



Jaarverslag 2015

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN



Vlaanderen
is wonen

Woord vooraf

Dit jaarverslag schetst in vier delen een overzicht van de verschillende activiteiten van Wonen-Vlaanderen. De minister heeft haar beleidsprioriteiten voor de legislatuur 2014-2019 geformuleerd in haar beleidsnota. Haar beleidsbrief geeft de beleidsintenties voor 2015 en 2016 weer. Het Agentschap werkt die verder uit in concrete beleidsinitiatieven. Om die reden vindt u daarover geen informatie in het jaarverslag.

Het jaarverslag zal volgend jaar overigens inhoudelijk, en misschien zelfs vormelijk veranderen. Wonen-Vlaanderen zit namelijk middenin een reorganisatie. Het agentschap krijgt heel wat bijkomende bevoegdheden zoals toezicht op woonactoren en wooninspectie. Meer hierover uiteraard volgend jaar. Hou onze website www.wonenvlaanderen.be na de zomer van 2016 maar extra in het oog.

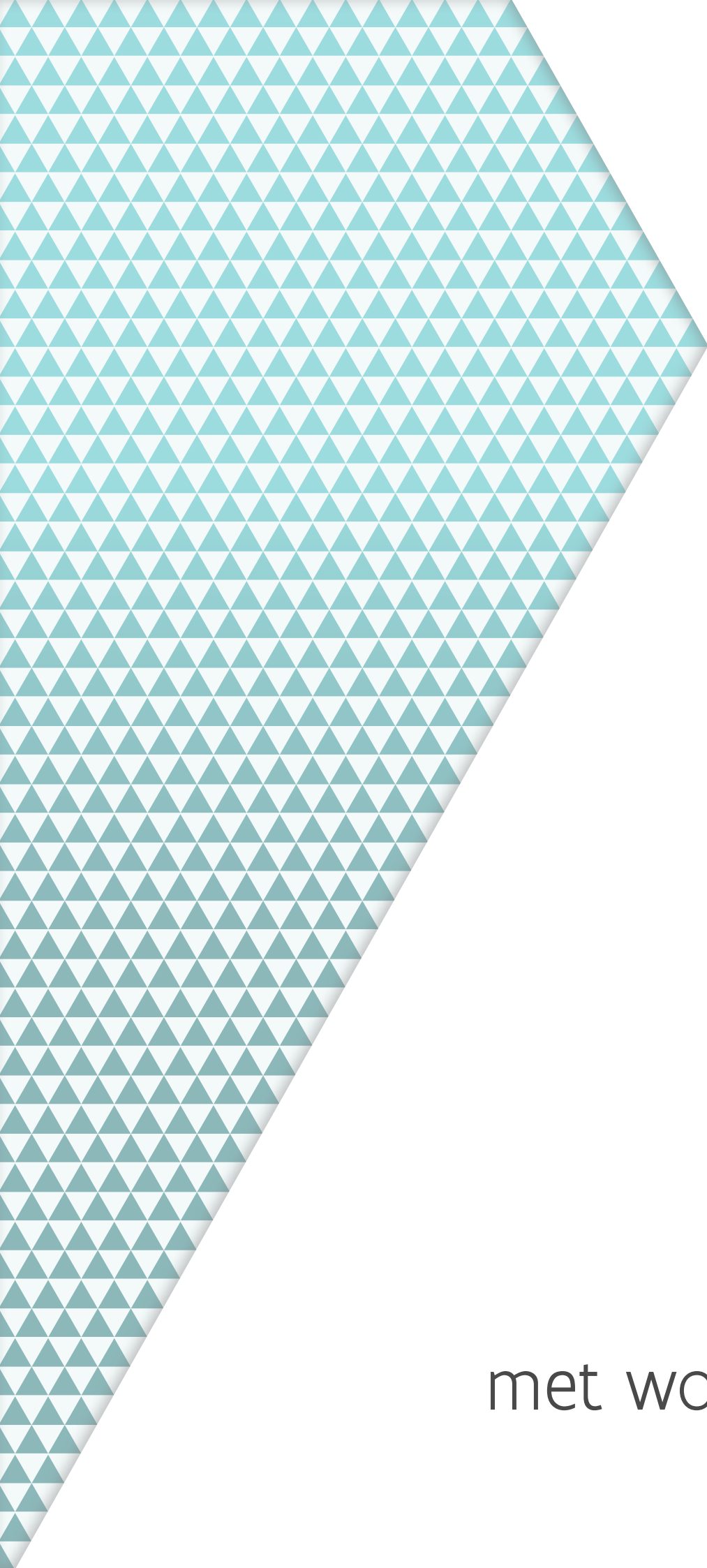
Het eerste deel beschrijft de instrumenten die het Agentschap inzet om een burger met woonvragen verder te begeleiden, specifiek voor huren en verhuren, eigenaar worden of zijn van een woning. Ook de ondersteuning van de burger die de kwaliteit van een woning wil verbeteren komt aan bod. De huursubsidie kende in 2015 een recordjaar. In 2015 leverde Wonen-Vlaanderen dan ook extra inspanningen rond de huursubsidie. Ook de Verzekering Gewaarborgd Wonen kent nog altijd een hoog aantal aanvragen, in de lijn van 2014. De medewerking van de notaris- en banksector om de gratis verzekering aan te prijzen speelt hierin een cruciale rol. De renovatiepremie kende dan weer een overgangsjaar. Eind 2014 werd beslist om het premiestelsel te hervormen. Vanaf 1 december 2015 was de nieuwe renovatiepremie in werking, naast een tijdelijke overgangsmaatregel. Tot september 2015 heeft Wonen-Vlaanderen de grote hoeveelheid aan aanvragen verwerkt, die eind 2014 op de valreep werden ingediend onder het oude stelsel. Omdat heel wat mensen nog voor de tijdelijke stopzetting hun aanvraag voor de renovatiepremie wilden indienen, stelden we vaker vast dat een woning nog niet bewoond werd, en daardoor niet in aanmerking konden komen voor een renovatiepremie. Ook een thema zoals woningkwaliteit vindt u terug in dit jaarverslag. Als voorbode op de komende reorganisatie, werkten de afdeling Wonen van Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie al samen. Het uitgebreide thema-jaarrapport woningkwaliteit vindt u terug op de website van Wonen-Vlaanderen. In 2015 voerden Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie samen 13.579 woningkwaliteitsonderzoeken uit. Voor 2014 en 2015 springt het hoger aandeel onderzoeken in het kader van de vraag om een conformiteitsattest in het oog. Dit is een rechtstreeks gevolg van nieuwe regelgeving dat bepaalt dat de opheffing van een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een conformiteitsattest vereist.

Deel twee gaat over de middelen die het agentschap inzet om lokale overheden en huisvestingsactoren te begeleiden. Wonen-Vlaanderen ondersteunt sociale verhuurkantoren (SVK's), huurdersbonden, en gemeenten bij de bewaking van de woningkwaliteit en bij het voeren van het lokaal woonbeleid. Van de 48 erkende SVK's zijn er 43 gesubsidieerd. Die gesubsidieerde SVK's beheren 8.126 woningen waarvan er 7.872 in aanmerking komen voor subsidie. Wat de bewaking van de woningkwaliteit betreft: van de 5.713 adviezen van de adviseur woningkwaliteit administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid in 2015 betrof 91% een advies tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid (60% ongeschiktheid, 28% ongeschikt- en onbewoonbaarheid en 3% onbewoonbaarheid). In 2015 stelden burgemeesters voor 4.460 woningen een besluit op. In 2015 werden ook voorbereidingen getroffen voor de herwerking van het subsidiekader van de woonwagenterreinen.

In het derde deel overlopen we het onderzoek in het beleidsveld wonen. De bevindingen van het Grote Woononderzoek 2013 werden in 2015 opgeleverd.

Inhoud

1.	Burger met woonvragen	5
1.1.	Huren en verhuren	5
1.2.	Eigenaar worden /zijn van een woning	19
1.3.	Woningkwaliteit bewaken en stimuleren	21
2.	Lokale overheden en huisvestingsactoren	41
2.1.	Sociale verhuurkantoren ondersteunen om zo het aanbod op de private huurmarkt te verhogen	41
2.2.	Huurdersbonden subsidiëren in het kader van laagdrempelige adviesverlening	42
2.3.	Gemeenten ondersteunen	42
2.4.	SHM's (huur en koop) ondersteunen	50
2.5.	Erkende Kredietmaatschappijen	55
2.6.	Woonwagenterreinen	55
3.	Onderzoek	58
3.1.	Eindrapporten van het Steunpunt Wonen opgeleverd in 2015	58
4.	Onze organisatie	62
4.1.	Naar een nieuwe klantgericht Wonen-Vlaanderen	62
4.2.	Personeelsgegevens van wonen-vlaanderen	62
4.3.	Klachten	62
4.4.	Parlementaire vragen	62
4.5.	Website	63



1.

Burger
met woonvragen

1.

Burger met woonvragen

1.1. Huren en verhuren

Er zijn verschillende instrumenten om burgers te helpen bij de huur van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.

1.1.1. Recordjaar voor de huursubsidie

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

De huurder kan op grond van drie redenen een aanvraag indienen:

- Huurders die naar een geschikte woning verhuizen vanuit
 - een onveilige of ongezonde woning (onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning)
 - woningen die vatbaar zijn voor sloop, en onroerende goederen die niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd zijn en die aanleiding hebben gegeven tot een proces-verbaal van de Wooninspectie omwille van veiligheids- of gezondheidsrisico's
 - een te kleine woning
 - een woning die onaangepast is aan de mogelijkheden van de huurder of van een inwonderend gezinslid (een persoon met een ernstige handicap of ouder dan 65)
- huurders die voor ze naar hun huidige woning verhuisden dakloos waren en daarvoor een installatiepremie hebben ontvangen van het OCMW
- huurders die een woning huren van een sociaal verhuurkantoor. Bij hen gelden, net als bij (ex-) daklozen, geen voorwaarden voor de vorige woning.

Recordaantal aanvragen in 2015

In 2015 waren er 7.861 aanvragen voor een huursubsidie. Dat is een sterke stijging ten opzichte van de 7.086 aanvragen uit 2014 en meteen ook een nieuw recordaantal.¹ Tot 2013 bleef het jaarlijkse aantal aanvragen voor de huursubsidie traditioneel onder de 6.000. Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van het aantal aanvragen over de voorbije vijf jaar.

Jaar	Aantal aanvragen
2015	7.861
2014	7.086
2013	5.951
2012	5.757
2011	5.686
2010	5.622

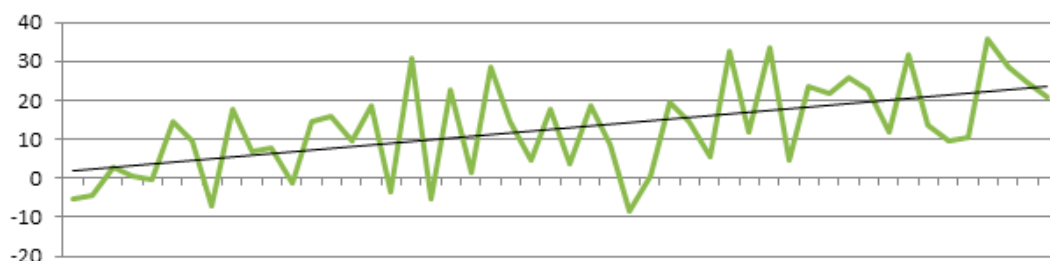
Hieronder zien we de spreiding van het aantal aanvragen over de vijf provincies en de redenen tot aanvraag, voor 2015 in vergelijking met 2014.

Provincie	Aantal aanvragen 2015	Aantal aanvragen 2014
Antwerpen	2.780	2.331
Limburg	869	853
Oost-Vlaanderen	1.636	1.465
Vlaams-Brabant	762	683
West-Vlaanderen	1.814	1.754
Totaal	7.861	7.086

Reden aanvraag	Aantal aanvragen 2015	Aantal aanvragen 2014
Ex-dakloos	2.929	2.091
Onaangepast	429	447
Onveilig/ongezond	898	757
Te klein	1.375	1.237
SVK	1.886	1.912
Niet ingevuld	344	642
Totaal	7.861	7.086

¹ Het jaarverslag 2014 maakt melding van 7.019 aanvragen in 2014. Dit aantal steeg uiteindelijk nog naar 7.086 omdat een aantal aanvragen die eind 2014 waren ingediend pas na de samenstelling van de tabellen voor het jaarverslag 2014 konden worden ingevoerd in het dossieropvolgingssysteem. Bij de creatie van de aanvraag in het dossieropvolgingssysteem is het rijksregisternummer van de aanvrager van doorslaggevend belang. In een beperkt aantal gevallen wordt het rijksregisternummer echter verkeerd ingevuld op het aanvraagformulier of levert het foutmeldingen op bij het raadplegen van het Rijksregister. Dergelijke aanvragen lopen dan vertraging op bij de dossiercreatie.

De stijging in het aantal aanvragen in 2015 is vrijwel volledig toe te schrijven aan personen die door het OCMW als dakloos werden erkend en van dit OCMW een installatiepremie kregen voor hun verhuis naar een nieuwe woning.



Extra inspanningen voor dossierbehandeling

Het stijgende aantal aanvragen brengt met zich mee dat Wonen-Vlaanderen extra inspanningen moet leveren om binnen de voorziene termijn (drie maanden vanaf het ogenblik dat de aanvraag volledig is) een beslissing te kunnen nemen over de aanvraag.

Aangezien het renovatiepremiestelsel vanaf 1 december 2014 werd opgeheven (om opnieuw, in een aangepaste vorm, van start te gaan vanaf 1 december 2015), kon Wonen-Vlaanderen vanaf de tweede helft van 2015 de klemtoon verschuiven naar de behandeling van huursubsidie-dossiers. Dit wierp vruchten af: in 2015 handelde Wonen-Vlaanderen 8.465 aanvragen af.

Meer goedkeuringen, maar ook meer weigeringen

Onder de 8.465 beslissingen waren er 3.495 goedkeuringen en 4.970 weigeringen.

Deze tabellen groeperen de goedkeuringen en weigeringen per provincie en per reden van aanvraag, vergeleken met 2014.

Provincie	Aantal goedkeuringen 2015	Aantal goedkeuringen 2014	Aantal weigeringen 2015	Aantal weigeringen 2014
Antwerpen	1.156	895	1.679	988
Limburg	511	422	422	220
Oost-Vlaanderen	663	507	1.105	732
Vlaams-Brabant	334	254	530	211
West-Vlaanderen	831	672	1.234	687
Totaal	3.495	2.750	4.970	2.838

Reden aanvraag	Aantal goedkeuringen 2015	Aantal goedkeuringen 2014	Aantal weigeringen 2015	Aantal weigeringen 2014
Ex-dakloos	1.372	840	1.453	627
Onaangepast	149	157	357	243
Onveilig/ ongezond	195	138	898	305
Te klein	205	184	1.372	745
SVK	1.574	1.431	480	231
Niet ingevuld	0	0	410	687
Totaal	3.495	2.750	4.970	2.838

Zowel het aantal goedkeuringen als weigeringen stijgt ten opzichte van het voorgaande jaar. Er zijn inderdaad aanzienlijk meer aanvragen afgehandeld (8.465 in 2015 ten opzichte van 5.588 in 2014). Opvallend is dat het aantal weigeringen veel sterker gestegen is: in 2015 bedroegen de goedkeuringen nog maar 41% van het totaal aantal beslissingen; in 2014 ging dit nog om 49%.

Op provinciaal niveau valt op dat Limburg als enige provincie meer aanvragen goedkeurde dan weigerde (zelfs al valt het aandeel van de goedkeuringen in het totale aantal beslissingen ook hier terug). De sterke SVK -werking in deze provincie is daar niet vreemd aan. Bij deze huurders is het gebruikelijk dat het SVK de aanvraag met de huurder overloopt, en vervolgens zelf zorgt voor het indienen van de aanvraag.

De goedkeuringen situeren zich meer en meer bij de SVK-huurders en ex-daklozen. Het aantal goedkeuringen voor het verlaten van een onveilige, ongezonde, onaangepaste of te kleine woning is in verhouding zeer klein geworden. Voor het verlaten van een dergelijke woning gelden dan ook erg strikte randvoorwaarden:

- wie een te kleine woning verlaat, moet daar minstens een jaar in gewoond hebben en bovendien moet de gezinstoestand in de verlaten woning gelijk zijn aan deze bij de aanvang van het huurcontract in de nieuwe woning
- het verlaten van een ongeschikt verklaarde woning komt enkel in aanmerking indien het technisch verslag van de woningcontroleur voldoende strafpunten toekent.

Voor ex-daklozen en SVK-huurders gelden geen voorwaarden voor de verlaten woning. Hier bedragen de goedkeuringspercentages respectievelijk 49% en 77%. SVK-begeleiding maakt dus een groot verschil uit.

Als rode draad geldt echter dat het goedkeuringspercentage bij elke categorie van aanvragers in 2015 is gedaald ten opzichte van 2014. Dit valt te verklaren door een aantal aanpassingen aan het huursubsidiestelsel sinds 1 mei 2014. Dit komt verderop nog aan bod, bij de weigeringsgronden.

Steeds meer rechthebbenden

Het percentage goedkeuringen is gedaald, maar er is ook positief nieuws. Er zijn steeds meer huurders die, op een bepaald ogenblik, genieten van een huursubsidie.

De tabel geeft een overzicht van het aantal rechthebbenden over de voorbije vijf jaar.

	Aantal gerechtigden
eind 2015	12.539
eind 2014	11.379
eind 2013	10.771
eind 2012	10.334
eind 2011	9.816
Eind 2010	8.522

Eind 2013 leek het erop alsof het aantal huursubsidiegerechtigden stilaan zijn piek had bereikt. Doordat het aantal aanvragen sinds 2014 duidelijk in stijgende lijn zit, versterkte de aangroei van het aantal gerechtigden opnieuw.

