



# Jaarverslag 2014

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN



Vlaanderen  
is wonen

## Woord vooraf

Dit jaarverslag, het eerste van een nieuwe legislatuur, schetst in vijf hoofdstukken een overzicht van de verschillende uitvoerende activiteiten van Wonen-Vlaanderen. De minister heeft haar beleidsprioriteiten voor de komende legislatuur geformuleerd in haar beleidsnota. Het Agentschap werkt die verder uit in concrete beleidsinitiatieven. Aan het begin van de legislatuur betekent dit hoofdzakelijk een evaluatie van de bestaande regelgeving en onderzoek naar nieuwe antwoorden op de steeds veranderende woonvragen.

Een gedetailleerde planning van beleidsinitiatieven is te vinden in de beleidsnota en de jaarlijkse beleidsbrieven van de minister. Dit jaarverslag gaat daar dan ook niet verder op in.

Het eerste hoofdstuk beschrijft de instrumenten die het Agentschap inzet om de kwaliteit en betaalbaarheid op de Vlaamse huurmarkt te bevorderen. Op 21 maart 2014 keurde de Vlaamse Regering een aantal wijzigingen aan de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs en de Vlaamse huurpremie goed. Het nieuwe besluit stemt beide stelsels beter op elkaar af. Ze volgen elkaar logisch op in de wachtperiode voor een sociale huurwoning. Het bedrag van de huursubsidie werd gelijkgesteld met het niveau van de huurpremie en de degressiviteit werd afgeschaft. Zowel voor de huursubsidie als voor de huurpremie werden er meer aanvragen ingediend en goedkeuringen gegeven. Voor beide stelsels blijft de uitval tussen aanvraag en goedkeuring evenwel hoog. Dit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij verdere evaluatie en verfijning van het systeem.

Bij de sociale verhuurkantoren stellen we, net als de voorgaande jaren, een stijging vast van de woningen in beheer van een svk. Eind 2014 hadden de svk's 7515 woningen in beheer en was er, naast de huursubsidies, een subsidie van meer dan 13 miljoen euro voor hun werking voorzien. De effecten van het gewijzigde subsidiebesluit leiden stilaan tot een gewijzigd svk-landschap.

Het tweede hoofdstuk gaat in op de initiatieven gericht op de kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid van de Vlaamse eigendomswoningen. De verzekering gewaarborgd wonen beschermt deze eigenaars bij onverwacht inkomensverlies. Met meer dan een verdubbeling van het aantal aanvragen in twee jaar tijd, dank zij een brede informatiecampagne en een goede samenwerking met onder andere banken, notarissen en de vastgoedsector, mag dit stelsel een succesverhaal heten.

Daarnaast verstrekten de VMSW en het Vlaams Woningfonds, om tegemoet te komen aan de almaar toenemende vraag naar sociale leningen, een historisch hoog volume van 1,2 miljard euro aan leningen.

Het bewaken en stimuleren van de woonkwaliteit vormt een derde hoofdstuk. Het totale aantal conformiteitsonderzoeken stijgt voor het eerst niet meer, en daalt zelfs lichtjes tegenover 2013. Ten opzichte van 2012 is er wel nog altijd een stijging met 13%.

Daarnaast waren er in 2014 in totaal 3.340 besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring genomen in toepassing van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, tegenover 3.608 in 2013. Ook hier zet de daling zich dus door, maar nog altijd een sterke stijging tegenover 2012 en vroeger. Uit de cijfers bleek ook dat de rookmeldersplicht stilaan algemeen ingang vindt: het aantal rookmelders in de onderzochte woningen is in een jaar tijd meer dan verdubbeld.

De renovatiepremie kende in 2014, na de dalende trend van de laatste jaren, opnieuw een grote stijging van het aantal aanvragen, omdat de premie eind 2014 werd stopgezet, met de bedoeling het stelsel te hervormen. Na aankondiging hiervan werden in de laatste twee maanden van 2014 maar liefst 14.500 aanvragen ingediend.

Een volgend hoofdstuk behandelt het lokaal woonbeleid: de lokale overheden vormen immers, als regisseur op het terrein, een essentiële schakel in de realisatie van het Vlaamse woonbeleid. Het is dan ook niet meer dan normaal dat Wonen-Vlaanderen actief betrokken blijft bij het lokale woonoverleg, om samen met de verschillende lokale woonactoren het beleid verder uit te tekenen op lokaal niveau. Verder volgt het Agentschap de planning en realisatie van het plaatselijke sociale woonaanbod nauwlettend op: hiertoe vond in 2014 een tweede voortgangstoets plaats. En tot slot blijft Wonen-Vlaanderen verder inzetten op het stimuleren van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, waar inmiddels twee op drie Vlaamse gemeenten deel van uitmaken.

Lokaal woonbeleid wordt ook ondersteund via vormingssessies voor de gemeentelijke ambtenaren en actoren. Hoofdstuk 5 biedt een overzicht van dit vormingsaanbod.

Daarnaast biedt dit hoofdstuk een overzicht van de opgeleverde onderzoeken van het steunpunt Wonen. Gezien de complexe problematiek is een gedegen wetenschappelijke onderbouwing immers meer dan ooit van belang om oplossingen te bieden voor de grote en veranderende uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid.

Ook de in 2013 gelanceerde huurschatter kende in 2014 een succesvol vervolg. Tegen de zomer van 2015 voorzien we een evaluatierapport van de huurschatter om naderhand een aantal aanpassingen aan het model uit te voeren.

Op het vlak van communicatie ten slotte, was de vernieuwde website wonenvlaanderen.be de belangrijkste realisatie. Via een klantgerichte aanpak wil deze site nog meer dan voorheen het referentiepunt worden voor alle informatie over het wonen in Vlaanderen, zowel voor burgers als beleidsactoren.

# Inhoud

1.	Huurwoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod	
1.1.	Huursubsidie	5
1.2.	Huurpremie	12
1.3.	Sociale Verhuurkantoren	15
1.4.	Subsidiëring van de sociale huursector	17
2.	Eigenaarswoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod	
2.1.	Verzekering Gewaarborgd Wonen	20
2.2.	Erkende Kredietmaatschappijen	22
2.3.	Subsidiëring sociale leningen en eigendomssector	22
3.	Woonkwaliteit bewaken en stimuleren	
3.1.	Conformiteitsonderzoeken	26
3.2.	Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	29
3.3.	De Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen	33
3.4.	VAP en renovatiepremie	35
4.	Efficiënt en doeltreffend lokaal woonbeleid	
4.1.	Lokaal woonoverleg	39
4.2.	Woonbeleidsplannen	41
4.3.	Actieprogramma's	42
4.4.	Adviezen	43
4.5.	Sociaal wonen	43
4.6.	Ondersteuning van gemeenten in het kader van de uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid	47
4.7.	Leegstandsregister en -heffing	49
4.8.	Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS)	50
4.9.	Onderzoek van het lokaal woonbeleid	53
5.	Vorming en onderzoek, communicatie en klachtenbehandeling	
5.1.	Vormings- en informatieaanbod	55
5.2.	Overlegfora	59
5.3.	Onderzoek	61
5.4.	Communicatie	64
5.5.	Klachtenbehandeling	65





# 1.

Huurwoningen:  
verhoging van een  
kwaliteitsvol en  
betaalbaar aanbod

# 1.

## Huurwoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod

Een eerste strategische doelstelling van het agentschap Wonen-Vlaanderen is het vergroten van het aanbod van kwalitatief goede private en sociale huurwoningen, tegen een betaalbare prijs, en parallel daarmee het bevorderen van de woonzekerheid van huurders. Daartoe heeft het agentschap verschillende instrumenten ter beschikking.

### 1.1.

#### Huursubsidie

De Vlaamse private huurmarkt kampt met een ernstig betaalbaarheidsprobleem. Onderzoek van het kenniscentrum toont dat de woonquote bij private huurders erg hoog ligt. De huursubsidie helpt huurders om het huren betaalbaar te houden.

Op 21 maart 2014 keurde de Vlaamse Regering een aantal wijzigingen aan de Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs en de Vlaamse huurpremie goed. Het nieuwe besluit stemt beide stelsels beter op elkaar af. Ze volgen elkaar logisch op in de wachtperiode voor een sociale huurwoning. Het bedrag van de huursubsidie werd gelijkgesteld met het niveau van de huurpremie en de degressiviteit werd afgeschaft.

Behalve voor bejaarde (65+) en ernstig gehandicapte huurders die verhuizen van een on-aangepaste naar een aangepaste huurwoning of een assistentiewoning, houdt de huursubsidie een verplichting in tot inschrijving op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Daardoor zal men de huursubsidie in de meeste gevallen maximaal vier jaar krijgen, waarna ze automatisch overgaat in een huurpremie.

Het nieuwe stelsel trad in werking vanaf 1 mei 2014.

#### Aanvragen

Tot mei 2014 (stelsel 2007) ontving Wonen-Vlaanderen 2.430 aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. SVK-dossiers vormen 23% van het totale aantal ingediende aanvragen.

Dit totaal is bijna drie keer zoveel als het totaal aantal aanvragen voor dezelfde periode in 2013.

Onder het nieuwe huursubsidiestelsel kwamen in de tweede helft van 2014 4.589 aanvragen binnen. SVK-dossiers vormen 24% van het totale aantal ingediende aanvragen.

	Stelsel 2007		Stelsel 2014		TOTAAL
	Aanvragen	Aanvragen SVK	Aanvragen	Aanvragen SVK	
Antwerpen	726	128	1.575	251	2.301
Limburg	321	133	529	196	850
Oost-Vlaanderen	507	97	943	174	1.450
Vlaams-Brabant	238	97	434	143	672
West-Vlaanderen	637	108	1.095	353	1.732
Nog toe te wijzen	0	0	13	6	13
<b>TOTAAL</b>	<b>2.430</b>	<b>563</b>	<b>4.589</b>	<b>1.123</b>	<b>7.019</b>

Dit geeft in totaal 1.073 aanvragen meer dan het aantal aanvragen in 2013: een significante stijging tegenover de vorige jaren.

