

jaar,

ver



Vlaanderen
is wonen

slag

2017



04 / Deel 1: Burger met woonvragen

22 / Deel 2: Lokale overheden en woonactoren

42 / Deel 3: Toezicht

54 / Deel 4: Onderzoek Steunpunt Wonen

58 / Deel 5: Organisatie

1



**Burger
met
woonvragen**

Huren en verhuren

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

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).

AANTAL AANVRAGEN 2017: 9.516

Reden aanvraag	Aantal goedkeuringen 2017	Aantal goedkeuringen 2016	Aantal weigeringen 2017	Aantal weigeringen 2016
Ex-dakloos	2.849	2.069	2.335	1.640
Onaangepast	146	137	291	283
Onveilig/ ongezond	154	116	700	636
Te klein	190	204	1.385	1.092
SVK	1.942	1.631	350	358
Niet ingevuld	0	0	295	269
Totaal	5.281	4.157	5.356	4.278

In 2017 werden 10.637 aanvragen voor een huursubsidie behandeld. Dat is een sterke toename tegenover de 8.435 in 2016 behandelde aanvragen. Die toename is vooral te danken aan de tijdelijke versterking van het team administratieve behandelaars in 2017 met vijf voltijdse equivalenten. De nieuwe collega's kregen begin 2017 een doorgedreven opleiding en werden vervolgens al snel mee ingeschakeld in de administratieve behandeling.

Doordat het aantal aanvragen zich in 2017 geleidelijk aan consolideerde, daalde het aantal onbesliste aanvragen overheen 2017 vrijwel consistent. Daar waar er eind 2016 nog sprake was van 4.171 onbesliste aanvragen, daalde dit aantal eind 2017 naar 3.051. Het goedkeuringspercentage bleef, met 49,64% in 2017, nagenoeg stabiel tegenover 2016. Een aanvraag bij intrek in een woning van een sociaal verhuurkantoor biedt duidelijk de meeste kans op succes. Dit wordt op ruime afstand gevolgd door aanvragen op basis van dakloosheid.

In 2017 werd in totaal 32.950.839,04 euro uitbetaald aan huursubsidies in het sinds 2007 actieve stelsel. Die verdere stijging valt vooral te verklaren vanuit de sterke toename in het aantal besliste aanvragen in 2017. Goedgekeurde aanvragen die voor een eerste keer worden uitbetaald wegen zwaarder door op het budget, door de retroactiviteit van de huursubsidie (met uitbetaling vanaf de startdatum van het huurcontract).

Daarnaast is er het oude huursubsidiestelsel dat sinds 2007 uitdovend is, en waarin 2017 nog 208.775,75 euro werd uitbetaald.

Het gemiddeld uitbetaalde huursubsidiebedrag in het stelsel van 2007 is afhankelijk van de aanvraagdatum. Wie voor 1 mei 2014 aanvroeg, geniet een in de meeste gevallen degressieve huursubsidie die louter op het inkomen is gebaseerd. In 2017 bedroeg de gemiddelde huursubsidie bij die aanvragers 150,28 euro. Bij aanvragen vanaf 1 mei 2014 hangt het huursubsidiebedrag af van de huurprijs, met mogelijke verhogingen volgens de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. Die aanvragers ontvingen in 2017 gemiddeld 147,29 euro.

AANTAL GERECHTIGDEN EIND 2017: 15.561

Huurpremie

Voor wie vier jaar of langer op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning is er een premie die helpt de huur van een privéwoning betaalbaar te houden, 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 "semiautomatische" toekenning van rechten. Potentiële 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 20 februari 2018 kregen 47.759 mensen een formulier toegestuurd.

In totaal werden in 2017 4.566 nieuwe huurpremies toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2017 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

Provincie	Aantal nieuwe rechthebbenden in 2017
Antwerpen	2.036
Limburg	517
West-Vlaanderen	641
Vlaams Brabant	396
Oost-Vlaanderen	976
Totaal	4.566

IN 2017 WAREN ER GEMIDDELD 8.539 DOSSIERS HUURPREMIE PER MAAND IN UITBETALING. DE GEMIDDELDE PREMIE BEDROEG 164,50 EURO.

UITBETAALD BEDRAG AAN RECHTHEBBENDEN IN 2017: 17.386.086,32 EURO.

Voor de maand december 2017 werd de huurpremie in 639 dossiers uitbetaald via sociale verhuurkantoren, voor een totaal bedrag van 111.738,05 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 2017 WAREN ER 298 NIEUWE AANVRAGEN TOT AANSLUITING

Dat brengt het totaal aantal aanvragen sinds 2014 op 1.301. Van de 298 aanvragen in 2017 werden er 216 goedgekeurd. Dat brengt het totaal aangesloten dossier sinds 2014 op 1.115.

Huren van een privé-woning: helpdesk private huur

In 2017 waren er 25 aanvragen tot tegemoetkoming. Daarvan werden er 11 aanvragen goedgekeurd waarin een tegemoetkoming werd uitbetaald. 10 aanvragen tot tegemoetkoming werden geweigerd. 4 aanvragen zijn nog lopende.

Sinds de zesde staats hervorming maakt het verstrekken van eerstelijnsinformatie rond de huurwetgeving deel uit van de communicatietaken van Wonen-Vlaanderen, via de helpdesk Private Huur.

Het aantal gestelde vragen aan de helpdesk kende opnieuw een aanzienlijke stijging tegenover vorig jaar: werden er in 2016 nog 834 vragen behandeld, dan liep dit in 2017 op tot 1369, of een stijging met ruim 60%. Zo'n 27% ervan bereikten ons via de 1700; de rest werden rechtstreeks aan ons gesteld. De forse toename bewijst dat de helpdesk tegemoetkomt aan een belangrijke informatiebehoefte.

De meerderheid van de vraagstellers blijven huurders, al vinden ook verhuurders in toenemende mate hun weg naar onze helpdesk (exacte cijfers hierover zijn weliswaar moeilijk te geven, omdat het onderscheid in lang niet alle vragen duidelijk blijkt).

Met het nieuwe Vlaamse huurdecreet dat momenteel in opmaak is, mag in 2018 een verdere sterke aangroei worden verwacht; de helpdesk zal dan ook een van de belangrijke kanalen vormen binnen het totale informatieaanbod rond deze wijzigende regelgeving.

Huurschatter: huurprijs bepalen voor elke woning

De online toepassing www.huurschatter.be wil zowel huurder als verhuurder een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor elke woning (maar 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 2017 zijn er 45.241 opzoekingen afgerond. Dat cijfer ligt beduidend hoger dan de vorige jaren (in 2017: 24.174). De lancering van de vernieuwde versie leidde dus tot een toename in het gebruik.

In de maand van de lancering (maart 2017) was er een piek in het gebruik met 11.737 voltooid opzoekingen. Ook de rest van het jaar bleef het aantal voltooid opzoekingen hoger dan in dezelfde periode het jaar ervoor. Vanaf november stabiliseert het aantal voltooid opzoekingen opnieuw. Het is nog afwachten of die stijging zich ook in de toekomst verder zal doorzetten.

Een eerste voorzichtige evaluatie van het gebruik van de huurschatter door professionelen lijkt erop te wijzen dat het gebruik door immobielkantoren stijgt (van 1,5% naar 2,8% van het totaal aantal opzoekingen). Het gebruik van de andere categorieën professionele gebruikers blijft constant.

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 de woonzekerheid bevorderen. Wie een hypothecaire lening afsluit 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 2017 waren 11.162 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen. Daarvan werden er 9.092 goedgekeurd. 1.550 aanvragen werden geweigerd, 12 aanvragen werden geannuleerd en 508 aanvragen zijn nog in behandeling. Het door het Vlaamse Gewest betaalde totaalbedrag aan verzekeringspremies bedraagt voor 2017 9.088.903,61 euro.

