

**AGENTSCHAP
WONEN-VLAANDEREN**
JAARVERSLAG 2016

Wonen-Vlaanderen

JAARVERSLAG 2016

Colofon:

D/2017/3241/120

Verantwoordelijke uitgever:

Helmer Rooze, Koning Albert II-laan 19, bus 40, 1210 Brussel

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



INHOUD

BURGER MET WOONVRAGEN7

Huren en verhuren	8
Eigenaar worden/zijn van een woning.....	13
Woningkwaliteit bewaken en stimuleren.....	14

LOKALE OVERHEDEN EN WOONACTOREN21

Svk's	22
Huurdersbonden	22
Gemeenten.....	22
Erkende kredietmaatschappijen.....	27
Woonwagenterreinen.....	28

TOEZICHT..... 29

Globale onderzoeken	30
Basistoezicht sociale verhuur en overdrachten.....	30
Financieel verhoogd toezicht.....	31
Verhalen	33
Domiciliefraude.....	34
Taalbereidheid	34

ONDERZOEK STEUNPUNT WONEN 35

ORGANISATIE37

Een nieuw klantgericht Wonen-Vlaanderen.....	38
Parlementaire vragen.....	38
Personeelsgegevens van Wonen-Vlaanderen.....	38
Klachten	39
Digitalisering.....	39
Ontsluiting cijfermateriaal.....	39

1 **BURGER MET WOONVVRAGEN**



HUREN EN VERHUREN

Er zijn 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).

Reden aanvraag	Aantal goedkeuringen 2016	Aantal goedkeuringen 2015	Aantal weigeringen 2016	Aantal weigeringen 2015
Ex-dakloos	2.069	1.372	1.640	1.453
Onaangepast	137	149	283	357
Onveilig/ongezond	116	195	636	898
Te klein	204	205	1.092	1.372
SVK	1.631	1.574	358	480
Niet ingevuld	0	0	269	410
Totaal	4.157	3.495	4.278	4.970

In 2016 werden 8.435 aanvragen voor een huursubsidie behandeld. Gelet op het nieuwe record aan ingediende aanvragen in 2016, was er een significante aangroei in het aantal onbesliste aanvragen (eind 2016 waren er 4.171 onbesliste aanvragen voor de huursubsidie). Sinds medio december 2016 is het team van administratieve behandelaars huursubsidie bij Wonen-Vlaanderen tijdelijk versterkt met 5 voltijdse equivalenten. Het terugdringen van het aantal onbesliste huursubsidie-aanvragen, in hoofdzaak ontstaan vanuit de asielcrisis, vormt dan ook een bijzonder aandachtspunt voor 2017.

9.833
aantal ingediende aanvragen 2016

Het goedkeuringspercentage bedroeg 49,28% in 2016. Dat is nog steeds behoorlijk laag, maar is wel een sterke stijging ten opzichte van de 41,29% uit 2015. Dit kan vooral verklaard worden vanuit de sterke toename van het aantal besliste aanvragen op basis van dakloosheid. Bij aanvragen van dit type gelden er geen voorwaarden voor de verlaten woning, waarmee meteen ook een belangrijke weigeringsgrond wegvalt.

Het huren van een woning van een sociaal verhuurkantoor biedt duidelijk de meeste kans op een succesvolle aanvraag. Daarna volgen, op ruime afstand, de aanvragen op basis van dakloosheid.



De huursubsidie aanvragen bij het verlaten van een te kleine, onaangepaste, onveilige of ongezonde woning heeft het minste kans op slagen, mede door de verschillende randvoorwaarden die daarbij gelden. Bovendien moet de woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen dan effectief toegang krijgen tot zowel de verlaten als de nieuwe woning.

In 2016 werd in totaal 29.124.943,63 euro uitbetaald aan huursubsidies in het sinds 2007 actieve stelsel. Dat is een vrij sterke toename ten opzichte van de 27.351.180,63 euro die in 2015 werd uitbetaald. Deze toename valt grotendeels te verklaren vanuit de asielcrisis. In 2016 waren er 662 goedgekeurde aanvragen meer dan in 2015. Die toename is integraal toe te schrijven aan de groep van ex-daklozen. Aangezien het recht op de huursubsidie ontstaat op de startdatum van het huurcontract, weegt een goedgekeurde aanvraag bij een eerste uitbetaling meteen vrij zwaar op het budget.

Dit oprijvende effect heeft in 2016 veel zwaarder doorgewogen dan het afremmende effect van stopgezette huursubsidies na de toewijzing van een sociale

huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij of na de schrapping van de huurder van de wachtlijst, temeer omdat 2016 geen actualisatiejaar was. Daarnaast is er een huursubsidiestelsel dat sinds 2007 uitdovend is, en waar in 2016 nog 266.758,02 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 basis van het inkomen is vastgesteld. In 2016 bedroeg de gemiddelde huursubsidie bij deze aanvragers 156,92 euro. Bij aanvragen vanaf 1 mei 2014 hangt de huursubsidie af van de huurprijs, en zijn er verhogingen mogelijk, afhankelijk van de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. Deze aanvragers ontvingen in 2016 gemiddeld 145,35 euro.

13.924
aantal gerechtigden eind 2016

Huurpremie: meer dan 4000 toegekend in 2016

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 enerzijds en het betaalbaarheidsprobleem op de privé-huurmarkt anderzijds.

4.228
totaal aantal
nieuw toegekende huurpremies

Aanvragen en toekenningen

De huurpremie is een stelsel met "semi-automatische" 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 15 maart 2017 kregen 41.993 mensen een formulier toegestuurd.



Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2016 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

Provincie	Aantal nieuwe rechthebbenden in 2016
Antwerpen	1.981
Limburg	478
West-Vlaanderen	681
Vlaams Brabant	344
Oost-Vlaanderen	744
Totaal	4.228

15.414.321,49 euro totaal bedrag dat aan huurpremie uitbetaald werd in 2016

In dit bedrag is 5.4575,22 euro voor de maand december 2015 inbegrepen (wegens onvoldoende krediet in 2015).

Huurgarantiefonds: 803 aangesloten bij het fonds

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 al deze 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.

De stopzetting van de huurpremie in 2016 gebeurde in 4.459 dossiers als gevolg van:

- De toewijzing van een sociale woning - 1.727 dossiers;
- Een stijging van het inkomen boven de grens van de huurpremie - 1.415 dossiers;
- Schrapping door de domiciliemaatschappij – 290 dossiers;
- Weigeringen van een aangeboden sociale woning – 692 dossiers;
- Geen tijdige inschrijving bij een nieuwe domiciliemaatschappij bij verhuis naar een andere gemeente– 157 dossiers;
- Andere redenen: (wijziging gezinssituatie, geen domiciliemaatschappij, onvoldoende lang ingeschreven) – 178 dossiers

Betalingen via een Sociaal Verhuurkantoor

Voor de maand december 2016 werd de huurpremie in 624 dossiers uitbetaald via sociale verhuurkantoren voor een totaal bedrag van 105.564,88 euro.