Het percentage SVK-dossiers is nam ook licht toe (24% ten opzichte van 18% in 2013)

### Goedkeuringen

In 2014 werden 2.200 huursubsidieaanvragen goedgekeurd binnen het stelsel van 2007. SVK-dossiers vormen hier 47% van het totaal, wat vergelijkbaar is met de voorgaande jaren. Niet alle goedkeuringen betreffen dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2014. Van het totale aantal aanvragen tot mei 2014 werden in 1.189 goedgekeurd in 2014.

In het nieuwe huursubsidiestelsel werden, vanaf mei 2014, 528 aanvragen goedgekeurd.

	Stelsel 2007		Stelsel 2014		TOTAAL
	Goedkeuringen	Goedkeuringen SVK	Goedkeuringen	Goedkeuringen SVK	
Antwerpen	760	268	106	87	866
Limburg	322	212	111	82	433
Oost-Vlaanderen	396	147	108	61	504
Vlaams-Brabant	196	110	57	55	253
West-Vlaanderen	526	289	146	110	672
<b>TOTAAL</b>	<b>2.200</b>	<b>1.026</b>	<b>528</b>	<b>395</b>	<b>2.728</b>

Het totale aantal goedgekeurde dossiers ligt in 2014 iets hoger dan in 2013 (2.466).

Als we de totalen overschouwen, blijft het opmerkelijk dat van de in totaal 7.019 aanvragers van de huursubsidie, slechts 2.728 een goedkeuring verkrijgen.

### Rechthebbenden

Jaar	Aantal rechthebbenden
Eind 2007	8.966
Eind 2008	9.799
Eind 2009	9.769
Eind 2009	7.476
Eind 2010	8.522
Eind 2011	9.816
Eind 2012	10.334
Eind 2013	10.771
Eind 2014	11.379

Als we de rechthebbenden van een huursubsidie bekijken, kunnen we alleen maar vaststellen dat het aantal elk jaar toeneemt.

Van het aantal rechthebbenden zien we dat slechts een fractie ervan effectief een huursubsidie krijgt, met name 2.728 van de 11.379 rechthebbenden. De drempels van de huursubsidie liggen duidelijk hoog.

### Aard verrichting

Een huursubsidie kan men krijgen bij het verlaten van een ongeschikte, onbewoonbare onaangepaste of te kleine woning, bij dakloosheid, of bij verhuis naar een SVK-huurwoning.

Bij bijna de helft van de goedgekeurde dossiers voor mei 2014 (44%) verhuisde de aanvrager naar een SVK-woning en een derde is afkomstig uit een situatie van dakloosheid.

SVK Normaal	43,7%	Bejaarde-Dakloze Particulier	0,7%
Dakloze Particulier	31,8%	Overbewoning	0,4%
Te klein 1 jaar	7,7%	Afkomstig uit SVK	0,3%
Bejaarde Particulier	6,6%	Dakloze SVK	0,2%
Onbewoonbaar	3,2%	Niet voor bewoning	0,1%
Bejaarde SVK	2,7%	Niet bekend	0,1%
Ongeschikt	1,8%		

Gezien de beperkte beschikbare financiële middelen van het woonbeleid is het nodig prioriteiten te stellen. De huursubsidie moet dan ook in de eerste plaats gaan naar de meest kwetsbare private huurders: vandaar de keuze voor specifieke doelgroepen.

Het is een niet onbelangrijk gegeven dat verhoudingsgewijs een groot aantal huurders via de huursubsidie uit de dakloosheid is kunnen treden. Dat toont ook dat ocmw-medewerkers inmiddels goed vertrouwd zijn met het stelsel.

### Weigeringen

Tegenover 2.200 goedkeuringen staan over dezelfde periode 2.150 weigeringen. Ook dit zijn niet allemaal dossiers waarvan de aanvraag dateert van 2014. Van het totale aantal aanvragen tot mei 2014 werden er 1.179 afgekeurd in 2014. Bij de SVK-dossiers zijn er 171 weigeringen. Dit relatief lage aantal heeft te maken met de begeleiding van de aanvraag door het SVK, maar ook met het feit dat bij het betrekken van een SVK-woning geen voorwaarden gelden voor de woning die de huurder verliet.

In het nieuwe huursubsiestelsel werden 878 aanvragen geweigerd. Onderstaande tabel geeft een algemeen overzicht van de weigeringen, met daarnaast het aandeel hierin van SVK-woningen.

	Stelsel 2007		Stelsel 2014		TOTAAL
	Weigeringen	Weigeringen SVK	Weigeringen	Weigeringen SVK	
Antwerpen	893	71	167	16	1.060
Limburg	146	20	82	8	228
Oost-Vlaanderen	462	3	321	25	783
Vlaams-Brabant	183	21	35	18	218
West-Vlaanderen	466	56	273	57	739
<b>TOTAAL</b>	<b>2.150</b>	<b>171</b>	<b>878</b>	<b>124</b>	<b>3.028</b>

Ook al ligt het totale aantal weigeringen lager dan dat in 2013 (2.808), het blijft opmerkelijk hoog. Het is dan ook zinvol om even stil te staan bij de mogelijke verklaringen hiervoor.

### Weigeringsgrond

De belangrijkste redenen om de tegemoetkoming te weigeren zijn, net zoals in voorgaande jaren, de kwaliteit van de huursubsidiewoning en de verlaten woning (31%). Andere redenen zijn vooral: de aanvrager is negen maanden na de aanvraag nog niet verhuisd (9%), de huurprijs van de nieuwe woning is te hoog (6%), het inkomen is te hoog (5%) en er werd geen toegang verleend tot onderzoek van de woning.

### Aandeel van de verschillende weigeringsgronden voor de huursubsidie

De huursubsidiewoning voldoet niet aan de vereiste kwaliteitsnormen	17,5%
De onderzochte verlaten woning vertoont onvoldoende ernstige gebreken, is niet te klein, noch onaangepast.	13,2%
Andere reden	10,9%
9 maanden na de aanvraagdatum, nog steeds geen verhuis	8,5%
De huurprijs is te hoog	6,0%
Het inkomen van alle inwonende gezinsleden samen is hoger dan het toegelaten maximum	5,1%
Geen toegang gekregen tot de woning	4,9%
Aanvraag dateert van meer dan 9 maanden na de inschrijvingsdatum in de nieuwe woning	4,7%
De huursubsidiewoning is niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van een bejaarde of gehandicapte	4,1%
Aanvrager heeft geen installatiepremie ontvangen van het OCMW	3,7%
Aanvrager woonde minder dan een jaar in de verlaten woning	3,5%
De huursubsidiewoning is een sociale woning	3,3%
Aanvrager heeft al een tegemoetkoming in de huurprijs of een huursubsidie gekregen	3,2%
Andere	2,8%
De verlaten woning kan niet meer gecontroleerd worden	2,6%
De huursubsidiewoning is een kamer	1,8%
Aanvrager is niet samen met alle medebewoners verhuisd	1,7%
De verlaten woning ligt niet in het Vlaamse gewest	1,5%
persoonlijk verzoek annulatie/stopzetting	1,0%
afvoering van ambtswege	0,7%
Procedure o/o verlaten woning pas opstartbaar na verhuis	0,7%
Besluit o/o verlaten woning voldoet niet aan opgelegde voorwaarden	0,5%
geen geldig huurcontract	0,5%
Een inwonend gezinslid was in de periode van drie jaar voor de aanvraag datum volle eigenaar of vruchtgebruiker van een andere bewoonbare woning	0,4%
Aanvrager kan niet worden beschouwd als campingverlater	0,1%
2e verhuis: inwonen	0,0%
Aanvrager komt niet uit een onroerend goed dat aanleiding heeft gegeven tot een PV van de Wooninspectie	0,0%
De huursubsidiewoning ligt niet in het Vlaamse gewest	0,0%
niet bekend	0,1%



Het hoge aantal weigeringen komt dus voor een belangrijk deel (bijna een derde) voort uit de woonkwaliteitsvereiste: de woning die een huurder verlaat moet immers voldoende ernstige gebreken vertonen, vast te stellen op het ogenblik dat hij de woning nog bewoont. Anderzijds moet de nieuwe woning, waarvoor hij de huursubsidie aanvraagt, kwaliteitsconform zijn. Zo wil de huursubsidie de woonkwaliteit verbeteren van de huurders die daar het meeste nood aan hebben. Dit betekent ook wel dat een aantal huurders uit de boot valt omdat de oude woning net niet voldoende gebreken vertoont, ze al verhuisd zijn op het ogenblik van hun aanvraag waardoor de vorige woning niet meer kan worden onderzocht, of omdat de nieuwe woning ook te veel gebreken heeft.

De kwaliteitscomponent blijkt dus een mes dat aan twee kanten snijdt, en de algemene kwaliteit van de Vlaamse woningmarkt (en vooral het onderste segment hiervan) blijft een belangrijke belemmering voor een optimaal bereik van deze premie.

#### Bedrag van de huursubsidie

Het basisbedrag van de huursubsidie bedraagt 115 euro voor aanvragen tot mei 2014. Dat bedrag kan, naargelang het inkomen, stijgen met 50% of 100%. In de praktijk vallen de meeste huurders in de laagste inkomensschijf. De gemiddelde huursubsidie van de voor mei 2014 goedgekeurde dossiers bedraagt 216,53 euro. De gemiddelde installatiepremie bedraagt 636,47 euro.

Voor aanvragen tot mei 2014 werd een totaalbedrag uitbetaald van 27.267.042,43 euro aan huursubsidies en installatiepremies.

Daarnaast werd er in 2014 in het uitdovende stelsel van 1991 nog voor 449.382,02 euro aan huursubsidies uitbetaald, en in het nieuwe huursubsidiestelsel 573.562,50 euro.