VGW II (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2009 tem 2014)	tegemoetkomingen	bedrag
		2.819.639 euro
01/04/2016 tem 31/03/2017	1.160	(1.164.536 euro voor werkloosheid en 1.655.103 euro voor arbeidsongeschiktheid)
		1.893.354 euro
01/04/2017 tem 31/12/2017	900	(696.536 euro voor werkloosheid en 1.196.818 euro voor arbeidsongeschiktheid)

VGW II (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2009 tem 2014)	tegemoetkomingen	bedrag
2017	765	1.722.951 euro (768.572 euro voor werkloosheid en 954.379 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 2017 werden er 21.730 aanvragen voor een renovatiepremie ingediend. In 17.668 gevallen gaat het om een eerste aanvraag, in 3.050 dossiers om een tweede aanvraag, voor 1.012 dossiers moet dit nog onderzocht worden. 393 aanvragen waren voor een woning die verhuurd werd aan een sociaal verhuurkantoor (svk). Ook hier moet voor 1.352 dossiers nog onderzocht worden of de woning al dan niet verhuurd werd aan een sociaal verhuurkantoor.

In 2017 hebben onze diensten de achterstand die in 2016 door de wijzigingen in de renovatiepremie was ontstaan, volledig weggewerkt. Tegenover de 21.730 aanvragen die werden ingediend, stonden 28.616 behandelde dossiers. 21.831 aanvragen werden goedgekeurd en 6.785 aanvragen werden geweigerd. Door deze inhaaloperatie werd de beslissingstermijn met bijna 3 maanden ingekort.

In 2017 werden 10.020 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie ingediend. In 43 aanvragen betrof het een woning verhuurd aan een svk, voor 471 dossiers moet dit nog onderzocht worden. Onze diensten hebben in 2017 11.222 aanvragen behandeld, 7.684 aanvragen werden goedgekeurd, 3.538 aanvragen werden afgewezen.



Woningkwaliteit: de conformiteit van (huur) woningen onderzoeken

De uitgebreide jaarrapporten Woningkwaliteit en Wooninspectie zijn vanaf eind juni te vinden op <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/jaarverslag-wonen-vlaanderen>.

Conformiteitsonderzoek

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in het 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.

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.

TOTAAL AANTAL WONINGKWALITEITSONDERZOEKEN: 10 980

In 2017 voerde Wonen-Vlaanderen 10 980 conformiteitsonderzoeken uit in zelfstandige woningen en kamers.

Het aantal onderzoeken bleef in 2017 hetzelfde tegenover vorig jaar. In 2016 waren er wel 20% minder onderzoeken dan de jaren daarvoor. Die daling kwam deels door een daling van de effectief beschikbare capaciteit en deels door een interne reorganisatie van Wonen-Vlaanderen.

Sinds de integratie van de Vlaamse Wooninspectie in het agentschap Wonen-Vlaanderen zijn alle woningcontroleurs samengebracht in één 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. Daarvoor volgen ze een opleidingstraject, waardoor het aantal conformiteitsonderzoeken tijdelijk lager ligt.

Dat traject startte in het najaar van 2016 en liep verder door in 2017; vandaar de stagnatie van het aantal conformiteitsonderzoeken in 2017.

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 2017 bleef die verhouding dezelfde. Verklaring hiervoor is de stijging van het aandeel onderzoeken in huursubsidiewoningen. Dat moeten, volgens de regelgeving, steeds zelfstandige woningen zijn.

Aanleiding onderzoek

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.

In 2017 vond bijna de helft van de onderzoeken (5 234) plaats in het kader van de tegemoetkoming in de huurprijs, de andere helft voornamelijk in de administratieve (1 960) en strafrechtelijke procedure (2 616). Het aandeel onderzoeken in de strafrechtelijke procedure is iets gestegen (van 21% naar 24%), terwijl dat van de administratieve licht is gedaald ten opzichte van 2016 (van 22% naar 18%).

Het aandeel onderzoeken in de administratieve procedure kende globaal een aanzienlijke daling ten opzichte van de andere categorieën sinds 2013, toen ze nog 42% uitmaakten. Dat is te wijten aan enerzijds het dalend aantal adviesvragen van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en anderzijds de stijging van het aantal huursubsidieaanvragen tot in 2016, 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 2017: Aalst, Antwerpen, Berlaar, Blankenberge, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Gent (nieuw in 2017), Leuven (nieuw in 2017), Middelkerke, Oostende, Putte, Sint-Katelijne-Waver (nieuw in 2017) en Sint-Niklaas. Daarnaast zetten steeds meer gemeenten sterk in op het zogenaamde 'voortraject'. 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 conformiteitsonderzoeken

Iets minder dan de helft (46%) van de in 2017 onderzochte woningen overschrijdt de grens van ongeschiktheid op het technisch verslag. Dat percentage is hetzelfde als in 2016. Sinds 2014 is er een daling merkbaar. Tot 2013 lag dit aandeel rond 57%.

Er is dus een duidelijke stijging van het aandeel conformiteitsonderzoeken met goed resultaat. Dat is het gevolg van het lagere aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Aan de basis daarvan ligt immers meestal een expliciete klacht van de bewoner. Als de burgemeester die klacht gegrond acht vraagt hij Wonen-Vlaanderen om advies en dan hoeft het niet te verbazen dat de woningcontroleur vaker een ongeschikt- of onbewoonbaarheid vaststelt. De andere onderzoeken worden daarentegen doorgaans gevraagd wanneer men net de goede kwaliteit van een woning wil laten bevestigen (aanvraag huursubsidie, ondersteuning svk-sector, aanvraag conformiteitsattest), met uitzondering van de strafrechtelijke procedure. In die strafrechtelijke procedure is er dan weer een groot verschil tussen de eerste vaststellingen en de vaststellingen bij hercontroles (meer daarover is te lezen in Strafrechtelijke handhaving).

De dakisolatienorm staat sinds 2013 in het technisch verslag voor zelfstandige woningen, maar trad pas in werking op 1 januari 2015. Vanaf dan kent de woningcontroleur strafpunten toe als de gecontroleerde woning niet aan de minimumnorm voldoet.

Voor 7% van de onderzochte zelfstandige woningen bleek de dakisolatie niet te voldoen aan de vooropgestelde norm (tegenover 10% in 2016).

Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

1557 adviesvragen

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

In 2017 ontving Wonen-Vlaanderen 1 557 adviesaanvragen van de burgemeester (12% minder dan in 2016). Dat aantal daalt sinds 2013, door een toename van het aantal gemeenten dat vrijgesteld is van de adviesplicht. Bovendien zet een aantal gemeenten sinds enkele jaren sterk in op een preventief beleid. Daarbij gaan ze zelf op vooronderzoek, en geven ze eigenaars tijd om de woning snel weer in orde te brengen, zodat het advies van Wonen-Vlaanderen niet meer nodig is.

4095 besluiten burgemeester

In 2017 stelden de burgemeesters voor 4 095 woningen een besluit op. De onderzoeken in het kader van een administratieve procedure (34%) en de strafrechtelijke procedure (27%) leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat strookt met het gemiddeld hogere aantal strafpunten in deze types van onderzoek. Het voornoemd aandeel van de onderzoeken administratieve procedure als aanleiding voor een besluit is sinds 2013 wel gedaald (34% in 2017 ten opzichte van 72% in 2013). Dat is niet verwonderlijk aangezien het aantal adviesvragen van de burgemeester in het kader van die procedure ook is gedaald.

De woning werd bij 63% van de besluiten ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Hiervan werd een kleine 5% onbewoonbaar verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet.

Strafrechtelijke handhaving

222 Beroepen bij de minister

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester (en de opname in de gewestelijke inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing binnen drie maanden na verzoek.

Er werden 222 beroepsdossiers ingediend, voor 372 woningen. Dat is iets meer dan in 2016, toen het laagste aantal beroepen werd geregistreerd sinds 2007.

De Vlaamse Wooninspectie staat in voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen. Meer concreet gaat het over woningen die verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld worden 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 een 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.