De tegemoetkoming van het Huurgarantiefonds bedraagt maximaal drie maanden huur, met een plafond van 2.700 euro. Het Fonds komt tussen telkens de huurder het opgelegde afbetalingsplan niet naleeft. Het fonds komt enkel tussen in de opgebouwde achterstallen, niet in de lopende huur en kosten.

296 aantal nieuwe aanvragen tot aansluiting bij het HGF in 2016

Hiervan werden er 232 goedgekeurd, 15 aanvragen werden geweigerd. De overige aanvragen werden onvolledig ingediend, en werden niet verder aangevuld door de aanvrager. Dit brengt het totale aantal aangesloten wooneenheden op 803.

Huren van een privé-woning: stijging vragen bij helpdesk private huur

Het aantal vragen over private huur blijft gestaag stijgen; in 2016 behandelde onze helpdesk 829 e-mails, wat zo'n 150 meer is dan in 2014 en 2015 samen.

Net als in de vorige jaren is het merendeel van de vragen afkomstig van huurders – al blijken ook verhuurders meer en meer hun weg naar de helpdesk te vinden. Het aantal vragen die via 1700 toekomen (171) blijft relatief constant, terwijl de stijging vooral komt van de vragen via onze eigen website (317). Daarnaast weten heel wat gebruikers intussen al rechtstreeks de weg naar de helpdesk te vinden, via het e-mailadres woninghuur@rwo.vlaanderen.be.

Bij niet alle vragen valt uit te maken of ze van een huurder of een verhuurder afkomstig zijn, maar bij het overgrote deel is dat wel het geval, waarbij blijkt dat de huurders zo'n 70 procent van de vraagstellers uitmaken.

Thema	Procent
opzegging van de huurovereenkomst	28 %
onderhoud & herstellingen	10 %
discussies over de huurprijs	10%
huurwaarborg	8%

Opvallend: terwijl men algemeen zou kunnen verwachten dat privé-verhuurders - niet noodzakelijk te kwader trouw – vaak minder goed geïnformeerd zijn over de wetgeving dan professionele verhuurders zoals immobielkantoren, blijkt uit veel van de ingestuurde vragen dat het vaak net de professionele verhuurders zijn die een loopje nemen met de huurwetgeving.

De vaak voorkomende inhoudelijke onderwerpen zullen mee als leidraad dienen bij een verdere inhoudelijke ontwikkeling en optimalisatie van gestructureerde rubriekpagina's "huren en verhuren" op de website Wonen-Vlaanderen – daar waar ze in het verleden vooral dienden als basis voor de lijst van vaak gestelde vragen rond dit thema. Daarnaast bieden de aangekaarte problemen, en de pijnpunten die hieruit naar voren komen, ook nuttige stof en inspiratie bij de ontwikkeling van het nieuwe Vlaamse Huurdecreet, in de mate dat ze lacunes in de huidige wetgeving blootleggen.



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) die gelegen is in het Vlaamse Gewest.

In 2016 zijn 34.113 opzoekingen naar een gangbare huurprijs gestart, waarvan 24.174 opzoekingen ook werden voltooid tot het einde. In 2016 steeg het aantal opzoekingen opnieuw wat ten opzichte van 2015.

De huurschatter is de doorvertaling van een onderzoek naar richthuurprijzen van het Steunpunt Wonen. In 2015 – 2016 deed het Steunpunt Wonen nog verder onderzoek naar de huurschatter. Daarbij keek men eerst naar wie de huurschatter gebruikt en op welke manier. Verder is de schatting van de huurprijs fijner en nauwkeuriger gemaakt. De vele (volledig anoniem verzamelde) gegevens uit de huurschatter boden onder andere de mogelijkheid om het prijseffect van de ligging van de woning beter in kaart te brengen. Op basis van de bevindingen uit bovenstaand onderzoek is in maart 2017 een update gepland van de online toepassing www.huurschatter.be.



EIGENAAR WORDEN/ZIJN VAN EEN WONING

Verzekering gewaarborgd wonen: meer dan 10.000 aanvragen

Met de verzekering gewaarborgd wonen wil Wonen-Vlaanderen mensen steunen om een eigen woning te verwerven en de woonzekerheid bevorderen.

In 2016 werden 11.324 aanvragen ingediend. Hiervan werden er 9.594 aanvragen goedgekeurd, 1.563 aanvragen werden geweigerd, 167 dossiers zijn nog in behandeling. Het totale door het Vlaamse Gewest betaalde bedrag aan verzekeringspremie bedraagt voor 2016 8.686.963,42 euro.

In 2014 en 2015 lag het aantal aanvragen substantieel hoger door de opstoot in het aantal hypothecaire leningen als gevolg van de wijzigingen aan de fiscale voordelen van de woonbonus. Na die versnelling volgde weer een terugval in het maandelijkse aantal aanvragen. Sedert oktober 2016 zit het aantal aanvragen weer op het normale peil.

In 2016 betaalde de verzekeraar in 627 dossiers een financiële tegemoetkoming uit, voor een totaal bedrag van 1.157.647,51 euro. In 249 dossiers betrof het een financiële tegemoetkoming na werkloosheid (voor een totaal bedrag van 510.561,11 euro). In 378 dossiers betrof het een financiële tegemoetkoming ingevolge arbeidsongeschiktheid (voor een totaal bedrag van 647.086,40 euro).



WONINGKWALITEIT BEWAKEN EN STIMULEREN

Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie

Voor de renovatiepremie gold er, met de omschakeling naar het vernieuwde stelsel, nog een overgangsfase tot eind januari, waarin mensen facturen of bestellingen van voor 1 december 2014 konden indienen. Onder die overgangsregeling dienden 3.033 mensen in januari 2016 nog een aanvraag in. Daarnaast waren er 27.149 aanvragen voor de vernieuwde renovatiepremie. 472 aanvragen betroffen een woning van een sociaal verhuurkantoor (svk).

Samen werden er in 2016 17.413 aanvragen goedgekeurd, en 4479 geweigerd. Door de grote toevloed van aanvragen, hadden onze diensten tijdelijk moeite de gangbare behandelingstermijnen te realiseren, zodat nogal wat aanvragen langer op een beslissing moesten wachten dan voorzien. Dat euvel werd geleidelijk verholpen.

Aantal aanvragen	RENO overgang (t.e.m. 31/01)	3.033
	RENO nieuw systeem	27.149
	VAP	11.367
Aantal goedkeuringen	RENO overgang	4.509
	RENO nieuw	12.904
	VAP	6.810
Aantal weigeringen	RENO overgang	1.200
	RENO nieuw	3.279
	VAP	3.258
Uitbetaalde premies	RENO overgang	Totaalbedrag: 28.622.450 4.690 dossiers Gemiddeld 6.102 euro/premie
	RENO nieuw	Totaalbedrag: 15.804.970 5.487 dossiers Gemiddeld 2.880 euro/premie
	VAP	Totaalbedrag: 10.072.380 7.876 dossiers Gemiddeld 1.279 euro/premie

Naast de renovatiepremie waren er ook 11.367 aanvragen voor de verbeterings- en aanpassingspremie, waarvan 58 voor een svk-woning. 6.810 aanvragen werden in 2016 goedgekeurd, en 3.258 geweigerd. Er waren uitbetalingen in 7.876 dossiers, voor 1.279 euro per premie, of een totaal van 10.072.380 euro.