Voor de drie stelsels samen maakt dit een totaal van 28.289.986,95 euro. Dat is 2.580.228,7 euro meer dan dat van 2013.

Het basisbedrag van de huursubsidie valt moeilijk significant te noemen, maar voor de huursubsidies aangevraagd tot mei 2014 komen de meeste huurders (ongeveer 75% van de goedgekeurde huursubsidies) in aanmerking voor de verhoging van 100%, wat toch een substantieel verschil betekent voor de betaalbaarheid van hun woning.

### Totale uitgave van de huursubsidie

JAARTAL	TOTAAL GEORDONNANCEERD
2007	€ 9.142.768,47
2008	€ 15.411.412,34
2009	€ 14.744.369,79
2010	€ 18.381.914,52
2011	€ 21.947.005,82
2012	€ 23.676.858,94
2013	€ 25.633.847,35
2014	€ 28.289.986,95

Bekijken we het totaalbedrag dat Wonen-Vlaanderen reserveerde voor de huursubsidie, dan zien we dat dit in de loop der jaren gigantisch is toegenomen: ten opzichte van zeven jaar geleden, zelfs quasi verdrievoudigd.

### Aantal actieve huursubsidiedossiers

Het aantal actieve dossiers steeg jaarlijks met een duizendtal tot het in 2014 stagneerde. Eind 2014 zijn er nog 10.707 lopende dossiers in het huursubsidiestelsel van 2007.

Het huursubsidiestelsel van 1991 heeft nog 588 actieve dossiers. Ondertussen is het aantal actieve dossiers in het nieuwe huursubsidiestelsel opgelopen tot 528.

Dit betekent een totaal van 11.823 actieve dossiers in de drie stelsels.

Dat blijft een betrekkelijk laag aantal, vergeleken bij de totale huurderspopulatie; gezien de beperkte beschikbare middelen worden deze dan ook prioritair ingezet voor de meest kwetsbare huurders.

### Herzieningen

Na de initiële goedkeuring wordt een huursubsidiedossier verder opgevolgd, voor een periodieke controle op inkomen en bewoning. De huurders moeten tijdens de hele looptijd van een huursubsidie in een conforme woning blijven wonen. Bovendien is er een inkomenscontrole na twee en na zes jaar.

In 2014 werden 2.933 actieve dossiers onderworpen aan een inkomenscontrole, die in 2.809 gevallen leidde tot een verlenging van de huursubsidie en in 124 gevallen tot een stopzetting wegens overschrijding van de inkomensgrens.

Daarnaast was er in 2014 bij 2.753 actieve dossiers een beslissing na een verhuis. In 1.947 gevallen leidde dit tot een stopzetting van de huursubsidie. In 806 gevallen was er sprake van een verlenging. Veel van deze stopzettingen gingen gepaard met een verhuis naar een gesubsidieerde sociale huurwoning.

## 1.2. Huurpremie

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

### 1.2.1. Aanvragen en toekenningen

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

Sinds de invoering van het stelsel kregen al 25.283 mensen een formulier toegestuurd. Hiervan stuurde in totaal iets meer dan de helft (12.981) zijn aanvraag in; van al deze aanvragers konden er tot dusver 9.572 van de premie genieten.

Opvallend is de discrepantie tussen het aantal potentieel rechthebbenden en het aantal toegekende premies. Ook de semi-automatische toekenning blijkt dus nog belangrijke drempels in te houden; de precieze oorzaken voor die betrekkelijk grote uitval zullen worden onderzocht bij een evaluatie van de premie.

In 2014 werd de wachttijd om voor de huurpremie in aanmerking te komen ingekort van vijf tot vier jaar. Die wijziging trad in werking op 1 mei 2014 en leidde tot een toename van het aantal aanvragen in het tweede semester van 2014.

Er was dan ook een grote instroom van aanvragen door het extra aantal “unieke” verstuurd formulieren in de maanden april, mei, juni en juli. In die periode alleen ontvingen al 6.647 potentiële kandidaten een formulier; 3.568 hiervan stuurden de aanvraag ook in, waarbij er 2.680 van de premie konden genieten.

In totaal werden in 2014 4.431 nieuwe huurpremies toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2014 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

Provincie	Aantal nieuwe rechthebbenden in 2014
Antwerpen	1.736
Oost-Vlaanderen	1.069
West-Vlaanderen	709
Limburg	492
Vlaams-Brabant	425
Totaal	4.431

Dat leverde een totaal op van 6.752 premie-ontvangers op 31/12/2014.

Dit cijfer vertoont een zeer sterke stijging tegenover de vorige jaren (2.912 in 2012 en 3.689 in 2013), alleen vallen die aantallen moeilijk met elkaar te vergelijken: in 2012 ging de premie immers pas in de maand augustus van start, zodat 2013 het eerste volledige kalenderjaar was voor het stelsel. En door de inkorting van de wachttijd voor kandidaat-sociale huurders van vijf naar vier jaar, werd in 2014 de doelgroep aanzienlijk uitgebreid, wat de grote toename verklaart.

### 1.2.2. Niet-toekenningen, stopzettingen huurpremie

Slechts een deel van de verzonden aanvraagformulieren leidt tot het recht op huurpremie en in een groot 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 potentieel rechthebbende, een verhuis die hetzij tot stopzetting, of mogelijk een nieuw dossier leidt, een te hoge huurprijs, of een huurder die niet voorkomt in het huurcontract. Stopzettingen van de huurpremie zijn in de eerste plaats een gevolg van de toewijzing van een sociale woning, een stijging van het inkomen boven de grens van de huurpremie, schrapping door de domiciliemaatschappij en weigeringen van een aangeboden sociale woning.

Het vrij aanzienlijke aantal weigeringen (4.043 sinds 2012) is deels te wijten aan het niet reageren van de rechthebbenden op de hen toegestuurde documenten, en deels aan het feit dat de informatie waarover we initieel beschikken de toetsing aan de feitelijke gegevens niet doorstaat. Het aantal stopzettingen ligt met 5.325 (sinds 2012) echter beduidend hoger, waarbij toewijzing van een sociale huurwoning of stijging van het inkomen de belangrijkste redenen vormen. Exacte cijfers hierover zijn voor 2014 niet beschikbaar, omdat het systeem (nog) niet toeliet die op jaarbasis te genereren; vanaf 2015 is dit wel het geval.

De informatie waarop niet-toekenningen van de huurpremie zijn gebaseerd komt uit het Centrale Register van Potentieel Rechthebbenden (CRPR), of uit het aanvraagformulier en de huurovereenkomst. Stopzettingen van de huurpremie volgen vooral uit informatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

### 1.2.3. Totale uitgave van de huurpremie

In 2014 werd een totaalbedrag van 8.835.130,56 euro aan huurpremies uitbetaald (tegenover 1.607.372,23 euro in 2012, en 6.063.173,16 euro in 2013).

De uitbetaling gebeurt in principe steeds in de maand volgend op de maand waarin het recht is vastgesteld. Het vermelde bedrag bevat ook de premies van de maand december 2014 (uitbetaald in januari 2015).

Daar waar de gemiddelde huurpremie (gemeten als een voortschrijdend gemiddelde over zes maanden) in mei 2014 nog 142,38 euro bedroeg, was dit in december 2014 gestegen tot 154,80 euro. Ook dat is een gevolg van de wijziging van het besluit, waarbij de huurpremie in de Vlaamse Rand, het grootstedelijk gebied Antwerpen en Gent en de centrumsteden werd verhoogd met 10%. Ook het bedrag per persoon ten laste steeg met 10%. Die verhoging van de bedragen geldt vanaf 1 mei 2014. In december 2014 gebeurde de uitbetaling in 309 dossiers via een Sociaal Verhuurkantoor. 44 Sociale Verhuurkantoren ontvingen huurpremies voor hun huurders, voor een totaal van 53.479,37 euro.

### 1.2.4. Herzieningen

Via de SHM's bereiken ons dagelijks wijzigingen in dossiers van (potentieel) rechthebbenden. Die wijzigingen worden allemaal onderzocht en leiden waar nodig tot een herziening, met mogelijk een toekenning of een stopzetting van de huurpremie als gevolg.

In 2014 werden 2.858 wijzigingen behandeld in dossiers waarin een huurpremie was toegekend. Dat is minder dan in 2013, omdat er in 2014 geen actualisatie was door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Toewijzingen van sociale woningen;
- Schrapping 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;
- Een verhuis, waardoor de (potentieel) rechthebbende niet langer ingeschreven is bij een domiciliemaatschappij.

### 1.3. Sociale Verhuurkantoren

Omdat het aantal huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen 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).

Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt, om die onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Betaalbaarheid en woonzekerheid staan daarbij centraal. De afdeling Wonen ondersteunt de SVK's op het vlak van de woningkwaliteit, via onder meer het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken. Ondersteuning bij hun huur- en verhuuractiviteiten krijgen de SVK's van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

#### 1.3.1. Aanpassing van de regelgeving

In artikel 20 van het BVR van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren wordt de beheersvergoeding voor de ondersteuningsstructuur vastgesteld op 50 euro/woning met een maximum van 12.500 euro.

Op de beheersvergoeding is het BTW-tarief van 21% van toepassing.

Omdat de subsidiering van de BTW niet voorzien was, werden bij BVR van 16 mei 2014 de subsidiebedragen aangepast zodat deze kost vanaf 2014 ook subsidiabel is. Vanaf 2014 is, voor de SVK's met de rechtsvorm van een vereniging zoals vermeld in titel VIII, hoofdstuk 1 van het decreet 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's, een nieuw model rekeningstelsel van toepassing. Dit werd ingevoerd bij MB van 5 juli 2013 waardoor de financiële rapportering van de OCMW-verenigingen in overeenstemming is met BBC.