Sinds 1 september 2016, na de opheffing van het agentschap inspectie RWO, behoort de Vlaamse Wooninspectie tot de afdeling woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Vaststellingen op het terrein

In 2017 werden er 836 panden geverbaliseerd, goed voor 2.228 woonentiteiten. Zowel wat betreft het aantal onderzochte panden als het aantal onderzochte woonentiteiten lag dit aantal nooit eerder zo hoog. Per geverbaliseerd pand waren er gemiddeld 2,66 woonentiteiten. Dat is een lichte stijging tegenover 2016. Appartementen en studio's maken daarbij meer dan de helft uit.

Werkjaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woonentiteiten
15 - 2016	800	1.967
16 - 2017	836	2.228

In 58,01% van de onderzochte panden ging het om een hercontrole. Het aandeel van de nieuw onderzochte woningen werd bijgevolg weer iets groter. Daaruit blijkt dat er een grote herstellbereidheid is na de start van een strafrechtelijke procedure, maar ook dat de toevloed van nieuwe panden groot blijft.

Aantal strafpunten

Onderstaande tabel toont het gemiddelde aantal toegekende strafpunten. Het gemiddelde voor kamerwoningen is gedaald ten opzichte van 2016, maar het aantal strafpunten bij eerste controles is nog steeds het op twee na hoogste van de afgelopen tien jaar. Het gemiddelde voor zelfstandige woningen bleef stabiel. Uit de cijfers blijkt dat er een kwaliteitsprobleem is in de kamerwoningen. Daarin wonen vaak de meest kwetsbare huurders, die weinig andere opties hebben. Malafide huiseigenaars maken dikwijls misbruik van hun situatie.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	95,63	56,49
Navolgende vaststellingen	20,95	13,28

De top 4 van meest voorkomende gebreken is dezelfde als in 2016. Gebreken die een gevaar inhouden voor elektrocutie en/of brand staan afgetekend op nummer 1 (74,24% van de gevallen bij aanvankelijke vaststellingen). Gebrekkig sanitair strandt op plaats 2 (58,88%). Vochtproblemen zijn in ongeveer de helft van de gevallen aanwezig. Zij blijven nog net de gebreken met de gasinstallaties voor, die een risico op brand en/of ontploffing inhouden. Bij hercontroles bestaat de top 3 uit dezelfde gebreken als bij de aanvankelijke vaststellingen. Opvallend is dat het vochtprobleem minder vaak volledig weggewerkt is bij de hercontrole. Dat is dan ook vaak niet zo makkelijk te verhelpen, en meestal ook kostelijk om te herstellen.

Herstelvorderingen

Er werden herstelvorderingen opgesteld voor 333 panden, met in totaal 1004 woonentiteiten. Dat is het hoogste aantal sinds 2011. Het aantal nieuw uitgebrachte vorderingen ligt maar liefst 31,6% hoger dan in 2016. Door die stijging stonden er begin 2018 meer dan 1000 panden op het register van herstelvorderingen.

Werkjaar	Panden met HV	Entiteiten met HV
15 - 2016	253	777
16 - 2017	333	1.004

Gerechtelijke uitspraken

In 2017 waren er 82 uitspraken (zowel burgerlijk als strafrechtelijk) over een dossier waarin herstel werd gevorderd; in 52 gevallen werd de herstelvordering ook opgelegd. Het aandeel uitspraken met herstelvordering ligt iets lager dan in 2016. In 26 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 52 opgelegde herstelvorderingen zijn er 33 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief geworden is.

Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV opgelegd - KvG
82	52	26	33

Er waren ook nog 13 uitspraken in zaken waar geen herstelvordering aanhangig was en het enkel nog over de bestraffing van de betrokken personen ging. In de meeste van die gevallen was de herstelvordering al uitgevoerd voor de dagvaarding voor de rechtbank en moest de rechter daar geen uitspraak meer over doen.

Herstel

Vorig jaar werd het herstel vastgesteld van 265 panden, met samen 526 woonentiteiten. Dat is een lichte daling tegenover het vorige jaar. Zowel het aantal herstelde panden als het aantal herstelde woonentiteiten blijft wel het op twee na hoogste sinds de invoering van de herstelvordering.

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
15 - 2016	280	549
16 - 2017	265	526

Meldpunt woningkwaliteit

In 2017 werden er ook 114 dossiers aan de Vlaamse Wooninspectie doorgegeven via het meldpunt woningkwaliteit. Dat zorgt voor een efficiëntere dossierstroom omdat onmiddellijk de meest gepaste procedure van start kan gaan. Een volledige uitleg over de precieze werking van de Vlaamse Wooninspectie met alle cijfers van 2017 is, samen met enkele foto's en de nodige duiding, te vinden in het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie, te raadplegen via www.wonenvlaanderen.be.

Inventaris

Vanaf 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.

Het beheer van de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen is vanaf 2017 een gemeentelijke bevoegdheid.

2.519 geïnventariseerd

In 2017 werden 2.519 nieuwe woningen geïnventariseerd, 206 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 2.313 op basis van de Vlaamse Wooncode. Er werden 6.768 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 1.350 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 2.451 woningen uit de inventaris geschrapt.

Eind 2017 stonden er nog 7.258 woningen op de inventaris en liepen er nog 3.089 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing. Het hoogste aantal daarvan werd toegekend voor renovatie van de woning (67%).

In de periode 2010-2017 is 86% van het totale aantal ooit geïnventariseerde woningen uit de inventaris geschrapt.

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.

7.668 conformiteitsattesten

In 2017 werden er 7.668 conformiteitsattesten uitgereikt voor zelfstandige woningen en kamers, waarvan 3.527 door Wonen-Vlaanderen en 4.141 door de gemeente.

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 2017 het geval voor 374 woningen.

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. Vanaf 2017 kan de gemeente die heffing volledig zelf innen en eventuele bezwaren verwerken. Als de gemeente hiervoor 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 en 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 2017):

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

2

**Lokale
overheden
en
woonactoren**

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, ...).

Er zijn 48 erkende svk's in Vlaanderen waarvan er 43 ook worden gesubsidieerd. Van de 8.958 woningen in beheer bij de gesubsidieerde svk's werden er 8.690 gesubsidieerd.

Voor de personeels- en werkingskosten kregen de svk's een subsidie van 17.262.730 euro.

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 1.864.209 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 inwonersde bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Vlaanderen ondersteunt gemeenten op verschillende manieren bij die taken. 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. In 2017 waren in totaal 11 provinciale overlegtafels voor huisvestingsambtenaren, loket- of woonwinkelmedewerkers georganiseerd.

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt ook de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (IGS). In 2017 waren in totaal 10 provinciale overlegtafels voor IGS-coördinatoren georganiseerd. Ook hier staan de begeleiders klaar om vragen te beantwoorden, en geven ze ondersteuning door vormingen op maat aan te bieden.

In Brussel was er tot slot een thematische overlegtafel over het thema 'in kaart brengen van de lokale private huurmarkt'.

Vormingen en opleidingen

In 2017 werd geen basis cursus lokaal woonbeleid georganiseerd. In 2018, op 25 juni, zal het agentschap een Dag van het Lokale Woonbeleid organiseren, met workshops zowel voor beginners als voor gevorderden.

In het voorjaar van 2017 waren er in de provinciehoofdsteden en in Brussel een aantal focusgroepen met gemeenten. Daarin werden de gemeenten bevraagd over hun ervaringen met, wensen en verwachtingen over de dienstverlening van Wonen-Vlaanderen. In totaal namen 82 gemeenten deel, verspreid over 17 focusgroepen.

In het najaar van 2017 organiseerde Wonen-Vlaanderen in elke provincie praktische opleidingsessies voor lokale besturen over het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. In totaal waren er 210 deelnemers van gemeenten, OCMW's, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS-projecten) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), verspreid over 10 sessies.

Lokaal woonoverleg

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

In 2017 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 629 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg. Aanwezigheid van Wonen-Vlaanderen was 89%. In totaal vond in 290 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2017 was dat in 237 gemeenten het geval.

