

**IN 2018 WERDEN 3.341 NIEUWE WONINGEN GEINVENTARISEERD,** 335 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 3.006 op basis van de Vlaamse Wooncode. Er werden 6.884 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 730 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 2.930 woningen uit de inventaris geschrapt.

Eind 2018 stonden er in totaal 7.823 woningen op de inventaris en liepen er nog 2.677 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing. Het hoogste aantal daarvan werd toegekend voor renovatie van de woning (36%).

EVOLUTIE VAN TOTAAL OP VIVOO EINDE JAAR 2010-2018



## Conformiteitsattest

**Met een conformiteitsattest bevestigt de burgemeester of de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat een woning voldoet aan de Vlaamse minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.**

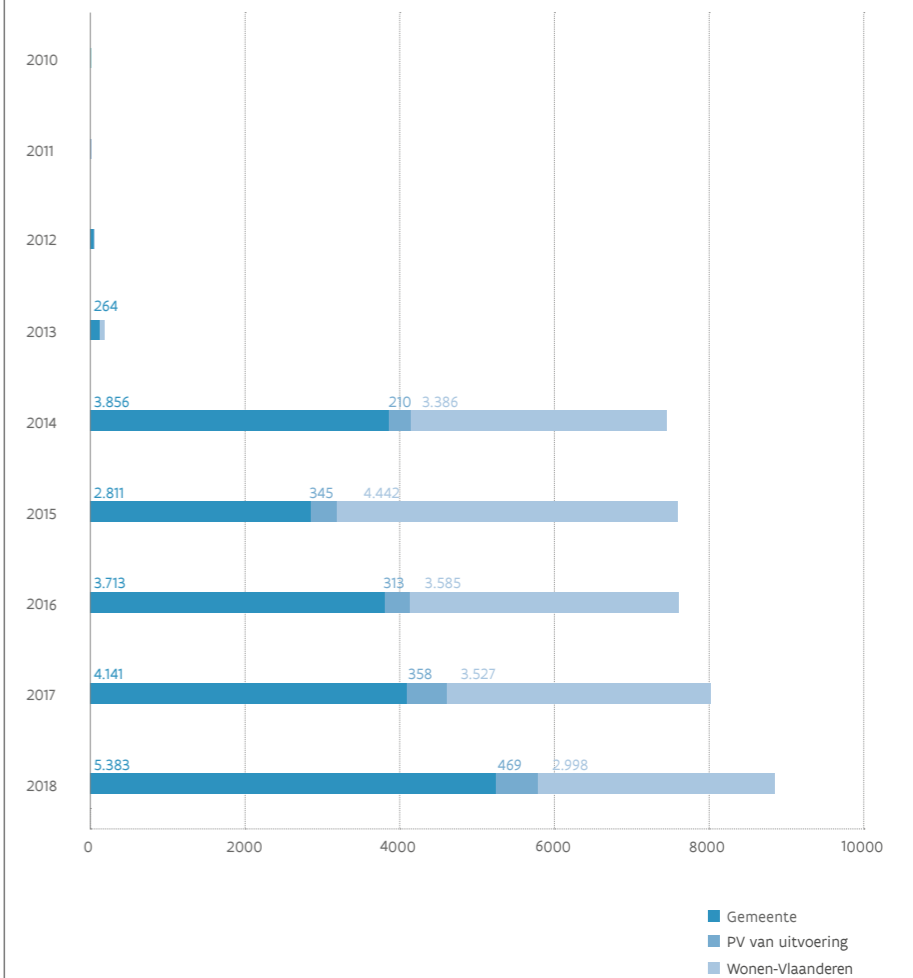
**Een verhuurder kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester. De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen mag alleen conformiteitsattesten uitreiken in het kader van:**

- een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs;
- de ondersteuning van svk's bij nieuwe inhuurnames;
- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen.

**IN 2018 WERDEN ER IN TOTAAL 8.850 CONFORMITEITSATTESTEN UITGEREIKT VOOR ZELFSTANDIGE WONINGEN EN KAMERS,** waarvan 2.998 door Wonen-Vlaanderen en 5.383 door de gemeente. Het aantal conformiteitsattesten uitgereikt door gemeenten stijgt elk jaar.

Als de wooninspecteur bij een hercontrole vaststelt dat een zelfstandige woning of kamer opnieuw volledig in orde is, stelt hij een proces-verbaal van uitvoering op, dat ook geldt als conformiteitsattest. Dat was in 2018 het geval voor 469 woningen.

EVOLUTIE VAN HET AANTAL UITGEREIKTE CONFORMITEITSATTESTEN 2010-2018





## Lokaal beleid woningkwaliteit

De gemeente kan de woningkwaliteit verder bewaken met volgende instrumenten:

- **Eigen heffing op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen:**  
Die heffing kwam tot eind 2016 bovenop de Vlaamse heffing. Sinds 2017 kan de gemeente die heffing volledig zelf innen en eventuele bezwaren verwerken. Als de gemeente daarvoor kiest, wordt de gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid stopgezet.
- **Opcentiemen op de gewestelijke heffing:**  
Gemeenten zonder eigen heffingsreglement kunnen opcentiemen heffen op de gewestelijke heffing.
- **Verordening over het conformiteitsattest:**  
De gemeente kan in een verordening het conformiteitsattest verplichten voor het verhuren van woningen of kamers. Ze moet die verordening wel ter goedkeuring voorleggen aan de Vlaamse minister van Wonen.  
De gemeente kan in een verordening ook de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperken en kan een vergoeding vaststellen voor de afgifte ervan.
- **Strengere normen voor kamers:**  
De gemeente kan in een verordening strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen die ook koppelen aan een verhuurvergunning. Ook die verordening is wel ter goedkeuring voor te leggen aan de Vlaamse minister van Wonen.
- **Vrijstelling van adviesverplichting in procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring**  
De Vlaamse minister van Wonen kan de burgemeester vrijstellen van de verplichting om in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen. De burgemeester baseert zijn beslissing dan op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen. Deze (vrijblijvende) mogelijkheid bestaat sinds midden 2014.

Gemeenten gebruikten de volgende instrumenten (stand van zaken eind 2018):

- 76 met een eigen heffingsreglement op ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid;
- 73 met opcentiemen op de gewestelijke heffing;
- 23 met een verplicht conformiteitsattest;
- 41 met een beperking van de duurtijd van het conformiteitsattest;
- 18 met een kamerreglement en
- 14 met een vrijstelling van de adviesverplichting.

## VLOK

VLOK is een online applicatie die gemeenten en Wonen-Vlaanderen ondersteunt bij alle opdrachten rond woningkwaliteitsbewaking: registratie van gegevens over conformiteitsonderzoeken, opvolging van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid, opmaak en het beheer van conformiteitsattesten en registreren van besluiten met betrekking tot de nieuwe gemeentewet. Ook de gerechtelijke procedure werd geïntegreerd in de toepassing.

De lancering van VLOK fase 1 vond plaats op 2 mei 2018 voor Wonen-Vlaanderen en op 4 juni 2018 voor de lokale besturen.

Lokale besturen kunnen VLOK gebruiken na het doorlopen van een implementatieplan. Na het registreren van hun interesse (stap 1) beslist het lokaal bestuur om VLOK te gebruiken binnen de engagementen van het afsprakenkader (stap 2). De lokale besturen beheren zelf de toegangsrechten (stap 3).

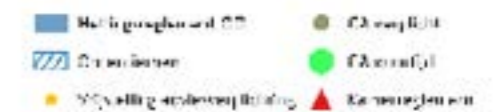
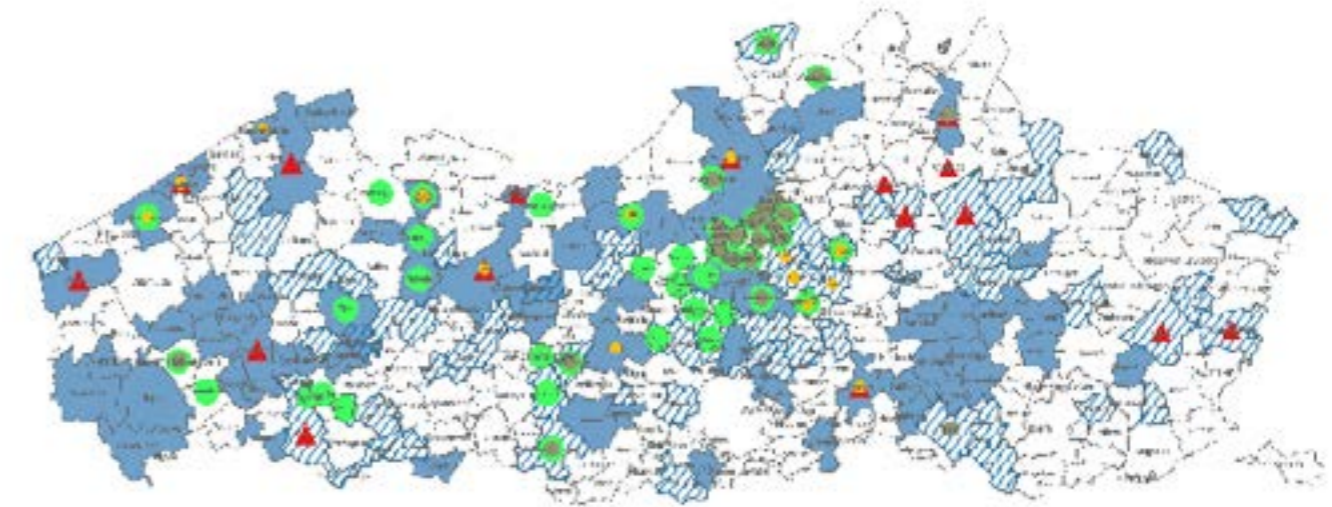
De implementatie verloopt vlot. Eind 2018 werd VLOK reeds gebruikt door:

- 853 gebruikers van 265 gemeenten
- 150 gebruikers van Wonen-Vlaanderen
- 50 gebruikers van VLABEL, de Vlaamse Belastingdienst.