#### 1.3.2. Toekenning en verlenging van de basissubsidie-enveloppe

De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend voor een periode van vijf jaar. Er was in 2014 geen SVK dat voor het eerst een basissubsidie-enveloppe kreeg. Voor volgende SVK's kregen een verlenging van de basissubsidie-enveloppe voor de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2019: Meetjesland, Midden West-Vlaanderen, Zuid Oost-Vlaanderen, Veurne-Diksmuide, Westkust, Woonsleutel, Koepel Bredene – Oostende, Vereniging SVK Brugge, Midden Limburg en WoonWeb .



### 1.3.3.

#### Cijfergegevens SVK's

Van de 49 erkende SVK's (3 minder dan in 2013) zijn er 42 gesubsidieerd (2 minder dan in 2013). Dit door de fusie van de drie Antwerpse SVK's en het opgaan van SVK OCMW Poperinge in SVK Woonleutel.

De gesubsidieerde SVK's beheerden op 1 november 2014 7.515 woningen, waarvan er 7.249 in aanmerking komen voor subsidie. Er werd een totale subsidie vastgelegd van 13.152.432 euro.

Onderstaande tabel toont de evolutie van het aantal SVK-woningen in de laatste vijf jaar.

Jaar	Aantal woningen
2010	4.503
2011	4.944
2012	5.823
2013	6.461
2014	7.249

Die globale evolutie volgt een brede verscheidenheid van ontwikkelingen, waarop uiteenlopende factoren een impact hebben. Een belangrijk element is natuurlijk het aanbod op de lokale private huurwoningmarkt. Daarnaast zijn ook de werkingsmogelijkheden van de SVK's verschillend en deels afhankelijk van lokale ondersteuning en samenwerking.

Daarnaast speelt ook de evolutie van het wettelijke kader een niet onbelangrijke rol. Over de afgelopen vijf jaar zien we algemeen een stijgende tendens, die duidelijk sterker is in 2012. Dit allicht mede onder impuls van het nieuwe SVK-besluit van 20 juli 2012. Dit besluit breidde de subsidiemogelijkheden voor de SVK's uit, en voorzag in een gefaseerd woningaanwoei-traject, met het oog op een verdere uitbreiding van de werking en het aanbod van de SVK's. De sterke groeisprong in 2012 heeft deels te maken met een verruiming van de woningcategorieën die voor subsidie in aanmerking komen. De beleidsnota voorziet een eerste evaluatie van het SVK-besluit, om na te gaan of het nieuwe regelgevende kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder dat de dienstverlening aan kwaliteit inboet.

## 1.4. Subsidiëring van de sociale huursector

### 1.4.1. 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.

In 2014 werden twee dossiers uitbetaald, voor een totaal bedrag van 140.942,55 euro.

### 1.4.2. ADL-subsidie

Deze subsidies worden geregeld in het Besluit van de Vlaamse regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen in sociale woonwijken voor personen met een fysieke handicap.

In 2014 werd de subsidie voor drie ADL-projecten goedgekeurd, voor een totaal bedrag van 1.676.479,11 euro.

Voor een project werd het subsidievoorschot van 60% uitbetaald, ten bedrage van 194.364,28 euro. Voor een ander project was er een uitbetaling van het subsidiesaldo van 96.616,88 euro.

### 1.4.3. 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. Die 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.

#### 1.4.4. 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 2014 werd de definitieve GSC van het referentiejaar 2013 bepaald en afgerekend met het al in 2013 uitbetaalde voorschot. De rest dient als voorschot op de GSC van het referentiejaar 2014. Voor 14 van de 89 SHM's overtroffen de uitgaven de inkomsten. Enkel voor die SHM's was er een uitbetaling.

Globaal werd er 2.765.924,09 euro uitbetaald aan de SHM's. De VMSW betaalt dit bedrag op basis van een afname van de rekening-courant van de SHM's die geen voorschot op de GSC 2013 ontvingen en nog een negatief saldo hadden ontstaan na de afrekening van de GSC 2012.

#### 1.4.5. Diverse stelsels van woonondersteuning

In de loop van 2014 werden diverse stelsels woonondersteuning verder opgevolgd, zoals het stelsel Domus Flandria (1992), het stelsel Alternatieve Financiering (1990) en het stelsel Huurcompensatie (1987).

Voor elk van deze stelsels zijn er trimestrieel 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 2014 werd in totaal 31.239.000 euro uitbetaald aan financiële tegemoetkomingen en huursubsidie voor aan OCMW's, gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen in het Domus Flandria-programma. In het kader van de Alternatieve Financiering werd er 2.593.453,67 euro uitbetaald en in het stelsel huurcompensatie 223.603,54 euro.



# 2.

Eigenaarswoningen:  
verhoging van een  
kwaliteitsvol en  
betaalbaar aanbod

# 2.

## Eigenaarswoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod

Het agentschap Wonen-Vlaanderen wil, via een aantal beschikbare hefboomen, een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle eigen woning garanderen, en tegelijk de woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen.

### 2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

De Verzekering Gewaarborgd Wonen helpt mensen met een hypothecaire lening om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren, tijdelijk hun lening af te betalen bij onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op de gegevens van het verwerkingssysteem Verzekering Gewaarborgd Wonen, en op de schadestatistiek van de verzekeraar.

#### Nieuwe initiatieven

Het lopende verzekeringscontract eindigde op 31 maart 2014. Het nieuwe verzekeringscontract werd tijdig gegund aan verzekeringsmaatschappij Ethias, en startte op 1 april 2014 met lagere percentages voor de verzekeringspremie, wat het beschikbare premiebudget ten goede komt.

Op 6 februari 2014 was er een infosessie met een aantal grootbanken op het kabinet van toenmalig minister van Wonen Freya Van den Bossche. De grootbanken zegden toe om, in navolging van de actie van KBC in 2013, de verzekering systematisch te promoten bij hun cliënten. Dit zorgde voor een verhoging van het aantal aanvragen.

#### Ingediende aanvragen

In 2014 werden er 16.198 aanvragen ingediend. Begin 2015 waren er daarvan nog 663 in behandeling. 18 aanvragers trokken zelf hun aanvraag in, voor de beslissing tot weigering of goedkeuring. Van de begin januari 2015 al behandelde aanvragen werden er 13.769 (of 88%) verzekerd.

De sterke toename in het aantal aanvragen sinds 2012 (7.075 aanvragen in 2012 en 13.643 aanvragen in 2013) is te verklaren door een voortzetting van de informatiecampagne die begon in 2012. Hierbij deden we een beroep op de immobiliënmakelaars, VMSW, Vlaams Woningfonds, woonwinkels, SHM's, notarissen, vastgoedmakelaars en de bankensector om de verzekering te helpen promoten. Het succes van deze campagne blijkt duidelijk uit de cijfers.

#### Geweigerde aanvragen

Uit analyse van 1.748 geweigerde aanvragen begin januari 2015 blijkt dat de voorwaarden rond tewerkstelling de voornaamste struikelblok zijn. In de vorige jaren was het te laat indienen van de aanvraag nog de voornaamste reden tot weigering. Dat dit niet meer zo is, kan een effect zijn van de informatiecampagne: meer mensen zijn bij het sluiten van de lening op de hoogte van het bestaan van de verzekering, zodat ze hun aanvraag tijdig kunnen indienen.

Reden tot weigering	% weigeringen
Tewerkstelling	27%
Eerste kapitaalsopname te lang geleden	26%
Verkoopwaarde woning te hoog	26%
Ander eigendom	13%
Bedrag lening te laag	6%
Inkomen en E-peil te hoog	2%

### Doel van de lening

In 82% van de goedgekeurde aanvragen dient de lening om een woning aan te kopen, waarvan 17% voor aankoop met renovatie. Bij 13% van de goedgekeurde aanvragen leent men voor het bouwen van een woning of de aankoop van een nieuwbouwwoning. Slechts in 5% van de goedgekeurde aanvragen is de lening louter voor renovatie. Dit is gelijklopend aan de situatie in de voorgaande jaren.

### De aanvragers

De verdeling tussen werknemers en zelfstandigen is dezelfde als vorige jaren: 95% van de goedgekeurde aanvragen zijn van werknemers, met daarnaast nog 3% van werknemers van wie de partner werkt als zelfstandige. Slechts 2% van de goedgekeurde aanvragen komt van aanvragers die uitsluitend werken als zelfstandige.

### Verzekeringspremie

In 2014 ontving de verzekeraar 15.198 goedgekeurde aanvragen. Daarbij werden in totaal 22.078 personen verzekerd. Een aanvraag kan immers voor meerdere personen gelden.

Wonen-Vlaanderen betaalde voor deze 15.198 aanvragen een totaal van 13.522.705,40 euro aan premie. Per aanvraag betekent dit een gemiddeld premiebedrag van 890 euro. Dit bedrag ligt lager dan in 2013 (917 euro), omdat door het nieuwe verzekeringscontract vanaf 1 april 2014 de premiebedragen zijn gedaald.

### Schadestatistiek

In 2014 dienden 762 verzekerden een aanvraag in voor de uitbetaling van een financiële tegemoetkoming. In 590 van deze aanvragen betaalde de verzekeraar ook een tegemoetkoming, met een totaalbedrag van 1.321.925,33 euro. Doorheen de jaren stijgt het aantal schadegevallen parallel met het aantal verzekerden.



Iets meer dan de helft van de verzekerden die een tegemoetkoming aanvragen, deden dat wegens arbeidsongeschiktheid; bij 48% van de aanvragen was werkloosheid de aanleiding. Voorgaande jaren was de verhouding net omgekeerd (maar beide vertegenwoordigen dus ongeveer hetzelfde gewicht).

## 2.2. Erkende Kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. In 2014 waren er 22 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 fusioneren of hun werking stop te zetten. Zo werd het landschap van de EKM's grondig hervormd.

In 2014 verstrekten de EKM's 921 leningen, voor een totaalbedrag van 99.549.044 euro. Het Vlaamse gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die de EKM's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. In 2014 werd het fundingcontract toegekend aan VDK Spaarbank. De EKM's namen uiteindelijk funding op voor een bedrag van 66.160.800 euro. Om van de gewestwaarborg te kunnen genieten, betaalden de EKM's een waarborgvergoeding van 211.514,21 euro.