Woningkwaliteit: de conformiteit van (huur)woningen onderzoeken

De uitgebreide jaarrapporten Woningkwaliteit en Wooninspectie zijn te vinden op www.wonenvlaanderen.be

Een technisch verslag:

Tijdens het conformiteitsonderzoek gebruikt de woningcontroleur een checklist, het zogenoemde 'technisch verslag'. Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten. Een woning die minstens 15 strafpunten krijgt, kan worden opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De woning kan onbewoonbaar worden verklaard op basis van een veiligheids- en gezondheidsrisico. Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders.

10.920 totaal aantal woningkwaliteitsonderzoeken

In 2016 voerde Wonen-Vlaanderen 10.920 conformiteitsonderzoeken uit in zelfstandige woningen en kamers.

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 wordt aan de hand van dit verslag beoordeeld of een woning conform is.

Het aantal onderzoeken is in 2016 met 20% gedaald ten opzichte van het vorige jaar. De daling is deels te wijten aan de reorganisatie van Wonen-Vlaanderen. Sinds het opgaan van de Vlaamse Wooninspectie in het agentschap Wonen-Vlaanderen, zitten alle woningcontroleurs samen in een technische pool.

Elke woningcontroleur is inzetbaar voor elk type van conformiteitsonderzoek (voor huursubsidie, procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inclusief de beroepsprocedure, afgifte conformiteitsattest, inhuurname voor een Sociaal Verhuurkantoor en strafrechtelijke procedure). Daartoe moeten de woningcontroleurs kennis opbouwen over de verschillende procedures. Door de opleidingen die ze hiervoor volgden, lag het aantal conformiteitsonderzoeken tijdelijk lager. Los daarvan lag de personeelsbezetting 11 procent lager dan in 2015.

Onderzoeken in kamers met 10% gedaald

De verhouding tussen het aantal onderzoeken in kamers en in zelfstandige woningen bleef in de periode 2010-2015 redelijk stabiel (20%-80%). In 2016 daalt het aandeel onderzoeken in kamers echter met 10%.

Onderzoek: meestal voor tegemoetkoming in de huurprijs of administratieve en strafrechtelijke procedure

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in verschillende procedures:

- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, voor advisering 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 een tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie), als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat die de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.

Het aandeel onderzoeken in de administratieve procedure is sinds 2013 aanzienlijk afgenomen ten opzichte van de andere categorieën (van 42% naar 21%). Dat is te wijten aan enerzijds het dalende aantal adviesvragen van burgemeesters in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, en anderzijds de stijging van het aantal huursubsidieaanvragen, waarvoor Wonen-Vlaanderen telkens een conformiteitsonderzoek uitvoert. De daling van het aantal adviesvragen komt deels door de mogelijke vrijstelling van de adviesverplichting.

Sinds 2014 kan de minister van Wonen de burgemeester immers vrijstellen van het verplichte advies van Wonen-Vlaanderen 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 van de adviesverplichting zijn eind 2016: Aalst, Antwerpen, Berlaar, Blankenberge, Bonheiden, Duffel, Eeklo, Middelkerke, Oostende, Putte 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 advies meer te vragen en voert Wonen-Vlaanderen dus ook geen conformiteitsonderzoek meer uit.

Resultaten conformiteitsonderzoeken: stijging onderzoeken met goed resultaat

Iets minder dan de helft (45%) van de onderzochte woningen wordt niet-conform beoordeeld in het technisch verslag. Dat is het laagste percentage van de voorbije jaren. Sinds 2014 is er een daling merkbaar. Tot en met 2013 lag dit aandeel rond 57%.

Er is dus een duidelijke stijging van het aandeel onderzoeken met goed resultaat. Dat is het gevolg van het verminderde aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Aan de basis voor deze procedure ligt immers meestal een 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). Het is dus logisch dat het aandeel conform bevonden woningen stijgt als het aandeel onderzoeken binnen de administratieve procedure daalt.

Een tiende van de onderzochte woningen voldoet niet aan dakisolatienorm

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 een tiende van de onderzochte zelfstandige woningen bleek de dakisolatie niet te voldoen aan de vooropgestelde norm.

Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: verzoek burgemeester aantal adviesvragen nog steeds dalend

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

In 2016 ontving Wonen-Vlaanderen 1774 adviesaanvragen van burgemeesters. Sinds 2013 is er een daling merkbaar, door de toename van het aantal gemeenten die vrijgesteld zijn van de adviesverplichting. Bovendien zet een aantal gemeenten sinds enkele jaren sterk in op een preventief beleid. Hierbij gaan ze zelf op vooronderzoek en geven ze de eigenaar tijd om de woning snel weer in orde te brengen, zodat het advies van Wonen-Vlaanderen niet meer nodig is.

Administratieve procedure: aantal besluiten burgemeester

In 2016 stelden burgemeesters voor 4 450 woningen een besluit op. De onderzoeken in het kader van een administratieve procedure geven logischerwijze het meest aanleiding tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (42% in 2016). Dat strookt met het gemiddeld hogere aantal strafpunten bij dit type onderzoek. Het aandeel is sinds 2013 wel gedaald. Dat is niet verwonderlijk aangezien het aantal adviesvragen van burgemeesters bij deze procedure ook is gedaald.

Bij 61% van de besluiten werd de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Daarvan werd een kleine 5% onbewoonbaar verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet.

Beroepen bij de minister: laagste aantal ooit

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester (en tegen de opname in de gewestelijke inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing, binnen drie maanden na verzoek. Er werden 199 beroepsdossiers ingediend, voor 374 woningen. Dat is het laagste aantal ooit. De grootste daling was er in de stad Antwerpen.

STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING

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

Daarbij kan de wooninspecteur onder meer een proces-verbaal opstellen, dat aan het parket wordt bezorgd, en kan hij ook het herstel vorderen. Als het parket overgaat tot vervolging, kan dat leiden tot veroordeling met een geldboete en/of een gevangenisstraf, het opleggen van een herstelmaatregel – uit te voeren binnen een vastgestelde termijn – met eventuele dwangsom en desgevallend ook de verbeurdverklaring van huurgelden. De wooninspecteur kan ook herstel bekomen via de burgerlijke rechter. Alle panden waarop een herstellvordering rust, zijn terug te vinden 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 Wonen-Vlaanderen..

Vaststellingen op het terrein

In 2016 werden er 800 panden geverbaliseerd, goed voor 1.967 woontentiteiten. Appartementen en studio's maken hierbij meer dan de helft uit. Bij vergelijking met de cijfers van 2015 blijkt dat er gemiddeld grotere panden geverbaliseerd werden. Er zijn immers iets minder panden geverbaliseerd, maar wel meer woontentiteiten

Jaar	Aantal geverbaliseerde panden	Aantal geverbaliseerde woontentiteiten
2015	836	1.891
2016	800	1.967

In 60,5% van de onderzochte panden ging het om een hercontrole. De verhouding tussen aanvankelijke controles en hercontroles ligt hiermee in de lijn van 2015 en toont dat de Wooninspectie effectief ook voldoende nieuwe panden onderzocht.