Omdat VLOK veel functionaliteiten bevat, is de leercurve voor nieuwe gebruikers hoog. Om nieuwe gebruikers wegwijs te maken in VLOK heeft Wonen-Vlaanderen 83 opleidingen gegeven aan 828 deelnemers. In 2019 worden de opleidingen voor nieuwe gebruikers uitgebreid met terugkomdagen waarop gebruikers hun ervaringen kunnen uitwisselen.

## Gemeentelijke reglementen en verordeningen

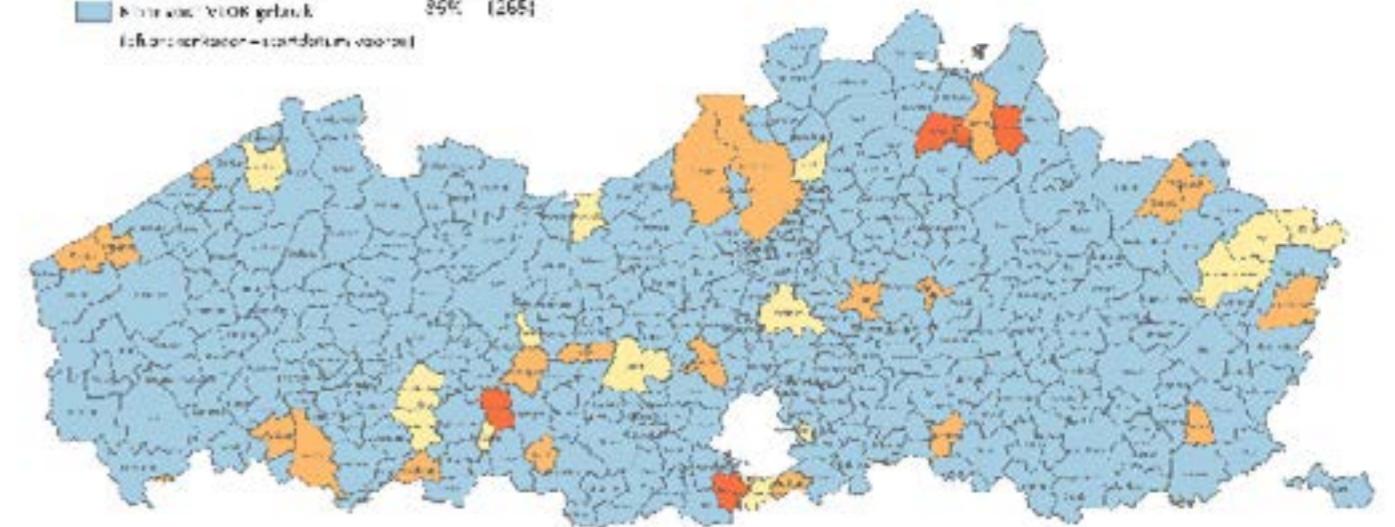
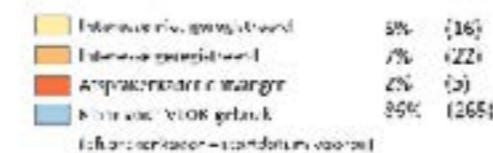
Wonen-Vlaanderen, 2018

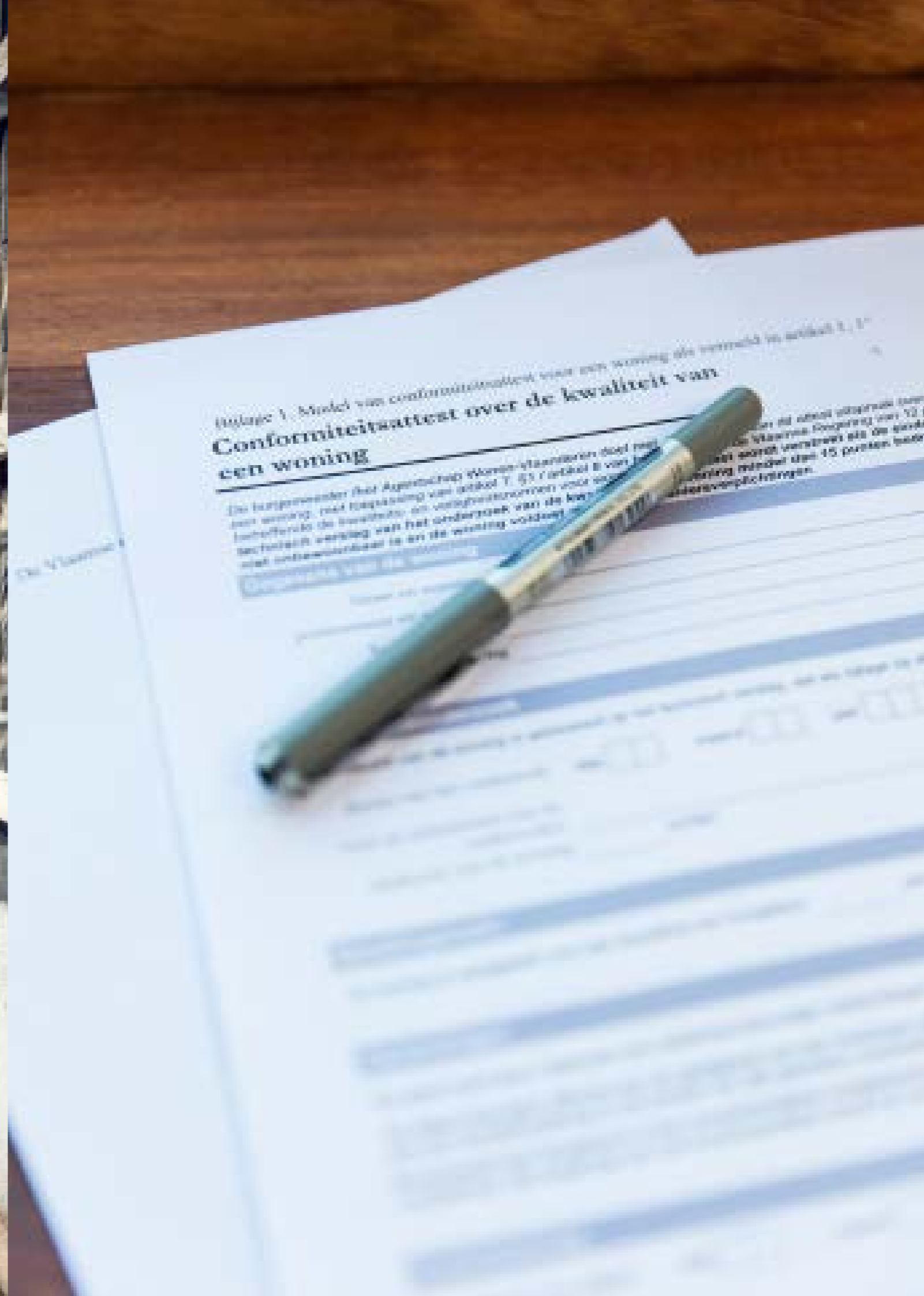


Wonen-Vlaanderen, 2018

## VLOK - implementatie door lokale besturen

Status op 31.12.2018





# Sociale verhuurkantoren

**Sociale verhuurkantoren (svk's) huren woningen op de private huurmarkt, om die tegen een redelijke huurprijs onder te verhuren aan woonbehoeftige huurders, en hun zo woonzekerheid te bieden. Zo maken ze deel uit van het netwerk van sociale woonactoren, met alle daaraan verbonden taken (begeleiding van huurders, overleg en samenwerking met lokale besturen en andere woon- en welzijnsactoren, waken over de woonkwaliteit, ...).**

## Sociale verhuurkantoren

Er zijn **48 ERKENDE SVK'S IN VLAANDEREN** waarvan er 44 ook worden gesubsidieerd. Van de 9.833 woningen in beheer bij de gesubsidieerde svk's werden er 9.572 gesubsidieerd.

Voor de personeels- en werkingskosten kregen de svk's een subsidie van 20.795.425,54 euro.