In 2014 dienden de EKM's negen dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg, voor een totaal bedrag van 223.269,77 euro. Daarvan betaalde het Vlaamse gewest al effectief 173.043,35 euro uit. Voor aanvragen van eind 2013 werd in 2014 nog 57.773,58 euro uitgekeerd. In 2014 werd dus een totaalbedrag uitgekeerd van 230.816,93 euro. Van de negen ingediende dossiers waren er op 1 januari 2015 nog drie in behandeling, die pas in 2015 zullen worden uitbetaald.

## 2.3. Subsidiëring sociale leningen en eigendomssector

### 2.3.1. SBE-subsidie

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 2014 werden vijf dossiers uitbetaald, voor een totaalbedrag van 2.235.503,90 euro.

### 2.3.2. Bijzondere sociale leningen – VMSW

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

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 vorig jaar een extra-machtiging van 500 miljoen euro toegekend. Hieraan gekoppeld werd een wijziging van het eengemaakt leningenbesluit doorgevoerd met ingang vanaf 1 juni 2014. Zo werd de bepaling van de referentierentevoet gewijzigd, de berekening van de sociale rentevoet, de herziening van de sociale rentevoet en werd een minimum inkomen van 10.000 euro opgelegd. Daarnaast werd ook nog een decretaale wijziging doorgevoerd waardoor men vanaf 1 januari 2015 geen bijzondere sociale lening meer kan aanvragen voor een nieuwbouw, de aankoop van bouwgrond en herfinancieringen.

De VMSW verstrekte in 2014 3.895 leningen, voor een totaal bedrag van 622.929.724 euro. Onderstaande tabel toont aan hoe dit totaal is verdeeld over de verschillende verrichtingen:

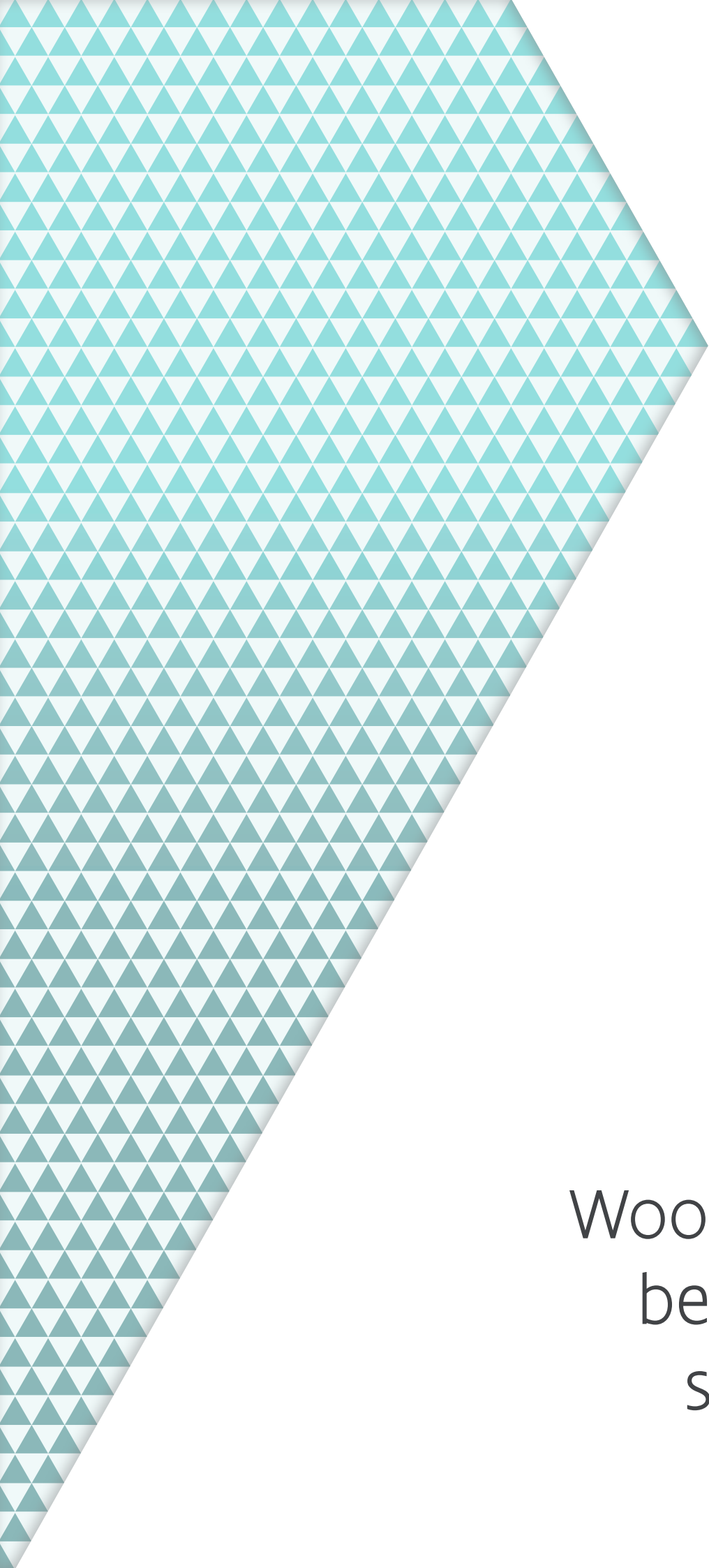
Soort verrichting	Aantal	Volume
Aankoop sociale koopwoning	788	€ 142.366.034
Aankoop private woning	966	€ 156.089.271
Behoud van de woning	36	€ 1.854.513
Aankoop met renovatie	1.783	€ 300.444.058
Renovatie eigen woning	217	€ 5.813.051
Aankoop grond	7	€ 776.783
Nieuwbouw	30	€ 4.546.601
Herfinanciering	68	€ 11.039.414
<b>TOTAAL</b>	<b>3.895</b>	<b>€ 622.929.724</b>

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. In 2014 verstrekte het VWF 3.747 leningen, met een totaal volume van 583.100.321,16 euro. Onderstaande tabel toont de onderlinge verdeling tussen de verschillende verrichtingen.

Soort verrichting	Aantal	Volume
Nieuwbouw	50	€ 7.745.652
Aankoop	2.331	€ 374.282.275
Aankoop bouwgrond	2	€ 92.076
Werken	206	€ 8.467.645
Aankoop en werken	975	€ 168.470.170
Terugbetaling van schulden	30	€ 4.813.731
Werken en terugbetaling van schulden	8	€ 1.505.947
Behoud	131	€ 15.954.371
Behoud en werken	14	€ 1.768.454
<b>TOTAAL</b>	<b>3.747</b>	<b>€ 583.100.321</b>

Het Vlaamse Gewest neemt de jaarlijkse interest van de obligatieleningen voor zijn rekening voor het aandeel dat is vastgesteld in het machtigingsbesluit voor de betreffende obligatielening. Voor de obligatieleningen afgesloten vanaf 1992 komt het Vlaamse Gewest steeds voor 50% tussen in de interestlast. In 2014 kreeg het VWF op die manier een totaalbedrag van 52.187.917,38 euro aan rentesubsidies uitbetaald.



# 3.

Woonkwaliteit  
bewaken en  
stimuleren

# 3. Woonkwaliteit bewaken en stimuleren

Een derde belangrijke doelstelling van het agentschap vormt het bewaken en bevorderen van de woonkwaliteit, opdat woningen minstens voldoen aan de normen voor veiligheid, gezondheid en kwaliteit.

## 3.1. Conformiteitsonderzoeken

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van:

- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met het oog op het adviseren van de burgemeester;
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven van een beslissing) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten;
- de aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste<sup>1</sup> naar een goede, aangepaste woning of in het kader van de wachtvergoeding voor kandidaat-sociale huurders.

De Vlaamse Wooninspectie van het agentschap Inspectie RWO voert conformiteitsonderzoeken uit in het kader van de strafrechtelijke handhaving. Ze controleert ook weekendverblijven in het kader van de regeling rond het tijdelijk woonrecht. Volgende tabel geeft het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, onderverdeeld volgens aanleiding van het onderzoek<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> Een woning kan onaangepast zijn aan de fysieke toestand van de bewoner, gelet op zijn leeftijd of zijn handicap.

<sup>2</sup> Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal technische verslagen dat in het dossieropvolgingssysteem HOLV is aangemaakt. Opmerking: ook voor woningen waarvoor de toegang werd geweigerd (en de woningcontroleur dus geen in pandig onderzoek kon uitvoeren) wordt in een aantal gevallen een technisch verslag opgesteld (bv. als de gebreken in de gemene delen van een appartementsgebouw van die aard zijn dat alle appartementen in het gebouw ongeschikt of onbewoonbaar zijn of bij kamers om de bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies te kunnen berekenen).

Aanleiding van het conformiteitsonderzoek	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL OP 5 JAAR
Vraag tot afgifte conformiteitsattest <sup>3</sup>	8	2	0	4	737	751
Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring <sup>4</sup>	4.357	5.082	5.459	6.139	4.441	25.478
Ondersteuning van sociale verhuurkantoren <sup>5</sup>	410	70	44	948	1.067	2.539
Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs <sup>6</sup>	3.150	4.001	3.874	4.071	4.534	19.630
Strafrechtelijke handhaving	2.752	2.474	2.257	2.433	2.607	12.523
Tijdelijk woonrecht weekendverblijf	2	3	0	0	0	5
<b>TOTAAL AANTAL CONFORMITEITSONDERZOEKEN</b>	<b>10.679</b>	<b>11.632</b>	<b>11.634</b>	<b>13.595</b>	<b>13.386</b>	<b>60.926</b>

Aantal conformiteitsonderzoeken per provincie:

Provincie	2010	2011	2012	2013	2014
Antwerpen	3.410	3.784	3.929	4.513	4.297
Limburg	1.205	1.120	1.263	1.403	1.340
Oost-Vlaanderen	2.458	2.853	2.848	3.342	3.453
Vlaams-Brabant	1.631	1.666	1.627	1.887	2.015
West-Vlaanderen	1.975	2.209	1.967	2.450	2.281
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>10.679</b>	<b>11.632</b>	<b>11.634</b>	<b>13.595</b>	<b>13.386</b>

3 Is in principe opdracht voor de gemeenten en niet van Wo-VI. Wonen-Vlaanderen is wel verantwoordelijk voor de tweede opinie bij weigering of stilzitten van de burgemeester

4 Types technisch verslag die hier worden meegeteld: vooronderzoek, hercontrole, administratieve procedure, beroep art. 15.