	Aantal LWO	Aantal gemeenten met LWO	Aantal gemeenten met minstens 2x LWO	Totaal aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	186	70	67	70
Limburg	71	39	30	44
Oost-Vlaanderen	121	61	49	65
Vlaams-Brabant	115	58	41	65
West-Vlaanderen	136	62	50	64
Totaal	629	290	237	308

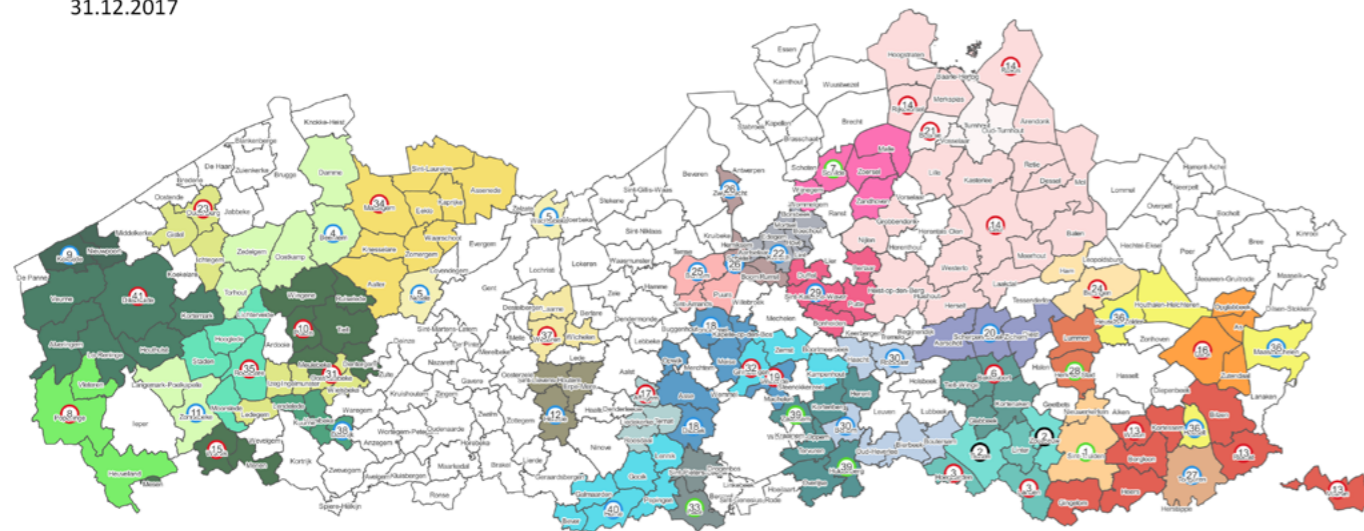
Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid liep eind 2016 na negen jaar af. Op 8 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering een nieuw subsidiekader goed voor projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Dat kader geldt voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2019.

In 2017 kregen 20 projecten een subsidie volgens het nieuwe subsidiekader, waaronder 5 nieuwe projecten. Op 1 januari 2018 waren er 46 gesubsidieerde intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid actief, met in totaal 201 Vlaamse gemeenten: twee Vlaamse gemeenten op de drie zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. De kaart hieronder toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

31.12.2017



41 projecten - 186 gemeenten

1. Aangenaam Wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden
2. Aangenaam wonen tussen grote en kleine Gete
3. Beter Wonen aan de Gete
4. De Woonwinkel
5. Goed Wonen in Nevele en Wachtebeke
6. Hartje Hageland
7. IGS lokaal woonbeleid regio Midden
8. IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Viekeren
9. IGS Wonen Koksijde-Nieuwpoort
10. IGS Wonen Regio Tielit
11. IGS Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle
12. Intergemeentelijke Woonwijzer
13. ILV ter ondersteuning van projecten inzake LWB - Haspengouw

14. Kempens Woonplatform
15. Kwalitatief wonen in de grensstreek
16. Lokaal Woonbeleid GAOZ
17. Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland
18. Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant
19. Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen
20. Wonen aan de Demer
21. Wonen in de stadsregio
22. Wonen in de Zuidrand
23. Wonen in Gistel, Ichtgem en Oudenburg
24. Wonen in Ham en Beringen
25. Wonen in Klein-Brabant
26. Wonen in Rivierenland
27. Wonen in Tongeren-Herstappe

28. Wonen in West-Limburg
29. Wonen langs Dijle en Nete
30. Wonen tussen Dijle en Velp
31. Woonbeleid Regio Izegem
32. Woonbeleid regio Noord
33. Woonbeleid Zennevallei
34. Wooncentrum Meetjesland
35. Woondienst regio Roeselare
36. Woonfocus
37. WoonPlus
38. Woonwijs
39. Woonwijzer Midden-Brabant
40. Woonwinkel Pajottenland
41. Woonwinkel West

Subsidieperiode

- Subsidieperiode 1
- Subsidieperiode 2
- Subsidieperiode 3
- Overgangperiode



Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

Wonen-Vlaanderen volgt de lopende projecten op aan de hand van hun jaarlijks ingediende financiële verslagen en activiteitenverslagen. In 2017 dienden 41 projecten een financieel verslag en een activiteitenverslag van hun afgelopen werkingsjaar in. Het activiteitenverslag toetst Wonen-Vlaanderen aan de vooropgestelde tussentijdse resultaten. Op basis van het financieel verslag beoordeelt Wonen-Vlaanderen de werkelijke subsidiabele personeelskosten.

Het nieuwe subsidiekader uit 2016 voorziet in een verkennend overleg met het agentschap voordat het formele aanvraagdossier wordt ingediend. In 2017 nam Wonen-Vlaanderen 27 maal deel aan zo'n verkennend overleg. Voor de opvolging van de bestaande projecten neemt het agentschap deel aan de halfjaarlijkse stuurgroepvergaderingen.

Actieprogramma's

Het gemeentelijke actieprogramma geeft een overzicht van de voor sociale woningbouw beschikbare gronden in handen van Vlaamse overheden en eventueel ook van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen. De verplichting om minstens een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor sociale woningbouw werd geschrapt, behalve voor de gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om hun bindend sociaal objectief te behalen.

In 2017 stond in 4 gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg. Wonen-Vlaanderen was eind 2017 op de hoogte van 119 goedgekeurde actieprogramma's (39% van alle gemeenten).

	Actieprogramma's 2016	Actieprogramma's TOT	Totaal aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	3	46	70
Limburg	0	2	44
Oost-Vlaanderen	1	15	65
Vlaams-Brabant	0	28	65
West-Vlaanderen	0	28	64
Vlaanderen	4	119	308

In 2017 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 6,166 miljoen euro subsidie voor deze intergemeentelijke projecten vastgelegd; het afgelopen jaar werd 4,868 miljoen euro uitbetaald.

Adviezen bij voorontwerpen van ruimtelijk uitvoeringsplannen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is een van de instanties die over een voorontwerp van gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en over een milieueffectenrapport (MER) een advies mogen uitbrengen. Voorwaarde is dat het gaat om gronden die bestemd zijn als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied of een ermee vergelijkbaar gebied, of dat het gaat om een bestemmingswijziging naar woongebied met een oppervlakte van minstens een hectare.

In 2017 maakte Wonen-Vlaanderen 91 adviezen op voor een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit zijn meestal gemeentelijke plannen (91%). Er waren ook 103 adviezen in het kader van de MER-regelgeving, voornamelijk MER-screenings op ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook plan-MER's en project-MER's.

	RUP gemeente	RUP provincie	RUP gewest	MER
Antwerpen	1	0	1	7
Limburg	24	2	0	23
Oost-Vlaanderen	26	2	1	27
Vlaams-Brabant	24	0	1	23
West-Vlaanderen	15	0	0	15
Vlaanderen	90	4	3	95

Sociaal wonen

Het Vlaamse woonbeleid wil het sociale woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd.

Binnen een vastgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren. 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.