Het erkennings- en subsidiebesluit van de svk's werd in 2018 grondig gewijzigd. De belangrijkste krachtlijnen van het wijzigingsbesluit zijn het verbeteren van het financieel beheer en de optimalisering van de financiering door o.a. de invoering van een aantrekkelijke opstart- en een groeisubsidie. Ook geeft er in het besluit uitvoering aan het Performantie-decreet door aanvullende erkennings- en subsidievoorwaarden te voorzien, en de mogelijkheid om de kosten van externe bijstand te subsidiëren. Daarnaast werd ook in 2018 het SVK-pro-kader definitief goedgekeurd. SVK-pro wil private ontwikkelaars stimuleren om woningen te bouwen en ze voor lange tijd te verhuren aan svk's. Dit moet tot een aanzienlijke toename van het SVKpatrimonium leiden.

# 02 LOKALE OVERHEDEN EN WOONACTOREN



# Huurdersbonden

**Huurderbonden geven, individueel of collectief, informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders. Een huurdersbond treedt ook op als algemeen belangenbehartiger van huurders, vooral dan de meest behoeftigen. Ze willen ook bijdragen om een kwalitatief goede rechtshulp te bevorderen, ook met betrekking tot de adviesverlening van de lokale besturen en de ontwikkeling van samenwerkingsnetwerken. Per provincie is er een huurdersbond actief met een regionaal steunpunt. Ook in verschillende gemeenten zijn er regelmatige zitdagen. Voor die taken krijgen de huurdersbonden een subsidie voor hun personeels- en werkingskosten.**

Voor die taken werd een subsidie toegekend van 1.905.079,74 euro.



# Gemeenten

## Gemeenten bijstaan bij het voeren een lokaal woonbeleid

**Volgens de Vlaamse Wooncode is de gemeente verantwoordelijk voor het uitwerken van haar lokale woonbeleid, met aandacht voor het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige inwoners en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.**

Op 16 november 2018 keurde de Vlaamse Regering een besluit over het lokale woonbeleid goed. Daarin zijn voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid vastgesteld, die alle gemeentelijke taken bundelen. Die beleidsprioriteiten stemmen grotendeels overeen met de hoger vermelde basisopdrachten die elke gemeente moet opnemen:

- De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden;
- De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Vlaanderen ondersteunt de gemeenten op verschillende manieren in hun regisseursrol. Zo kunnen gemeenten een subsidie aanvragen om via intergemeentelijke samenwerking het lokale woonbeleid uit te bouwen. Daarbij krijgen ze steun van de begeleiders lokaal woonbeleid, die werken vanuit de decentrale diensten van het agentschap. Wonen-Vlaanderen organiseert ook opleidingen en vormingen voor de lokale huisvestingsambtenaren en mandatarissen.

### Begeleiding en ondersteuning

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt gemeenten bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. Naast deelname aan het lokale woonoverleg en andere initiatieven vanuit de gemeente staan de begeleiders ook klaar voor het beantwoorden van vragen.

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (IGS).

### Vormingen en opleidingen

Wonen-Vlaanderen organiseert een vormingsaanbod lokaal woonbeleid voor de lokale besturen. Op 25 juni 2018 werd voor het eerst een Dag van het Lokale Woonbeleid georganiseerd, met sessies zowel voor beginners als voor gevorderden. In totaal waren er 237 deelnemers. In 2019, opnieuw op 25 juni, zal het Wonen-Vlaanderen een tweede Dag van het Lokale Woonbeleid organiseren.

In het najaar van 2018 organiseerde het agentschap provinciale infosessies over de recente wijzigingen in de regelgeving die een impact hebben voor het lokaal woonbeleid. Thema's die aan bod kwamen, waren het besluit lokaal woonbeleid, SVK Pro, het Projectportaal en de BSO (bindend sociaal objectief)-planner, het Vlaams Woninghuurdecreet en het actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. In totaal waren er 314 deelnemers, verspreid over zes sessies.

De buitendiensten organiseerden in elke provincie overlegtafels voor verschillende doelgroepen waarop kennis, informatie en ervaringen over het lokale woonbeleid werden uitgewisseld. In 2018 werden in totaal 23 overlegtafels georganiseerd voor IGS-coördinatoren, huisvestingsambtenaren en loket- of woonwinkelmedewerkers. In Brussel vond 1 thematische overlegtafel plaats over het thema 'in kaart brengen van de lokale private huurmarkt'.

Lokaal woonoverleg

Het lokale woonoverleg is een essentieel instrument om de gemeenten te ondersteunen in hun lokale woonbeleid.

**IN 2018 WERD WONEN-VLAANDEREN IN TOTAAL 680 KEER UIT-GENODIGD OP EEN LOKAAL WOONOVERLEG.** Aanwezigheid van Wonen-Vlaanderen was 92%. In totaal vond in 296 van de (toen nog) 308 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2018 was dat in 270 gemeenten het geval.

Het thema dat in 2018 het meest aan bod kwam, waren sociale woonprojecten. Andere veel besproken thema's waren: sociale huisvesting algemeen, SVK, woningkwaliteitsbewaking en -verbetering, grond- en pandenbeleid, en intergemeentelijke samenwerking.

LWO	ANTWERPEN	LIMBURG	OOST-VLAANDEREN	VLAAMS-BRABANT	WEST-VLAANDEREN	TOTAAL
Aantal LWO	190	83	148	127	132	680
Aantal gemeenten met LWO	70	43	64	59	60	296
Aantal gemeenten met minstens 2x LWO	69	36	56	54	55	270
Totaal aantal gemeenten in provincie	70	44	65	65	64	308

Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 bevat het subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2017-2019. Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 bevat het nieuwe IGS-subsidiekader voor de periode 2020-2025.

**OP 1 JANUARI 2019 WAREN ER 49 GESUBSIDIEERDE IGS-PROJECTEN LOKAAL WOONBELEID, WAARAAN IN TOTAAL 207 VLAAMSE GEMEENTEN DEELNEMEN;** twee Vlaamse gemeenten op de drie zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. De kaart hieronder toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.

Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

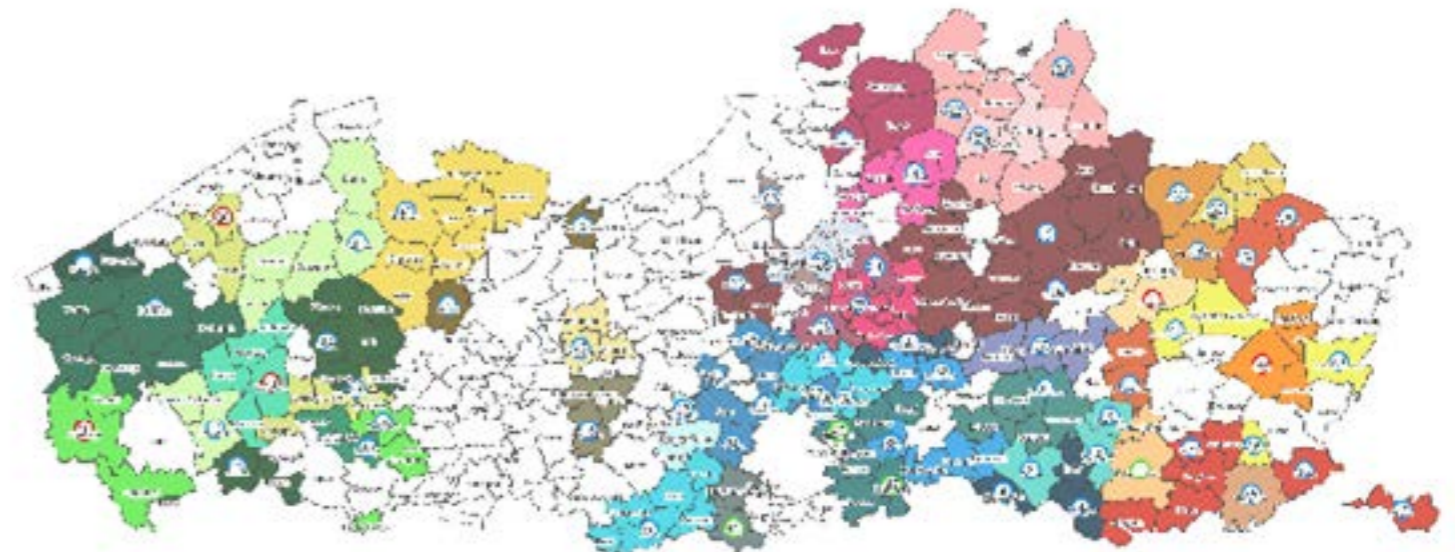
Wonen-Vlaanderen volgt de 49 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid op via terreinwerking en via beoordeling en advisering van jaarverslagen.

Het afgelopen jaar heeft Wonen-Vlaanderen 20 subsidieaanvragen voor een volgende subsidiëringsperiode beoordeeld en gunstig geadviseerd aan de minister. In het voortraject van elk van de 20 subsidieaanvragen vond tevens (minstens) 1 verkennend overleg plaats.