Aantal strafpunten

Onderstaande tabel toont het gemiddeld vastgestelde aantal strafpunten. Het gemiddelde voor kamerwoningen is sterk gestegen ten opzichte van 2015, zowel bij aanvankelijke controles als bij hercontroles. Dat toont duidelijk dat de kwaliteit van de kamerwoningen dikwijls te wensen overlaat. Het gemiddelde voor zelfstandige woningen bleef stabiel.

	Kamers	Woningen
Aanvankelijke vaststellingen	100,44	54,89
Navolgende vaststellingen	34,11	9,87

De meest voorkomende gebreken waren het gebrek aan de elektrische installatie (75% van de gevallen), vocht (59%), problemen met gas (45%) en gebrekkig sanitair (58%). Bij hercontroles bestaat de top 3 uit dezelfde gebreken, met vocht als koploper.

Herstelvorderingen

Voor 253 panden werden er herstelvorderingen opgesteld, die betrekking hadden op in totaal 777 woonentiteiten. Ook hier zien we dat er iets minder vorderingen werden opgesteld, maar dat ze wel meer woonentiteiten vertegenwoordigen. Er werd dus herstel gevorderd voor gemiddeld grotere panden.

Jaar	Panden met herstelvorderingen	Entiteiten met herstelvorderingen
2015	279	728
2016	253	777

Gerechtelijke uitspraken

In 2016 waren er 92 rechterlijke uitspraken (zowel burgerlijk als strafrechtelijk). In 62 gevallen werd de herstelvordering opgelegd, in 26 gevallen was die zonder voorwerp omdat het herstel ondertussen al was uitgevoerd. Van de 62 gevallen waarbij de herstelvordering werd opgelegd, zijn er 39 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief is.

Aantal uitspraken met h.v.	Aantal uitspraken met h.v. opgelegd	Aantal uitspraken met h.v. zonder voorwerp	Aantal uitspraken met h.v. opgelegd - KvG
92	62	26	39

Vorig jaar werd het herstel vastgesteld van 280 panden, die samen 549 woonentiteiten vertegenwoordigen. Het aantal herstelde panden dat bleef stabiel; het aantal entiteiten daalde. De panden waarin herstel werd vastgesteld, waren gemiddeld kleiner dan in 2015.

Werkjaar	Panden hersteld	Entiteiten hersteld
14 – 2015	283	648
15 – 2016	280	549

Verwaarloosde woning en gebouwen

Verwaarloosde woningen en gebouwen schaden de leefbaarheid van een buurt en vormen in bepaalde gevallen ook een gevaar voor de openbare veiligheid. Daarom, en ook om te voorkomen dat dergelijke woningen en gebouwen verloren zouden gaan voor de woningmarkt, treedt Wonen-Vlaanderen, samen met de gemeente, op tegen verwaarlozing. Controleurs van het agentschap beoordelen via een uitwendig onderzoek ter plaatse de gebreken en tekenen van verval. Dit gebeurt aan de hand van een technisch verslag met strafpunten. Als een gebouw minstens 18 strafpunten haalt, kan het worden opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen.

Op 22 december 2016 besliste het Vlaams Parlement om het beleid rond de bestrijding van verwaarlozing volledig aan de gemeenten toe te vertrouwen. Deze beslissing is bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering op 23 december en in werking getreden op 1 januari 2017. 2016 was dus het laatste jaar waarvoor Wonen-Vlaanderen procedures tegen verwaarlozing van woningen en gebouwen voerde.

Aantal onderzoeken

In 2016 werden 266 onderzoeken uitgevoerd, minder dan de helft van het jaar ervoor. Die sterke daling was te wijten aan de politieke beslissing om de strijd tegen verwaarlozing op Vlaams niveau volledig stop te zetten.

Op het technisch verslag scoorden de onderzochte woningen en gebouwen gemiddeld 18 strafpunten. Ongeveer de helft van de onderzochte woningen en gebouwen scoorden voldoende strafpunten om als verwaarloosd te kunnen worden beschouwd.



2 LOKALE OVERHEDEN EN WOONACTOREN



SVK'S

Sociale verhuurkantoren (svk's) huren woningen op de private huurmarkt, om die tegen een redelijke huurprijs onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, en hen 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 gesubsidieerd worden. Van de 8.124 woningen in beheer bij de gesubsidieerde svk's werden er 7.870 gesubsidieerd.

SVK Kruishoutem werd als nieuw svk erkend op 22 februari 2016 en SVK Gent is vanaf 1 februari 2016 gesubsidieerd.

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 tot een kwalitatief goede rechtshulp te boverderen, 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 hebben regelmatige zitdagen. Voor die taken krijgen de huurdersbonden een subsidie voor hun personeels- en werkingskosten.

Voor die taken werd een subsidie toegekend van 1.850.671 euro.



GEMEENTEN

Gemeenten bijstaan bij het voeren van 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 gezinnen en alleenstaanden en de bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

Vlaanderen ondersteunt gemeenten daarbij op verschillende manieren. Zo kunnen gemeenten een subsidie aanvragen om via intergemeentelijke samenwerking het lokaal woonbeleid uit te bouwen. Wonen-Vlaanderen organiseert ook opleidingen en vormingen voor de lokale huisvestingsambtenaren en mandatarissen. Tot slot spelen de begeleiders lokaal woonbeleid een cruciale rol. Zij ondersteunen de gemeenten in de uitbouw van hun lokaal woonbeleid. Deze begeleiders zijn actief vanuit de buitendiensten van het agentschap.

Ondersteuning door Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen organiseert opleidingen en vormingen voor de lokale huisvestingsambtenaren en mandatarissen. In 2016 werd opnieuw een basiscursus lokaal woonbeleid georganiseerd. In totaal waren er over de verschillende thematische sessies 138 deelnemers uit de lokale besturen. Doorheen het jaar wijdde het agentschap verschillende infosessies aan de asiel- en vluchtelingencrisis, al dan niet samen met andere partners. In december 2016 organiseerde Wonen-Vlaanderen infosessies voor lokale besturen over recente wijzigingen in de regelgeving die een impact hebben voor het lokaal woonbeleid.

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. In 2016 werden in totaal 16 provinciale overlegtafels voor IGS-coördinatoren georganiseerd.

Lokaal woonoverleg

Het lokaal woonoverleg is een belangrijk instrument van het lokale woonbeleid. Dit overleg vormt een belangrijke ingang voor de begeleiders om de gemeenten te ondersteunen in hun woonbeleid.