Van de 12.539 gerechtigden die eind 2015 werden geteld, vallen er 456 onder het stelsel van 1991, 8.737 onder dat van 2007 (met aanvragen van voor 1 mei 2014), en 3.346 onder dat van 2007 met aanvragen vanaf 1 mei 2014. Deze cijfers moeten wel gerelativeerd worden. Naar raming telde Vlaanderen in 2013 ongeveer 549.000 private huurwoningen.² Een aandeel van 2,5% huursubsidies in de private huurmarkt blijft al bij al bescheiden.

Aangepast stelsel, nieuwe weigeringsgronden

Met ingang van 1 mei 2014 werd het huursubsidiestelsel van 2007 grondig aangepast. Naast een heel andere berekening van het huursubsidiebedrag, werd de huurder ook verplicht om zich binnen de zes maanden vanaf het indienen van de aanvraag in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij die actief is in zijn gemeente (de zogenaamde domiciliiegemeente). Bedoeling was om de huurder dan na uiterlijk vier jaar te laten overstappen van de huursubsidie naar de aanverwante huurpremie, als er tegen dan nog geen aanbod was gekomen van een sociale huurwoning.

Dit alles had een belangrijke invloed op de reden waarom huursubsidies worden geweigerd.

Hieronder volgt een overzicht van de tien voornaamste weigeringsgronden in 2015, vergeleken met 2014. Hierbij kan een geweigerde aanvraag op meerdere weigeringsgronden berusten.

² Van den Broeck (2015), Vanderstraeten e.a. (te verschijnen).

Weigeringsgrond	Aantal keer ingeroepen 2015	Aantal keer ingeroepen 2014
Niet ingeschreven op wachtlijst sociale huisvestingsmaatschappij domiciliiegemeente	1.080	74
Geen geldig huurcontract	1.001	217
Nieuwe woning voldoet niet aan kwaliteitsnormen	880	371
Aanvrager heeft al eens een huursubsidie of huurpremie genoten	740	253
Verlaten woning heeft onvoldoende gebreken	501	360
Het inkomen is te hoog	456	192
Geen installatiepremie ontvangen van OCMW	378	144
Minder dan een jaar in de verlaten woning gewoond	348	132
Aanvraag te laat ingediend	343	187
Geen toegang tot huursubsidiewoning voor woningcontroleur	336	117

Uit deze tabel blijkt dat het gestegen aantal weigeringen in belangrijke mate te wijten is aan de verplichting van de huurder om zich binnen zes maanden vanaf de aanvraagdatum in te schrijven op de wachtlijst bij de zogeheten domiciliemaatschappij. Wonen-Vlaanderen wijst de huurders bij hun aanvraag systematisch op deze verplichting, met een overzicht van de mogelijke maatschappijen waarbij hij/zij zich kan aanmelden, maar het risico op een laattijdige inschrijving blijft reëel.

Het aantal weigeringen op basis van een ongeldig huurcontract is sterk gestegen. Dit heeft te maken met de nieuwe wijze van berekenen van het huursubsidiebedrag:

- voor 1 mei 2014: bij aanvragen voor 1 mei 2014 volstond het voor Wonen-Vlaanderen om te weten of de aanvrager als huurder kon beschouwd worden, en wat de huurprijs was.
- Vanaf 1 mei 2014: in het aangepaste stelsel moet heel wat extra informatie uit het huurcontract gekend zijn. De voornaamste gegevens zijn de startdatum van het huurcontract (aangezien het recht op huursubsidie begint te lopen vanaf deze datum), en de ondertekeningdatum (van belang voor de jaarlijkse indexatie van het huursubsidiebedrag). Huurcontracten worden dan ook vaker teruggestuurd omdat ze onvolledig of onduidelijk zijn ingevuld. Bezorgt de huurder geen vervolledigd huurcontract, dan volgt een weigering op basis van een ongeldig huurcontract.

De weigeringen op grond van een reeds eerder genoten huursubsidie of huurpremie zijn sterk toegenomen. Nochtans geldt het cumulverbod met eerder genoten huursubsidies vanaf 1 mei 2014 slechts voor de voorbije 10 jaar (voorheen was het levenslang). Een verklaring hiervoor valt ook weer te vinden in het nieuwe dossieropvolgingssysteem, dat performanter controleert op reeds toegekende huursubsidies of huurpremies. Daarnaast begint het feit dat er steeds meer gerechtigden zijn een rol te spelen. Dit betekent op termijn immers ook dat er steeds meer huurders zijn die tijdens de voorbije 10 jaar een huursubsidie hebben ontvangen. Bovendien zijn huurders vaak niet op de hoogte van deze beperking en dienen toch een aanvraag in. Ze gaan ervan uit dat verhuizen op zich voldoende is om opnieuw recht op een huursubsidie te krijgen.

De voorwaarde met betrekking tot de woningkwaliteit (zowel voor de nieuwe als voor de verlaten woning) blijft de grootste reden voor een weigering. Hierdoor is het goedkeuringspercentage bij huurders die verhuizen vanuit een onveilige, ongezonde, onaangepaste of te kleine woning, kleiner dan dat van SVK-huurders of ex-dakloze huurders.

Huursubsidiebudget blijft op peil

Een van de redenen voor het nieuwe huursubsidiestelsel (vanaf 1 mei 2014), is een versnelde doorstroming naar een sociale huurwoning. Als dat na vier jaar nog steeds niet het geval is, verschuift de huurder van de huursubsidie naar het huurpremiestelsel. Daarnaast zou het gemiddelde huursubsidiebedrag in het nieuwe stelsel initieel lager moeten zijn dan voor aanvragen voor 1 mei 2014.

In 2015 viel dan ook een eerste significante krimp in het huursubsidiebudget te verwachten. Uiteindelijk is het budget in 2015 slechts licht gedaald. Dit valt wederom te verklaren vanuit het onvoorzien sterk gestegen aantal aanvragen, wat – in absolute aantallen - meer goedkeuringen en rechthebbenden met zich meebracht.

Volgende tabellen tonen het totaal uitbetaalde huursubsidiebedrag in 2015 voor het stelsel van 2007 per provincie en per reden van aanvraag.

Provincie	Totaal uitbetaald
Antwerpen	8.758.885,13
Limburg	4.131.247,53
Oost-Vlaanderen	4.961.344,35
Vlaams-Brabant	2.622.322,04
West-Vlaanderen	6.877.381,58
Totaal	27.351.180,63

Reden aanvraag	Totaal uitbetaald
Ex-dakloos	8.294.017,36
Onaangepast	3.188.815,75
Onveilig/ongezond	1.559.052,11
Te klein	1.706.945,05
SVK	12.602.350,36
Totaal	27.351.180,63

De verhoudingen in deze tabellen stemmen overeen met die van het aantal goedgekeurde huursubsidies. Voor de interpretatie van de cijfers moeten we rekening houden met het feit dat de huurders die een onaangepaste woning hebben verlaten (personen met een handicap en 65+'ers) in de meeste gevallen het recht op de huursubsidie voor onbepaalde duur verwerven. De andere categorieën hebben gedurende maximaal 9 jaar recht op de huursubsidie. Mede daarom gaan er dus op termijn iets meer middelen naar de huurders die uit een onaangepaste woning komen.

Naast deze 27.351.180,63 euro werd er in het uitdovende stelsel van 1991 nog eens 312.428,40 euro aan huursubsidies uitgegeven. Samen zijn beide stelsels in 2015 goed voor 27.663.609,03 euro aan uitbetalingen.

Gemiddeld huursubsidiebedrag bijgesteld

De voornaamste doelstelling van een huursubsidie is de huurprijs betaalbaar te maken. Op de private huurmarkt besteedt net iets meer dan de helft van de huishoudens meer dan 30% van het inkomen aan woninghuur.³ Extra financiële ondersteuning van de huursubsidie is voor deze huurders cruciaal om hen toe te laten een menswaardig leven te leiden.

Door de aanpassingen aan het stelsel van 2007 werd het huursubsidiebedrag bij aanvragen vanaf 1 mei 2014 bijgesteld tot 1/3 van de huurprijs, met een absoluut maximum van 120 euro. Per persoon ten laste in het gezin is er een verhoging van 20 euro, met een verdere verhoging van 10% op basis van de ligging van de woning.

Het gemiddeld in 2015 uitbetaalde huursubsidiebedrag bedraagt 143 euro voor de huurders in het stelsel van na 1 mei 2014. Huurders met aanvragen voor 1 mei 2014 ontvingen in 2015 een gemiddelde huursubsidie van 171,90 euro. Daar werd het basisbedrag van de huursubsidie immers vastgelegd op 115 euro en golden er volgens het inkomen verhogingen met 50% of 100% van dit bedrag. Bijna drie op vier huurders kwamen toen in aanmerking voor de verhoging van 100%.

Op het eerste zicht lijken de aanpassingen nadelig voor de nieuwe huurders. Hierbij past echter een belangrijke opmerking: de huursubsidie van de meeste (85%) huurders die hun aanvraag indienden voor 1 mei 2014, is degressief. Dat betekent dat hun huursubsidie de komende jaren zal dalen. Vanaf het derde jaar behoudt de huurder nog 80% van het oorspronkelijk toegekende bedrag, vanaf het vijfde jaar nog 60%. Vanaf het zevende tot en met het negende jaar bedraagt de huursubsidie nog maximaal 69 euro. Voor wie de hele looptijd in het stelsel aanwezig blijft, is het wegvallen van de degressiviteit meestal voordelig.

3 Heylen (2015).

De volgende tabellen tonen de gemiddelde huursubsidie in 2015 per provincie en per reden van aanvraag voor het stelsel van 2007 voor en na de aanpassingen.

Provincie	Gemiddelde huursubsidie stelsel 2007 met aanvragen voor 1 mei 2014	Gemiddelde huursubsidie stelsel 2007 met aanvragen vanaf 1 mei 2014
Antwerpen	174,58	143,68
Limburg	173,43	142,06
Oost-Vlaanderen	168,96	143,50
Vlaams-Brabant	171,19	153,51
West-Vlaanderen	170,11	138,28
Globaal gemiddelde	171,90	143,00

Reden aanvraag	Gemiddelde huursubsidie stelsel 2007 met aanvragen voor 1 mei 2014	Gemiddelde huursubsidie stelsel 2007 met aanvragen vanaf 1 mei 2014
Ex-dakloos	176,43	136,80
Onaangepast	192,65	139,88
Onveilig/ongezond	149,35	147,12
Te klein	177,58	175,04
SVK	166,53	144,41
Globaal gemiddelde	171,90	143,00

Belangrijk is dat het zwaartepunt door de wijzigingen is verschoven van alleenstaanden naar gezinnen met kinderen ten laste. Voor de wijzigingen hadden huurders die een onaangepaste woning hadden verlaten gemiddeld de hoogste huursubsidie, omdat zij als enige geen degressieve huursubsidie genoten. In het aangepaste stelsel is er echter geen sprake meer van degressiviteit en hangen verhogingen af van personen ten laste. Daarom ook dat de groep huurders die uit een te kleine woning komt (meestal grotere gezinnen) voortaan gemiddeld de hoogste huursubsidie ontvangt.

De gemiddeld hogere huurprijzen in de provincie Vlaams-Brabant, en het feit dat het Vlabinvestgebied aanleiding geeft tot een extra verhoging van 10% van het huursubsidiebedrag, leiden vanaf 1 mei 2014 in het aangepaste stelsel tot een gemiddeld hogere huursubsidie in deze provincie.

1.1.2.

Huurpremie in afwachting van een sociale huurwoning

Voor wie vier jaar of langer op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning is er een premie die helpt om een privé-huurwoning betaalbaar te houden, in afwachting van de beschikbaarheid van de sociale huurwoning. Dit is nodig vanwege het grote aantal wachtenden op een sociale woning en het betaalbaarheidsprobleem op de privé-huurmarkt.

Antwerpen kent grootste aantal nieuw toegekende huurpremie

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 Wonen-Vlaanderen de aanvraag.

Sinds de invoering van het stelsel kregen al 34.105 mensen een formulier toegestuurd. Het gaat hier om "unieke" formulieren. In realiteit werden er 41.428 formulieren verstuurd. Naar aanleiding van een verhuis wordt immers een nieuw formulier op het nieuwe adres opgestuurd om na te gaan of de nieuwe huurwoning voldoet aan de voorwaarden van de huurpremie.

Opvallend is de discrepantie tussen het aantal potentieel rechthebbenden en het aantal toegekende premies. Ook de semiautomatische toekenning blijkt dus nog belangrijke drempels in te houden. In 2016 zal een onderzoek gebeuren naar de redenen voor de lage responsgraad.

In totaal werden in 2015 4.332 nieuwe huurpremies toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2015 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

Provincie	Aantal nieuwe rechthebbenden in 2015
Antwerpen	1.928
Limburg	481
West-Vlaanderen	569
Vlaams Brabant	384
Oost-Vlaanderen	970
Totaal	4.332

Dat leverde een totaal op van 7.042 premie-ontvangers op 31 december 2015.

Dit cijfer bleef min of meer stabiel tegenover het cijfer van december 2014. Het aantal rechtshabbers lag in 2015 elke maand boven de 6.000, waar dit in 2014 pas vanaf de maand oktober het geval was.

	betaald in 2015	aantal rechtshabbers
jan/15	1.039.002,74	6.184
feb/15	1.017.423,90	6.389
mrt/15	1.036.098,37	6.462
apr/15	1.078.896,84	6.498
mei/15	1.054.113,44	6.555
jun/15	1.074.492,83	6.620
jul/15	1.067.459,54	6.660
aug/15	1.091.046,24	6.694
sep/15	1.093.686,53	6.764
okt/15	1.203.528,70	7.058
nov/15	1.124.668,84	7.027
dec/15	1.112.944,31	6.792
(budget van 2016)		306
TOTAAL	12.993.362,28	

Meer dan 1000 stopzettingen

Slechts een deel van de verzonden aanvraagformulieren verschaft recht op huurpremie, en in een aantal dossiers wordt de huurpremie stopgezet binnen het jaar.

De belangrijkste redenen voor het niet toekennen van de huurpremie zijn:

- Het niet opsturen van gevraagde bijkomende informatie door de potentiële rechtshabber;
- Een verhuis die hetzij tot stopzetting of mogelijk tot een nieuw dossier leidt;
- Een te hoge huurprijs of een huurder die niet voorkomt in het huurcontract;
- Allerlei wijzigingen in kandidatendossiers die leiden tot niet-toekenning.

Stopzettingen van de huurpremie (1.251) gebeurt als gevolg van:

- De toewijzing van een sociale woning (460);
- Een stijging van het inkomen boven de grens van de huurpremie (392);
- Schrapping door de domiciliemaatschappij (190);
- Weigeringen van een aangeboden sociale woning (141);
- Een verhuis naar een gemeente met een andere domiciliemaatschappij waar men zich niet inschrijft binnen een periode van drie maanden (68).

In 2015 waren de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht om de dossiers van de kandidaat-huurder volledig te actualiseren, met daarin ook het inkomen. Kandidaat-huurders die niet reageren op de vraag tot actualisatie, worden geschrapt door hun huisvestingsmaatschappij.

Totale uitgave van de huurpremie

In onderstaande tabel worden de uitgaven voor de huurpremie sinds 2012 opgenomen.

Jaar	Uitgave huurpremie
2012	1.607.372,23
2013	6.063.173,16
2014	8.835.150,56
2015	12.993.362,28

De uitbetaling van de huurpremie gebeurt in principe steeds in de maand volgend op de maand waarin het recht is vastgesteld. In het bedrag van 2015 is de betaling van de maand december grotendeels opgenomen. De gemiddelde premie over 2015 bedroeg 156,41euro.

Betalingen via een sociaal verhuurkantoor

Voor de maand december 2015 werd de huurpremie in 386 dossiers uitbetaald via 42 sociale verhuurkantoren voor een totaal bedrag van 63.942,05 euro.

Actualisatie van de huurpremie

Dagelijks gebeuren er wijzigingen in dossiers van (potentieel) rechthebbenden, via de gegevens van sociale verhuurkantoren. Die wijzigingen worden allemaal onderzocht en leiden waar nodig tot een herziening van de huurpremie, met mogelijk een toekenning of een stopzetting als gevolg.

In 2015 werden 4.253 wijzigingen behandeld in dossiers van (potentieel) rechthebbenden. Dit aantal ligt hoger dan in 2014 omdat 2015 een actualisatiejaar was.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Toewijzingen van sociale woningen;
- Schraping van kandidaat-huurders uit het kandidatenregister;
- De weigering om in te gaan op een aanbod van een sociale woning;
- Wijzigingen in het inkomen van de kandidaat-huurder;
- Wijzigingen in de gezinssituatie met impact op het bedrag van de huurpremie;
- De gevolgen van een verhuis, waardoor de (potentieel) rechthebbende niet langer ingeschreven is bij een domiciliemaatschappij.

1.1.3. Huurgarantiefonds

Het Huurgarantiefonds ging van start op 1 januari 2014⁴. De verhuurder sluit zich aan bij het Fonds en betaalt hiervoor een aansluitingsvergoeding van 75 euro per huurcontract.

Het fonds 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 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. Dit gaat dan over de opgebouwde achterstallen, niet in de lopende huur en kosten.

Het Fonds wordt gespijsd door de aansluitingsvergoedingen van 75 euro voor de verhuurders en door een jaarlijkse dotatie. Voor 2015 bedroeg deze dotatie 1.425.000 euro.

In 2015 ontving het Huurgarantiefonds 393 aanvragen tot aansluiting. Op 31 december 2015 waren er 602 dossiers aangesloten bij het Huurgarantiefonds. Een dossier is aangesloten zodra het fonds de aansluitingsvergoeding heeft ontvangen. Van de 32 aanvragen tot tegemoetkoming in 2015 werden er 10 goedgekeurd en uitbetaald, en 17 geweigerd. Vijf aanvragen waren op 31 december 2015 nog in behandeling.