In 2018 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 2,870 miljoen euro subsidie vastgelegd; het afgelopen jaar werd 6,008 miljoen euro uitbetaald.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

31.12.2018



49 projecten - 230 gemeenten

- 1. Antwerpen - Oost-Vlaanderen
- 2. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant
- 3. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg
- 4. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen
- 5. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel
- 6. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland
- 7. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België
- 8. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk
- 9. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland
- 10. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië
- 11. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje
- 12. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal
- 13. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland
- 14. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen
- 15. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië
- 16. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije
- 17. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië
- 18. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije
- 19. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk
- 20. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië
- 21. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen
- 22. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland
- 23. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland
- 24. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland
- 25. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden
- 26. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken
- 27. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen
- 28. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland
- 29. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk
- 30. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten
- 31. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada
- 32. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico
- 33. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië
- 34. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië
- 35. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili
- 36. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru
- 37. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia
- 38. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador
- 39. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela
- 40. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname
- 41. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana
- 42. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana
- 43. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe
- 44. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique
- 45. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique - Reünion
- 46. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique - Reünion - Mayotte
- 47. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique - Reünion - Mayotte - Frans-Polynesië
- 48. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique - Reünion - Mayotte - Frans-Polynesië - Wallis en Futuna
- 49. Antwerpen - Oost-Vlaanderen - Vlaams-Brabant - Limburg - West-Vlaanderen - Brussel - Nederland - België - Frankrijk - Duitsland - Italië - Spanje - Portugal - Griekenland - Polen - Tsjechië - Hongarije - Roemenië - Bulgarije - Oostenrijk - Slovenië - Litouwen - Letland - Estland - Finland - Zweden - Denemarken - Noorwegen - IJsland - Verenigd Koninkrijk - Verenigde Staten - Canada - Mexico - Brazilië - Argentinië - Chili - Peru - Colombia - Ecuador - Venezuela - Suriname - Guyana - Frans-Guyana - Guadeloupe - Martinique - Reünion - Mayotte - Frans-Polynesië - Wallis en Futuna - Frans-Guyana



## Sociaal wonen

### Voortgangstoets 2018

**Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen een gemeente levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen meet elk jaar – dus ook in de jaren waarin geen voortgangstoets plaatsvindt – het sociaal woonaanbod.**

In 2018 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. Daarbij werd rekening gehouden met het groeipad voor sociale huurwoningen. Op basis van de resultaten van de nieuwe meting van het sociaal woonaanbod heeft het agentschap de gemeenten voorlopig ingedeeld in categorieën: 198 gemeenten kwamen terecht in categorie 1 (zij volgen het groeipad), 110 gemeenten in categorie 2. De gemeenten in categorie 2 kregen de vraag een plan van aanpak op te maken. Als het plan van aanpak positief werd beoordeeld, kwam de gemeente terecht in categorie 2a. Als het plan van aanpak negatief werd beoordeeld of er was geen plan van aanpak, kwam de gemeente terecht in categorie 2b. In totaal werden 94 gemeenten in categorie 2a ondergebracht, 16 in categorie 2b.

De gemeenten die in het kader van de voortgangstoets van 2016 ondergebracht waren in categorie 2b en voor de periode 2017-2019 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (10 van de 16), worden gevraagd hun overeenkomst te evalueren en desnoods aan te passen. De gemeenten die in het kader van de voortgangstoets van 2016 niet ondergebracht waren in categorie 2b en dus geen samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (6 van de 16), worden gevraagd dergelijke overeenkomst te sluiten. In het voorjaar van 2019 organiseren Wonen-Vlaanderen en de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) begeleiding gesprekken met de gemeenten in kwestie.

### Procedurebesluit Wonen

Op 14 juli 2017 keurde de Vlaamse Regering een nieuw Procedurebesluit Wonen goed. De nieuwe regeling trad gefaseerd in werking. Wonen-Vlaanderen heeft sinds 1 november 2017 geen adviserende rol meer, maar blijft de lokale besturen ondersteunen.

In september 2017 werd het vernieuwde Projectportaal uitgerold. Dit is het online platform waarmee de VMSW en de initiatiefnemers (onder andere sociale huisvestingsmaatschappijen) informatie uitwisselen over de sociale woonprojecten. De lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en) kunnen er de sociale woonprojecten in hun gemeente(n) opvolgen. Sinds november 2017 brengt de gemeente in deze digitale omgeving de lokale woontoets uit. In 2018 werd een BSO-planner ontwikkeld, waarmee gemeenten kunnen nagaan hoever ze zijn gevorderd in het behalen van hun bindend sociaal objectief. Als het BSO al wordt bereikt, geeft de BSO-planner weer hoeveel bijkomende sociale huurwoningen er via het sociaal woonbeleidsconvenant kunnen worden gerealiseerd.

### Attesten 'ligging in een bestaande woonkern'

Wonen-Vlaanderen oordeelt of een sociaal woonproject in een 'bestaande woonkern' ligt. Het agentschap levert daarvoor een gunstig of ongunstig attest af. Door de beslissing van de Vlaamse Regering om de subsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen, neemt het aantal aanvragen voor de afgifte van een attest 'ligging in een bestaande woonkern' al enkele jaren af. In een overgangperiode, die liep tot 31 december 2018, blijft

het agentschap attesten afleveren voor projecten die opgenomen zijn in de overgangslijst sociale koop. Enkel gemengde projecten (minstens 80% sociale huurwoningen en hoogstens 20% sociale koopwoningen) zullen nog subsidies ontvangen voor de aanleg van de infrastructuur (SSI). Deze gemengde projecten blijven financiering krijgen, ook al liggen ze buiten een bestaande woonkern. In 2016 leverde Wonen-Vlaanderen nog 79 attesten af, in 2017 daalde dit aantal naar 53 afgeleverde attesten, en in 2018 daalde het aantal verder naar 48.

Alle in 2018 afgeleverde attesten kregen een gunstige beoordeling. Het merendeel van de attesten (69%) heeft betrekking op de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI), zowel mogelijk voor huur- als koopwoningen), tegenover 27% op een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE) en 4% op een subsidie voor de verwerving van gronden voor de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels (SV). Opvallend is dat de helft van de attesten in West-Vlaanderen worden uitgereikt. Vooral in provincies Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Limburg liep het aantal sterker terug. Voor Vlaams-Brabant bleef het aantal beperkt tot enkele attesten, net als in 2017.

### Lokale toewijzingsreglementen

**Om beter tegemoet te komen aan specifieke plaatselijke noden, kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een eigen toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen opmaken, dat een aanvulling vormt op de standaardtoewijzingsregels. Ze kunnen dat doen om de lokale binding te versterken, leefbaarheidsproblemen aan te pakken of extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen.**

**IN 2018 NAM DE MINISTER VOOR 46 GEMEENTEN EEN BESLISSING OVER HET TOEWIJZINGSREGLEMENT.** Dit zijn er 10 meer dan in 2017. Er werden 4 toewijzingsreglementen afgekeurd omwille van een onvoldoende motivering of onduidelijkheden. Een toewijzingsreglement werd opgesteld door een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

In 11 lokale toewijzingsreglementen oordeelde de minister over doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. Dat is ongeveer hetzelfde als in 2017. In de meeste gevallen ging het over personen met een beperking.

In 28 gevallen werd een toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is het dubbele van vorig jaar. Bij 9 gemeenten ging het om een eerste keer voorrang verlenen aan ouderen, bij 18 gemeenten betrof het een verhoging of beperking van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen, die reeds bij een eerder toewijzingsreglement waren goedgekeurd. Bij 1 gemeente ging het om de wijziging van de definitie van de doelgroep ouderen.

13 gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt, hetzelfde aantal als in 2017. Over de jaren heen blijven de aanvragen van de gemeente om de lokale binding verder uit te werken ongeveer gelijk.

Een toewijzingsreglement beoogde een verbetering van de leefbaarheid, maar werd afgekeurd. Net als de voorgaande jaren is er zeer weinig interesse om een toewijzingsreglement op te maken met het oog op de verbetering van de leefbaarheid.

### Bijzondere sociale leningen: VMSW en VWF

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest.

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor de aanpassing van de regelgeving omtrent de bijzondere sociale lening. Daarnaast stond het agentschap in 2018 ook in voor de subsidiëring van de VMSW en het VWF zodat zij in staat zijn om die bijzondere sociale leningen te verstrekken met een rentekorting. Concreet gaat het dan bij het Vlaams Woningfonds om de uitbetaling van werkings- en financieringstoelage. Wat de VMSW betreft wordt er een toelage uitbetaald in functie van het resultaat van de verschillende fondsen die de VMSW beheert met betrekking tot de bijzondere sociale leningen en de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

- Werkings- en financieringstoelage VWF: 49.691.000 euro
- Toelage VMSW: 11.213.955,92 euro

De VMSW verstrekke in 2018 2.419 leningen, voor een totaal bedrag van 404.306.760 euro.

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent bijzondere sociale leningen toe, en verhuurt zelf ook woningen, aan woonbehoeftige huishoudens. De middelen vanuit het Vlaamse Gewest komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient voor de bijzondere sociale leningen. Daarnaast mag het fonds die middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen. In 2018 verstrekke het VWF op deze manier 2.199 leningen, met een totaal volume van 365.188.540,54 euro.