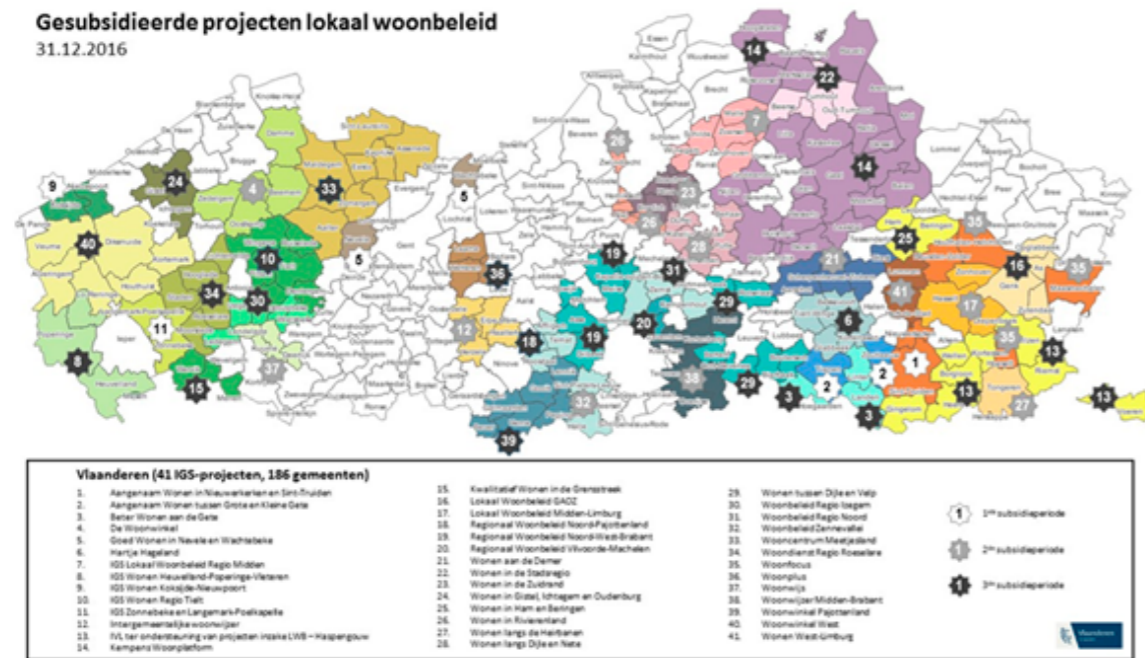
In 2016 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 505 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg (cijfers afkomstig van vier provincies; geen gegevens beschikbaar voor provincie Vlaams-Brabant). In totaal vond er in 228 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats.

Het thema dat in 2016 het meest aan bod kwam, waren specifieke sociale woonprojecten (89%; 4% meer dan in 2015). Andere thema's: grond- en pandenbeleid (70%; 5% meer dan in 2015), sociale huisvesting algemeen (45%; constant gebleven), doelgroepenbeleid (36%; 23% meer dan in 2015) en intergemeentelijke samenwerking (32%; 8% meer dan in 2015). Afgelopen jaar kwam het thema van de asiel- en vluchtelingencrisis geregeld aan bod op het woonoverleg.

Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Op 8 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering een nieuw subsidiekader goed voor projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid. Dat kader geldt voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2019.

In de periode 2007-2016 kregen in totaal 49 IGS-projecten een Vlaamse subsidie toegekend voor drie werkingsjaren, die tweemaal verlengbaar is. In 2016 kregen twee projecten een subsidie voor een volgende periode volgens het subsidiekader uit 2007; vijf projecten kregen een subsidie volgens het nieuwe subsidiekader. Eind 2016 waren er 41 gesubsidieerde intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid actief, waaraan in totaal 186 Vlaamse gemeenten deelnamen: bijna twee Vlaamse gemeenten op de drie zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. De kaart hieronder toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.



In 2016 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 4,407 miljoen euro subsidie uitbetaald voor deze projecten.

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 2016 stond in zeven gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg (cijfers afkomstig van vier provincies; geen gegevens beschikbaar voor provincie Vlaams-Brabant). Wonen-Vlaanderen was eind 2016 op de hoogte van 114 goedgekeurde actieprogramma's (37% van alle gemeenten).

Adviezen bij voorontwerpen van ruimtelijk uitvoeringsplannen

In 2016 maakte Wonen-Vlaanderen 92 adviezen op voor een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (cijfers afkomstig van vier provincies; geen gegevens beschikbaar voor provincie Vlaams-Brabant). Dit zijn meestal gemeentelijke plannen (89%). Er waren ook 153 adviezen in het kader van de MER (Milieueffectrapportage)-regelgeving, voornamelijk MER-screenings op ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook plan-MER's en project-MER's.

Sociaal wonen

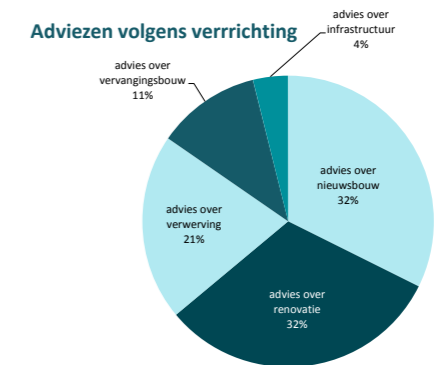
Voortgangstoets 2016

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 2016 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. Daarbij werd rekening gehouden met het geactualiseerde 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: 207 gemeenten kwamen terecht in categorie 1, 101 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 66 gemeenten in categorie 2a ondergebracht, 35 in categorie 2b.

Gemeenten in categorie 2b moeten een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonactoren voor de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het voorjaar van 2017 organiseren Wonen-Vlaanderen en de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) begeleidingsgesprekken met de gemeenten in kwestie en de lokaal actieve sociale woonactor(en).

Adviezen door Wonen-Vlaanderen in 2016



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 op het lokaal woonoverleg zijn besproken, aan het Vlaamse kader voor de beleidstoets op projectniveau.

De eerste fase in de levensloop van een project eindigt met een beleidstoets. Het lokaal woonoverleg oordeelt of een project concreet genoeg is en voldoet aan de criteria van het Procedurebesluit Wonen om te worden opgenomen in de meerjarenplanning. Hierbij moeten het aantal, types en soort woningen gekend zijn en moet het project aansluiten op het bindend sociaal objectief, de specifieke lokale woonbehoeften en de wachtlijsten van de plaatselijke sociale woonactoren.

Na bespreking op het woonoverleg brengt Wonen-Vlaanderen advies uit in het Projectportaal.

Wonen-Vlaanderen bracht in 2016 620 positieve adviezen uit (bijna 300 meer dan in 2015).

Bij 32,4% betrof het een advies over nieuwbouw, gevolgd door renovatie (31,6%), verwerving (20,7%), vervangingsbouw (11,5%) en infrastructuur (3,9%). Er zijn enkele opvallende verschillen tussen de provincies. Het grote aantal adviezen in West-Vlaanderen is te verklaren door de actualisering van het Projectportaal die de decentrale dienst er uitvoerde. Ook projecten die al op een meerjarenplanning of kortetermijnplanning stonden, werden door hen geadviseerd.

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

De overgrote meerderheid van de in 2016 afgeleverde attesten kreeg een gunstige beoordeling (97,47%). Het grootste aandeel (60,76%) van de attesten heeft betrekking op een tenlasteneming of subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI; zowel huur als koop), 25,32% op een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE) en 13,92% op een subsidie voor de verwerving van gronden voor de realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels (SV).