1.1.4. Huren van een privé woning of een sociale woning

Huren op de private huurmarkt

Huren op de private huurmarkt is in Vlaanderen maatschappelijk een belangrijk thema. De private huurwetgeving is een gewestelijke bevoegdheid geworden en daarom werd de helpdesk private huur opgezet, waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor toelichting bij de regelgeving.

2015 was het eerste volledige werkingsjaar van deze helpdesk; het toenemende aantal vragen bij de helpdesk bewijst het nut van dergelijk aanspreekpunt. De vragen waar burgers mee zitten zijn immers vaak te specialistisch en te divers.

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen van 4 oktober 2013

In 2015 behandelde de helpdesk 548 vragen. Hiervan bereikte het grootste aantal (217) ons via de eigen website; 193 vragen werden ons doorgespeeld door de Vlaamse Infolijn 1700. De rest kwam binnen via rechtstreekse e-mail (75) of telefoon (49). Hoewel de verschillen gering zijn, zien we toch een gestage toename van het aantal vragen doorheen het eerste volledige werkjaar: in de eerste helft van het jaar lag dit gemiddeld rond de 40; in het najaar boven de 50 (ter vergelijking: voor de tweede helft van 2014 lag dit maandgemiddelde op 23). Ook in de eerste maanden van 2016 lijkt deze stijging zich verder door te zetten, zodat we kunnen stellen dat mensen gaandeweg weten bij wie ze met huurvragen terecht kunnen. Voor zover meegedeeld door de vraagsteller, zien we dat 301 vragen afkomstig zijn van huurders, tegenover 151 van verhuurders (van de rest ontbreekt deze informatie).

Onderstaande tabel toont de meest voorkomende thema's.

Beëindiging of opzeg huurcontract	93
Onderhoud en herstellingen	48
Woningkwaliteit	37
Het huurcontract	35
Huurwaarborg	29
Kosten en lasten	28
Indexering huurprijs	20
Verkoop van de huurwoning	19
Geschillen	14
Plaatsbeschrijving	13
Verlenging van huurcontract	13
Klachten over discriminatie	11
Aanvraag papieren brochure Huurwet	11

Huren van een sociale woning

Niet Wonen-Vlaanderen maar de VMSW staat in voor de eerstelijns ondersteuning van de sector voor toepassingsvragen over het Kaderbesluit Sociale Huur. De afdeling woonbeleid ondersteunt de VMSW bij interpretatievragen. Daartoe organiseert ze maandelijks een overleg (SOS-huur) met medewerkers van de VMSW en de ondersteuners van de toezichthouders (die de correcte toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur bewaken). De bedoeling van dat overleg is standpunten bij interpretatievragen te bespreken en te valideren. Ook knelpunten op het terrein vinden op die manier sneller hun weg naar de beleidsmakers. Tot slot biedt dit overleg ook de mogelijkheid om de stand van de politieke besluitvorming over de regelgeving mee te delen, nieuwe regelgeving toe te lichten en de periodieke update van het vademecum KSH in te plannen. Op het overleg kwamen 95 vragen van de VMSW aan bod.

Naast dit overleg heeft de afdeling woonbeleid ook een algemeen emailadres (standpunten.woonbeleid@wo.vlaanderen) waarop de VMSW dringende vragen die niet kunnen wachten tot het overleg, kunnen worden gesteld. In 2015 werden er 110 vragen gesteld.

1.1.5. Huurschatter

De website 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 2015 werden 27.731 opzoekingen gestart, maar 20.473 opzoekingen naar een geschatte huurprijs afgewerkt. Onderstaande tabel geeft weer in welke stap bezoekers van de website vaak afhaken bij de berekening van de huurprijs:

Stap 1 Type gebruiker	Stap 2 Doel van de opzoeking	Stap 3 Adres van de huurwoning	Stap 4 Kenmerken van de woning
3.714	323	1.681	1.524

Er zijn voor 2015 geen grote dalingen of stijgingen in het aantal opzoekingen te merken.

Het Steunpunt Wonen deed in 2015 een update van het achterliggende berekeningsmodel voor de toepassing. De website zal dit integreren in 2016, net als bijkomende wijzigingen in de layout en het gebruiksgemak van de huurschatter.

1.2. Eigenaar worden /zijn van een woning

1.2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen (bouwen, kopen en verbouwen)

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

Bijna 15.000 aanvragen

In 2015 waren er 14.652 aanvragen voor de verzekering. Hiervan werden er 11.452 goedgekeurd, en 1651 geweigerd. 18 personen annuleerden hun aanvraag.

Er werd een totaalbedrag van 11.577.009,57 euro aan verzekeringspremies uitbetaald.

	totaal aanvragen	verzekerd	geweigerd	geannuleerd	nog in behandeling
Antwerpen	4271	3324	464	5	478
Limburg	2300	1761	267	2	270
Oost-Vlaanderen	3432	2698	398	2	334
Vlaams-Brabant	1756	1399	181	6	170
West-Vlaanderen	2893	2270	341	3	279

Het aantal aanvragen daalde licht tegenover 2014. Het aantal hypothecaire leningen steeg sterk in de loop van 2014 door de aangekondigde wijzigingen aan de woonbonus. Dat heeft een forse stijging van de aanvragen in de tweede jaarhalf van 2014 veroorzaakt. Dat effect viel weg in 2015.

Meeste aanvragers zijn werknemers

96,33% van de goedgekeurde aanvragen zijn van werknemers, met daarnaast nog 2,07% van werknemers van wie de partner werkt als zelfstandige. Slechts 1,6% van de goedgekeurde aanvragen komt van aanvragers die uitsluitend werken als zelfstandige.

Meer aanvragen binnen de termijn ingediend

Er zijn meerdere weigeringsgronden per dossier mogelijk.

Niet voldoen aan de tewerkstellingsvoorwaarden is de belangrijkste reden tot weigering, gevolgd door een te hoge verkoopwaarde, een andere woning in volle eigendom, de eerste kapitaalsopname langer dan 12 maanden voor het indienen van de aanvraag, en een te laag leningsbedrag (voor aankoop/nieuwbouw < 50.000 euro, voor renovatie < 25.000 euro)

Vorige jaren was een derde van de weigeringen een gevolg van het te laat indienen. Dit is niet langer het geval, dankzij een informatiecampagne. Meer mensen zijn tijdig op de hoogte van het bestaan van de verzekering, zodat meer aanvragen tijdig worden ingediend.

De intermediaire rol van de kredietverleners is cruciaal. Zij staan in eerste lijn om de verzekering bij hun cliënteel bekend te maken. Begeleiding bij de aanvraag heeft een belangrijke impact op het bereik. De gevoerde campagne en het toegenomen aantal hypothecaire leningen leidden tot een sterk verhoogd aantal aanvragen in 2014 en 2015 in vergelijking met vorige jaren.

Schadestatistiek

In 2015 dienden 848 verzekerden een aanvraag in voor de uitbetaling van een financiële tegemoetkoming. In 665 van deze aanvragen betaalde de verzekeraar een tegemoetkoming uit.

Voor contracten onder het vorige verzekeringscontract (contract 1 april 2009 tot 31 maart 2014) werd er 1.188.149,44 euro uitbetaald voor aanvragen tot financiële tegemoetkoming ingediend in 2015. Voor contracten onder het nieuwe verzekeringscontract (vanaf 1 april 2014) werd er 284.632,50 euro uitbetaald voor aanvragen tot financiële tegemoetkoming ingediend in 2015.

56% van de verzekerden die een tegemoetkoming aanvroegen, deden dat wegens arbeidsongeschiktheid; bij 44% van de aanvragen was werkloosheid de aanleiding.

Het aantal schadegevallen is gestegen ten opzichte van vorige jaren, door de jaarlijkse toename van het aantal verzekerden.

1.3. Woningkwaliteit bewaken en stimuleren

1.3.1. VAP en renovatiepremie

Vliegende start voor nieuwe renovatiepremie

Eind 2014 werd beslist om de renovatiepremie te hervormen. Op 1 december 2014 werd het oude stelsel stopgezet in afwachting van een nieuwe regeling. Op 30 oktober 2015 besliste de Vlaamse Regering om, vanaf 1 december 2015, de renovatiepremie opnieuw op te starten met aangepaste voorwaarden. Voortaan moet men twee aanvragen doen om een volledige renovatiepremie te krijgen. Alle werken zijn verdeeld in vier categorieën, en per categorie kan men een afzonderlijke premie krijgen.

Tijdelijk was er ook een overgangsmaatregel, waardoor men tussen 1 december 2015 en 31 januari 2016 nog een aanvraag kon indienen onder de oude voorwaarden.

In december 2015 heeft Wonen-Vlaanderen 8.215 aanvragen ontvangen, waarvan 5.499 voor de nieuwe renovatiepremie en 2.716 voor de overgangsmaatregel.

Type	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Reno nieuw	1290	1070	1232	732	1175	5499
Reno overgang	726	479	592	378	541	2716
Totaal	2016	1549	1824	1110	1716	8215

Tot september 2015 heeft Wonen-Vlaanderen de grote hoeveelheid aan aanvragen verwerkt, die eind 2014 op de valreep werden ingediend onder het oude stelsel. In oktober en november 2014 waren dat er 14.700. In 2015 werden in totaal 15.041 aanvragen afgehandeld, waarvan er 12.614 werden goedgekeurd en 2.427 geweigerd.

	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Goedgekeurd	3346	1712	2916	1865	2775	12614
Geweigerd	763	346	583	296	439	2427
Afgehandeld	4109	2058	3499	2161	3214	15041

Er werden 772 beroepen ingediend en Wonen-Vlaanderen heeft er 923 afgehandeld.

	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Aantal ingediend	297	69	180	77	149	772
Goedgekeurd	210	26	119	58	103	516
Geweigerd	138	52	100	48	69	407
Totaal afgehandeld	348	78	219	106	172	923

In 2015 werd er in 13.665 dossiers een totaalbedrag van 81.575.000 euro uitbetaald. Dat is minder dan in 2014, omdat het stelsel eind 2014 werd stopgezet.

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
Bedrag	€ 20.796.000	€ 10.936.050	€ 18.961.790	€ 11.846.960	€ 19.034.700	€ 81.575.500
Aantal	3584	2028	3007	1967	3079	13665
Gemiddelde premie	€ 5.802	€ 5.393	€ 6.306	€ 6.023	€ 6.182	€ 5.970

Hierbij waren er 216 dossiers van verhuurders die hun woning verhuurden aan een sociaal verhuurkantoor.

	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Totaal behandeld	4109	2058	3499	2161	3214	15041
SVK	43	31	22	25	95	216
niet-SVK	3849	1969	3379	1995	3055	14247
niet bepaald	217	58	98	141	64	578

Bij de geweigerde dossiers zijn de belangrijkste weigeringsgronden:

- De werken die in aanmerking komen bereiken niet de minimumkostprijs van 10.000 euro (35%)
- De woning werd op aanvraagdatum niet bewoond (12%)
- Het inkomen was te hoog (12%)
- De aanvrager had een ander woning in eigendom (11%)
- De woning kreeg eerder al een renovatiepremie (6%)
- De aanvrager had eerder al een renovatiepremie gekregen (5%)

Opvallend is de stijging van de weigeringsgrond 'De woning werd op de aanvraagdatum niet bewoond' ten opzichte van vorige jaren. Dit heeft ongetwijfeld te maken met de stopzetting van de renovatiepremie eind 2014 waardoor men toch nog een aanvraag probeerde in te dienen, ook al bewoonde men de premiewoning nog niet.

De belangrijkste werken waarvoor een premie wordt gevraagd zijn buitenschrijnwerk, dakwerken, funderingen en muren. Onderstaande tabel toont de aantallen dossiers volgens de aard van de uitgevoerde werken, met het bijhorend gemiddelde premiebedrag.

Werken	Gemiddeld bedrag	Aantal dossiers met werken
Buitenschrijnwerk	€ 8.260,89	10.675
Daken	€ 6.043,03	8.869
Funderingen en muren	€ 5.277,65	8.208
Sanitaire installaties	€ 1.426,73	6.838
Centrale Verwarming	€ 2.966,86	6.826
Elektriciteit	€ 1.016,90	5.232
Draagvloeren	€ 1.483,77	3.544
Vervanging binnentrap	€ 268,50	1.397

Ongeveer 20% van de uitbetaalde premies werd uitbetaald voor werken uit slechts een categorie. Ongeveer 47% heeft minder dan vier verschillende categorieën werken uitgevoerd.

Aantal aanvragen verbeterings- en aanpassingspremie loopt terug

Aan het stelsel van de verbeteringspremie werd de laatste jaren niets gewijzigd. Sinds 2012 ging het aantal aanvragen weer in stijgende lijn: 12.394 in 2012, 13.839 in 2013 en 14.329 in 2013. In 2015 zakte het aantal aanvragen echter weer naar 12.990. Mogelijk heeft de tijdelijke stopzetting van de renovatiepremie een invloed gehad; blijkbaar hebben mensen gewacht met hun aanvraag totdat er meer duidelijkheid was over de nieuwe renovatiepremie.

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
Aantal	3.387	2.693	2.287	1.787	2.840	12.994

Door de tijdelijke stopzetting van de renovatiepremie en de daling van het aantal aanvragen kon Wonen-Vlaanderen wel een inhaaloperatie doen bij de verbeterings- en aanpassingspremie.

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Goedgekeurd	3.016	2.537	1.726	1.414	2.787	11.480
Geweigerd	1.192	605	980	565	878	4.220
Afgehandeld	4.208	3.142	2.706	1.979	3.665	15.700

Van alle afgehandelde dossiers waren er 126 dossiers van verhuurders die hun woning verhuurden aan een sociaal verhuurkantoor.

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Vlaanderen
Totaal	4.208	3.142	2.706	1.979	3.665	15.700
SVK	24	33	17	4	48	126
niet-SVK	3.835	2.952	2.589	1.727	3.398	14.501
niet bepaald	349	157	100	248	219	1.073

Er werden 315 beroepen ingediend en Wonen-Vlaanderen heeft er 313 afgehandeld. 130 werden ingewilligd, 183 geweigerd.

In 2015 werden voor 12.531.280 euro aan verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald, verdeeld over 7.370 verbeteringspremies en 2.847 aanpassingspremies. Dit is iets meer dan vorige jaren, doordat er afgelopen jaar ook meer dossiers werden afgehandeld.

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
Bedrag	€ 3.429.750	€ 2.692.190	€ 1.939.360	€ 1.522.520	€ 2.947.460	€ 12.531.280

Verbeteringspremie

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
Bedrag	€ 2.508.880	€ 2.155.250	€ 1.422.290	€ 963.750	€ 2.100.760	€ 9.150.930
Aantal	2.014	1.641	1.135	772	1.808	7.370
Gemiddelde premie	€ 1.246	€ 1.313	€ 1.253	€ 1.248	€ 1.162	€ 1.242

Aanpassingspremie

Provincie	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Totaal
Bedrag	€ 920.870	€ 536.940	€ 517.070	€ 558.770	€ 846.700	€ 3.380.350
Aantal	767	465	426	467	722	2.847
Gemiddelde premie	€ 1.201	€ 1.155	€ 1.214	€ 1.197	€ 1.173	€ 1.187

De belangrijkste weigeringsgronden zijn:

- Het inkomen was te hoog (47 %)
- Voor de woning werd de voorbije tien jaar al een renovatiepremie toegekend (16 %)
- De aanvaarde kostprijs lag onder het vereiste minimum (10 %)
- De aanvrager kreeg de voorbije tien jaar al een verbeterings- of aanpassingspremie voor hetzelfde onderdeel. (5 %)

Vooral opvallend is het toenemende belang van het inkomen als weigeringsgrond. Voorgaande jaren lag die steeds rond de 40%. Misschien heeft dit te maken met de stopzetting van de renovatiepremie, waardoor mensen met een hoger inkomen via de verbeterings- en aanpassingspremie alsnog een premie probeerden te krijgen.

De meeste premies gingen naar buitenschrijnwerk, gevelwerken en dakwerken.

Bouwonderdeel	Aantal premies
Buitenschrijnwerk	2302
Gevelwerken	2127
Dakwerken	1859
Vervanging van een bestaande CV-ketel	1241
Installatie van badkamer en wc	891
Vernieuwing van elektrische installatie	577
Installatie van centrale verwarming	426
(Ver)bouwen of herstellen van rookkanaal	389
Behandeling tegen optrekkend vocht	339
Plaatsing van waterverwarmingstoestel op gas (type C)	254
Plaatsing van individueel verwarmingstoestel op gas (type C)	48

1.3.2. Woningkwaliteit: de conformiteit van (huur)woningen onderzoeken

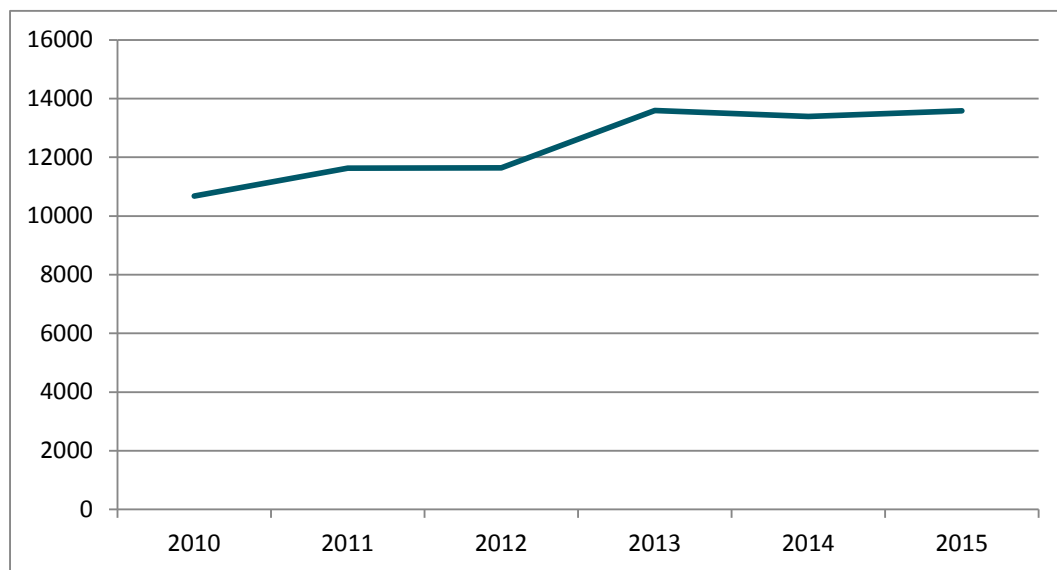
Het uitgebreide themajaarrapport woningkwaliteit van de afdeling Wonen en de Wooninspectie vindt u terug op de website www.wonenvlaanderen.be.