Hieronder vindt men een overzicht terug van de leningen die werden toegekend door de VMSW en het VWF in 2018, opgesplitst per provincie:

LENINGEN PER PROVINCIE ▾	VMSW		VWF	
	AANTAL LENINGSAKTES	LENINGS-BEDRAG	AANTAL LENINGSAKTES	LENINGS-BEDRAG
Antwerpen	713	119.088.990	799	135.811.768
Limburg	529	91.768.562	237	36.535.318
Oost-Vlaanderen	524	83.838.558	584	94.516.864
Vlaams-Brabant	155	27.805.122	305	4%
West-Vlaanderen	498	81.805.528	274	56.069.126
TOTAAL %	2.419	404.306.760	2.199	365.188.541

VERDELING NAAR TYPE ATTEST ▾	SV	SBE	SSI	TOTAAL AANTAL	TOTAAL %
Antwerpen	0	5	4	9	19%
Limburg	1	2	6	9	19%
Oost-Vlaanderen	1	4	0	5	10%
Vlaams-Brabant	0	1	1	2	4
West-Vlaanderen	0	1	22	23	48%
Totaal aantal	2	13	33	48	100%
Totaal %	4%	27%	69%	100%	



## De beoordeling van prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen door visitaties

De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (shm) haar werk doet. De leden van de visitatiecommissies worden gekozen uit de Visitatieraad. Het prestatie-meetsysteem is ook een instrument voor zelfsturing voor shm's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als shm. Wonen-Vlaanderen ondersteunt de visitatiecommissies bij de visitaties.

De tweede visitatieronde (die loopt tot juni 2022) ging van start in 2017, met vijf gevisiteerde shm's. De rapporten van deze vijf shm's werden in de loop van 2018 gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

### IN 2018 WERDEN 14 SHM'S GEVISITEERD:

- Woonpunt Zennevallei: 6 en 7 februari 2018
- Diest-Uitbreiding: 19 en 20 april 2018
- Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting: 26 en 27 april 2018
- Kleine Landeigendom: 7 juni 2018
- Volkswoningen van Duffel: 28 en 29 juni 2018
- De Zonnige Woonst: 24 en 25 september 2018
- Ons Dak: 26 en 27 september 2018
- De Ideale Woning: 23 en 24 oktober 2018
- Nieuw Sint-Truiden: 1 en 2 oktober 2018
- Lierse Mij. voor de Huisvesting: 11 en 12 oktober 2018
- Bouwmij. De Noorderkempen: 26 en 27 november 2018
- Brugse Maatschappij voor Huisvesting: 22 en 23 november 2018
- Vooruitzien: 7 november 2018
- A.B.C.: 17 en 18 december 2018

Door de lange doorlooptijd van een visitatie werd enkel het rapport van Woonpunt Zennevallei ook in 2018 gepubliceerd. Voor de overige visitaties zal dat pas gebeuren in de loop van 2019.

Alle rapporten zijn raadpleegbaar op [www.wonenvlaanderen.be/visitatie-rapporten](http://www.wonenvlaanderen.be/visitatie-rapporten).

De indicatieve planning van de volledige tweede visitatieronde is raadpleegbaar op [www.wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/visitatieraad-shms](http://www.wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/visitatieraad-shms).

## Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (ekm's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. Einde 2018 waren er 15 maatschappijen erkend. Zij verstrekken gewaarborgde leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een woning, om zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep te helpen hun bescheiden woning te (her)financieren.

IN 2018 VERSTREKTE DE EKM'S 825 LENINGEN, voor een totaalbedrag van 111.545.557,72 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die de ekm's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. De ekm's namen in 2018 funding op voor een bedrag van 68.338.000 euro.

In 2018 dienden de ekm's negen dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg. In 2018 werd voor drie dossiers de gewestwaarborg uitbetaald voor een totaal bedrag van 54.657,18 euro. Twee dossiers, aangevraagd in 2018 werden uitbetaald in februari 2019. In de overige dossiers konden de gewestwaarborgen (nog) niet worden uitbetaald omdat niet aan de voorwaarden was voldaan, of omdat nog enkele stukken ontbreken. In 2018 werd tevens nog twee gewestwaarborgen uitbetaald die waren aangevraagd eind 2017, voor een totaal bedrag van 43.566,69 euro. In 2018 werd dus een totaal bedrag uitbetaald van 98.223,87 euro.

## Woonwagenterreinen

In 2016 werd de bevoegdheid voor de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van woonwagenterreinen voor woonwageneren overgeheveld van het agentschap voor Binnenlands Bestuur naar Wonen-Vlaanderen.

De regelgeving werd aangepast waardoor in geval van erfpacht of recht van opstal de subsidie wordt vastgesteld op 25% voor geraamde aankooprijks van de volle eigendom door Vlaamse commissarissen. Vanaf een looptijd van meer dan 40 jaar wordt die verhoogd met een half procentpunt.

Onderstaande projecten werden in 2018 gesubsidieerd:

- Beersel (Huizingen): inrichting doortreksterrein met 17 standplaatsen: goedkeuring ontwerp (1.243.933,70 euro)
- Beveren: inrichting residentieel woonwagenterrein met 7 standplaatsen: goedkeuring ontwerp (519.228,68 euro)
- Genk (Geenhoornstraat): renovatie residentieel woonwagenterrein met 46 standplaatsen + uitbreiding met 4 standplaatsen: goedkeuring ontwerp (635.258,34 euro)
- Lille: inrichting doortreksterrein: archeologisch onderzoek: goedkeuring op basis van een bestellingsopdracht ( 14.641,00 euro)
- Mortsel: herinrichting residentieel woonwagenterrein met 26 standplaatsen: goedkeuring ontwerp (1.781.560,71 euro)

In totaal werd er voor de woonwagenterreinen een subsidie toegekend van 4.194.622,43 euro.







## 03 TOEZICHT

De afdeling Toezicht oefent toezicht uit op de kernactiviteiten en het financieel en administratief beheer van sociale woonactoren. De afdeling voert globale onderzoeken (globo's) uit bij shm's en svk's, coördineert het verhoogde toezicht en past handhavingsmaatregelen toe. Daarnaast ziet ze toe op de aanwending van gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen of premies voor huisvesting, en treedt ze op tegen domiciliefraude door sociale huurders. Toezicht behandelt ook de verhalen en beroepen die kandidaat-huurders/kopers indienen tegen een beslissing van een shm.

# Globale onderzoeken

Op basis van een gedetailleerd draaiboek onderzochten en beoordeelden de toezichthouders de interne controle, het administratief beheer, de financiële gezondheid, de overheidsopdrachten, de inschrijving en toewijzing van huur- en koopwoningen, de huurprijsberekening, de huurlasten en de onroerende transacties van shm's en svk's.

## Sociale huisvestingsmaatschappijen

**EINDE 2018 ONDERGINGEN ZO AL 51 SHM'S EEN GLOBAAL ONDERZOEK** met volgende resultaten:

- Interne procedures voorzien in voldoende interne controle: 24 shm's scoren goed, 23 shm's voor verbetering vatbaar, 4 shm's scoren niet goed;
- Het administratief beheer van de vennootschap voldoet aan de normen: 36 shm's scoren goed, 13 shm's voor verbetering vatbaar, 2 shm's scoren niet goed;
- De vennootschap is financieel gezond: 27 shm's scoren goed, 21 shm's voor verbetering vatbaar, 3 shm's scoren niet goed;
- De sociale huurwoningen worden correct toegewezen en de kandidaten correct ingeschreven: 19 shm's scoren goed, 21 shm's voor verbetering vatbaar, 6 shm's scoren niet goed (5 niet van toepassing);
- De berekening van de sociale huurprijs is correct: 32 shm's scoren goed, 10 shm's voor verbetering vatbaar, 4 shm's scoren niet goed;
- De jaarlijkse afrekening van de huurlasten is conform de regels: 39 shm's scoren goed, 7 shm's voor verbetering vatbaar;
- De sociale koopwoningen worden correct toegewezen en de kandidaten correct ingeschreven: 14 shm's scoren goed, 5 shm's voor verbetering vatbaar.

Elke shm ontvangt na het globaal onderzoek een overzicht met alle actiepunten en aandachtspunten, waaraan ze binnen de 6 maanden het nodige gevolg moeten geven. De toezichthouder volgt dit nauwlettend op.

Shm's die niet goed scoren worden voor dat domein onder verhoogd toezicht geplaatst, wat aanleiding vormt tot een grondige screening van de notulen van de beslissingsorganen en mogelijk ook tot opvolginspecties ter plaatse.