5 Volgende types technisch verslag worden in deze categorie meegeteld: aanvraag REG-premie, aanvraag REG-premie-hercontrole, screening SVK, screening SVK-hercontrole, SVK nieuwe inhuurname, SVK nieuwe inhuurname-hercontrole.

6 Hier worden naast de types huursubsidie (nieuwe en verlaten woning + hercontroles) en huurpremie ook de onderzoeken in SVK-woningen meegeteld die worden uitgevoerd naar aanleiding van een aanvraag huursubsidie (type technisch verslag = SVK huursubsidie en SVK huursubsidie-hercontrole).



Aantal conformiteitsonderzoeken met als resultaat <15 punten<sup>7</sup> (vanaf 15 strafpunten kan een woning ongeschikt worden verklaard):

Provincie	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL
Antwerpen	622	851	736	822	1065	<b>4096</b>
Limburg	282	273	271	581	576	<b>1983</b>
Oost-Vlaanderen	564	459	511	664	1039	<b>3237</b>
Vlaams-Brabant	175	221	190	261	634	<b>1481</b>
West-Vlaanderen	575	604	515	833	840	<b>3367</b>
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>2218</b>	<b>2408</b>	<b>2223</b>	<b>3161</b>	<b>4154</b>	<b>14164</b>

Vanaf 2013 moeten we ook rekening houden met de rookmeldersverplichtingen. Een woning met minder dan 15 strafpunten kan immers maar een conformiteitsattest krijgen als er voldoende rookmelders geplaatst zijn<sup>8</sup>. Hieronder het aantal conformiteitsonderzoeken waarbij werd vastgesteld dat de woning 1) minder dan 15 punten behaalde en 2) voldoende rookmelders had.

Aantal met voldoende rookmelders	2013	2014	TOTAAL
Antwerpen	367	901	<b>1.268</b>
Limburg	305	534	<b>839</b>
Oost-Vlaanderen	295	898	<b>1.193</b>
Vlaams-Brabant	157	567	<b>724</b>
West-Vlaanderen	353	785	<b>1.138</b>
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>1.477</b>	<b>3.685</b>	<b>5.162</b>

<sup>7</sup> Dit is de grens van ongeschiktheid: woningen met meer dan 14 punten komen in aanmerking voor een ongeschiktverklaring.

<sup>8</sup> Voldoende = 1 rookmelder per bouwlaag

### Belangrijkste vaststellingen voor 2014

Het totale aantal conformiteitsonderzoeken is licht gedaald tegenover 2013 (-1,6%). De stijging van de voorbije jaren zet zich dus voor het eerst niet verder door. Ten opzichte van 2012 is er wel nog altijd een stijging met 13%. Vooral de daling tot het niveau van 2010 van het aantal onderzoeken uitgevoerd in het kader van een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (- 28% t.o.v. 2013) valt op.

De woningcontroleur gaf in 2014 aan 4.154 woningen minder dan 15 strafpunten (de grens van ongeschiktheid). Dat is 31% van het totale aantal onderzoeken (23% in 2013). Die stijging komt wellicht vooral door de daling van het aantal onderzoeken in het kader van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (meestal na een klacht van de bewoner) en door de stijging van de andere types van onderzoek (bij aanvragen huursubsidie, SVK-verhuring en aanvragen van een conformiteitsattest waarbij de aanvrager ervan uitgaat dat de woning in orde is).

Het aandeel van deze woningen met minder dan 15 strafpunten dat ook over voldoende rookmelders beschikte steeg sterk: van 47% in 2013 naar 89% in 2014. In 2014 voldeden dus 3.685 van de (door Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie) onderzochte woningen aan alle conformiteitscriteria; in 2013 waren dat er nog maar 1.477. Dat komt door een betere bekendheid van de rookmeldersverplichtingen en ook door de verstrekking van rookmelders tijdens onderzoeken in het kader van de huursubsidie (als de woning verder in orde is). Een nadere kijk op de wijzigende evolutie geeft aan dat 2013 een hoge piek kende omdat onder meer de conformiteitsonderzoeken bij inhuurnames voor svk's voor het eerst werden toegepast. Ook was er in 2013 een historisch hoog aantal onderzoeken in het kader van een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Vanaf 2014 voerde Wonen-Vlaanderen ook voor het eerst geen hercontroles meer uit van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Dat is sinds het Integratiedecreet van 2013 immers de opdracht van de gemeenten. Hierdoor nam in 2014 het aantal conformiteitsonderzoeken in het kader van de administratieve procedure af.

## 3.2. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

### 3.2.1. Adviezen

Wonen-Vlaanderen adviseert de burgemeester over de woningkwaliteit, hetzij op zijn vraag, hetzij ambtshalve wanneer uit een conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning ongeschikt of onbewoonbaar is.

Aantal en inhoud van de adviezen van Wonen-Vlaanderen aan de burgemeester:

Jaar	Advies ongeschikt-verklaring	Advies onbewoonbaar-verklaring	Advies Ong. en Onb.	Advies woning is conform	Advies niet mogelijk	TOTAAL AANTAL ADVIEZEN
2010	2.224	15	1.983	385	184	<b>4.791</b>
2011	3.259	9	1.906	494	217	<b>5.885</b>
2012	3.493	6	1.689	786	229	<b>6.203</b>
2013	4.233	15	1.775	751	358	<b>7.132</b>
2014	3.512	12	1.987	642	295	<b>6.448</b>

Aantal adviezen per provincie:

Provincie	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL
Antwerpen	1.708	1.920	2.023	2.235	2.294	<b>10.180</b>
Limburg	418	476	532	475	534	<b>2.435</b>
Oost-Vlaanderen	999	1.517	1.473	1.927	1.340	<b>7.256</b>
Vlaams-Brabant	886	925	1.004	1.095	950	<b>4.860</b>
West-Vlaanderen	780	1.047	1.171	1.400	1.330	<b>5.728</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>4.791</b>	<b>5.885</b>	<b>6.203</b>	<b>7.132</b>	<b>6.448</b>	<b>30.459</b>

#### Belangrijkste vaststellingen voor 2014

- Het totale aantal adviezen daalde van 7.132 in 2013 tot 6.448 in 2014. Het aantal adviezen lag in 2013 dan ook uitzonderlijk hoog. In vergelijking met 2012 en de jaren daarvoor is er wel nog een beperkte stijging.
- De daling van het aantal adviezen situeert zich in de provincies Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen, terwijl de daling van het aantal conformiteitsonderzoeken (alle types) zich voordoet in Antwerpen, Limburg en West-Vlaanderen.

### 3.2.2.

#### Besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De burgemeester stuurt het advies van de gewestelijk ambtenaar samen met het technisch verslag door naar de verhuurder en de bewoner zodat zij hierop kunnen reageren. Daarna neemt hij een beslissing. Onderstaande tabel toont per provincie het aantal besluiten van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, van 2010 tot 2014.

Jaar	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	TOTAAL
2010	1.111	273	589	496	479	2.948
2011	915	326	904	497	560	3.202
2012	911	219	874	469	468	2.941
2013	1.211	333	1.249	447	582	3.822
2014	1.316	336	730	538	599	3.519
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>5.464</b>	<b>1.487</b>	<b>4.346</b>	<b>2.447</b>	<b>2.688</b>	<b>16.432</b>

Onderstaande tabel geeft de inhoud van het besluit van de burgemeester. De tweede kolom bevat voor de volledigheid ook het aantal besluiten tot onbewoonbaarverklaring genomen in toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Die besluiten staan los van de procedure voorzien in de Vlaamse Wooncode. Ze worden genomen bij acute veiligheids- of gezondheidsrisico's (bvb. na een brand of bij instortingsgevaar) en zijn meestal niet gebaseerd op een advies van Wonen-Vlaanderen.

Jaar	Besluit onbewoonbaar-verklaring volgens de nieuwe Gemeentewet	Besluit onbewoonbaar-verklaring volgens de Vlaamse Wooncode (VWC)	Besluit ongeschikt-verklaring VWC	Besluit ongeschikt- en onbewoonbaar-verklaring VWC	TOTAAL
2010	143	42	1.403	1.360	2.948
2011	166	42	1.858	1.136	3.202
2012	165	35	1.798	943	2.941
2013	214	22	2.495	1.091	3.822
2014	179	21	1.898	1.421	3.519
<b>TOTAAL</b>	<b>867</b>	<b>162</b>	<b>9.452</b>	<b>5.951</b>	<b>16.432</b>

### Belangrijkste vaststellingen voor 2014

Het aantal besluiten genomen in toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet blijft constant op 5% van alle besluiten.

- In 2014 waren er in totaal 3.340 besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring genomen in toepassing van art. 15 van de Vlaamse Wooncode, tegenover 3.608 in 2013. Ook hier zien we dus een daling tegenover vorig jaar, als een logisch gevolg van het gedaalde aantal conformiteitsonderzoeken, al ligt het aantal wel nog altijd beduidend hoger dan in de jaren voor 2013.
- In 2014 zijn 23% meer woningen ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard dan in 2013, terwijl het aantal woningen dat alleen ongeschikt werd verklaard daalde met 24%.