Natraject voortgangstoets 2016

In 2016 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. Begin 2017 keurde de Vlaamse minister van Wonen de lijst goed met de definitieve indeling van gemeenten in categorieën. In totaal zitten 207 gemeenten in categorie 1; zij volgen het groeipad. 66 gemeenten zitten in categorie 2a; zij volgen het groeipad niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te behalen. 35 gemeenten zijn ondergebracht in categorie 2b; zij leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief tijdig te behalen.

Gemeenten in categorie 2b moesten voor de realisatie van een sociaal woonaanbod een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonactoren. Die overeenkomst bevat het engagement van de partijen om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren. Ze geldt voor drie jaar. In het voorjaar van 2017 voerden Wonen-Vlaanderen en de VMSW gesprekken met de 35 gemeenten en de lokaal actieve sociale woonactoren om hen te begeleiden bij de opmaak van dergelijke overeenkomst.

Drie gemeenten toonden op de begeleidingsgesprekken aan dat zij het groeipad wel degelijk volgen. Een gemeente toonde aan dat ze voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. De overige 31 gemeenten ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst.

Adviezen door Wonen-Vlaanderen in 2017

De planning en programmatie van sociale woonprojecten verloopt via het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013. Wonen-Vlaanderen geeft in de procedure een advies over sociale woonprojecten. Concreet toetst het agentschap projecten die zijn besproken op het lokaal woonoverleg aan het Vlaamse kader voor de beleidstoets op projectniveau.

Op 14 juli 2017 keurde de Vlaamse Regering een nieuw Procedurebesluit Wonen goed. Op 5 september 2017 ondertekende de Vlaamse minister van Wonen een ministerieel besluit ter uitvoering van het Procedurebesluit Wonen. De nieuwe regeling trad gefaseerd in werking. Wonen-Vlaanderen heeft sinds 1 november 2017 geen adviserende rol meer, maar blijft de lokale besturen inhoudelijk ondersteunen.

Sinds september 2017 werd het vernieuwde projectportaal uitgerold. Dat 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. Vanaf 1 november 2017 brengt de gemeente in deze digitale omgeving de lokale woontoets uit. Afhankelijk van het project beantwoordt men een, twee of drie vragen:

1. Past dit project binnen het gemeentelijke woonbeleid?
2. Past dit project binnen het bindend sociaal objectief (BSO) of binnen het sociaal woonbeleidsconvenant?
3. Kan de gemeente er zich toe verbinden om de wooninfrastructuur op te nemen in het gemeentelijk openbaar domein?

Tussen 1 januari en 31 oktober 2017 bracht Wonen-Vlaanderen nog adviezen uit in het Projectportaal volgens het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013. Het ging om 252 adviezen, die allemaal positief waren. Dat zijn er bijna 400 minder dan in 2016. Bij 42% betrof het een advies over verwerving, gevolgd door nieuwbouw (26%), renovatie (18%), vervangingsbouw (12%) en infrastructuur 2%.

Adviezen naar type verrichting	Verwerving	Infra-structuur	Nieuwbouw	Renovatie	Vervangings-bouw	Totaal aantal	Totaal %
Antwerpen	18	0	6	3	4	31	12%
Limburg	26	2	19	1	5	53	21%
Oost-Vlaanderen	9	0	14	33	5	61	24%
Vlaams-Brabant	4	0	4	3	0	11	4%
West-Vlaanderen	50	2	22	6	16	96	38%
Totaal aantal	107	4	65	46	30	252	100%
Totaal %	42%	2%	26%	18%	12%	100%	



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, zal het aantal aanvragen voor een attest 'ligging in een bestaande woonkern' op termijn afnemen. In een overgangperiode blijft het agentschap attesten afleveren voor projecten die zijn opgenomen in de overgangslijst sociale koop.

Enkel gemengde projecten (minstens 80% sociale huur 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 een overgangperiode blijft het agentschap attesten afleveren voor projecten die opgenomen zijn in de overgangslijst sociale koop. Uiterlijk eind 2017 moesten daarvoor de nodige vergunningen verleend zijn. Tegen eind 2018 moeten de werken ook besteld zijn. De verwachting is dat het aantal aanvragen in dit kader in 2018 nog verder zal afnemen, om helemaal uit te doven in 2019. In 2016 leverden we nog 79 attesten af, in 2017 daalde dit aantal naar 53 afgeleverde attesten.

De overgrote meerderheid van de in 2017 afgeleverde attesten kreeg een gunstige beoordeling (92%). Het merendeel van de attesten (57%) heeft betrekking op de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI, zowel mogelijk voor huur- als koopwoningen), tegenover 17% op zowel een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE) als een subsidie voor de verwerving van gronden voor de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels (SV). Opvallend is dat twee op de drie 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 2016.

Verdeling naar beoordeling	Gunstig	Ongunstig	Gemengd	Totaal aantal	Totaal %
Antwerpen	6	0	0	6	11%
Limburg	1	1	0	2	4%
Oost-Vlaanderen	6	1	0	7	13%
Vlaams-Brabant	3	0	0	3	6%
West-Vlaanderen	32	3	0	35	66%
Totaal aantal	48	5	0	53	100%
Totaal %	91%	9%	0%	100%	

Verdeling naar type attest	SV	SBE	SSI	Totaal aantal	Totaal %
Antwerpen	1	2	3	6	11%
Limburg	0	0	2	2	4%
Oost-Vlaanderen	4	1	2	7	13%
Vlaams-Brabant	0	1	2	3	6%
West-Vlaanderen	4	6	25	35	66%
Totaal aantal	9	10	34	53	100%
Totaal %	17%	19%	64%	100%	

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 dit doen om de lokale binding te versterken, leefbaarheidsproblemen aan te pakken of extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen.

In 2017 nam de minister voor 36 gemeenten een beslissing over het toewijzingsreglement. Dat zijn er zes minder dan in 2016. Een toewijzingsreglement werd afgekeurd. Het ging om het voorbehouden van woningen voor ouderen via de verkorte procedure. Daarvoor was geen toewijzingsreglement nodig omdat een sociaal verhuurkantoor woningen kan voorzien voor ouderen op basis van de rationele bezetting. Er werd ook een intergemeentelijk toewijzingsreglement goedgekeurd.

In 12 lokale toewijzingsreglementen oordeelde de minister over doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. Dit is ongeveer hetzelfde als in 2016. In 3 gevallen was dit voor ouderen/zorgbehoevenden, in 2 gevallen voor personen met autisme en in 2 gevallen voor personen met een beperking. 2 gemeenten hebben een doelgroepenplan opgemaakt voor camping bewoners, 1 gemeente voor personen met een psychiatrische problematiek, 1 gemeente voor gezinnen met een zwaar gehandicapt kind en 1 gemeente voor personen in proefwonen.

In 13 gevallen werd een toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is de helft van vorig jaar. Bij 4 gemeenten ging het om een eerste keer voorrang verlenen aan ouderen, bij 9 gemeenten betrof het een verhoging of beperking van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen, die reeds bij een eerder toewijzingsreglement waren goedgekeurd.

De beoordeling van prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen door visitaties

13 gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt. Dit is ongeveer hetzelfde als in 2016.

Geen enkel toewijzingsreglement beoogde een verbetering van de leefbaarheid.

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.

Nieuw draaiboek prestatiebeoordeling SHM's

In overleg met de sector werd, op 28 april 2017, met het oog op de tweede visitatieronde het 'Draaiboek Prestatiebeoordeling shm's' voorgesteld, gebaseerd op artikel 9 tot en met 34 van het Erkenningenbesluit. Dat draaiboek bevat een gedetailleerde beschrijving van de werkwijze voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het draaiboek vat de vereisten samen waaraan sociale huisvestingsmaatschappijen moeten voldoen, met de nodige toelichting en concrete voorbeelden.