## Sociale verhuurkantoren

**Een globaal onderzoek bij een svk spitst zich toe op zeven onderzoekdomeinen (de administratieve werking en beheer, het beheer van het patrimonium, de overheidsopdrachten, de interne controle, het financieel beheer en de inschrijvingen en toewijzingen en ten slotte de huurprijs en herstellingskosten), onderverdeeld in 23 onderdelen. Per onderdeel kent de toezichthouder een beoordeling toe.**

De onderdelen waar de meeste svk's tijdens de globale onderzoeken in 2017 een beoordeling 'goed' kregen:

- Huurders voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden (14 van 14 svk's);
- Correcte subsidieverantwoording (13 van 14 svk's);
- Gemaakte uitgaven staan in relatie tot het maatschappelijk doel (12 van 14 svk's);
- Correcte toewijzing van de woningen (12 van 14 svk's).

De toezichthouders beoordeelden bij de meerderheid van de svk's onderstaande onderdelen 'voor verbetering vatbaar':

- Correcte en volledige informatieverstrekking aan de kandidaat-huurders (12 van 14 svk's);
- Statuten zijn in overeenstemming met wetgeving (12 van 14 svk's);
- Tijdig bezorgen van agenda's en notulen (11 van 14 svk's);
- Bezorgde agenda's en notulen voldoen aan aanbevelingen (11 van 14 svk's);
- Organisatie van de algemene vergadering verloopt volgens de wettelijke bepalingen (11 van 14 svk's).

In een of meerdere onderdelen van de onderzoekdomeinen overheidsopdrachten en interne controle bekwam een aantal svk's de beoordeling 'niet goed':

- Correct proceduregebruik bij gunningen (6 van 14 svk's);
- Tijdige rapportering van gunningen (4 van 14 svk's);
- Interne procedures voorzien in voldoende interne controle (4 van 14 svk's).

## Lokale besturen

**Lokale besturen (gemeenten, OCMW 's...) kunnen als initiatiefnemer subsidies genieten voor de realisatie van sociale woonprojecten. De toekenning van die subsidies heeft tot gevolg dat ze die woningen moeten verhuren volgens de sociale huurreglementering.**

Bij de meeste van die actoren gaat het om een veeleer beperkt patrimonium, soms zelfs slechts enkele woningen. **IN 2018 HEEFT DE TOEZICHTHOUDER DE NALEVING HIERVAN GECONTROLEERD BIJ 16 LOKALE BESTUREN.** De algemene vaststelling blijft dat de meeste lokale besturen onvoldoende uitgerust en beslagen zijn om deze woningen op een correcte manier als sociale huurwoning toe te wijzen en te beheren.



# Basistoezicht sociale verhuring

Bij 80 sociale huisvestingsmaatschappijen werd in 2018 het basistoezicht op de sociale verhuring uitgeoefend.

De controle had betrekking op de aanpak van de onderbezetting. Ook de afhandeling van een huuropzeg, meer bepaald de opmaak van uittredende plaatsbeschrijving, en de afrekening van de huurwaarborg, de huurlasten en de vermindering op de onroerende voorheffing, werden in detail bekeken. Tot slot werd ook nagegaan of situaties van overbezetting voldoende worden aangepakt.



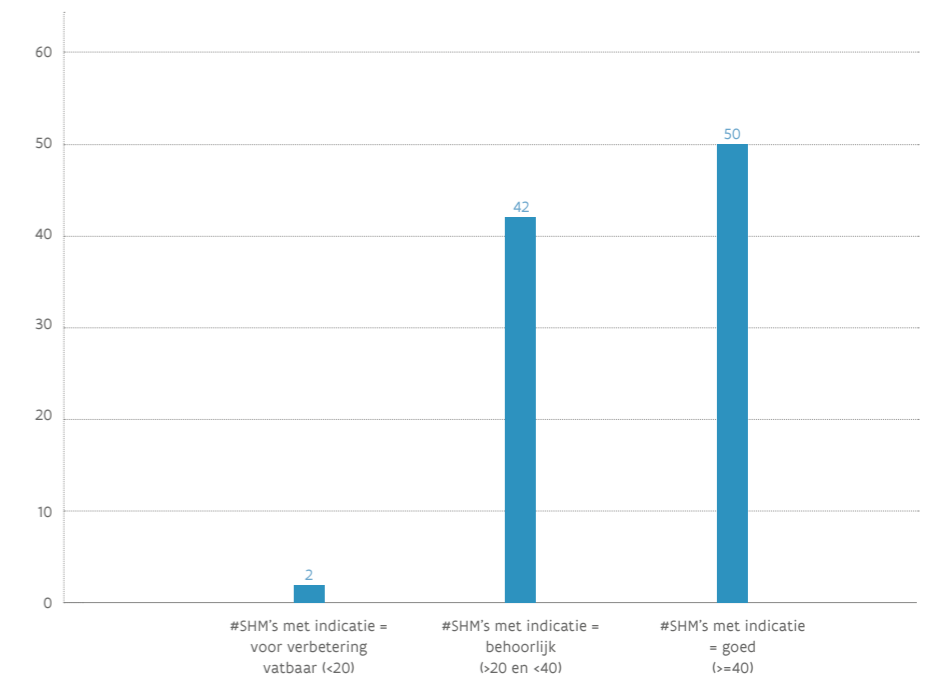
# Verhoogd financieel toezicht sociale huisvestingsmaatschappijen

**De afdeling Toezicht gaat jaarlijks de financiële gezondheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen (shm's) na door middel van de Financiële Gezondheidsindex (FiGi). Die index is verdeeld in vier luiken: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing.**

De gemiddelde FiGi-totaalscore (94 shm's) bedroeg eind 2017 39,7 op 60 en kende een positieve evolutie ten opzichte van 2016 (38,2 op 60 – 100 shm's). Bijna 3/5 van de 94 erkende huurmaatschappijen of 56 actoren (46 van 72 zuivere huurmaatschappijen, 7 van 12 gemengde shm's en 3 van de 10 koopmaatschappijen) behaalden in 2017 in vergelijking met 2016 een betere FiGi-totaalscore.

Het aantal shm's met een FiGi-totaalscore lager dan 20 op 60 daalde van 5 op 100 shm's in 2016 naar 2 op 94 shm's in 2017. Vijftig shm's behaalden eind 2017 een totaalscore hoger dan 40 op 60, een stijging van 3 shm's ten opzichte van 2016 (47 van de 100 actoren).

TOTAALSCORE FIGI SHM'S 2017 ▾



De afdeling Toezicht plaatste in 2018 zes shm's onder verhoogd financieel toezicht wegens hun zwakke financiële positie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi. Toezicht nam de raadsbeslissingen omtrent investeringen o.m. verwervingen van de hiervoor vermelde shm's onder de financiële loop. De betrokken shm's namen in 2018 geen beslissingen omtrent de financiering van investeringen met eigen middelen en/of verwervingen onroerende goederen die een negatieve invloed hadden op hun financiële situatie.

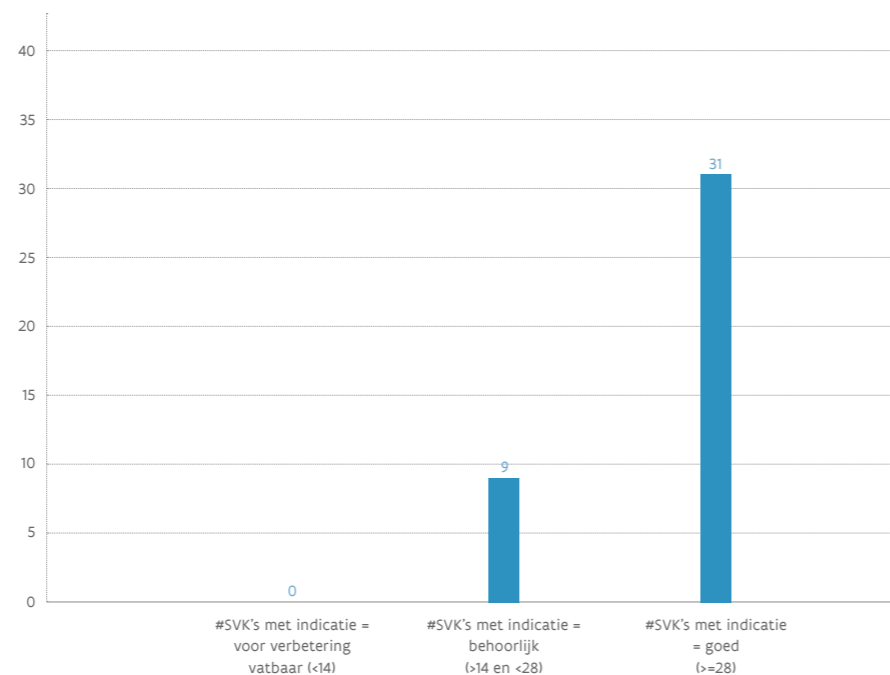
# Verhoogd financieel toezicht sociale verhuurkantoren

De afdeling Toezicht meet jaarlijks de financiële gezondheid van een sociaal verhuurkantoor (svk) aan de hand van de Financiële Gezondheidsindex (FiGi). De index is samengesteld uit zeven financiële ratio's, ingedeeld in vier groepen: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing. De afdeling Toezicht plaatst slecht presterende svk's onder verhoogd financieel toezicht.