De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimum normen waaraan de woningkwaliteit van een woning moet voldoen. Een woningcontroleur voert onderzoeken van zelfstandige woningen of kamers uit op basis van checklists. Dergelijke checklists worden een "technisch verslag" genoemd, en controleren de woningkwaliteit. Als er ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners worden vastgesteld komt de woning in aanmerking voor een onbewoonbaarverklaring.

Naast Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie voeren ook de gemeenten conformiteitsonderzoeken uit. De gemeente doet dat in volgende gevallen:

1. als een verhuurder een conformiteitsattest vraagt;
2. als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is;
3. op eigen initiatief.

De burgemeester moet de woningcontroleurs aanwijzen die de conformiteitsonderzoeken in zijn gemeente mogen uitvoeren. Dit mogen personeelsleden van de eigen gemeente zijn, maar dat hoeft niet. Het mogen dus bijvoorbeeld ook medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband zijn waartoe de gemeente behoort. Het is uiteraard belangrijk dat de burgemeester alleen personen aanwijst die over voldoende expertise beschikken om de conformiteitsonderzoeken te kunnen uitvoeren.



Grafiek 1: evolutie van het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken

In 2015 voerden Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie samen 13.579 woningkwaliteitsonderzoeken uit.

20% van alle onderzoeken van Wonen-Vlaanderen en Wooninspectie in 2015 gebeurden in kamers (de zogenaamde niet-zelfstandige woningen) en 80% in zelfstandige woningen. Die verhouding is in de periode 2010-2015 redelijk stabiel gebleven.

Jaar	aantal onderzoeken	woningen	kamers
2010	10679	84%	16%
2011	11632	85%	15%
2012	11634	84%	16%
2013	13595	83%	17%
2014	13386	82%	18%
2015	13579	80%	20%

Aanleiding van het conformiteitsonderzoek

Volgende tabel geeft het aandeel uitgevoerde conformiteitsonderzoeken weer, onderverdeeld volgens aanleiding van het onderzoek:

Aanleiding van het conformiteitsonderzoek	2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Vraag tot afgifte conformiteitsattest	8	0,1%	2	0,0%	0	0,0%	4	0,0%	737	5,5%	1590	11,7%
Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	3849	36,0%	4716	40,5%	5038	43,3%	5673	41,7%	4098	30,6%	2855	21,0%
Beroep bij minister van Wonen	508	4,8%	366	3,1%	421	3,6%	466	3,4%	343	2,6%	276	2,0%
Ondersteuning van sociale verhuurkantoren	410	3,8%	70	0,6%	44	0,4%	948	7,0%	1067	8,0%	919	6,8%
Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs	3150	29,5%	4001	34,4%	3874	33,3%	4071	29,9%	4534	33,9%	5699	42,0%
Strafrechtelijke handhaving (WI)	2752	25,8%	2474	21,3%	2257	19,4%	2433	17,9%	2607	19,5%	2240	16,5%
Tijdelijk woonrecht weekendverblijf (WI)	2	0,0%	3	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Totaalaantal conformiteitsonderzoeken	10679		11632		11634		13595		13386		13579	

In 2015 waren er 13.579 conformiteitsonderzoeken. Voor 2014 en 2015 springt het hoger aandeel onderzoeken in het kader van de vraag om een conformiteitsattest in het oog (respectievelijk 5,5 en 11,7% terwijl dit percentage de jaren daarvoor bijna nihil was). Dit is een rechtstreeks gevolg van nieuwe regelgeving dat bepaalt dat de opheffing van een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid een conformiteitsattest vereist. In principe doet de burgemeester dit, maar als hij stilzit of weigert om het conformiteitsattest te geven, kan men het attest aan Wonen-Vlaanderen vragen.

Opmerkelijk is ook de daling van het aandeel onderzoeken in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: ten opzichte van 2014 is er een daling van 30%, ten opzichte van 2013 is het aantal onderzoeken met de helft gedaald. Dit is wellicht het gevolg van enerzijds de stijging van het aantal onderzoeken bij een huursubsidie - er waren in 2015 bijna 2000 meer huursubsidie-aanvragen dan in 2013 -, en anderzijds de vrijstelling van adviesverplichting van de stad Antwerpen, waardoor Wonen-Vlaanderen in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring in 2015 500 minder conformiteitsonderzoeken uitvoerde in Antwerpen dan in 2014.

In 2015 ligt het aantal onderzoeken voor een tegemoetkoming in de huurprijs dan weer een stuk hoger (stijging van 26% ten opzichte van 2014).

Evaluatie van de ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Alle woningen in Vlaanderen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

Een woning is:

- ongeschikt: een woning heeft minstens 15 strafpunten. Die strafpunten staan op het technisch verslag van het woningonderzoek.
- onbewoonbaar: de bewoning houdt een veiligheids- en/of gezondheidsrisico in.

Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen op een Vlaamse inventaris.

Wonen-Vlaanderen voert het technische onderzoek van de woning uit en adviseert de burgemeester over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan. De burgemeester hoort de betrokken partijen (verhuurder en bewoners) en neemt een eindbeslissing. Met een besluit kan de burgemeester de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren.

Van de 13 579 onderzoeken in 2015 bleek het in iets minder dan de helft om een niet-conforme woning te gaan (47% of 6.344 woningen). Dit percentage is het laagste van de voorbije jaren. Tot en met 2013 kregen meer dan de helft van de onderzochte woningen een ongeschikt en/of onbewoonbaar op het technisch verslag (57%).

Er is een duidelijke stijging van het aandeel conformiteitsonderzoeken met goed resultaat. Dit is deels een gevolg van de mogelijkheid om een conformiteitsattest bij Wonen-Vlaanderen te vragen als de burgemeester weigert of stilzit, maar verder ook door:

- de bijkomende controles in het kader van de huursubsidie (elke SVK-woning waarvoor huursubsidie wordt aangevraagd wordt sinds 2013 ook onderzocht op conformiteit);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren;
- de hercontroles die de wooninspectie uitvoert in functie van de herstellvorderingen (cf. jaarverslag Wooninspectie).

Meest voorkomende gebreken

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebreken die het meest voorkwamen op de technische verslagen van 2015:

Onderdeel	code	strafptn	aard gebrek	Aantal TVO's	% tov tot TVO's
Gebouw ('omhulsel')	51/1	15	Elektriciteit: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (niveau gebouw)	1688	12%
	61/1	15	Gas- of stookolie-installatie: indicatie van een risico op ontploffing/brand	1450	11%
	91/3	3	Energetische prestatie: uit een EPC blijkt te lage waarde voor dakisolatie	911	7%
	71/1	3	Water: hoofdkraan niet toegankelijk voor alle bewoners	579	4%
Woning	226/1	15	Indicatie van een ernstig risico op CO-vergiftiging	1793	16%
	193/1	9	Elektriciteit: geen 2 geaarde stopcontacten in keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen	1586	15%
	195/1	15	Elektriciteit: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (niveau woning)	1325	12%
	171/1	3	Trappen, overlopen, borstweringen: met gebruiksonvriendelijke elementen (beperkt)	1197	11%
	121/1	3	Ramen en deuren: ernstige tekortkomingen niet-algemeen	1196	11%
	113/1	3	Buitenmuren - vocht: condenserend vocht met schimmelvorming niet-algemeen	1004	9%
	225/1	3	Onvoldoende ventilatie mogelijk in de functie WC	961	9%
	101/1	3	Dak/plafonds - vochtschade: insijpelend vocht (plaatselijk)	860	8%
	224/1	3	Onvoldoende ventilatie mogelijk in de functie badkamer	858	8%
	112/1	3	Buitenmuren - vocht: doorslaand vocht niet-algemeen	801	7%
	223/1	3	Onvoldoende ventilatie mogelijk in de functie keuken	780	7%
	236/1	1	De woning beschikt niet over een brievenbus en bel	726	7%
	221/1	3	Onvoldoende ventilatie mogelijk in de functie leefkamer	688	6%
	111/1	3	Buitenmuren - vocht: opstijgend vocht niet-algemeen	682	6%
	102/1	3	Dak/plafonds - vochtschade: condenserend vocht met schimmelvorming niet-algemeen	632	6%
Kamer	236/1	1	De kamer beschikt niet over een brievenbus en een bel	1281	47%

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 die niet aan de minimumnorm voldoet.

In 2015 bleek voor 1.107 (of 10% van de 10.877 onderzochte zelfstandige woningen) de dakisolatie niet te voldoen aan de vooropgestelde norm.

De administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Verzoek van de burgemeester aan Wonen-Vlaanderen

De minister van Wonen kan de burgemeester vrijstellen van de verplichting om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen. De burgemeester kan zijn beslissing dan baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen. Die (vrijblijvende) mogelijkheid bestaat sinds de zomer van 2014. Middelkerke, Blankenberge, Antwerpen, Sint-Niklaas, Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Eeklo hebben de vrijstelling intussen gekregen (stand van zaken 1 juli 2016).

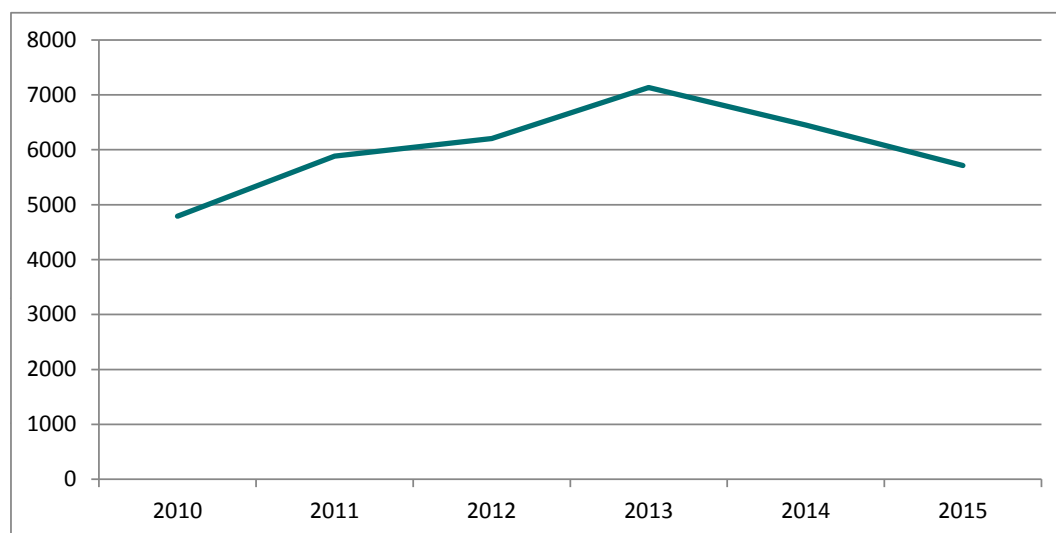
Alle andere gemeenten moeten steeds een advies vragen aan Wonen-Vlaanderen alvorens een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te kunnen nemen.

In 2015 ontving Wonen-Vlaanderen 2.255 adviesvragen van de burgemeester.

Het totaal aantal adviesvragen bereikte een piek in 2013 (4.236) en daalde dan weer tot het niveau van 2012.

Volgende elementen kunnen deze daling verklaren:

- De gemeenten die vrijgesteld zijn van de adviesverplichting dienen bijna geen adviesvragen meer in;



Grafiek 2: evolutie van het aantal adviezen OO van de gewestelijke ambtenaar

Jaar	aantal adviezen	ongeschikt	onbewoonbaar	OO	voldoet	% voldoet	advies onmogelijk
2010	4791	2224	15	1983	385	8%	184
2011	5885	3259	9	1906	494	8%	217
2012	6203	3493	6	1689	786	13%	229
2013	7132	4233	15	1775	751	11%	358
2014	6448	3512	12	1987	642	10%	295
2015	5713	3429	163	1585	400	7%	136

In totaal werd van alle onderzoeken met ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid als resultaat voor 82% effectief een advies ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid opgemaakt. Dus niet bij alle onderzoeken die als ongeschikt en/of onbewoonbaar werden geregistreerd volgde ook een advies. In 2015 was dit voor 1.167 woningen niet het geval.

Jaar	aantal onderzoeken met resultaat OO	aantal adviezen OO	% adviezen OO t ov onderzoek OO
2010	6007	4222	70%
2011	6534	5174	79%
2012	6649	5188	78%
2013	7696	6023	78%
2014	6594	5507	84%
2015	6344	5177	82%

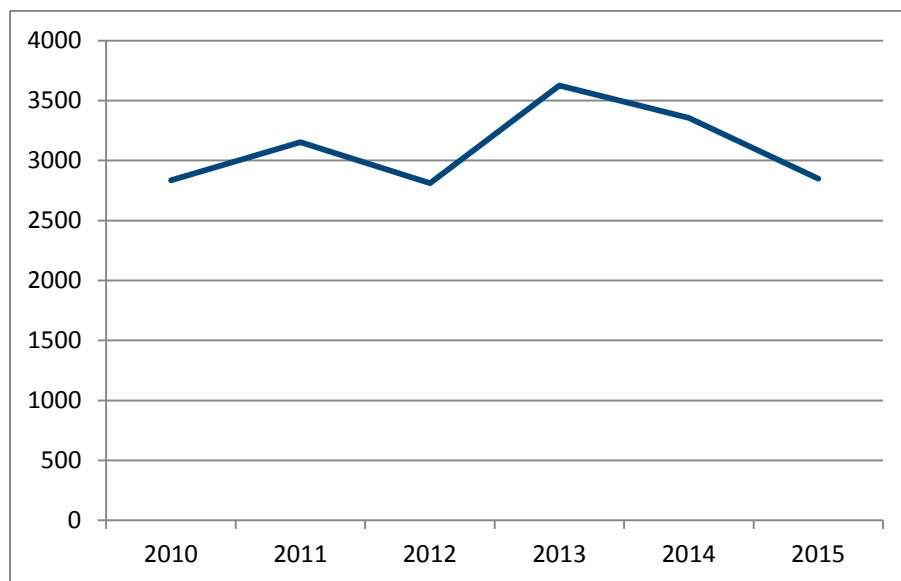
Bepaalde types onderzoeken leiden niet altijd tot een advies:

Type onderzoek	Aantal woningen met onderzoeksresultaat OO zonder advies OO in 2015	%	Verklaring
Gerechtelijke procedure	495	42%	Na een hercontrole met resultaat ongeschiktheid/onbewoonbaarheid wordt geen nieuw advies opgemaakt als de woning al OO is verklaard.
Huursubsidie - nieuwe woning	209	18%	Huursubsidie wordt voor hoogstens 6 maanden on hold gezet na vaststelling OO. Bij beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden, wordt niet meteen een advies OO opgesteld.
SVK nieuwe inhuurname	145	12%	Bij beperkte gebreken die snel verholpen kunnen worden, wordt niet meteen een advies OO opgesteld.
conformiteitsattest	140	12%	Dit zijn conformiteitsonderzoeken in woningen die al OO verklaard zijn. In dat geval wordt er geen nieuw advies overgemaakt.
Beroepsprocedure	78	7%	De resultaten van het conformiteitsonderzoek dat Wonen-Vlaanderen in het kader van de behandeling van een beroep uitvoert bepalen de beslissing van de minister. Een advies aan de burgemeester is in deze procedure niet aan de orde.
Andere	100	9%	
Totaal	1167	100%	

Besluit van de burgemeester

Volgende grafiek toont het aantal besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de burgemeester genomen in 2010-2015.

In 2015 stelde de burgemeester voor 4.460 woningen een besluit op. Voor 2.753 woningen ging het om een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (artikel 15 Vlaamse Wooncode en art. 135 Nieuwe Gemeentewet). Het aandeel besluiten tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid ligt 17% lager dan in 2014 maar is wel vergelijkbaar met de jaarlijkse aantallen in de periode 2010-2012. In 2013 was er een piek met 5.368 besluiten.



Grafiek 3: evolutie van het aantal besluiten OO van de burgemeester

Van de besluiten ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid kaderde 94% (2.753 woningen) in de procedure van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en werd 6% (179 woningen) onbewoonbaar verklaard op basis van de Nieuwe Gemeentewet. 34% (1.528 woningen) van het totaal aantal kregen het besluit 'niet ongeschikt of onbewoonbaar'.