Lokale toewijzingsreglementen

Om beter tegemoet te komen aan specifieke plaatselijke noden, kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een eigen toewijzingsreglement voor de verhuring van sociale huurwoningen opmaken, dat afwijkt van 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 2016 nam de minister voor 42 gemeenten een beslissing over het toewijzingsreglement. Dit is ongeveer 1/3 minder dan in 2015. Er was geen enkel toewijzingsreglement van een intergemeentelijk samenwerkingsverband. In 13 lokale toewijzingsreglementen oordeelde de minister over de opmaak van een doelgroepenplan. In zeven gevallen was dit voor personen met een beperking, in twee gevallen voor de doelgroep ouderen, twee gemeenten hebben een doelgroepenplan opgemaakt voor eenoudergezinnen, een gemeente voor campingbewoners en een voor zorgbehoevenden. In 25 toewijzingsreglementen werd een toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is 14% minder dan vorig jaar. Bij 15 gemeenten werd de lokale binding verder uitgewerkt. Dat is 35% minder dan in 2015.

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 geeft ondersteuning van de visitatiecommissies bij de uitvoering van visitaties.

	2012	2013	2014	2015	2016
# uitgevoerde visitaties per jaar	12	26	24	25	13
# opgeleverde definitieve visitatierapporten per jaar	0	27	26	22	25

Wonen-Vlaanderen bereidt de beslissingen voor van de minister na elke visitatie. Bij 10 shm's werd in de eerste ronde een verbeterplan opgelegd. Daarvan verwacht de visitatieraad nog 2 plannen in 2017. Het advies aan de minister over de beslissing die zij moet nemen bij ingediende verbeterplannen wordt ook door Wonen-Vlaanderen voorbereid.

Elke shm wordt minstens een keer in de vier jaar gevisiteerd. Daarvoor werd in 2012 een gedetailleerde planning opgesteld, zodat elke shm (100 in totaal) uiterlijk in 2016 voor het eerst zou worden gevisiteerd.

Jaarlijks reikt de Visitatieraad prijzen uit voor goede praktijken die de visitatiecommissies bij de shm's hebben vastgesteld.

In 2016 gingen de goede-praktijkprijzen naar:

- Dijledal (Leuven): voor het prestatieveld BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN
- De ARK (Turnhout): voor het prestatieveld KWALITEIT VAN DE WONINGEN
- DEWACO Werkerswelzijn (Aalst) voor het prestatieveld SOCIAAL BELEID
- De Volkshaard (Gent): voor het prestatieveld INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID
- Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting (Vilvoorde): voor het prestatieveld KLANTVRIENDELIJKHEID

ERKENDE KREDIETMAATSCHAPPIJEN

De erkende kredietmaatschappijen (ekm's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. In 2016 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 2016 verstrekten de ekm's 971 leningen, voor een totaalbedrag van 111.278.867 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die de ekm's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. In 2016 werd het fundingcontract opnieuw toegekend aan ING België. De ekm's namen uiteindelijk funding op voor een bedrag van 34.329.000 euro. Om van de gewestwaarborg te kunnen genieten betaalden de ekm's een waarborgvergoeding van 94.447,72 euro.

In 2016 dienden de ekm's 13 dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg, voor een totaal bedrag van 382.218,21 euro. Daarvan betaalde het Vlaamse Gewest al effectief 222.760,10 euro uit. Vijf dossiers, ingediend eind 2016, zijn nog in behandeling.

WOONWAGENTERREINEN

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

Onderstaande projecten werden in 2016 gesubsidieerd:

- Antwerpen: renovatie van het residentiële woonwagenterrein te Wilrijk aan de Klaverbladdreef.
- Toegekende subsidie op basis van het ontwerpdossier: 663.355,80 €
- Lille: verwerving van een perceel grond voor de inrichting van een doortrekkersterrein, subsidie: 195.000 €
- Maaseik: uitbreiding van het residentiële woonwagenterrein Engerhoven. Toegekende subsidie voor de inrichting van de uitbreiding op basis van het ontwerpdossier: 1.068.127 €
- Maasmechelen: renovatie (sanitair + omheining) van het residentiële woonwagenterrein aan de Forenzenweg. Aanbesteding en uitvoering van de werken (geen bijkomende subsidie).

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.

De afdeling behandelt ook de verhalen en beroepen die kandidaat-huurders/kopers indienen tegen een beslissing van een SHM.



Globale onderzoeken

33 aantal globale onderzoeken

De toezichthouders voerden in 2016 13 globale onderzoeken uit bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op basis van een draaiboek onderzochten 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. Voor elk van die domeinen gaven ze een beoordeling.

Bij de sociale verhuurkantoren (svk) voerden de toezichthouders 3 globale onderzoeken uit naar de administratieve werking en beheer, het beheer van het patrimonium, de overheidsopdrachten, de interne controle, het financieel beheer en de sociale verhuring.

Bij de erkende kredietmaatschappijen ten slotte, waren er 17 globale onderzoeken. Daarbij voerden de toezichthouders een controle uit op een aantal erkenningsvoorwaarden en op de toekenning van de sociale leningen.

Basistoezicht sociale verhuring en overdrachten

66 sociale huisvestingsmaatschappijen, alle shm's die nog niet op de planning stonden voor een globaal onderzoek in de periode 2016-juni 2017, vielen in 2016 voor het eerst onder het basistoezicht op de sociale verhuring en overdrachten.

Het ging daarbij om toewijzingen van sociale huur- en koopwoningen en kavels, huurprijsberekening, huurlasten en de verkoop van sociale huurwoningen.

Financieel verhoogd toezicht

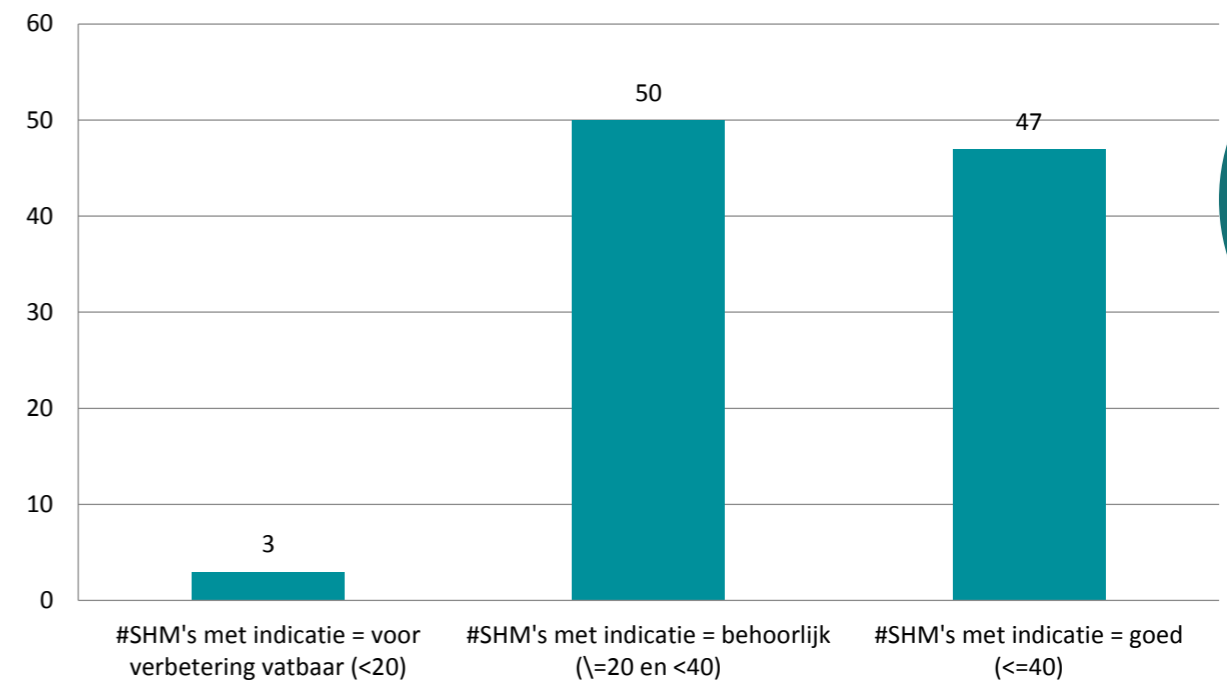
Financiële Gezondheidsindex sociale huisvestingsmaatschappijen