### 3.2.3. Beroepsprocedure bij de minister

Belanghebbenden die zich benadeeld voelen door het besluit van de burgemeester (of het uitblijven ervan) kunnen in beroep gaan bij de minister van Wonen<sup>9</sup>.

Volgende tabel geeft het aantal ingediende verzoekschriften<sup>10</sup>.

Jaar	Aantal beroepen	Aantal zelfstandige woningen	Aantal kamers	Aantal beroepen volledig ingewilligd
2010	380	708	204	183
2011	329	533	184	155
2012	374	541	114	201
2013	443	626	159	231
2014	335	555	150	186
<b>TOTAAL</b>	<b>1.861</b>	<b>2.963</b>	<b>811</b>	<b>956</b>

### Belangrijkste vaststellingen voor 2014

Het aantal ingediende beroepschriften daalde tot het niveau van 2011. Dat is een logisch gevolg van de daling van het aantal besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

- De 335 beroepschriften hadden betrekking op in totaal 555 zelfstandige woningen en 150 kamers.

<sup>9</sup> Dit is alleen mogelijk voor besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring genomen in toepassing van de Vlaamse Wooncode. Op besluiten genomen in toepassing van de Nieuwe Gemeentewet is het algemeen toezicht (met klachtenprocedure bij de provinciegouverneur) van toepassing.

<sup>10</sup> Als er m.b.t. één besluit van de burgemeester twee beroepen worden ingesteld (bv. een door de eigenaar en een door de bewoner), dan wordt het twee keer geteld.

### 3.3.

## De Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen

De Vlaamse inventarisbeheerder<sup>11</sup> inventariseert elke woning die de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaart, zowel op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode als op basis van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet.

De eigenaars van de geïnventariseerde woningen moeten bij elke "verjaardag" van de inventarisatie een heffing betalen, tenzij de inventarisbeheerder een vrijstelling of opschorting van heffing toekende<sup>12</sup>.

Volgende tabel geeft het aantal vrijstellingen en opschortingen dat Wonen-Vlaanderen als inventarisbeheerder toekende in 2014:

Reden van vrijstelling – opschorting	Antwerpen	Limburg	Oost-Vlaanderen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	TOTAAL
Opschorting: beroep ingediend op OO	349	50	83	121	78	681
Opschorting: renovatie	442	62	452	239	215	1.410
Opschorting: verkrijger van zakelijk recht na overdracht	151	22	102	133	53	461
Vrijstelling: enige woning als hoofdverblijfplaats gebruikt	9	8	6	11	10	44
Vrijstelling: monument, stads- of dorpsgezicht	7	2	3	0	1	13
Vrijstelling: overmacht	54	4	29	16	10	113
Vrijstelling: ramp	2	7	2	24	3	38
<b>TOTAAL</b>	<b>1.014</b>	<b>155</b>	<b>677</b>	<b>544</b>	<b>370</b>	<b>2.760</b>

De inventarisbeheerder schrapt een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning pas als er een conformiteitsattest voor is afgeleverd of als de woning is gesloopt of een andere bestemming heeft gekregen.

<sup>11</sup> Het He ngsdecreet en bijhorend uitvoeringsbesluit bepalen dat het beheer van VIVOO, de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing (van woningen en gebouwen), Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (van woningen) kan worden uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen, de gemeente of een intergemeentelijke administratieve entiteit . 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 2014 waren nog 5 gemeenten zelf inventarisbeheerder.

<sup>12</sup> Vrijstelling = geen he ng te betalen voor de periode van vrijstelling. Opschorting = alle opgeschorte he ngen moeten alsnog betaald worden als er op het einde van de opschortingsperiode niet voldaan is aan de voorwaarden van opschorting:

Onderstaande tabel bevat het aantal woningen dat werd geschrapt uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen:

Provincie	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAAL
Antwerpen	716	751	733	667	850	<b>3.717</b>
Limburg	171	288	258	256	339	<b>1.312</b>
Oost-Vlaanderen	505	578	705	718	799	<b>3.305</b>
Vlaams-Brabant	332	452	390	343	539	<b>2.056</b>
West-Vlaanderen	299	479	407	465	467	<b>2.117</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2.023</b>	<b>2.548</b>	<b>2.493</b>	<b>2.449</b>	<b>2.994</b>	<b>12.507</b>

#### Belangrijkste vaststellingen voor 2014

- In 2014 kon de inventarisbeheerder 2.994 ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen schrappen. De voorbije vijf jaar werden meer dan 12.500 woningen geschrapt.
- Wonen-Vlaanderen kende in 2014 2.760 vrijstellingen en opschortingen van heffing toe. Voor 1.410 woningen krijgt de eigenaar vier (of bij omvangrijke werken vijf) jaar tijd om de nodige werken uit te voeren.
- Op 31 december 2014 stonden er in totaal 7.873 ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen op de Vlaamse inventaris.

### 3.4. VAP en renovatiepremie

De renovatiepremie steunt eigenaars die een eigen woning willen renoveren, en vormt een belangrijk instrument in het verbeteren van de woonkwaliteit op de eigendomsmarkt, door de ondersteuning van structurele renovaties van woningen, met het oog op een integrale kwaliteitsverbetering. Enerzijds helpt de premie gezinnen die net een woning hebben gekocht, en voor wie de noodzakelijke renovatie een financieel probleem kan vormen; anderzijds helpt ze ook eigenaars die al langere tijd een woning bewonen om de kwaliteit ervan in stand te houden.

Mede door haar brede toepassingsgebied en ruime doelgroep, was dit een van de meest succesvolle premies van de Vlaamse overheid.

De renovatiepremie is complementair aan de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP), die gericht is op meer specifieke, kleinere verbeteringen, en niet op de integrale aanpak van de woning.

De VAP is er speciaal voor de lagere inkomensgroepen, die financieel niet in staat zijn hun woning structureel te renoveren, en voor wie enkel een stapsgewijze verbetering is weggelegd.

#### 3.4.1. Verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

De verbeterings- en aanpassingspremie bestaat uit verschillende onderdelen: dakwerken, buitenschrijnwerk, gevelwerken, optrekkend muurvocht, sanitair, elektriciteit, werken om CO-vergiftiging te voorkomen, verbouwingen om overbewoning tegen te gaan en aanpassingen aan de noden van een inwonende oudere. In een periode van tien jaar kan men drie keer een premie aanvragen, voor een of meerdere onderdelen.

In 2014 ontving Wonen-Vlaanderen 14.177 aanvragen voor een verbeterings-en aanpassingspremie.

9.654 dossiers werden goedgekeurd, voor een gemiddelde premie van 1.183 euro.

De laatste jaren bleef het aantal aanvragen voor de verbeterings- en aanpassingspremie vrij stabiel.



Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie.

	Aanvragen	Goedgekeurd	Geweigerd	Uitbetaald	Bedrag	Gemiddelde premie	Verbeteringspremie	Aanpassingspremie	Verbouwingspremie
Antwerpen	3.457	2.253	680	2.122	€ 2.490.740	€ 1.174	€ 1.762.000	€ 714.990	€ 13.750
Limburg	3.068	2.393	605	2.431	€ 2.983.090	€ 1.227	€ 2.393.000	€ 586.690	€ 3.400
Oost-Vlaanderen	2.477	1.550	808	1.511	€ 1.853.800	€ 1.227	€ 1.400.250	€ 427.680	€ 25.870
Vlaams-Brabant	1.780	1.164	433	1.231	€ 1.393.280	€ 1.132	€ 832.770	€ 546.830	€ 13.680
West-Vlaanderen	3.395	2.294	648	2.269	€ 2.591.180	€ 1.142	€ 1.804.980	€ 765.910	€ 20.290
<b>VLAANDEREN</b>	<b>14.177</b>	<b>9.654</b>	<b>3.174</b>	<b>9.564</b>	<b>€ 11.312.090</b>	<b>€ 1.183</b>	<b>€ 8.193.000</b>	<b>€ 3.042.100</b>	<b>€ 76.990</b>

### 3.4.2. Renovatiepremie

De renovatiepremie kan men maar een keer aanvragen binnen een periode van tien jaar, en voor welbepaalde soorten werken: muren, funderingen, draagvloeren, dak, buitenschrijnwerk, sanitair, centrale verwarming, elektriciteit en trappen.