Voor de onderzoeken van het type 'administratieve procedure' nemen het grootste aandeel in beslag van alle besluiten ongeschiktheid- en onbewoonbaarheid van de burgemeester (57% in 2015). Het aandeel is sinds 2013 evenwel gedaald.

soort onderzoek	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Vraag tot afgifte conformiteitsattest	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	2,3%
Administratieve procedure OO	61,3%	61,6%	71,2%	71,7%	61,3%	57,4%
Ondersteuning van sociale verhuurkantoren	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,1%
Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs	2,8%	9,6%	13,8%	14,2%	10,8%	11,2%
Strafrechtelijke handhaving (WI)	30,0%	23,0%	8,7%	8,3%	21,0%	16,1%
Geen type opgegeven	5,9%	5,7%	6,4%	5,7%	6,0%	12,9%
Totaal	2948	3202	2941	3822	3519	2932

Een significant aantal huursubsidie-aanvragers vraagt huursubsidie aan voor een woning die bij onderzoek ongeschikt en/of onbewoonbaar blijkt. Sinds 2011 schommelt het aantal besluiten tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid bij onderzoek van het type 'huursubsidie – nieuwe woning' tussen 250 en 300 per jaar, terwijl het huren van een conforme woning vereist is om in aanmerking te komen voor de tegemoetkoming. Die aanvragen worden geweigerd, tenzij de aanvrager op korte termijn verhuist naar een conforme woning of de woning snel in orde wordt gebracht.

Beroep bij de minister

In 2015 werden er 255 beroepen ingediend. Dat is het laagste aantal sinds 2007 en 24% lager dan in 2014.

Dit is te verklaren door de vrijstelling van adviesverplichting van de stad Antwerpen, waardoor in 2015 35% minder beroepen werden ingediend dan in 2014.

Jaar	Aantal beroepen	Aantal woningen	Ontvankelijk
2010	382	919	97,0%
2011	328	718	97,3%
2012	375	667	99,4%
2013	445	782	97,3%
2014	335	709	97,4%
2015	255	468	95,1%

Vooraf houders van het zakelijk recht (dit zijn de eigenaars met zakelijke rechten op de betreffende woning) gaan in beroep. In 2015 lag dat aandeel nog een stuk hoger (87%) dan in de voorgaande jaren:

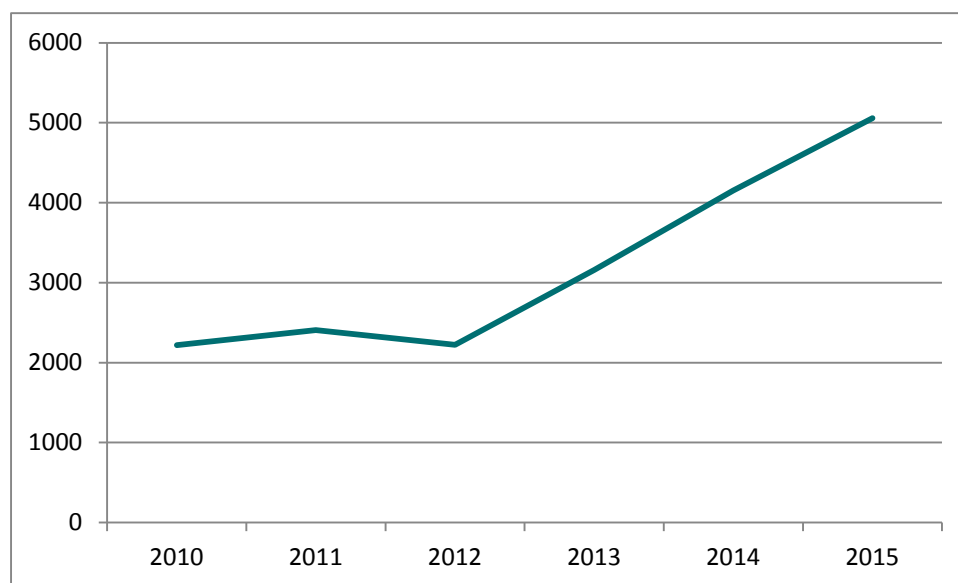
Jaar	Houder zakelijk recht	Adviseur woningkwaliteit	Bewoner	Andere
2010	77,9%	20,4%	0,8%	0,8%
2011	81,3%	15,1%	2,1%	1,5%
2012	75,0%	19,7%	5,0%	0,3%
2013	87,2%	8,4%	3,7%	0,7%
2014	84,5%	10,8%	4,1%	0,7%
2015	87,2%	5,8%	3,8%	3,2%

De meeste beroepen werden ingesteld tegen een besluit tot ongeschiktheid en tegen een besluit ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Nog 13% van de beroepen werd ingesteld tegen het stilzitten van de burgemeester (in 2015 was dat 7%). In dat geval is het de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen of de bewoner zelf die beroep aantekent.

Het Conformiteitsattest

Volgende grafiek geeft aan dat er sinds 2013 beduidend meer conformiteitsattesten werden uitgereikt.

In 2015 bedroeg dat aantal 5.056 (22% meer dan in 2014).



Grafiek 4: evolutie van het aantal conformiteitsattesten dat werd uitgereikt voor woningen

Procedure verwaarlozing

Technisch onderzoek

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. De gemeente moet Wonen-Vlaanderen jaarlijks een lijst bezorgen met woningen en gebouwen waarvan er een vermoeden van verwaarlozing bestaat. De onderzoekers van het agentschap beoordelen vervolgens ter plaatse de gebreken en tekenen van verval via een uitwendig onderzoek, met een technisch verslag. Als een gebouw op dit verslag minstens 18 strafpunten haalt, kan het worden opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen of woningen.

In de periode 2010-2015 steeg het aantal onderzoeken per jaar vooral vanaf 2012 om dan te blijven schommelen rond 700 onderzoeken per jaar.

Het percentage onderzoeken dat leidde tot 18 strafpunten of meer daalt elk jaar tot nauwelijks 32% in 2015. Evenredig daarmee daalde ook het gemiddeld aantal strafpunten.

Jaar	aantal onderzoeken	% verwaarloosd	gemiddelde strafpunten	max strafpunten
2010	153	71%	24	90
2011	341	73%	24	92
2012	666	63%	21	92
2013	700	64%	21	75
2014	792	37%	14	92
2015	730	32%	14	79

Bezwaar door de eigenaar

In 2015 werden 220 unieke administratieve akten verwaarlozing opgemaakt. Tegen een deel hiervan (25%) werd bezwaar ingediend. Hiervan was 80% ontvankelijk (43 in totaal), maar slechts 23% (10 bezwaren) werd na gegrondheidsonderzoek ook ingewilligd. Dit aandeel is het laagste sinds 2011.

Jaar	aantal unieke aktes	aantal bezwaren ontvankelijk	% ontv. bezwaren ingewilligd
2010	102	21	14%
2011	242	56	38%
2012	390	82	30%
2013	490	106	37%
2014	290	76	26%
2015	220	43	23%

De Vlaamse Inventaris verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (vivoo)

In het verleden beheerden een aantal gemeenten effectief zelf de inventaris, maar de voorbije jaren hebben de meeste gemeenten het inventarisbeheer teruggegeven aan Wonen-Vlaanderen. Eind 2015 waren nog maar twee gemeenten zelf inventarisbeheerder (Diepenbeek en Aalter).

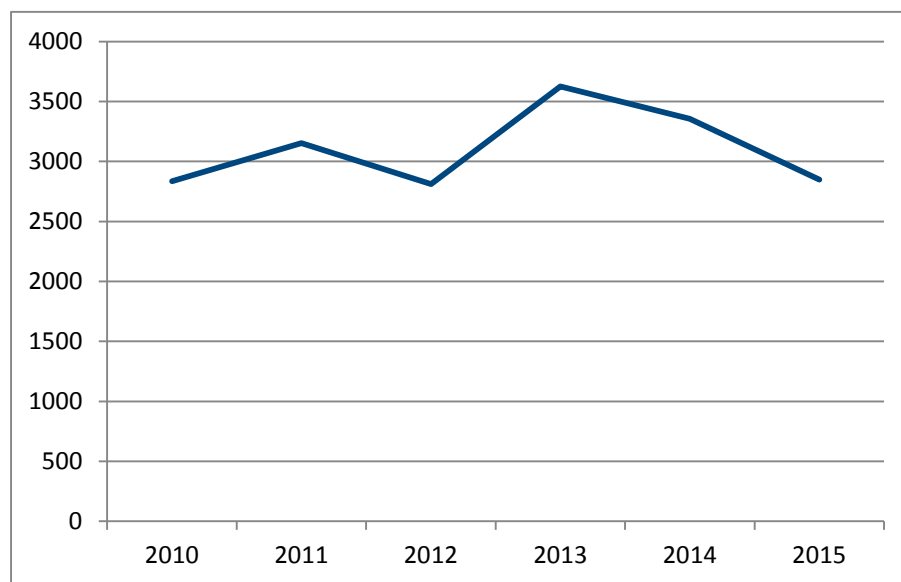
Inventariseren van ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Eind 2015 waren er in totaal 7.676 woningen als ongeschikt en/of onbewoonbaar geïnventariseerd. Het aantal woningen evolueert op de inventaris in een licht stijgende lijn. Dat is logisch aangezien er jaarlijks meer woningen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard (gemiddeld 3.100 in de periode 2010-2015) dan er geschrapt kunnen worden (gemiddeld 2.750 in dezelfde periode).

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen op de inventaris ongeschiktheid en onbewoonbaarheid per 1.000 huishoudens, onderverdeeld naar type gemeente. Hoe groter de gemeente, hoe hoger het percentage van woningen op de inventaris. Dit percentage is bovendien recht evenredig met het aandeel huurwoningen in de gemeente (hoe stedelijker, hoe hoger dit aandeel). Het woningkwaliteitsinstrumentarium is dan ook in eerste instantie gericht op de huurmarkt. In steden is er ook een wisselwerking tussen een hoge concentratie van gezinnen met een laag inkomen, met vraag naar goedkopere, maar vaak minder kwaliteitsvolle woningen.

Type gemeente	Aantal op inventaris OO per 1000 inwoners 31.12.2015	% huurwoningen (census 2011)
Grootstedelijk	8,2	48,6%
Regionaalstedelijk	4,2	36,4%
Onderdeel grootstedelijk gebied	2,3	28,4%
Kleinstedelijk	2,3	28,4%
Structuur/bedrijfsondersteunende gemeente	1,5	21,8%
Gemeente	1,1	21,7%

In 2015 zijn er 2.849 nieuwe woningen opgenomen op de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen.



Grafiek 5: evolutie van het aantal inventarisaties OO per jaar

Als we het aantal nieuwe inventarisaties vergelijken met het totaal aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring dat de adviseur woningkwaliteit heeft verstrekt dan stellen we vast dat lang niet alle woningen waarvoor de adviseur woningkwaliteit een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opstelde uiteindelijk in VIVOO worden opgenomen. Dat toont aan dat een aanzienlijk aantal eigenaars de nodige herstellings- en verbeteringswerken snel uitvoert na ontvangst van het technisch verslag en het advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als de woning na deze verbeteringswerken minder dan 15 strafpunten behaalt en er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's meer worden vastgesteld, valt het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - en dus ook de inventarisatie - te vermijden.

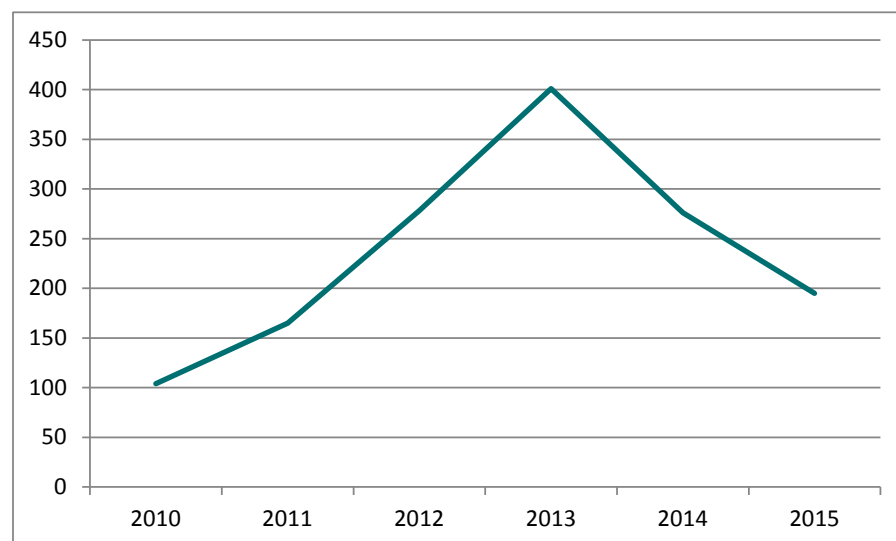
Onderstaande tabel geeft het jaarlijks aandeel weer van de adviezen ongeschikt- en onbewoonbaarheid die hebben geresulteerd in een inventarisatie. In 2015 lag dit aandeel (55%) iets lager:

Jaar	aantal nieuwe inventarisaties	% van OO adviezen op inventaris
2010	2836	67%
2011	3153	61%
2012	2812	54%
2013	3625	60%
2014	3356	61%
2015	2849	55%

Vaststellen en inventariseren van verwaarlozing

Aantal inventarisaties verwaarlozing

Volgende grafiek geeft het aantal panden die in de periode 2010-2015 nieuw werden opgenomen op de inventarislijst van verwaarlozing. In 2015 zijn er 195 panden geïnventariseerd als verwaarloosd.



Grafiek 6: evolutie van het aantal inventarisaties verwaarlozing per jaar

Op het einde van 2015 stonden 895 panden op de inventaris verwaarlozing.

Beoordelen van verzoeken tot vrijstelling en opschorting

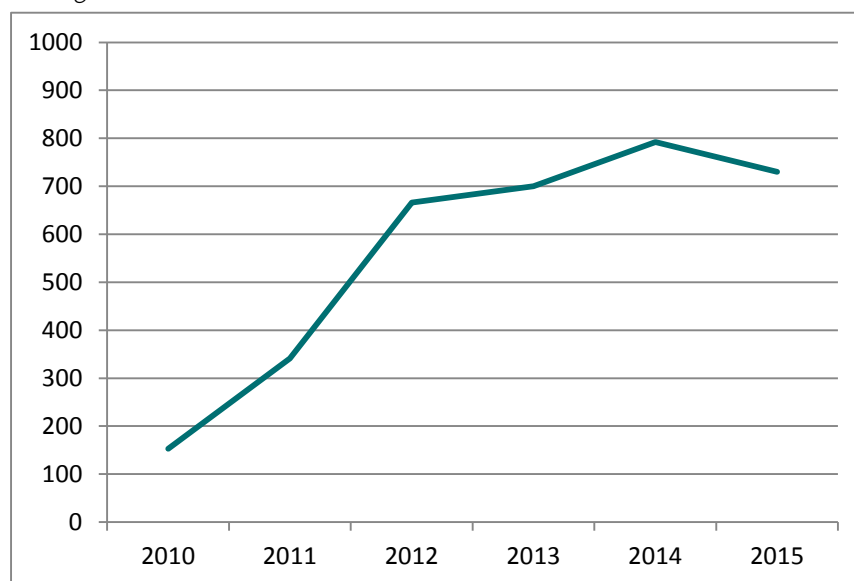
In 2015 hebben de inventarisbeheerders samen 2.348 vrijstellingen en opschortingen toegekend. Dit is minder dan tijdens de jaren daarvoor en 15% minder dan in 2014.

In de periode 2010-2015 kregen gemiddeld 2.583 dossiers per jaar een vrijstelling of schorsing. In 2015 ligt dat aantal iets lager dan in de voorgaande jaren (2348 dossiers).

De heffing wordt het vaakst opgeschort na een renovatie (1.142 schorsingen wegens renovatiewerken toegekend in 2015: dat is bijna de helft van alle vrijstellingen en schorsingen). Dit toont aan dat heel wat eigenaars na inventarisatie actie ondernemen om de woning of het gebouw opnieuw in orde te brengen.

Schrappen

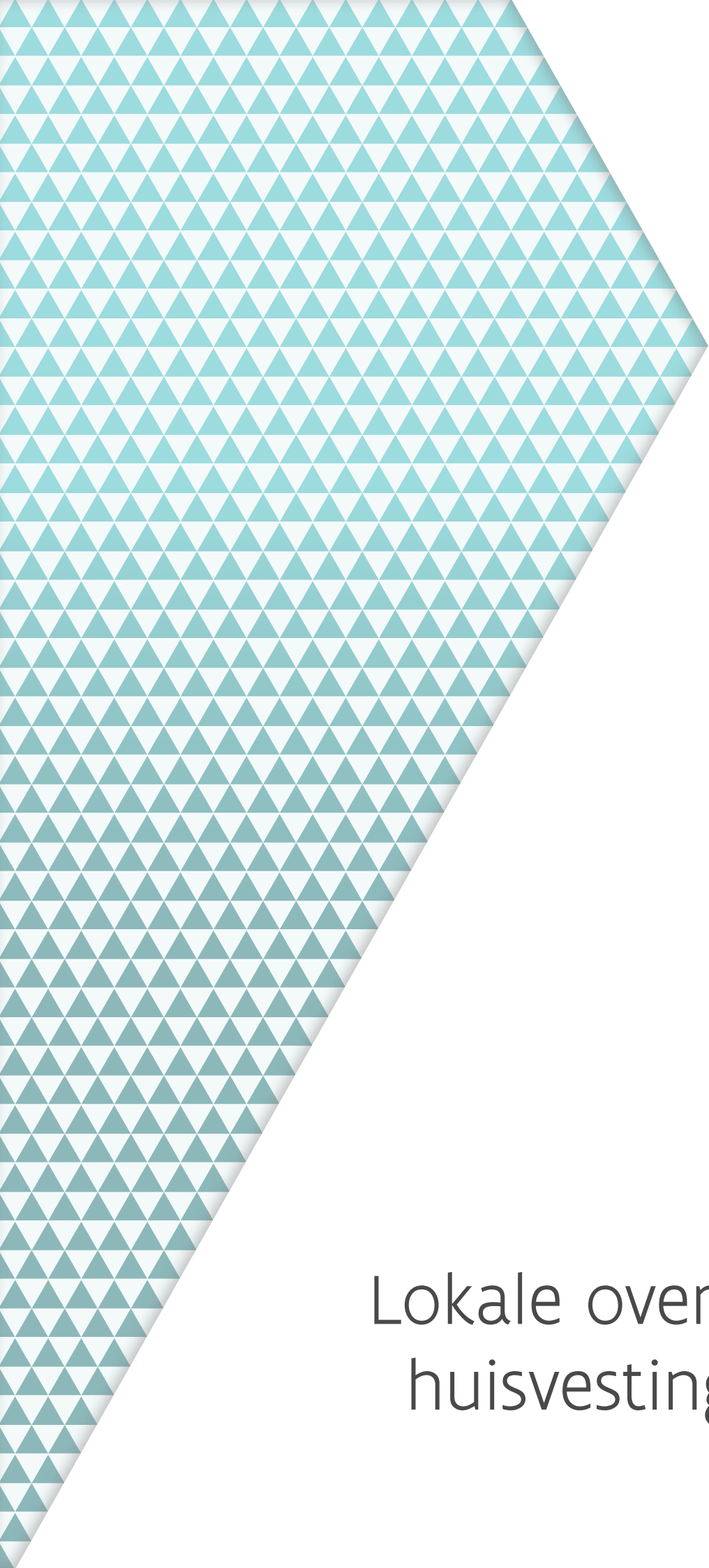
Volgende grafiek geeft het aantal schrappingen weer uit de inventarislijsten van verwaarlozing en ongeschikt- en onbewoonbaarheid.