Via de Financiële Gezondheidsindex (FiGi) gaat de afdeling Toezicht jaarlijks de financiële gezondheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen (shm's) na. Tien ratio's, opgedeeld in vier luiken (liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing) maken deel uit van deze index.

52 van 100 erkende shm's (34 van 77 zuivere huurmaatschappijen, 11 van 13 gemengde shm's en 7 van de 10 koopmaatschappijen) behaalden in 2015 in vergelijking tot 2014 een betere FiGi totaalscore.

Verhoogd financieel toezicht sociale huisvestingsmaatschappijen

FIGI SHM's 2015



13 shm's, opgevolgd door de begeleidingscommissie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) wegens hun zwakke liquiditeitspositie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi, kwamen in 2016 onder verhoogd financieel toezicht terecht.

De afdeling screende de notulen van de beheersorganen van deze shm's en schorste of vernietigde bestuursbeslissingen over verwervingen die een negatieve invloed hadden op de financiële situatie van de shm.

De toezichthouder schorste en vernietigde in 2016 bij vier actoren vijf raadsbeslissingen over de aankoop van woningen en/of percelen grond.

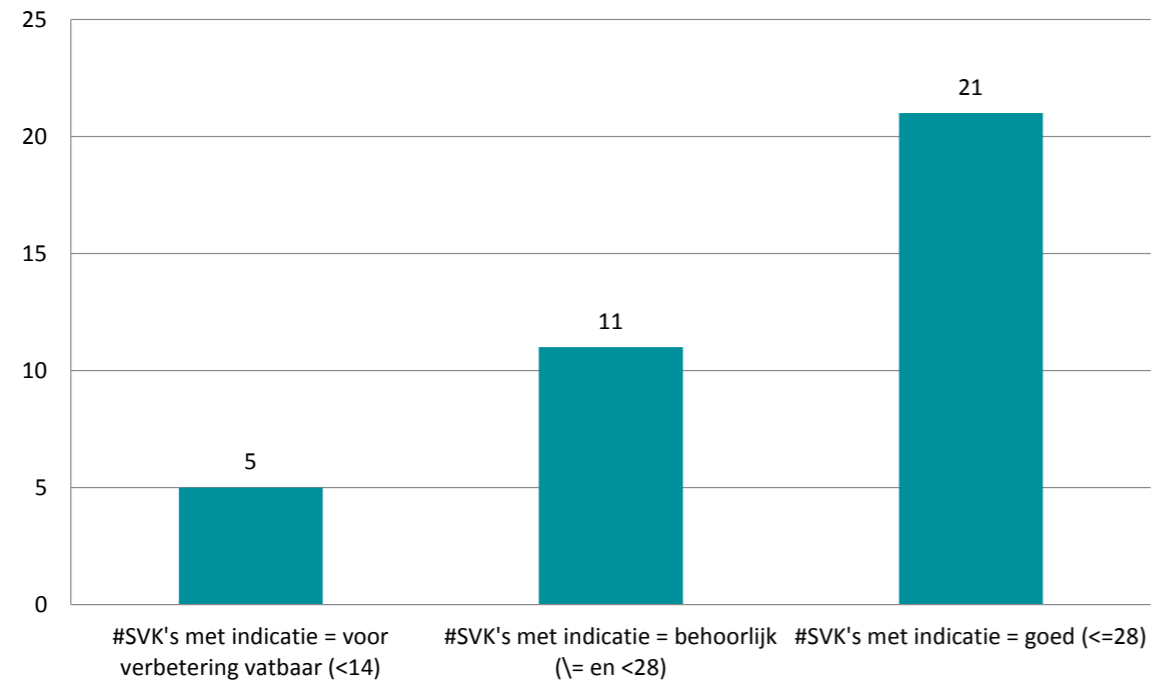
Financiële Gezondheidsindex sociale verhuurkantoren

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 de slecht presterende svk's onder verhoogd financieel toezicht.

21 van de 37 erkende en gesubsidieerde svk's, verbeterden in 2015 hun financiële positie ten opzichte van 2014.

FIGI SVK's 2015



Verhoogd financieel toezicht sociale verhuurkantoren

9 svk's werden door de toezichthouder in verhoogd financieel toezicht geplaatst. Om een zicht te krijgen op de ware omvang en de oorzaak van de problemen, hielden de toezichthouders in 2015 en 2016 bij die svk's een financiële inspectie. Dat resulteerde in een lijst van actie- en aandachtspunten, waaronder de opmaak van een verbeterplan.

Bijkomend nam de afdeling alle raadsbeslissingen van die actoren onder de financiële loep. Dat leidde tot:

- een ingebrekestelling wegens het niet tijdig opsturen van notulen
- een schorsing van een raadsbeslissing over een bijkomend investeringskrediet
- de vernietiging van twee raadsbeslissingen: een over de aanpassing van het interne huurreglement en de andere over het niet respecteren van de wet op overheidsopdrachten bij een samenwerkingsovereenkomst voor renovatiewerken.

VERHALEN

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 2016 310 verhalen.

Dat waren er 63 meer dan in 2014, het vorige jaar zonder actualisatie van de inschrijvingsregisters (de actualisatie vindt minstens elk oneven jaar plaats).

De meeste kandidaat-huurders (128) vochten hun schrapping uit het inschrijvingsregister aan of betwistten de ongegrondheid van hun weigering van een woningaanbod (118).

128 verhalen werden als gegrond beoordeeld door de toezichthouder. Van de 269 ontvankelijke verhalen beoordeelde de toezichthouder er 128 gegrond en bijna evenveel ongegrond (125). In 16 dossiers was geen formele beoordeling meer nodig omdat de verhuurder zijn beslissing al eerder rechtzette.

DOMICILIEFRAUDE

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de strafrechtelijke dossiers sinds 2010, het jaar waarin de eerste processen-verbaal werden opgesteld.