Hernieuwen Visitatieraad

Voor de tweede visitatieronde werd ook de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen opnieuw samengesteld, via een open oproep vanwege Vlaams minister van Wonen. De nieuwe Visitatieraad telt 14 vaste leden, waaronder vijf nieuwe, en wordt voorgezeten door de heer Tom Raes.

Uitreiken Beste-Praktijkprijzen 2017

Visitatiecommissies gaan bij hun visitaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (shm's) op zoek naar 'goede praktijken': concrete werkwijzen die in een bepaalde context zeer effectief en efficiënt blijken.

Een jury, bestaande uit vertegenwoordigers van de sector, VIVAS (het Vlaams netwerk van sociale huurders in Vlaanderen) en de Visitatieraad, koos uit alle in 2017 gedetecteerde 'goede praktijken', per prestatieveld, de Beste-Praktijkprijz-winnaars.

Op 13 september 2017 reikte Vlaams minister van Wonen de Beste-Praktijkprijzen 2017 uit. De winnaars van de Beste-Praktijkprijzen 2017 waren:

- Zonnige Kempen (Westerlo) voor de realisatie van flexibele en aanpasbare woningen voor nieuw samengestelde gezinnen
- Ninove-Welzijn (Ninove) voor de innovatieve toepassing van 'Levenslang wonen in de wijk' en het realiseren van een rijke sociale mix
- Zonnige Kempen (Westerlo) voor het CEM-project (Communicatiemiddel voor energiekost en integrale woonkwaliteit op maat van de huurders) dat via energie-ambassadeurs bewoners ondersteunt bij het besparen van energie
- Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen (Antwerpen) voor de ondersteuning van wijkwerking 'Landelijke Sociale Actie', om de sociale cohesie in wijken met sociale koopwoningen te bevorderen
- De Mandel (Roeselare) voor haar aanpak van de huurderparticipatie en de
- Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (Sint-Niklaas) voor de methodische aanpak van huisbezoeken, om zo het contact met de huurders te versterken

Start tweede visitatieronde

De tweede visitatieronde (die loopt tot juni 2022) ging van start in oktober 2017.

Vijf shm's werden in 2017 gevisiteerd:

- 18 en 19 oktober 2017: Maaslands Huis (Maasmechelen);
- 19 en 20 oktober 2017: Elk zijn Huis Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting (Tervuren)
- 26 en 27 oktober 2017: Maatschappij voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg (Heist-op-den-Berg)
- 29 en 30 november 2017: WoninGent (Gent)
- 12 en 13 december 2017: Tuinwijk (Lokeren)

De indicatieve planning van de volledige tweede visitatieronde is raadpleegbaar op <https://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. In 2017 waren er 17 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 2017 verstrekten de ekm's 1.012 leningen, voor een totaalbedrag van 130.957.231,01 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 2017 funding op voor een bedrag van 48.874.000 euro.

In 2017 dienden de EKM's 12 dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg. In 8 dossiers werd de gewestwaarborg uitbetaald voor een totaal bedrag van 167.996,26 euro. In de overige dossiers konden de gewestwaarborgen (nog) niet worden uitbetaald omdat niet aan de voorwaarden was voldaan, of omdat nog enkele stukken ontbreken. Daarnaast werd nog een gewestwaarborg uitbetaald, voor een oudere aanvraag voor een bedrag van 41.973,74 euro. In 2017 werd dus een totaal bedrag uitbetaald van 209.970,00 euro.

Woonwagenterreinen

Vanaf 2016 werd de bevoegdheid voor de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van woonwagenterreinen voor woonwagenbewoners 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 aankoopprijs 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 2016 gesubsidieerd:

- Antwerpen: inrichting van een residentiële woonwagenterrein te Deurne aan de Krijgsbaan. Toegekende subsidie op basis van het ontwerp dossier: 3.463.949 €
- Antwerpen: renovatie van het residentiële woonwagenterrein te Wilrijk aan de Klaverbladderdeef. Toekenning bijkomende subsidie op basis van de aanbesteding: 110.186 €
- Lille: inrichting van een doortrektersterrein. Toegekende subsidie op basis van het ontwerp dossier: 1.804.140 €
- Maaseik: uitbreiding van het residentiële woonwagenterrein Engerhoven. Toekenning van een bijkomende subsidie voor de inrichting van de uitbreiding op basis van de aanbesteding: 14.356 €
- Sint-Gillis-Waas: verwerving van een perceel grond voor de inrichting van een residentieel woonwagenterrein. Toegekende subsidie: 203.050 €

3

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

Sociale huisvestingsmaatschappijen

DE TOEZICHTHOUDERS VOERDEN IN 2017 16 GLOBALE ONDERZOEKEN UIT BIJ DE SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN.

Op basis van een gedetailleerd draaiboek onderzochten en beoordeelden ze 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.

Einde 2017 kregen zo al 31 shm's een globaal onderzoek, met volgende resultaten:

- Interne procedures voorzien in voldoende interne controle: 14 shm's scoren goed, 14 shm's voor verbetering vatbaar, 3 shm's scoren niet goed;
- Het administratief beheer van de vennootschap voldoet aan de normen: 18 shm's scoren goed, 11 shm's voor verbetering vatbaar, 2 shm's scoren niet goed;
- De vennootschap is financieel gezond: 15 shm's scoren goed, 14 shm's voor verbetering vatbaar, 2 shm's scoren niet goed;

- Correct proceduregebruik bij gunningen (toepassing wetgeving overheidsopdrachten): 12 shm's scoren goed, 13 shm's voor verbetering vatbaar, 6 shm's scoren niet goed;
- De inschrijving en toewijzing van sociale huurwoningen aan kandidaat-huurders verloopt correct (28 shm's): 12 shm's scoren goed, 11 shm's voor verbetering vatbaar, 5 shm's scoren niet goed;
- De inschrijving en toewijzing van sociale koopwoningen aan kandidaat-kopers verloopt correct (16 shm's): 8 shm's scoren goed, 5 shm's voor verbetering vatbaar, 3 shm's scoren niet goed
- De huurprijsberekening van de woningen gebeurt correct (28 shm's): 16 shm's scoren goed, 9 shm's voor verbetering vatbaar, 3 shm's scoren niet goed;
- Huurlasten worden correct berekend (28 shm's): 24 shm's scoren goed, 4 shm's voor verbetering vatbaar;
- Onroerende transacties gebeuren volgens de regels (19 shm's): 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 in 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

DE TOEZICHTHOUDERS VOERDEN IN 2017 14 GLOBALE ONDERZOEKEN UIT BIJ SOCIALE VERHUURKANTOREN (SVK).

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 één of meerdere onderdelen van de onderzoekdomeinen overheidsopdrachten en interne controle bekwaam 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).

Basistoezicht sociale verhuuring en overdrachten

Bij de 27 sociale verhuurkantoren die nog niet op de planning stonden voor een globaal onderzoek in de periode 2016-2017, werd in 2017 voor het eerst het basistoezicht op de sociale verhuuring uitgeoefend.

De controle had betrekking op de toewijzingen van sociale huurwoningen, huurprijsberekening, register en enkele standaarddocumenten.