Grafiek 7: evolutie van het aantal schrappingen uit inventaris OO en verwaarlozing

In de periode 2010-2015 kon de inventarisbeheerder 16.509 ongeschikt, onbewoonbaar of verwaarloosde woningen en gebouwen schrappen. Dat betekent dat deze de voorbije vijf jaren opnieuw in orde werden gebracht, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen.

In de periode 2010-2015 duurde het gemiddeld 689 dagen alvorens een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning kon worden geschrapt uit VIVOO. Een verwaarloosd pand stond in die periode 1.308 dagen in VIVOO.



2.

Lokale overheden en
huisvestingsactoren

2. Lokale overheden en huisvestingsactoren

2.1. Sociale verhuurkantoren ondersteunen om zo het aanbod op de private huurmarkt te verhogen

Omdat het aantal sociale huurwoningen ontoereikend is, is het van belang huurders die dit nodig hebben ook op de private huurmarkt bij te staan. Daarom biedt de Vlaamse overheid via subsidies ondersteuning aan de Vlaamse sociale verhuurkantoren (SVK's).

SVK's huren woningen op de private huurmarkt, om die tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Op die manier 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, ...).

Wonen-Vlaanderen staat in voor de ondersteuning van de SVK's in het kader van de woningkwaliteit, onder meer door het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken. Ondersteuning bij hun huur- en verhuuractiviteiten krijgen de SVK's van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Toekenning en verlenging van de basissubsidie-enveloppe

De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend voor een periode van 5 jaar. In 2015 was er geen SVK waar voor het eerst een basissubsidie-enveloppe werd toegekend. Voor volgende SVK's werd de basissubsidie-enveloppe verlengd voor de periode van 1 januari 2016 t.e.m. 31 december 2020: Jogi, Houtvast, De Woonkoepel en Izegem.

SVK's in cijfers

Van de 48 erkende SVK's zijn er 43 gesubsidieerd.

De gesubsidieerde SVK's beheren op 1 november 2015 8.126 woningen waarvan er 7.872 in aanmerking komen voor subsidie. Er werd een totale subsidie vastgelegd van 14.468.179 €.

2.2.

Huurdersbonden subsidiëren in het kader van laagdrempelige adviesverlening

Huurderbonden geven, individueel of collectief, informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders. Een huurdersbond treedt ook op als belangenbehartiger van huurders in het algemeen, in het bijzonder van de meest behoeftigen. Zij hebben ook de opdracht om de kwaliteit van een 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 hebben zij op regelmatige tijdstippen een zitdag. Voor het uitvoeren van deze taken krijgen de huurdersbonden een subsidie voor hun personeels- en werkingskosten. Er werd een totale subsidie vastgelegd van 1.850.844 €.

2.3.

Gemeenten ondersteunen

2.3.1.

Gemeenten ondersteunen bij de bewaking van de woningkwaliteit

De ondersteuning van de gemeenten bestaat in het volgende:

- Structurele ondersteuning op het vlak van de woningkwaliteit
 - Uitgebreid ondersteuningsaanbod op www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking
 - Modeldocumenten
 - Vorming en opleiding geven aan ambtenaren van de gemeenten, zowel over de beoordeling van de woningkwaliteit als over de bijhorende procedures en zowel voor beginners als voor gevorderden;
- Ad hoc ondersteuning bij dossierbehandeling
- Structurele en ad hoc ondersteuning inzake leegstand.

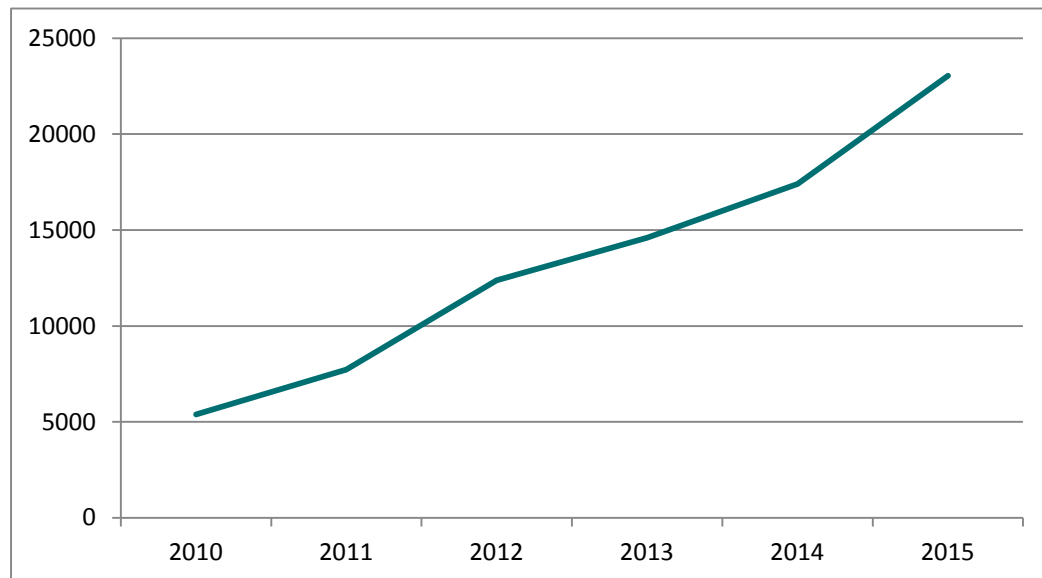
Leegstandsregister en –heffing

Sinds 2010 moeten de gemeenten zelf leegstand opsporen en inventariseren: elke gemeente is verantwoordelijk voor de opmaak van een leegstandsreglement en het bijhouden van een leegstandsregister. Op een na hebben alle gemeenten een eigen reglement op het leegstandsregister.

Ze hebben ook de mogelijkheid om een heffing te innen op leegstand.

Wonen-Vlaanderen was eind 2015 op de hoogte van 277 goedgekeurde heffingsreglementen (90% van alle gemeenten), waarvan er 21 in 2015 zelf werden goedgekeurd.

De leegstandscijfers moeten jaarlijks verplicht geactualiseerd worden via de RWO Data Manager.



Grafiek 8: evolutie aantal panden opgenomen in leegstandsregister

Op 1 mei 2015 (datum van de jaarlijkse meting) stonden 20 218 panden geïnterpreteerd als leegstaand. Het aantal inventarisaties volgt sinds 2010 continu een stijgende lijn.

De actualisatie van het leegstandsregister wordt beloond met een subsidie. In 2015 hebben 278 gemeenten een subsidie ontvangen voor een totaalbedrag van 38 401 EUR.

Uit RWO Datamanager blijkt, net als uit de informatie van de lokale woonoverlegmomenten, dat de mate waarin gemeenten al dan niet een actief leegstandsbeleid voeren onderling sterk varieert. Daarom is beslist om de gemeenten die het afgelopen jaar te weinig of niet actief waren (een dertigtal, dus bijna 10%) geen subsidie toe te kennen.

2.3.2.

Gemeenten bijstaan bij het voeren van lokaal woonbeleid

Inleidend

Volgens de Vlaamse Wooncode is de gemeente verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

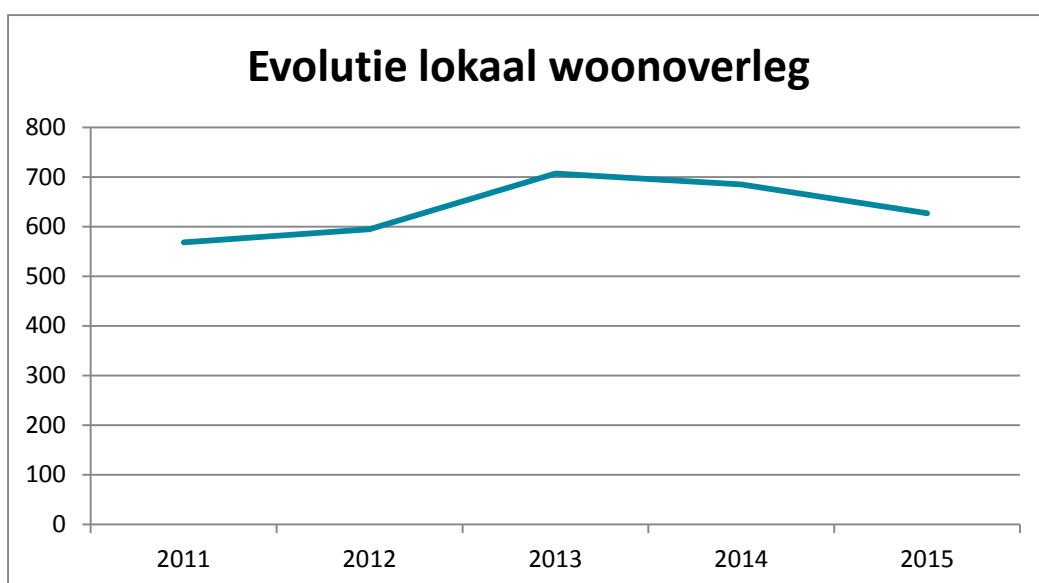
Vlaanderen ondersteunt gemeenten op verschillende manieren in het opnemen van deze taak. Zo kunnen gemeenten een subsidie aanvragen om via intergemeentelijke samenwerking het lokaal woonbeleid uit te bouwen. Wonen-Vlaanderen organiseert ook opleidingen en vormingen voor de lokale huisvestingsambtenaren.

Tot slot spelen de begeleiders lokaal woonbeleid een niet onbelangrijke rol. Zij ondersteunen de gemeenten in de uitbouw van hun lokaal woonbeleid. Deze begeleiders zijn actief vanuit de buitendiensten van het agentschap.

Lokaal woonoverleg

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

In 2015 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 628 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg (aanwezigheid van Wonen-Vlaanderen 94%). In totaal vond er in 279 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2015 was dat in 228 gemeenten het geval. Dit is vergelijkbaar met 2014.



	Aantal LWO	Aantal gemeenten met LWO	Aantal gemeenten met minstens 2x LWO	Totaal aantal gemeenten in provincie
ANTWERPEN	197	70	69	70
LIMBURG	47	29	18	44
OOST-VLAANDEREN	143	61	53	65
VLAAMS-BRABANT	109	58	38	65
WEST-VLAANDEREN	132	61	50	64
TOTAAL	627	279	227	308

Het thema dat in 2015 het meest aan bod kwam was sociale huisvesting (88%, 85% over specifieke sociale woonprojecten en 44% over sociale huisvesting in het algemeen). Andere thema's: grond- en pandenbeleid (65%, dit is 15% minder dan de voorgaande jaren), woningkwaliteit (45%) en SVK's (30%).

Woonbeleidsplannen

In 2015 keurden, voor zover bekend, 17 gemeenten een woonbeleidsplan goed. In heel Vlaanderen zijn er inmiddels 158 (op 308 gemeenten) goedgekeurde woonbeleidsplannen.

	Woonbeleidsplannen 2015	Woonbeleidsplannen totaal	Totaal aantal gemeenten
ANTWERPEN	0	61	70
LIMBURG	3	29	44
OOST-VLAANDEREN	5	20	65
VLAAMS-BRABANT	2	6	65
WEST-VLAANDEREN	7	42	64
TOTAAL	17	158	308

Actieprogramma's

Het gemeentelijk actieprogramma geeft een overzicht van de voor sociale woningbouw beschikbare gronden in handen van Vlaamse overheden en semipublieke rechtspersonen, en houdt bij wie welke gronden aansnijdt. Doel is om tegen 2023 een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor sociale woningbouw (huur, koop of kavel).

In 2015 stond in 73 gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg. Wonen-Vlaanderen was eind 2015 op de hoogte van 109 goedgekeurde actieprogramma's (35% van alle gemeenten), waarvan er 17 werden goedgekeurd in 2015 zelf.

	Actieprogramma's 2015	Actieprogramma's TOT	Tot. aantal gemeenten in provincie
ANTWERPEN	5	42	70
LIMBURG	0	2	44
OOST-VLAANDEREN	0	12	65
VLAAMS-BRABANT	6	25	65
WEST-VLAANDEREN	6	28	64
TOTAAL	17	109	308

Adviezen voorontwerp-ruimtelijk uitvoeringsplan

In 2015 maakte Wonen-Vlaanderen 118 adviezen op voor een voorontwerp-ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit zijn meestal gemeentelijke plannen (84%). Dit aantal ligt 20% hoger dan dat van 2014.

Er waren ook 165 adviezen in het kader van de mer-regelgeving, voornamelijk mer-screenings op ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook op plan-MER's en project-MER's.

	RUP gemeente	RUP provincie	RUP gewest	MER
Antwerpen	24	0	1	52
Limburg	13	0	0	16
Oost-Vlaanderen	29	2	1	34
Vlaams-Brabant	16	5	1	22
West-Vlaanderen	26	0	0	41
Vlaanderen	108	7	3	165

Sociaal wonen

De programmatie van sociale woningbouw

Aanmeldingen in 2015

Wonen-Vlaanderen geeft advies over de financiering van sociale woonprojecten van woonorganisaties, gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden. De planning en financiering van die projecten verlopen sinds 2014 via een meerjarenplanning over drie jaar en een korte-termijnplanning over acht maanden. Tot en met 2013 was de wettelijke basis hiervoor het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. Sinds 1 januari 2014 is dit vervangen door het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013. Wonen-Vlaanderen toetst sociale woonprojecten voortaan af aan de Vlaamse beleidsprioriteiten uit het decretale beleidskader (bepaald in het Ministerieel besluit van 13 februari 2014).

Aanmeldingen naar type verrichting	verwerving	infrastructuur	nieuwbouw	renovatie	vervangingsbouw	grond- en panden beleid (sociale last)	TOT AANTAL	TOT %
Antwerpen	113	41	34	38	24	0	250	32%
Limburg	31	19	29	38	6	0	123	16%
Oost-Vlaanderen	53	32	22	77	11	0	195	25%
Vlaams-Brabant	29	7	14	9	4	0	63	8%
West-Vlaanderen	52	14	24	48	19	2	159	20%
TOTAAL AANTAL	278	113	123	210	64	2	790	100%
TOTAAL %	35%	14%	16%	27%	8%	0%	100%	

De sociale woonactoren meldden in 2015 in totaal 790 verrichtingen (33% minder dan in 2014). De meeste aanvragen gaan over een verwerving (35%) of een renovatie (27%). In mindere mate betreft het nieuwbouw (16%) of infrastructuurwerken (14%).

Adviezen door Wonen-Vlaanderen in 2015

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 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.

adviezen Wonen-Vlaanderen naar type verrichting	verwerving	infrastructuur	nieuwbouw	renovatie	vervangingsbouw	grond- en panden beleid (sociale last)	TOT AANTAL	TOT %
Antwerpen	15	20	22	8	12	0	77	22%
Limburg	9	9	18	9	5	0	50	15%
Oost-Vlaanderen	0	25	17	25	13	0	80	23%
Vlaams-Brabant	9	9	9	4	4	0	35	10%
West-Vlaanderen	20	18	38	12	13	0	101	29%
TOTAAL AANTAL	53	81	104	58	47	0	343	100%
TOTAAL %	15%	24%	30%	17%	14%	0%	100%	

Wonen-Vlaanderen bracht het afgelopen jaar 343 positieve adviezen uit (33% minder dan in 2014). Bij 30% betrof het een advies over nieuwbouw, gevolgd door infrastructuur (24%), renovatie (17%), verwerving (15%) en vervangingsbouw (14%).

Attesten voor de subsidiëring van sociale koopwoningen of kavels

Het agentschap attesteert of bepaalde gronden en panden voldoen aan de criteria voor subsidies bij verwerving (SV), sloop- of infrastructuur- (SSI) of bouwwerken (SBE) voor realisatie van sociale koopwoningen of sociale kavels.

verdeling naar beoordeling	gunstig	ongunstig	gemengd	totaal aantal	totaal %
Antwerpen	30	0	1	31	36%
Limburg	3	1	0	4	5%
Oost-Vlaanderen	9	0	0	9	10%
Vlaams-Brabant	4	0	0	4	5%
West-Vlaanderen	33	5	1	39	45%
TOTAAL AANTAL	79	6	2	87	100%
TOTAAL %	91%	7%	2%	100%	

verdeling naar type attest	SV	SBE	SSI	totaal aantal	totaal %
Antwerpen	7	13	11	31	36%
Limburg	0	2	2	4	5%
Oost-Vlaanderen	4	4	1	9	10%
Vlaams-Brabant	0	2	2	4	5%
West-Vlaanderen	10	10	19	39	45%
TOTAAL AANTAL	21	31	35	87	100%
TOTAAL %	24%	36%	40%	100%	

De overgrote meerderheid van de attesten kreeg een gunstige beoordeling (91%). Het grootste aandeel (40%) van de afgeleverde attesten betreft een subsidie voor sloop- en infrastructuurwerken, 36% voor bouwwerken en 24% voor verwerving.