Jaar	PV's	Aanvan- kelijke PV's	Navol- gende PV's	Huis- zoekin- gen	Buurt- onder- zoeken	Verho- ren	Nog in onder- zoek	Gesepo- neerd	Min- nelijke schik- king	Vervol- ging
2010	11	7	4	5	6	8	0	7	0	0
2011	4	4	0	1	2	3	0	2	1	1
2012	5	2	3	1	0	3	0	1	0	1
2013	12	9	3	2	4	11	0	6	0	3
2014	18	16	2	5	14	20	1	12	0	3
2015	21	16	5	9	8	14	2	6	4	4
2016	9	9	0	2	8	18	6	2	0	1
Totaal	80	63	17	25	42	77	9	36	5	13

De afdeling Toezicht organiseerde toelichtingen over de rol van de sociale verhuurder en de toezichthouder bij de bestrijding van domiciliefraude voor 127 deelnemers van 56 shm's. Omdat het praktisch onhaalbaar was om alle shm's ineens uit te nodigen, waren in eerste instantie enkel de shm's uitgenodigd waarmee voor 2016 weinig of geen contacten waren geweest in verband met domiciliefraude. Door de nauwe contacten tussen de verschillende shm's werden uiteindelijk ook meerdere shm's bereikt. De toelichting kon op bijval rekenen: zo plande 62% van de deelnemers erna wijzigingen aan de interne aanpak van domiciliefraude.

TAALBEREIDHEID

Sociale huurders kregen in 2016 drie boetes opgelegd wegens herhaalde inbreuken op de taalbereidheid. De tabel geeft een overzicht van het aantal ingebrekestellingen en de stand van zaken van de boetes sedert 2011.

Jaar	Aantal ingebre- kestellingen	Aantal boetes	Aantal openstaande boetes		
			Afbetalingsplan	Lopende gedwongen invorderings- procedure via gerechtsdeur- waarder	Oninvorderbaar
2011	1	1			
2012	30	1			
2013	12	5			1
2014	21	1	1		
2015	33	7	1	4	2
2016	13	4	1	2	

4 ONDERZOEK STEUNPUNT WONEN



Op 11 september 2015 keurde de Vlaamse Regering, op voorstel van minister Liesbeth Homans, de lancering goed van de oproep voor een Steunpunt Wonen 2016-2020. Op 27 november 2015 keurde de Vlaamse Regering het geselecteerde voorstel goed.

De opdracht werd toegewezen aan een consortium van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel, de Universiteit Antwerpen en de Technische Universiteit Delft.

De opdracht van het Steunpunt Wonen wordt nader omschreven in het meerjarenplan. Die basisopdracht, die de langetermijnonderzoekstrajecten omvat, bestaat uit acht werkpakketten. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende ad hoc studies uit. Die studies worden jaarlijks bepaald en vertrekken vanuit specifieke beleidsvragen. Aansluitend op deze onderzoekstaken neemt het Steunpunt ook initiatieven voor de valorisatie van opgeleverde studies.

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

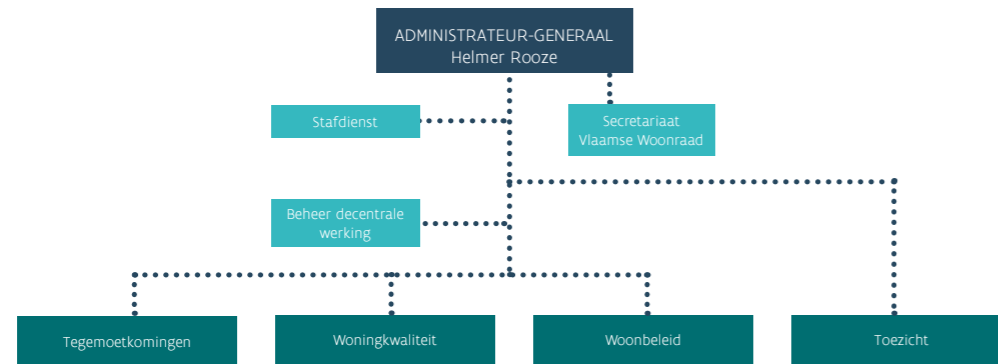


5 ORGANISATIE



EEN NIEUW KLANTGERICHT WONEN-VLAANDEREN

De reorganisatie van het agentschap werd in 2016 afgerond. Sinds 1 september 2016 is er een nieuw Wonen-Vlaanderen. De afdeling Toezicht en de Wooninspectie van het voormalige agentschap Inspectie RWO werden toegevoegd aan Wonen-Vlaanderen. De afdelingen zijn opgebouwd volgens een logische structuur. Samen streven we naar kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren in de samenleving.



38

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 www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ondernemingsplan-agentschap-wonen-vlaanderen-2015-2019.

PARLEMENTAIRE VRAGEN

Het aantal parlementaire vragen in 2016 waren:

- 316 schriftelijke vragen
- 50 vragen om uitleg

PERSONEELSGEGEVENS VAN WONEN-VLAANDEREN

Het personeelsbestand van Wonen-Vlaanderen telt op de datum van 1 september 2016 289 personeelsleden. Deze personeelsleden vertegenwoordigen 258,05 VTE.

Statuut met de verdeling mannen – vrouwen

Statuut personeel	Aantal	%
Contractueel	21	7,27%
Vrouw	11	3,81%
Man	10	3,46%
Statutair	268	92,73%
Vrouw	154	53,29%
Man	114	39,45%
Eindtotaal	289	

KLACHTEN

Na een piek in het aantal klachten in 2015, voornamelijk te wijten aan de overgangsprikelen bij de renovatiepremie, viel het aantal klachten met 197 stuks terug op een normaal peil. Net als de voorbije jaren waren de thema's die het grootste aantal klachten genereerden de renovatiepremie en de (nieuwe) huursubsidie. In [het jaarverslag van de Vlaamse ombudsdienst](#) kunt u hier meer over lezen.

DIGITALISERING

Het regeerakkoord van september 2014 stelt duidelijk dat Vlaanderen 'radicaal digitaal' gaat. Wonen-Vlaanderen focuste zich op de analyse en de ontwikkeling van de volgende toepassingen:

- VLOK: Het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteitsbewaking. Dit systeem moet alle betrokken actoren (Wonen-Vlaanderen, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid) in staat stellen de dossiers inzake woningkwaliteitsbewaking aan te maken en op te volgen. De applicatie moet eveneens een betrouwbare informatiebron zijn voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van het lokale en gewestelijke woningkwaliteitsbeleid.
- Digireno: een gebruiksvriendelijk dossieropvolgingssysteem voor de nieuwe renovatiepremie, dat het moet mogelijk maken om aanvragen digitaal af te handelen.

Websites

- In 2016 consulteerden 265.798 unieke bezoekers de premiezoeker.
- In 2016 raadpleegden 560.620 unieke bezoekers [wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), een groei van ongeveer 10% ten opzichte van het jaar ervoor.

ONTSLUITING CIJFERMATERIAAL

Wonen-Vlaanderen werkt aan de ontsluiting van haar cijfers via een interactief platform. Meer info binnenkort via www.wonenvlaanderen.be

39