Volgende tekortkomingen werden het vaakst vastgesteld:

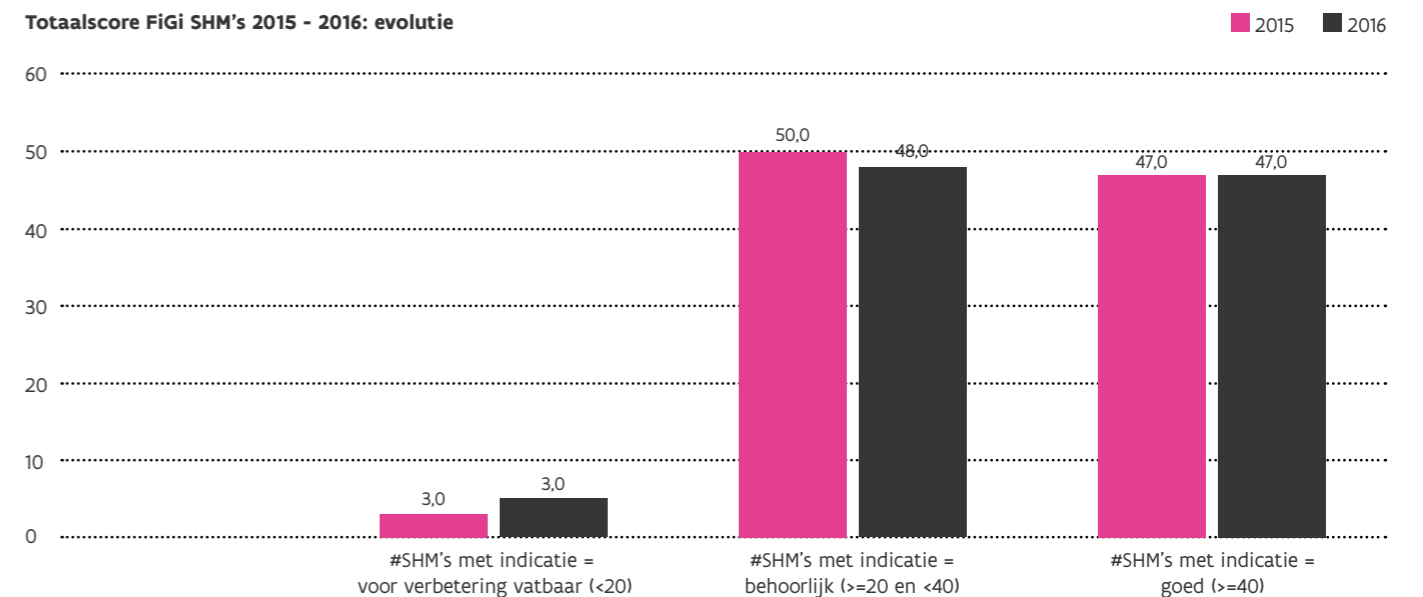
- de rapportering van de toewijzingen gebeurt niet volledig volgens de richtlijnen (17 svk's)
- het intern huurreglement is niet in overeenstemming met de actuele wetgeving (18 svk's)
- de schrappingsgegevens bij toewijzing zoals opgenomen in het openbaar register ontbreken of zijn onvolledig (10 svk's)
- het inschrijvingsbewijs bevat niet alle wettelijk opgelegde informatie (25 svk's)
- Daarnaast werd bij 6 sociale huisvestingsmaatschappijen het basistoezicht sociale koopwoningen opgestart.

Verhoogd financieel toezicht

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.

38,2 op 60 bedroeg de gemiddelde FiGi-totaalscore van de shm-sector in 2017 wat een daling inhoudt ten opzichte van 2015 (FiGi-totaalscore 2015 = 38,5). Minder dan de helft van de 100 erkende shm's of 47 actoren (37 van 77 zuivere huurmaatschappijen, 5 van 13 gemengde shm's en 5 van de 10 koopmaatschappijen) behaalden in 2016 in vergelijking tot 2015 een betere FiGi-totaalscore.

Totaalscore FiGi SHM's 2015 - 2016: evolutie





Verhoogd financieel toezicht sociale huisvestingsmaatschappijen

7 shm's, opgevolgd door de begeleidingscommissie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wegens hun zwakke liquiditeitspositie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi, werden in 2017 door de afdeling Toezicht onder verhoogd financieel toezicht geplaatst.

De afdeling nam de raadsbeslissingen omtrent verwervingen van de hiervoor vermelde shm's onder de financiële loop. De betrokken shm's namen in 2017 geen beslissingen omtrent verwervingen die een negatieve invloed hadden op hun financiële situatie.

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.

31,94 op 42 bedroeg de gemiddelde FiGi-totaalscore van de svk-sector in 2016 wat een stijging ten opzichte van 2015 inhoudt (FiGi-totaalscore 2015 = 26,66).

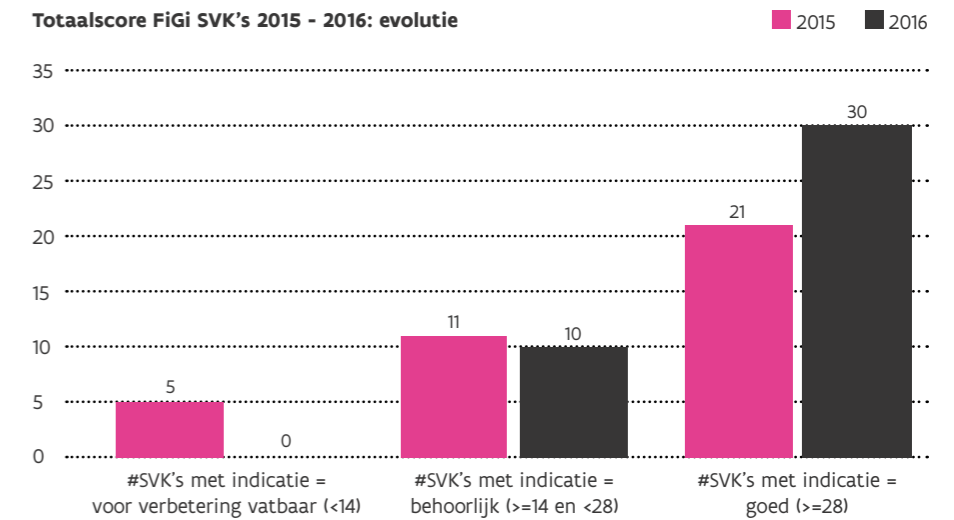
In december 2016 kende de Vlaamse overheid een impulssubsidie ten bedrage van 8.657.000 euro toe aan de erkende en gesubsidieerde svk's. Onder meer dankzij die eenmalige subsidie verbeterde bij 36 erkende en gesubsidieerde svk's de FiGi-totaalscore 2016 in vergelijking tot 2015. De FiGi-totaalscore van twee actoren bleef gelijk.

De afdeling Toezicht berekende de FiGi 2016 voor 40 svk's, drie actoren meer dan voor de berekening van de FiGi 2015.



Verhoogd financieel toezicht sociale verhuurkantoren

Totaalscore FiGi SVK's 2015 - 2016: evolutie



8 SVK'S STONDEN IN 2017 ONDER VERHOOGD FINANCIËEL TOEZICHT OMWILLE VAN HUN ZWAKKE FIGI.

De afdeling Toezicht ging in 2017 tijdens een financiële opvolgingsinspectie na of de svk's onder financieel verhoogd toezicht maatregelen namen om te voldoen aan de opgelegde actie- en aandachtspunten, waaronder de opmaak van een verbeterplan.

De afdeling nam ook alle raadsbeslissingen van de actoren in verhoogd financieel toezicht onder de loop.

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 2017 445 VRAGEN OM VERHAAL.

Dat waren er 44 meer dan in 2015, het jaar van de vorige tweejaarlijkse actualisatie van de inschrijvingsregisters, en 135 meer dan in 2016.

De meeste kandidaat-huurders (313) vochten hun schrapping uit het inschrijvingsregister aan of betwistten de ongegrondheid van hun weigering van een woningaanbod (77).

Van de 340 ontvankelijke verzoeken beoordeelde de toezichthouder er 172 als gegrond en bijna evenveel als ongegrond (163).

Ook een kandidaat-koper die zich benadeeld voelt bij de toewijzing van een sociale koopwoning, kan beroep indienen bij de afdeling Toezicht. In 2017 werd er 1 ingediend. Het beroep was ontvankelijk maar niet gegrond.

Domiciliefraude

Wonen-Vlaanderen maakt, via gerechtelijke weg, werk van de strijd tegen domiciliefraude in sociale woningen.

In 2017 werden in totaal 8 proces-verbalen (PV's) opgesteld, waarvan 7 aanvankelijke PV's of nieuwe dossiers en 1 navolgende PV. Daarvan zijn vier dossiers nog in onderzoek, 1 geseponeerd en 2 met dagvaarding.