Lokale toewijzingsreglementen

Om beter tegemoet te komen aan specifieke plaatselijke noden, kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een eigen toewijzingsreglement 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 2015 nam de minister voor 61 gemeenten een beslissing over het toewijzingsreglement. Dit is 20% meer dan in 2014. 3 toewijzingsreglementen werden opgesteld door een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor respectievelijk 6, 4 en 2 gemeenten. In 12 lokale toewijzingsreglementen oordeelde de minister over doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. In 9 gevallen was dit voor personen met een beperking en in 3 gevallen voor de doelgroep ouderen. In 29 toewijzingsreglementen werd een toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is 20% minder dan vorig jaar. Bij 23 gemeenten werd de lokale binding verder uitgewerkt. Dit is 40% meer tegenover 2014.

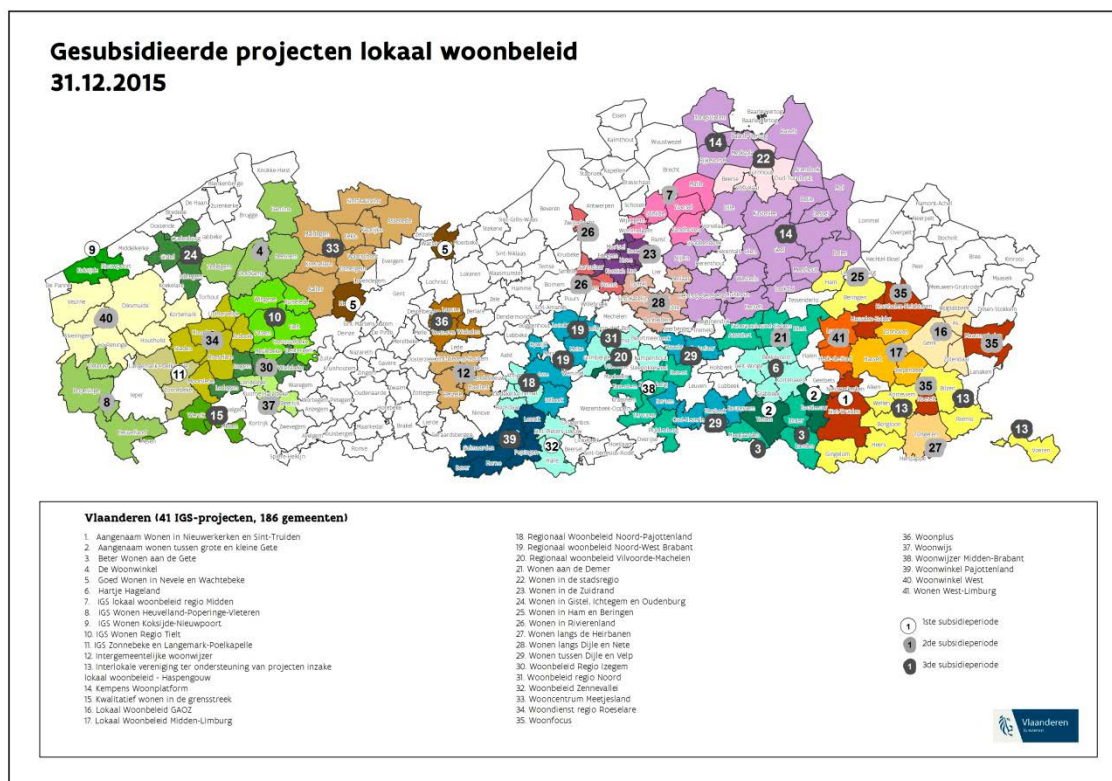
Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS)

Algemeen

Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 kan de minister van Wonen een subsidie toekennen aan initiatiefnemers van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Prioritaire doelstellingen zijn daarbij:

- Het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen;
- Het organiseren van het lokaal woonoverleg;
- Het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger;
- Het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

In de periode 2007-2015 kregen in totaal 48 IGS-projecten een Vlaamse subsidie toegekend voor drie werkingsjaren, die twee keer verlengbaar is. In 2015 kregen 19 bestaande projecten een subsidie voor een volgende periode. Eind 2015 waren er 41 gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid actief, waaraan in totaal 186 Vlaamse gemeenten deelnamen: bijna twee Vlaamse gemeenten op drie zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. Bijgevoegde kaart toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.



Na de exponentiële aangroei in de eerste jaren (met name de periode 2008-2011), zien we nu dat het aantal IGS-projecten al een paar jaar stabiel blijft. De beschikbare subsidiebudgetten laten geen verdere sterke aanwas toe. Bovendien valt aan te nemen dat er, behoudens een lichte groeimarge, een zeker plafond is bereikt. Een volledige dekking van alle 308 Vlaamse gemeenten was ook nooit de bedoeling; met name de grotere en middelgrote steden zijn gezien hun specifieke stedelijke problematiek doorgaans het best gebaat met een eigen huisvestingsbeleid, terwijl de IGS-projecten vooral een meerwaarde betekenen voor kleinere of landelijke gemeenten.

Ondersteuning door Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt gemeenten bij de opstart van een intergemeentelijk samenwerkingsverband en bij de subsidieaanvraagprocedure.

Het meeste werk vormen echter de begeleiding, ondersteuning en opvolging van de bestaande IGS-projecten.

Bestaande projecten worden zowel afzonderlijk via stuurgroepbijeenkomsten, als per provincie, via provinciale overlegtafels, ondersteund.

Naast deelname aan het lokale woonoverleg, de bijeenkomsten van de stuurgroep en de provinciale overlegtafels, staan de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen ook klaar voor het beantwoorden van vragen, en geven ze ondersteuning door het aanbieden van vorming op maat.

Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

In 2015 heeft Wonen-Vlaanderen voor 18 projecten een hernieuwingssubsidieaanvraag voor een tweede of derde periode van drie werkingsjaren beoordeeld en geadviseerd, via een tussentijds evaluatierapport van de afgelopen twee werkingsjaren en een advies over het projectvoorstel voor de volgende drie werkingsjaren. Na gunstig advies van Wonen-Vlaanderen kende de minister aan elk van de 18 projecten een subsidie toe voor een tweede of derde periode van drie jaar.

Wonen-Vlaanderen evalueerde in 2015 ook de prestaties van een project dat eerder in 2014 maar een subsidie voor 18 maanden in plaats van drie jaar had gekregen. Dat project kreeg, na een gunstig advies aan de minister, een verlenging van de subsidie voor de resterende 18 maanden van de tweede subsidieperiode.

Zo werd in 2015 4,907 miljoen euro subsidie vastgelegd voor intergemeentelijke projecten. Wonen-Vlaanderen volgt de lopende projecten op aan de hand van hun jaarlijks ingediende financiële verslagen en activiteitenverslagen. In 2015 dienden 39 projecten een financieel verslag en activiteitenverslag van hun afgelopen werkingsjaar in. Het activiteitenverslag toetst Wonen-Vlaanderen aan de vooropgestelde tussentijdse resultaten. Op basis van de financiële verslagen beoordeelt Wonen-Vlaanderen de werkelijke subsidiabele personeelskosten.

In 2015 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 4,712 miljoen euro subsidie uitbetaald.

2.4. SHM's (huur en koop) ondersteunen

2.4.1. Subsidiëring van de sociale huursector

ADL-subsidie

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 voorziet in een subsidie ter aanmoediging van specifieke projecten voor het zelfstandig wonen in sociale woonwijken voor personen met een fysieke handicap. Dit zijn de zogeheten adl-projecten, met steun voor de 'algemene dagelijkse levensverrichtingen'.

In 2015 werd het eindsaldo (204.958,96 euro) voor het ADL-project Riedekens in Oudenaarde uitbetaald, evenals de voorschotten van 294.100,88 euro voor de projecten ADL-clusters "Sint Janneke – Gagelstraat" in Herentals en "Oud Klooster - Prinsessenstraat" in Izegem.

Verwervingssubsidie

De VMSW volgt de toekenning van verwervingssubsidies op sinds de inwerkingtreding (op 23/11/2008) van het besluit van de Vlaamse regering van 18/07/2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (het UP-besluit).

Wonen-Vlaanderen behandelt enkel nog de dossiers waarvoor kredieten zijn vastgelegd voor 23/11/2008, volgens de besluiten van de Vlaamse Regering van 19/12/1996 inzake de subsidiëring van sociale woonprojecten.

Financiering van de initiatiefnemers van sociale huurwoningen

Het grond- en pandenbeleid stelt ambitieuze doelen op het vlak van de uitbreiding van het aantal sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels. Artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode voorziet hierbij een uitbreiding van het bestaande sociale woonaanbod met 65.610 eenheden, waarvan 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels.

Daartoe stelt de Vlaamse overheid geld ter beschikking aan de VMSW, die leningen toekent aan sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's, gemeenten en het Vlaams Woningfonds. Deze initiatiefnemers sluiten bij de VMSW een marktconforme lening af, die overeenkomt met een theoretische lening met een looptijd van 33 jaar, met een negatieve rentevoet van -1% en een progressiviteit van 2% om hun projecten te financieren. In 2015 werden hiervoor in de begroting van Wonen-Vlaanderen de volgende bedragen voorzien:

- Kapitaalsubsidies VMSW: 219.954 Keuro vastgelegd en 264.533 Keuro uitbetaald
- Rentesubsidies VMSW: 6.540 Keuro vastgelegd en uitbetaald

Gewestelijke Sociale Correctie

Voor een sluitende financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorziet het Financieringsbesluit in een gewestelijke sociale correctie (GSC), die de sociale huisvestingsmaatschappijen bijstaat bij eventuele tekorten als gevolg van hun sociale huuractiviteit. Bij de berekening van de GSC vergelijkt men voor elke SHM de inkomsten met de uitgaven. Zijn de uitgaven hoger dan de inkomsten, dan past de GSC het verschil bij, als een bijkomende subsidie.

In 2015 werd de definitieve GSC van het referentiejaar 2014 bepaald en afgerekend met het al in 2014 uitbetaald voorschot. De rest dient als voorschot op de GSC van het referentiejaar 2015. Voor 17 van de 89 SHM's overtroffen de uitgaven de inkomsten. Enkel voor die SHM's was er een uitbetaling.

Globaal hadden de SHM's recht op 3.857.139,67 euro. De VMSW betaalt dit bedrag op basis van enerzijds een afname van de rekening-courant van de SHM's die geen voorschot op de GSC 2014 ontvingen en nog een negatief saldo hadden openstaan na de afrekening van de GSC 2013 en anderzijds op basis van een bijdrage van 912.133,59 euro vanuit de begroting van het Vlaamse Gewest.

Diverse stelsels van woonondersteuning

Diverse langlopende stelsels woonondersteuning vergen verder opgevolging vanuit Wonen-Vlaanderen, zoals het stelsel Domus Flandria (1992), het stelsel Alternatieve Financiering (1990) en het stelsel Huurcompensatie (1987).

Voor elk van deze stelsels zijn er trimestriële controles op:

- Het inkomen bij aanvang van de huurperiode (rechtmatige verhuring is afhankelijk van het inkomen);
- De eigendomsvoorwaarde op het ogenblik van de toewijzing;
- De bewoning van de sociale huurwoning (controle via Rijksregister);
- De evolutie van het aantal personen ten laste in het gezin.

In 2015 werd in totaal 23.910.935,99 euro uitbetaald aan financiële tegemoetkomingen en huursubsidie aan OCMW's, gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen in het Domus Flandria-programma. In het kader van de Alternatieve Financiering werd er 2.736.967,30 euro uitbetaald en in het stelsel huurcompensatie 241.048,13 euro.

2.4.2.

Subsidiëring sociale leningen en eigendomssector

Subsidies voor de renovatie van woningen en gebouwen en de bouw van nieuwe sociale woningen in de eigendomssector.

De VMSW volgt de toekenning van de subsidies voor de renovatie van woningen en gebouwen en de bouw van nieuwe sociale woningen in de eigendomssector (SBE-subsidie) al op sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 18/07/2008 houdende de procedure voor de planning, vaststelling en goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten, en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (het UP-besluit).

Wonen-Vlaanderen behandelt enkel nog de dossiers waarvoor kredieten zijn vastgelegd voor 23/11/2008. Die subsidie regelt het Besluit van de Vlaamse regering van 23 maart 1999 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen in de eigendomssector.

In 2015 werden vier dossiers uitbetaald, voor een totaalbedrag van 2.133.619,58 euro.

Bijzondere sociale leningen – VMSW

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

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor de aanpassing van de regelgeving omtrent de bijzondere sociale lening. Daarnaast stonden stond het agentschap in 2015 ook in voor de subsidiëring van de VMSW en het VWF zodat zij in staat zijn om die bijzondere sociale leningen te verstrekken met een rentekorting. Concreet gaat het dan bij het Vlaams Woningfonds om de uitbetaling van rentesubsidies, wat de VMSW betreft gaat het dan over een combinatie van rente- en kapitaalsubsidies. In 2016 zal er een nieuw financieringssysteem zal worden uitgewerkt. Voor 2015 kan Wonen-Vlaanderen volgende cijfers meegeven:

- Rentesubsidies VWF: 58.662.000 euro;
- Rentesubsidies VMSW: 11.062.000 euro;
- Kapitaalsubsidies VMSW: toegekend (vastgelegd) 564.000 euro en effectief uitbetaald 9.448.000 euro.

Vanaf 1 januari 2015 kan men geen bijzondere sociale lening meer aanvragen voor nieuwbouw, de aankoop van bouwgrond en herfinancieringen.

De VMSW verstrekte in 2015 2.427 leningen, voor een totaal bedrag van 382.857.732 euro. Onderstaande tabel toont aan hoe dit totaal is verdeeld over de verschillende verrichtingen:

Soort verrichting	Aantal	Volume
Aankoop sociale koopwoning	742	€ 138.539.017
Aankoop private woning	432	€ 70.736.549
Behoud van woning	39	€ 1.876.793
Aankoop met RVA	950	€ 164.707.310
Herfinanciering 50%	17	€ 2.864.259
Renovatie/verbetering/aanpassing	247	€ 4.133.804
Totaal	2.427	€ 382.857.732

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent bijzondere sociale leningen toe, en verhuurt zelf ook woningen, aan woonbehoeftige huishoudens. De Vlaamse Regering geeft het VWF jaarlijks een machtiging om obligatieleningen uit te schrijven met waarborg van het Vlaamse Gewest. De zo verzamelde middelen komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient voor de bijzondere sociale leningen. Daarnaast mag het fonds die middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen. Vanaf 1 januari 2016 verandert dus de financieringswijze van het VWF.

Door de toenemende terughoudendheid van banken en kredietinstellingen om leningen toe te kennen voor 100% van het aankoopbedrag, zagen we een stijgende vraag naar sociale leningen. Om hieraan tegemoet te komen werd in 2014 een extra machtiging ingeschreven van 500 miljoen euro. Hiervan werd 260 miljoen euro toegekend aan het VWF. Omdat uiteindelijk een deel van deze machtiging bij het VWF einde 2014 nog niet was omgezet in bijzondere sociale leningen werd een bedrag van 87.645.076,17 euro overgedragen naar 2015.

In 2015 verstrekke het VWF op deze manier 2.665 leningen, met een totaal volume van 418.597.215 euro. Onderstaande tabel toont de onderlinge verdeling tussen de verschillende verrichtingen.

Soort verrichting	Aantal	Volume
Nieuwbouw	2	€ 337.965
Aankoop	1504	€ 247.898.447
Werken	180	€ 7.047.269
Aankoop en werken	851	€ 146.269.041
Terugbetaling van schulden	9	€ 1.370.571
Werken en terugbetaling van schulden	4	€ 660.970
Behoud	95	€ 12.461.994
Behoud en werken	20	€ 2.532.956
Totaal	2.665	€ 418.579.215

De beoordeling van prestaties van de SHM's door middel van visitaties

De visitatiecommissies gaan na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. De leden van de visitatiecommissie 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.

In 2015 werden 25 visitaties uitgevoerd. Daarvan werden 13 definitieve visitatierapporten in 2015 opgeleverd. Daarnaast werden ook nog 9 definitieve visitatierapporten van visitaties uit 2014 opgeleverd. Hiermee zitten de visitaties op koers.

Elke SHM wordt minstens 1 keer in de 4 jaar gevisiteerd en 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 goede praktijken-prijzen uit voor goede praktijken die de visitatiecommissies bij de SHM's hebben vastgesteld. Vlaams minister van Wonen reikte op 23 februari 2015 de Beste-Praktijkprijzen 2015 uit tijdens de nieuwsjaarsreceptie van de Visitatieraad. De winnaars waren:

- Eigen Gift - Eigen Hulp: voor het prestatieveld “kwaliteit van de woningen”.
- Woonhaven Antwerpen: voor het prestatieveld “betaalbaarheid”.
- Kempisch Tehuis: voor het prestatieveld “sociaal beleid”.
- Woonpunt Mechelen: voor het prestatieveld “interne werking en financiële werkbaarheid”.
- Woonhaven: voor het prestatieveld “klantvriendelijkheid”.

Meer info vindt men op de website van de Visitatieraad.

2.5. Erkende Kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. In 2015 waren er 18 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. Met de nieuwe erkenningsvoorwaarden (een eigen vermogen hebben van minimum 4.000.000 euro en een solvabiliteit hoger dan 7,5%) die gelden vanaf 1 januari 2014, hebben een aantal EKM's beslist om te fuseren of hun werking stop te zetten. Zo werd het landschap van de EKM's de laatste twee jaren grondig hervormd.