De gemiddelde FiGi-totaalscore van de svk-sector 2017 (31,40 op 42) kende in vergelijking met 2016 (31,94 op 40) een lichte daling. Iets minder dan de helft of 47,5% van de 40 erkende en gesubsidieerde svk's behaalden in 2017 een hogere FiGi-totaalscore in vergelijking met 2016. De FiGi-totaalscore van twee actoren bleef gelijk.

Net zoals in 2016 had geen enkel svk een FiGi-totaalscore lager dan 14 op 42. Het aantal svk's met een FiGi-totaalscore hoger of gelijk aan 28 op 42 nam in vergelijking met 2016 toe van 30 svk's naar 31 svk's.

TOTAALSCORE FIGI SVK'S 2017 ▾



Vier svk's werden door de afdeling Toezicht omwille van hun zwakke financiële gezondheid onder verhoogd financieel toezicht geplaatst. Om een zicht te krijgen op de ware omvang en de oorzaak van de problemen, hield Toezicht in 2018 bij die svk's een financiële inspectie. Dat resulteerde in een lijst van actie- en aandachtspunten.

De afdeling nam ook alle raadsbeslissingen van de vier actoren onder de loep. In 2018 schorste de toezichthouder bij een actor een raadsbeslissing omtrent de aanwerving van een personeelslid. Na ontvangst van bijkomende informatie, ging de toezichthouder niet over tot de vernietiging van die beslissing.

# Domiciliefraude

Wonen-Vlaanderen maakt werk van de strijd tegen domiciliefraude in sociale woningen. Op aangeven van een sociale huisvestingsactor, naar aanleiding van een klacht van een particulier, of op vraag van het parket of het arbeidsauditoraat voert de toezichthouder een onderzoek uit.

**IN 2018 WERDEN ER 163 DOSSIERS/KLACHTEN BEHANDELD.** In 134 dossiers betrof het louter een vraag van een sociale huisvestingsactor tot informatie inzake verbruiksgegevens (volgens de Vlaamse Wooncode kan een toezichthouder deze gegevens opvragen bij nutsbedrijven en distributienetbeheerders en deze ter beschikking stellen van de actoren).

In 2018 werden er drie processen-verbaal (PV's) opgesteld, waarvan twee aanvankelijke PV's of nieuwe dossiers en een navolgende PV.

# Taalbereidheid

**IN 2018 WAREN ER 16 INGEBREKESTELLINGEN ROND TAALBEREIDHEID.** 7 sociale huurders kregen in 2018 een boete opgelegd wegens (herhaalde) inbreuken op de verplichting tot taalbereidheid. Met ingang van 1 november 2018 werd de taalbereidheid omgevormd tot een taalkennisvereiste. In 2018 werden daartegen nog geen inbreuken gemeld of vastgesteld.

# Verhaal

Een huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van een sociaal verhuurder kan daartegen verhaal halen bij de toezichthouder.

**DE AFDELING TOEZICHT ONTVING IN 2018 442 VRAGEN OM VERHAAL.** Dat waren er amper drie minder dan het jaar ervoor, dit terwijl de even jaren in regel veel kalmer zijn dan de oneven jaren. In die oneven jaren gebeuren er immers veel schrappingen van kandidaturen omwille van het actualiseren van de inschrijvingsregisters. De meeste kandidaat-huurders (224) vochten hun schrapping uit het inschrijvingsregister aan of betwistten de ongegrondheid van hun weigering van een woningaanbod (180, of 103 meer dan vorig jaar). Deze laatste groep betreft meestal kandidaat-huurders die daardoor hun huurpremie zijn kwijtgeraakt.

Van de 381 ontvankelijke verzoeken beoordeelde de toezichthouder er 127 als gegrond en 199 als ongegrond. In 55 dossiers bleek geen uitspraak nodig, meestal omdat de verhuurder zelf al de fout had rechtgezet.



04

# ONDERZOEK STEUNPUNT WONEN



Op 1 januari 2016 ging het Steunpunt Wonen 2016-2020 van start, het multidisciplinaire onderzoekscentrum rond wonen in Vlaanderen.

De opdracht van het Steunpunt Wonen staat omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de langetermijnonderzoeken omvat, bestaat uit acht werkpakketten. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende studies uit, die jaarlijks worden bepaald vanuit specifieke beleidsvragen.

#### In 2018 zijn volgende studies opgestart:

- Juridische ondersteuning bij de implementatie van nieuwe regelgeving.
- Opstellen van risicoprofielen ter prioritering van de conformiteitsonderzoeken in het kader van de aanvraag van een huursubsidie en bij de eerste inhuurname van een woning aangeboden door een svk.
- Onderzoek naar niet-klassieke gebruiksrechten in functie van het woonbeleid.
- Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium tot de vereiste woningkwaliteit en de geambieerde energetische kwaliteit te brengen.
- Verzekering gewaarborgd huren.
- Toepassing van de huurschatter voor de sociale huur (vervolg).
- Drempels voor renovatie.
- De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen.

#### In 2018 verschenen volgende eindrapporten:

- Dreesen, S. (2018), Het beslissingsgedrag van huishoudens: literatuur en methodiek. Leuven: Steunpunt Wonen.  
Dit rapport geeft een overzicht van de belangrijkste studies en gebruikte methodes in de economische literatuur rond het beslissingsgedrag van huishoudens.
- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2018), Een typologie van Vlaamse woonbuurten. Leuven: Steunpunt Wonen.  
Dit rapport focust op de inhoud en de mogelijkheden van de dataset SEE01-Census11. Deze dataset betreft de koppeling van de socio-economische enquête van 2001, de Census 2011, demografische populatiebestanden en fiscale inkomensdata.
- Heylen, K. (2018). Inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen. Leuven: Steunpunt Wonen.  
In dit rapport wordt dieper ingegaan op de inkomens- en vermogensverdeling gerelateerd aan wonen in Vlaanderen en België.
- Heylen, K. (2018), In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.  
In dit rapport wordt een analyse gemaakt van de zittende huurders en de in- en uitstroom van huurders bij woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen.
- Heylen K. & Vanderstraeten L. (2018), Woononderzoek in Vlaanderen. Verkenning van de opties voor dataverzameling. Leuven: Steunpunt Wonen.  
Deze studie onderzoekt een aantal opties en modaliteiten voor periodieke dataverzameling over de woonsituatie.
- Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018), Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Leuven: Steunpunt Wonen.  
De centrale vraag in dit rapport is of, gegeven een beschikbaar overheidsbudget, het resultaat voor de samenleving het grootst is indien de middelen worden ingezet voor een sociale woning aangeboden door een shm of door een svk.
- Vanderstraeten, L., Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Vermeir, D., & Hubeau, B. (2018). Woningkwaliteitsbewaking. Leuven: Steunpunt Wonen.  
Dit onderzoek voert een evaluatie uit van het volledige Vlaamse instrumentarium voor woningkwaliteitsbewaking. Het eindrapport bestaat uit volgende deelrapporten:
  - deelrapport 1: Onderzoek ter evaluatie van de kwaliteitsvereisten en het bijhorende meetinstrument, Leuven: Steunpunt Wonen.
  - deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium, Leuven: Steunpunt Wonen.
  - deelrapport 3: De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen uit beide onderzoeken samengevat, Leuven: Steunpunt Wonen
- Vastmans, F., & Damen, S. (2018). Schattingstool voor sociale huur. Kan de Huurschatter gebruikt worden om de markthuuraarden voor sociale huur te schatten? Leuven: Steunpunt Wonen.  
In dit onderzoek wordt bepaald welke variabelen best opgenomen worden in een 'schattingstool voor sociale huur' en wordt deze tool getest.
- Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.  
Dit rapport vormt een update van de 'Indicatorennota', een set van indicatoren op basis waarvan de Vlaamse overheid de ontwikkelingen op de woningmarkt en de output van het woonbeleid kan opvolgen.

Op [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be) leest u meer over het onderzoek en kan u de opgeleverde rapporten raadplegen.

## Woonsurvey 2018

De Vlaamse minister van Wonen liet in 2018 een grootschalig woononderzoek uitvoeren, de 'Woonsurvey 2018'. Die keek onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woonlasten, eventuele renovatiewerken, verhuisredenen en de woonomgeving.

De voorbereiding van deze grootschalige enquête gebeurde in de loop van 2017. Het veldwerk was in handen van het marktonderzoeksbureau Kantar. Tussen februari en september 2018 heeft Kantar ongeveer 3.000 Vlamingen bevraagd.

Het Steunpunt Wonen ging in het najaar van 2018 van start met het verwerken van de verzamelde gegevens. De resultaten zullen beschikbaar zijn in 2019.



# 05 ORGANISATIE

Meer informatie over de structuur van Wonen-Vlaanderen vindt u op [www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/onze-organisatie](http://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/onze-organisatie).