Drie huiszoeken en twee buurtonderzoeken werden gevoerd. Er vonden zes verhoren plaats in 2017.

Taalbereidheid

In 2017 waren er 34 ingebrekestellingen rond taalbereidheid, 12 sociale huurders kregen in 2017 een boete opgelegd wegens (herhaalde) inbreuken op de taalbereidheid.

4

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 lange-termijnonderzoekstrajecten omvat, bestaat uit acht werkpakketten. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende ad-hocstudies uit. Die studies worden jaarlijks bepaald en vertrekken vanuit specifieke beleidsvragen. In 2017 zijn volgende ad-hocstudies opgestart:

- Ad hoc 6: Toepassing van de huurschatter voor de sociale huur
- Ad hoc 7: Nieuwe wooninitiatieven: een tweede golf
- Ad hoc 8: Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en svk's en van mogelijke modellen voor woonmaatschappijen

Daarnaast publiceerde het Steunpunt in 2017 zijn volgende onderzoeksrapporten:

- Heylen K. & Winters S. (2017), Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid, Steunpunt Wonen, Leuven, 93 p.
Dit rapport gaat dieper in op de inkomensvoorwaarde bij de selectieve instrumenten van het Vlaamse woonbeleid, zowel op vlak van het inkomensconcept als inzake inkomensgrenzen.
- Heylen K. (2017), Segmenten op de Vlaamse Woningmarkt. Een empirische benadering, Steunpunt Wonen, Leuven, 73 p.
Dit rapport onderscheidt en beschrijft de verschillende segmenten op de Vlaamse woningmarkt.
- Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2017). Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen: blijven of verhuizen?, Steunpunt Wonen, Leuven, 64 p.
Deze studie focust op de dimensie wonen in het kader van discussies omtrent ouderen en zorg en pensionering.
- Van den Broeck K., Haffner M., Winters S. & Heylen K. (2017). Naar een nieuw stelsel van huursubsidies, Steunpunt Wonen, Leuven, 147 p.
In dit rapport worden de mogelijkheden voor een nieuw huursubsidiestelsel verkend.
- Van den Houte K., Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017), Een blauwdruk voor de ontwikkeling van een webtool omtrent woningkwaliteit, Steunpunt Wonen, Leuven, 252 p.
Deze studie betreft de ontwikkeling van een webtool die burgers in staat moet stellen om zich een beeld te vormen van de kwaliteit van de woning en van de uit te voeren werken.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017), Een nieuwe indicator voor de fysische staat van de woning, Steunpunt Wonen, Leuven, 24 p.
Dit rapport onderzoekt de bestaande indicator om de fysische staat van de woningen te schatten, en werkt een voorstel uit om deze indicator aan te passen.

- Vastmans F. (2017), Regionale differentiatie maximale verkoopwaarden. In het stelsel van bijzondere sociale leningen en voor de sociale leningen van de erkende kredietmaatschappijen, Steunpunt Wonen, Leuven, 57 p.
Dit onderzoek verfijnt eerdere onderzoeksbevindingen met betrekking tot de regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarden in het stelsel van de bijzondere sociale leningen.
- Verstraete J., Vermeir D., De Decker P. & Hubeau B. (2017). Een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering, Steunpunt Wonen, Leuven, 177 p.
Dit rapport onderzoekt in hoeverre zelfregulering en controles door de sector een mogelijke beleidsoptie zijn in het kader van een Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt.
- Winters S., Vermeir D., Van Dooren W. & Hubeau B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes, Steunpunt Wonen, Leuven, 178 p.
Deze studie voert een grondige evaluatie uit van het Kaderbesluit Sociale Huur, in voorbereiding van de geplande vereenvoudiging in 2018.

Op www.steunpuntwonen.be leest u meer over de basisopdracht, werkpakketten en studies.

5

Organisatie

Meer informatie over de structuur van Wonen-Vlaanderen vindt u op www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/onze-organisatie.

Het ondernemingsplan en de jaarrapportering vindt u op <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ondernemingsplan-agentschap-wonen-vlaanderen-2015-2019>.

Parlementaire vragen

In 2017 waren er in totaal 412 parlementaire vragen voor Wonen waarvan:

- 52 vragen om uitleg
- 360 schriftelijke vragen

Personeelsgegevens

Het personeelsbestand van Wonen-Vlaanderen telt op 31 december 2017 288 personeelsleden. Deze personeelsleden vertegenwoordigen 261,7 VTE.

	Aantal	Percentage
Statutair personeel	259	90%
Vrouw	153	59%
Man	106	41%
Contractueel personeel	29	10%
Vrouw	19	65,5%
Man	10	34,5%

Klachten

In 2017 ontving Wonen-Vlaanderen 236 klachten: dat zijn er duidelijk meer dan in 2016 (197), maar nog steeds beduidend minder dan het jaar ervoor (339): eerder dan dat 2017 een uitschieter vormt, was 2016 een jaar met opvallend weinig klachten. Maar ook een eerder "gemiddelde" klachtenscore is natuurlijk nog geen "goede" score.

Belangrijkste bron van ontevredenheid was de huursubsidie, waarover 76 klachten werden behandeld. De renovatiepremie bekleedt met 51 klachten een tweede plaats. In beide gevallen overtrof het aantal gegronde klachten het aantal ongegronde (resp. 40 versus 36 en 31 versus 20). Algemeen blijkt vooral de als ondoorzichtig ervaren regelgeving een grote bron van ongenoegen.

Voor een meer uitgebreidere analyse van de klachtenbehandeling verwijzen we naar het jaarverslag van de Vlaamse ombudsdienst.

Digitalisering

Het regeerakkoord van september 2014 stelt duidelijk dat Vlaanderen 'radicaal digitaal' gaat. In 2017 werd ingezet op het verder uitbouwen van een centraal IT-platform met een aantal generieke componenten: een scanmodule, documentmodule en een single-sign-on-module.

Daarnaast is bijzondere aandacht gegaan naar de ontwikkeling van de volgende projecten:

- VLOK: Het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteitsbewaking moet alle betrokken actoren (agentschap met inbegrip van de wooninspectie, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten) in staat stellen de dossiers inzake woningkwaliteitsbewaking aan te maken en op te volgen. De applicatie moet ook een betrouwbare informatiebron zijn met het oog op het voorbereiden, uitvoeren en evalueren van het lokaal en gewestelijk woningkwaliteitsbeleid.
- Digireno: In 2017 werd, in kader van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie, gestart met de ontwikkeling van een nieuwe toepassing. De nieuwe renovatiepremie moet kunnen verwerkt worden in een gebruiksvriendelijk dossieropvolgingssysteem dat de digitale afhandeling van de aanvragen mogelijk maakt
- Sharepoint: Het agentschap maakte voor haar documentbeheer in 2016 de overstap van klassieke netwerkschijven naar cloudopslag via Sharepoint en OneDrive. In 2017 werd deze nieuwe methode van documentopslag verder vorm gegeven, wat resulteerde in verschillende project-, thema- en teamsites die toelaten dat er zowel intern als extern kan samengewerkt worden aan documenten. Informatie- en privacygevoelige documenten worden daarbij verder afgeschermd in een aparte omgeving met specifieke rollen en toegangsrechten.

Digitalisering

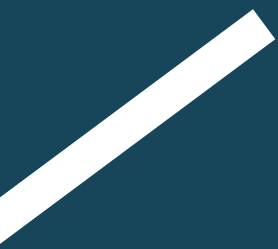
In 2017 consulteerden 189.070 unieke gebruikers de website www.premiezoeker.be.

In 2017 consulteerden 587.235 unieke gebruikers de website www.wonenvlaanderen.be, een stijging van 27.000 bezoekers ten opzichte van vorig jaar.

Ontsluiting cijfermateriaal

Tot slot: Wonen-Vlaanderen heeft gewerkt aan de ontsluiting van het cijfermateriaal. Op jaarverslag2017.wonenvlaanderen.be zijn alle beschikbare cijfers te vinden.





Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

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