In 2015 verstrekten de EKM's 794 leningen, voor een totaalbedrag van 85.446.387 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die de EKM's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. In 2015 werd het fundingcontract toegekend aan ING België. De EKM's namen uiteindelijk funding op voor een bedrag van 36.889.541 euro.

In 2015 dienden de EKM's zes dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg, voor een totaal bedrag van 109.134,20 euro. Daarvan betaalde het Vlaamse gewest al effectief 80.200 euro uit. Voor aanvragen van eind 2014 werd in 2015 nog 56.400 euro uitgekeerd.

In 2015 werd dus een totaalbedrag uitgekeerd van 136.600 euro. Van de zes ingediende dossiers in 2015 werden er vier dossiers uitbetaald in 2015. Een dossier is nog in behandeling en zal worden uitbetaald in 2016; een dossier werd geweigerd.

2.6. Woonwagenterreinen

Vanaf 2016 wordt de subsidiering van de woonwagenterreinen overgedragen van het agentschap Binnenlands Bestuur naar het agentschap Wonen-Vlaanderen.

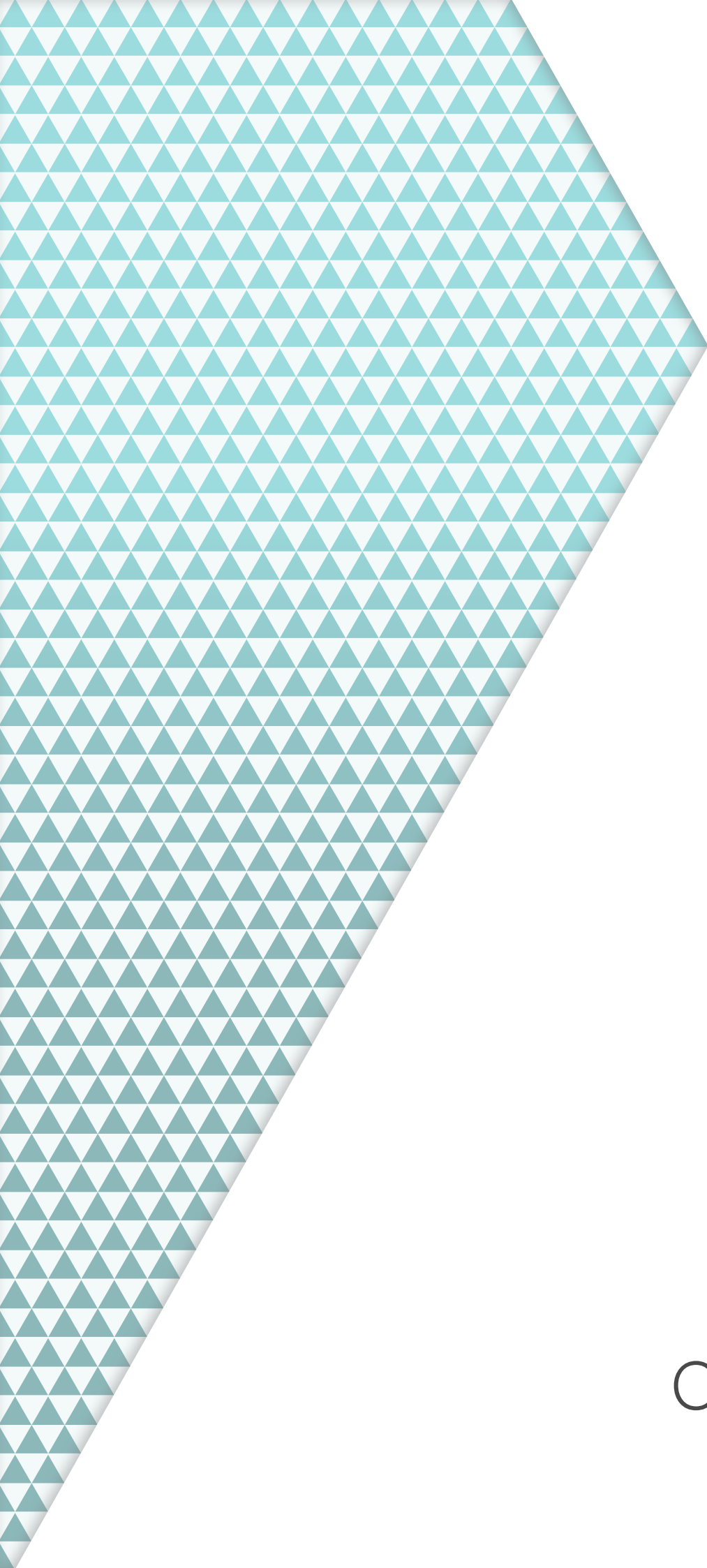
In de loop van 2015 werd een nieuwe subsidieregeling uitgewerkt om de kosten van aanleg van residentiële en doortrekkersterreinen tot 100% te betoelagen. Het juridische kader en de voorwaarden voor de aanleg van een woonwagenterrein werden in uitvoering van het nieuwe decreet scherp gesteld.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Nieuwe inplantingen en uitbreidingen zijn te bespreken in het lokaal woonbeleid.
- Er is naast een minimale oppervlakte van een standplaats ook een maximumoppervlakte: 250 m² voor een standplaats op een residentieel woonwagenterrein, 200m² voor een standplaats op een doortrekkersterrein.
- Een maximale grootte van de woonwagens: 200 m³ voor woonwagens op een residentieel woonwagenterrein. 150 m³ voor woonwagens op een doortrekkersterrein.
- De initiatiefnemer moet de woonwagengewoners sensibiliseren rond de kwaliteit van hun woonwagen aan de hand van een richtinggevend model van technisch verslag.

- Een initiatiefnemer kan een beroep doen op gronden van een privé-eigenaar als hij die gedurende minstens 20 jaar ter beschikking stelt.
- De subsidie bedraagt 100 % van de verwerving, tot het maximum vermeld in het schattingsverslag.
- De subsidie bedraagt 100 % voor de inrichting of uitbreiding van een woonwagenterrein, maar beperkt tot 55.000 euro per standplaats (excl. BTW).
- De subsidie bedraagt 90% van de kostprijs van de renovatie van een woonwagenterrein, maar beperkt tot 55.000 euro per standplaats (excl. BTW).
- Het technisch nazicht van het dossier van de inrichtingswerken, de uitbreiding of renovatie gebeurt door de VMSW.
- De subsidie van de werken wordt uitbetaald aan de hand van voorschotten, het saldo bij de eindafrekening.

Het richtinggevend technisch verslag en de normen voor de minimale uitrusting van het woonwagenterrein zijn verder uitgewerkt in een ministerieel besluit.



3.

Onderzoek

3. Onderzoek

Het Steunpunt Wonen 2012-2015 was een samenwerkingsverband van de KU Leuven, Universiteit Hasselt, Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft (Nederland). Binnen het Steunpunt verzamelden onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via wetenschappelijke analyses draagt dit onderzoek bij tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat als opdrachtgevende overheid in voor de inhoudelijke aansturing, de administratieve opvolging en de subsidiering van het Steunpunt.

3.1. Eindrapporten van het Steunpunt Wonen opgeleverd in 2015

Meer informatie over de onderzoeken zelf vindt u op de website van [het Steunpunt Wonen](#).

Het Grote Woononderzoek 2013

Dit rapport bundelt de eerste analyseresultaten van de data van het Grote Woononderzoek 2013 (Woonsurvey 2013).

Volume 1: 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld' (Sien Winters e.a.)

Volume 2: 'Het Grote Woononderzoek 2013. Deelrapporten'

- Deel 1. Methodologische toelichting
- Deel 2. Profiel van de deelmarkten, woonuitgaven en betaalbaarheid
- Deel 3. Technische woningkwaliteit
- Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie
- Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde
- Deel 6. Energie
- Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis

Methodologische rapporten:

- Het Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening
- Het Grote Woononderzoek 2013. Veldwerk en kwaliteitscontrole

Analyse van de EPC (energieprestatiecertificaat)-databank. Resultaten tot en met 2012

De resultaten van het onderzoek binnen werkpakket 5 'Analyse van de EPC-databank'. Dit onderzoek analyseert de gemiddelde energieprestatie en de energetische karakteristieken van de Vlaamse woningen die in het bezit zijn van een EPC.

Woonsituatie van migranten. Scoping paper.

De beschrijving van een algemeen beeld van de woonsituatie van migranten, met ook aandacht voor enkele hiaten in kennis rond dit thema.

Eigendomsstatuut, woonuitgaven en betaalbaarheid. Evolutie tussen 2005 en 2013.

Dit rapport bekijkt de woonuitgaven en de betaalbaarheid voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt, met name de gezinnen behorend tot het laagste inkomenskwintiel en de gezinnen waarvan de referentiepersoon werkloos of ziek/arbeidsongeschikt is.

Het verhaal van noodkopers en captive renters. Ontoereikende woningkwaliteit in Vlaanderen.

Deze studie onderzoekt voor welke groepen van gezinnen de ontoereikende woningkwaliteit een probleem vormt, in de zin dat zij weinig mogelijkheden hebben om iets aan hun slechte woonsituatie te veranderen.

Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie.

Een rapport met de bevindingen en aanbevelingen van de thematische werkgroepen rond 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs'.

Gemeenschappelijk wonen.

Suggesties voor een faciliterend beleid rond gemeenschappelijk wonen, aanbevelingen voor een definitie van 'gemeenschappelijk wonen' als volwaardige woonvorm, en suggesties voor de noodzakelijke uitvoeringsmodaliteiten van zo'n beleidsmatige definitie.

Het lokaal woonbeleid op (de) kaart! De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd.

Dit onderzoek schetst de praktijk van het lokale woonbeleid in 2015 en de evolutie hierin sinds 2006. Het omvat ook een evaluatie van de subsidie voor het ondersteunen van projecten rond intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS).

Spatial arbitrage in Belgian border Regions.

Een studie die onderzoekt of de woningprijzen in België nabij de Nederlandse grens beïnvloed worden door de Nederlandse woningprijzen.

Tevredenheidsmeting sociale huisvesting. Rapport over de ontwikkeling van het meetinstrument.

Dit is een verslag van het doorlopen proces bij de uitwerking van een gebruiksvriendelijk instrument voor de meting van de tevredenheid van de klanten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Naast dit rapport resulteerde dit onderzoek ook in een voorlopige handleiding voor de maatschappijen.

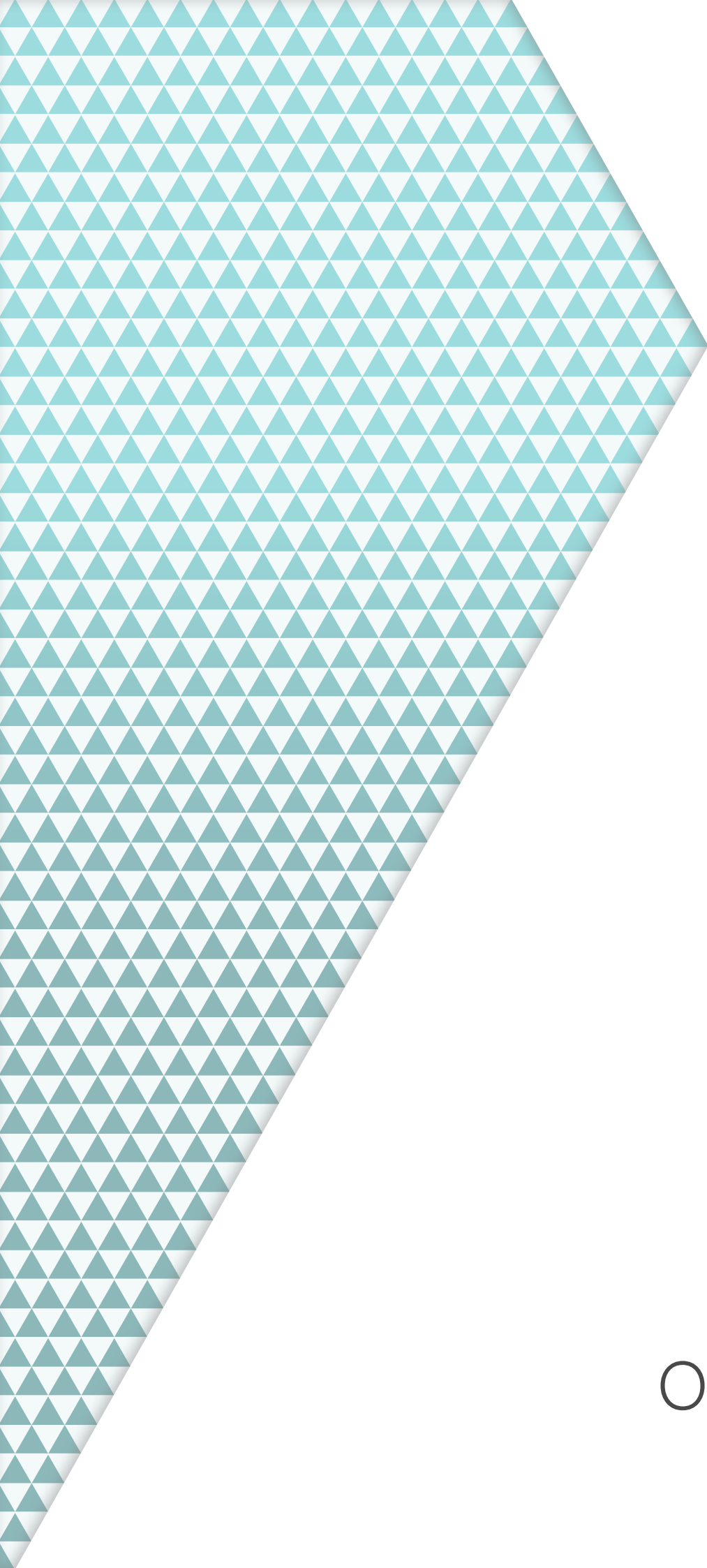
Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013.

Het doel van dit onderzoek is het detecteren, analyseren en zoeken naar verklaringen van een aantal opmerkelijke trends in het kader van de ontwikkelingen omtrent woningtype, woninggrootte en woningbezetting tussen 2001 en 2013. Hiervoor werd gebruik gemaakt van twee belangrijke surveyonderzoeken: het Grote Woononderzoek 2013 en de Sociaal-economische Enquête 2001.

Andere eindrapporten⁵ opgeleverd in 2015:

Sociale huur als instrument voor het recht op wonen. Deze studie onderzoekt de betekenis van de begrippen 'recht op behoorlijke huisvesting' en 'recht op wonen' in de rechtspraak, en de invloed hiervan op de rechtspraktijk. Het onderzoek, gevoerd door de Universiteit Antwerpen, liep van januari 2014 tot juni 2015, en resulteerde in een eindrapport met beleidsaanbevelingen.

⁵ Ad hoc onderzoek uitbesteed via de wetgeving overheidsopdrachten (buiten de steunpuntwerking)



4.

Organisatie

4. Onze organisatie

4.1. Naar een nieuwe klantgericht Wonen-Vlaanderen

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen startte in 2015 met een transitietraject. De Vlaamse Regering legt aan de administratie een aantal besparingen op, vraagt een heroriëntering van de opdrachten in functie van de kerntaken, en geeft meer autonomie aan de lokale besturen. Bovendien is er de opsplitsing van het Agentschap Inspectie RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) waardoor de Wooninspectie en de afdeling Toezicht overgeheveld worden naar Wonen-Vlaanderen. Tenslotte wordt de oprichting van een nieuw beleidsdomein Omgeving in het vooruitzicht gesteld.

Het secretariaat van de Vlaamse Woonraad, de dienst boekhouding en enkele elementen van de Management Ondersteunende Diensten van het beleidsdomein RWO werd al in 2015 ingebed in het agentschap. De afdeling Toezicht en de wooninspectie zullen in 2016 toegevoegd worden aan Wonen-Vlaanderen.

4.2. Personeelsgegevens van wonen-vlaanderen

Het personeel van Wonen-Vlaanderen telde in december 2015 216 personen. Die 216 personeelsleden vertegenwoordigen 200,70 VTE (voltijds equivalent).

De Vlaamse Regering stelt dat tegen het einde van de legislatuur het aantal personeelsleden van de Vlaamse overheid moet dalen met 1.950 personen. Het agentschap haalde de opgelegde besparing met 27 koppen.

4.3. Klachten

Wat betreft klachten lijkt 2015 een jaar waarin er opvallend meer ontevredenheid was over de renovatiepremie. In [het jaarverslag van de Vlaamse ombudsdienst](#) kunt u hier meer over lezen.

4.4. Parlementaire vragen

2015 was een absoluut recordjaar voor de behandeling van parlementaire vragen voor Wonen-Vlaanderen. De administratie gaf input aan Vlaams minister van Wonen voor 413 schriftelijke vragen en 100 vragen om uitleg. Dit waren er een 140-tal meer dan in 2014.

4.5.

Website

De website premiezoeker.be werd net geen 400.000 keer geraadpleegd door iets meer dan 300.000 unieke gebruikers.

De startpagina van de website www.wonenvlaanderen.be werd in een nieuw kleedje gestoken. Voor volgend jaar mogen bezoekers van de site nog meer verbeteringen verwachten. De bezoekerscijfers zijn in vergelijking met het jaar ervoor stabiel gebleven (een 860.000 keer geraadpleegd, met 531.000 unieke bezoekers). In het najaar zijn er duidelijke pieken in de bezoekersaantallen merkbaar, te wijten aan het nieuws over de renovatiepremie.

V.U.: AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Koning Albert II-laan 19 bus 40
1210 Brussel

www.vlaanderen.be/wonen
www.wonenvlaanderen.be

BEL 1700