Het ondernemingsplan en de jaarrapportering vindt u op [www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ondernemingsplan-agentschap-wonen-vlaanderen-2015-2019](http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ondernemingsplan-agentschap-wonen-vlaanderen-2015-2019)

## Parlementaire vragen

**IN 2018 WAREN ER IN TOTAAL 265 PARLEMENTAIRE VRAGEN VOOR WONEN** waarvan:

- 38 vragen om uitleg
- 228 schriftelijke vragen

## Personeelsgegevens

**HET PERSONEELSBESTAND VAN WONEN-VLAANDEREN TELT OP 31 DECEMBER 2018 282 PERSONEELSLEDEN.** Deze personeelsleden vertegenwoordigen 257,2 VTE op jaarbasis.

PERSONEELSBESTAND ▾	SOM VAN AANTAL
<b>Contractueel</b>	<b>25</b>
Man	9
Vrouw	16
<b>Statutair</b>	<b>257</b>
Man	107
Vrouw	150
<b>Eindtotaal</b>	<b>282</b>

## Klachten

**IN 2018 ONTVING DE KLACHTENBEHANDELAAR VAN WONEN-VLAANDEREN 238 OPROEPEN,** waarmee het aantal nagenoeg stabiel blijft tegenover vorig jaar (236). Van dat totaal waren er 213 als klacht te beschouwen (de overige berichten betroffen beleidsaanbevelingen, meldingen of andere). 165 dossiers werden behandeld als ontvankelijke klacht; de meerderheid van de 48 onontvankelijke klachten kwamen niet in aanmerking als klacht omdat nog niet de andere beroepsmogelijkheden waren aangewend.

De helft van de ontvankelijke klachten (78) werd als ongegrond beoordeeld; 46 klachten waren gegrond, en de overige waren deels gegrond (in 13 gevallen was de gegrondheid nog definitief te bepalen).

Net als voorgaande jaren blijven de huursubsidie (76) en de renovatiepremie (41) de meeste klachten genereren, met name door de complexe regelgeving, die ertoe leidt dat de aanvraagprocedure vaak onzichtbare struikelblokken blijkt te bevatten. Ook op dit vlak wijkt het klachtenbeeld nauwelijks af van dat van de vorige jaren; het valt af te wachten in hoeverre de grondige wijziging die beide stelsels in 2019 zullen ondergaan, een invloed zal hebben op dit beeld.

Meer gedetailleerde informatie over de klachtenbehandeling is te lezen in het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst.

## Website

In 2018 consulteerden 196.000 unieke gebruikers de website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), een lichte stijging t.o.v. vorig jaar. In 2018 consulteerden 613.000 unieke gebruikers de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), wat ook een lichte stijging (+26.000) was t.o.v. vorig jaar.

## Woningpas

Op initiatief van de Vlaamse Regering werken de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), het Vlaams Energieagentschap (VEA), het departement Omgeving en Wonen-Vlaanderen aan de ontwikkeling van een nieuw Vlaams overheidsinstrument: de woningpas. De woningpas is een digitaal paspoort voor elke woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar en de door hem gemachtigden. Zo krijgt elke eigenaar of gemachtigde toegang tot en inzicht in relevante gebouw, grond- en omgeving gebonden informatie waar de overheid over beschikt. Die informatie is afkomstig vanuit attesten, keuringen, vergunningen, technische gegevens, open data, die beschikbaar zijn in verschillende databanken van de Vlaamse overheid. De eigenaar kan die aanvullen met eigen informatie (facturen van investeringen, plannen, onderhoudsattesten,...). Dat maakt het voor de eigenaar veel gemakkelijker om bijvoorbeeld na te gaan in welke mate de woning energiezuinig of kwalitatief in orde is, of over de nodige attesten beschikt, ... . En dankzij de woningpas zal de burger als (ver)bouwer, (ver)koper of (ver)huurder ook heel wat tijd kunnen besparen in de afhandeling van het papierwerk.

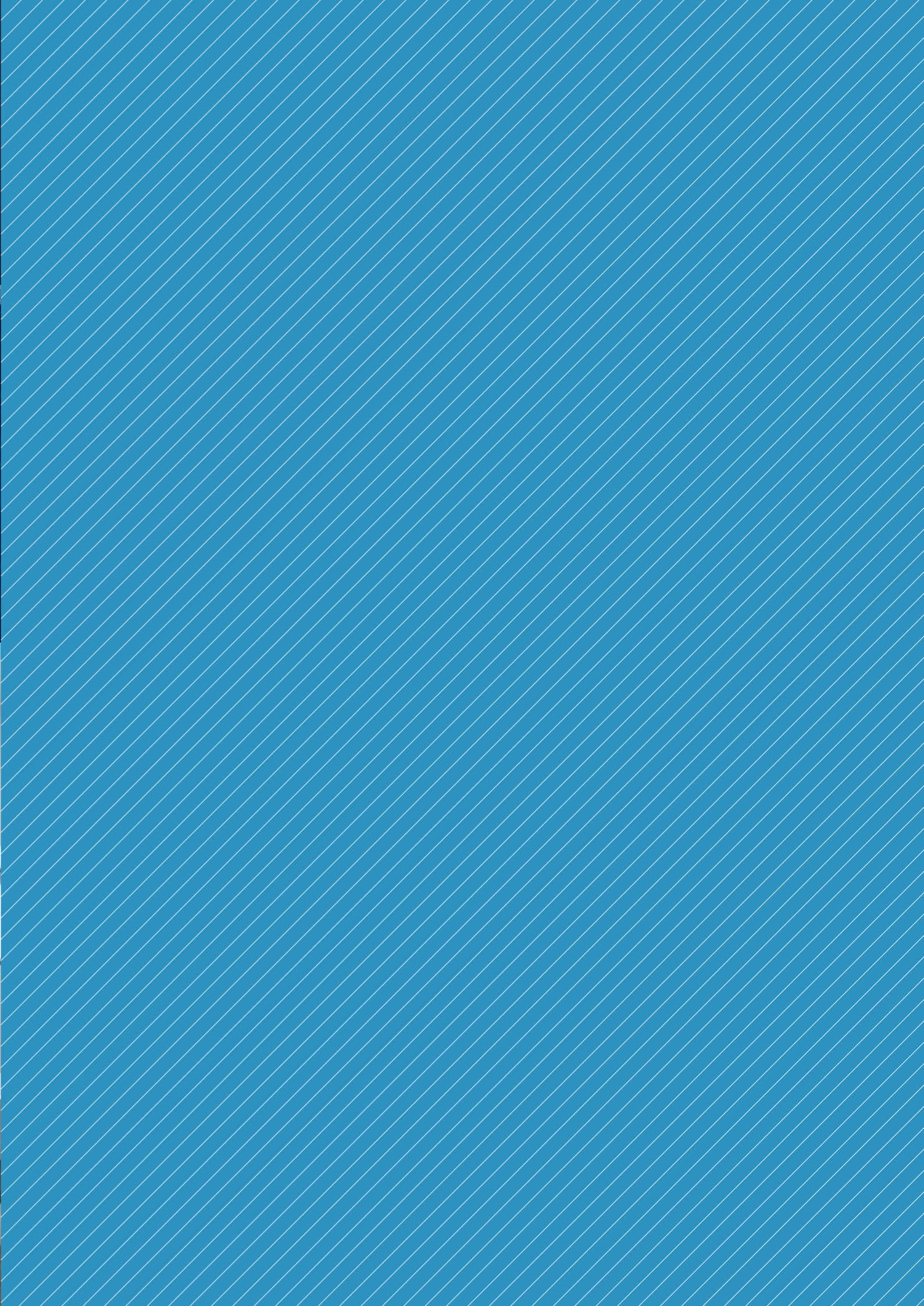
De woningpas wordt in verschillende fases ontwikkeld. De eerste fase is al gerealiseerd en omvat de volgende aspecten:

- Creatie van een gebruiksvriendelijk portaal naar de burger waar overige entiteiten van de Vlaamse, federale, lokale of provinciale overheden in de toekomst ook gebruik van kunnen maken;
- Dashboard met data op vlak van energie (EPB, EPC), isolatie en installaties, bodeminformatie, zonnepotentieel en algemene gebouwgegevens (bouwjaar, indeling, bepaalde oppervlaktes en volumes);
- Omgevingskaarten raadplegen over ruimtelijke ordening, overstromingsgevoeligheid, onroerend erfgoed en een doorverwijzing naar het geo-platform voor meer informatie over zijn perceel.
- Overzichtsscherm voor aanwezige attesten en historiek
- Stappenplan: overzicht van nodige attesten bij verkopen, verhuizen, renoveren, of indien de eigenaar geen plannen heeft.
- Integratie van feedback-formulier voor de burger;
- Integratie met ACM/IDM voor authenticatie en toegangsbeheer.
- Link met het Vlaams Gebouwenregister en de unieke gebouwenheid,
- Mogelijkheid tot pagina-afhankelijke FAQ,
- Integratie met Google Analytics voor statistieken rond gebruik portaal

## Ontsluiting cijfermateriaal

Tot slot: voor meer cijfermateriaal kan u terecht op [jaarverslag2018.wonenvlaanderen.be](http://jaarverslag2018.wonenvlaanderen.be).





Verantwoordelijke uitgever  
Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

Overname van de inhoud van dit verslag is toegestaan zonder  
toestemming mits bronvermelding.