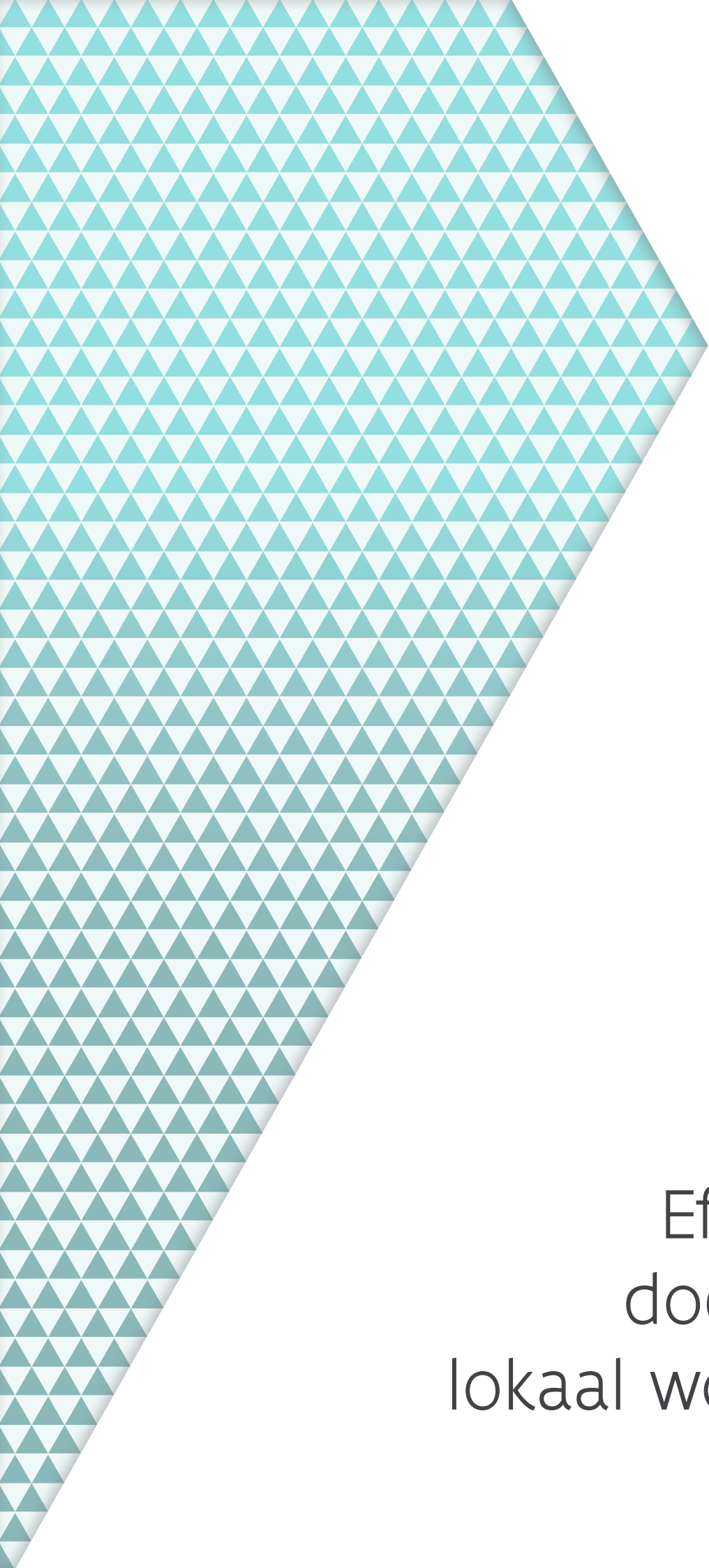
Wonen-Vlaanderen ontving in 2014 26.896 aanvragen voor de renovatiepremie. Van 18.724 behandelde dossiers werden er 15.962 goedgekeurd en 2.762 geweigerd. Een goedgekeurde aanvraag was goed voor een premiebedrag van gemiddeld 5.591 euro. Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie.

	Aanvragen	Goedgekeurd	Geweigerd	Uitbetaald	Bedrag	Gemiddelde premie
Antwerpen	6.376	3.756	694	3.756	€ 20.803.540	€ 5.539
Limburg	4.498	3.044	418	2.936	€ 14.564.080	€ 4.961
Oost-Vlaanderen	6.403	3.900	724	3.946	€ 22.989.000	€ 5.826
Vlaams-Brabant	3.918	2.014	417	2.141	€ 12.426.850	€ 5.804
West-Vlaanderen	5.701	3.248	509	3.313	€ 19.185.600	€ 5.791
<b>VLAANDEREN</b>	<b>26.896</b>	<b>15.962</b>	<b>2.762</b>	<b>16.092</b>	<b>€ 89.969.070</b>	<b>€ 5.591</b>

Aanvraagjaar	2011	2012	2013	2014
Totaal aantal aanvragen	25.748	20.726	19.066	26.896
Totaal aantal dossiers goedgekeurd	21.360	17.419	15.852	15.962

Het is duidelijk dat het aantal aanvragen na 2011 fors is gedaald. Een belangrijke verklaring hiervoor is de afschaffing of forse terugschroefing van de federale belastingverminderingen voor energiebesparende maatregelen, waardoor het aantal aanvragen eind 2011 een enorme piek vertoonde. In december 2011 werden er 7.400 dossiers ingediend, bijna 30% van het totale aantal aanvragen in 2011. Het verschil tussen 2012 en 2013 situeert zich vooral in de eerste drie maanden van 2012, waarin nog het effect doorwerkte van de afschaffing van de belastingvoordelen.

In 2014 kende de renovatiepremie opnieuw een grote stijging van het aantal aanvragen, omdat het stelsel eind 2014 werd stopgezet, met de bedoeling de premie om te vormen in een belastingvermindering. Na aankondiging hiervan werden in de laatste twee maanden van 2014 maar liefst 14.500 aanvragen ingediend. In 2015 verandert het stelsel van de renovatiepremie immers naar een nieuw systeem, waarvan de modaliteiten nog niet vastliggen. Die toekomstige wijziging had duidelijk een grote impact op het aantal aanvragen in 2014.



# 4.

Efficiënt en  
doeltreffend  
lokaal woonbeleid

# 4. Efficiënt en doeltreffend lokaal woonbeleid

De regie van het Vlaamse woonbeleid op het terrein ligt voor een groot deel in handen van de gemeenten. Wonen-Vlaanderen voorziet de nodige middelen en hefboomen om een efficiënt en doeltreffend lokaal woonbeleid te faciliteren, en de performantie en goede werking van lokale woonactoren te helpen optimaliseren. Een bijzondere aandacht gaat daarbij naar de realisatie van het sociaal objectief.

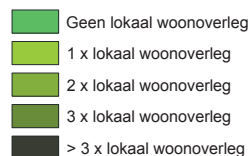
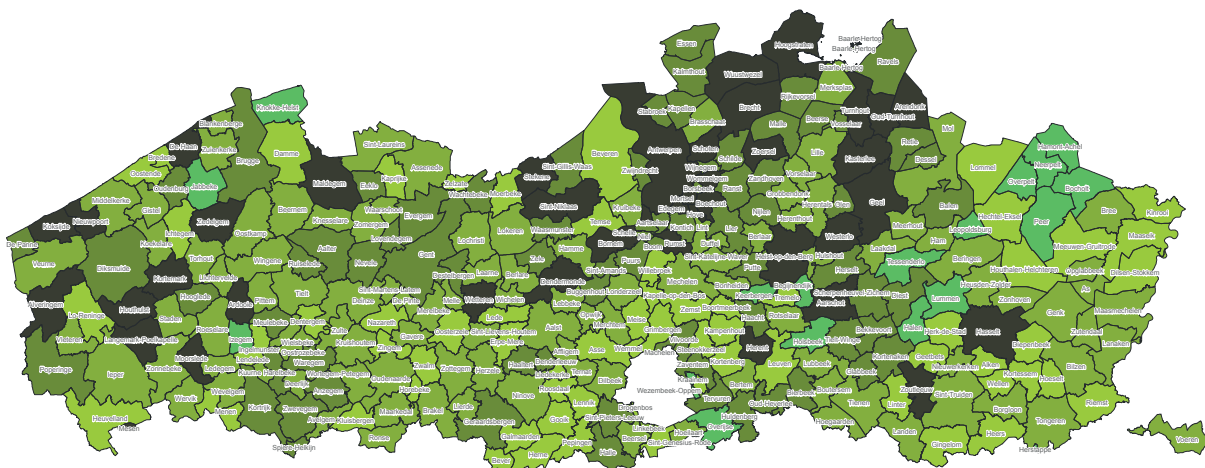
## 4.1. Lokaal woonoverleg

Het Programmatiebesluit voorziet dat de gemeenten overlegmomenten organiseren tussen de verschillende actoren van het lokale woonbeleid, om lopende projecten te bespreken en te evalueren.

Dit overleg moet vooral de grote krachtlijnen van het beleid uitzetten, conform de plaatselijke noden, en zorgen dat alle deelnemers volwaardig aan bod komen.

### Lokaal woonoverleg

Waarop Wonen-vlaanderen werd uitgenodigd in 2014



Bron: Wonen-Vlaanderen

In 2014 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 685 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg (presentie: 93%). In totaal vond er in 290 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2014 was dat in 225 gemeenten het geval. Dit is vergelijkbaar met het lokaal woonoverleg in 2013.

	Aantal LWO	Aantal gemeenten met LWO	Aantal gemeenten met minstens 2x LWO	Aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	213	70	69	70
Limburg	54	34	18	44
Oost-Vlaanderen	144	65	52	65
Vlaams-Brabant	117	60	35	65
West-Vlaanderen	157	61	51	64
<b>TOTAAL</b>	<b>685</b>	<b>290</b>	<b>225</b>	<b>308</b>

In 2014 stond het thema 'sociale projecten' het meest op de agenda (en bijna 10% meer dan in 2013). Andere belangrijke thema's: grond- en pandenbeleid en sociale huisvesting. Bijhorende tabel toont in hoeveel procent van de vergaderingen het thema aan bod kwam. In een overleg konden dus meerdere thema's op de agenda staan.

Behandelde thema's	2013	2014
Sociale projecten 77%	77%	85,8%
Grond-en pandenbeleid 80%	80%	80,1%
Sociale huisvesting algemeen 31%	31%	56,7%
Lokaal toewijzingsreglement 26%	26%	39,8%
Analyse wonen/woonplan 39%	39%	35,6%
Woonkwaliteitsbewaking 34%	34%	35,0%
Intergemeentelijke samenwerking 31%	31%	30,5%
SVK 20%	20%	26,9%
Gemeentelijke dienstverlening 10%	10%	20,9%
Premies 6%	6%	20,6%
Ruimtelijke planning/ordening 8%	8%	19,7%
Woonkwaliteitsverbetering 10%	10%	13,3%
Andere 7	7%	8,4%

Behandelde thema's	2013	2014
Private woningmarkt 4%	4%	7,9%
Doelgroepenbeleid 4%	4%	6,7%
Wonen en zorg 5%	5%	5,7%
Algemeen beleid 58%	58%	1,5%

## 4.2. Woonbeleidsplannen

In 2014 keurden 37 gemeenten een woonbeleidsplan goed. Het hoogste aantal in een jaar was 54 (in 2011). In heel Vlaanderen zijn er inmiddels 169 goedgekeurde woonbeleidsplannen: dat betekent dat meer dan de helft van alle gemeenten er een heeft.

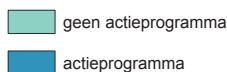
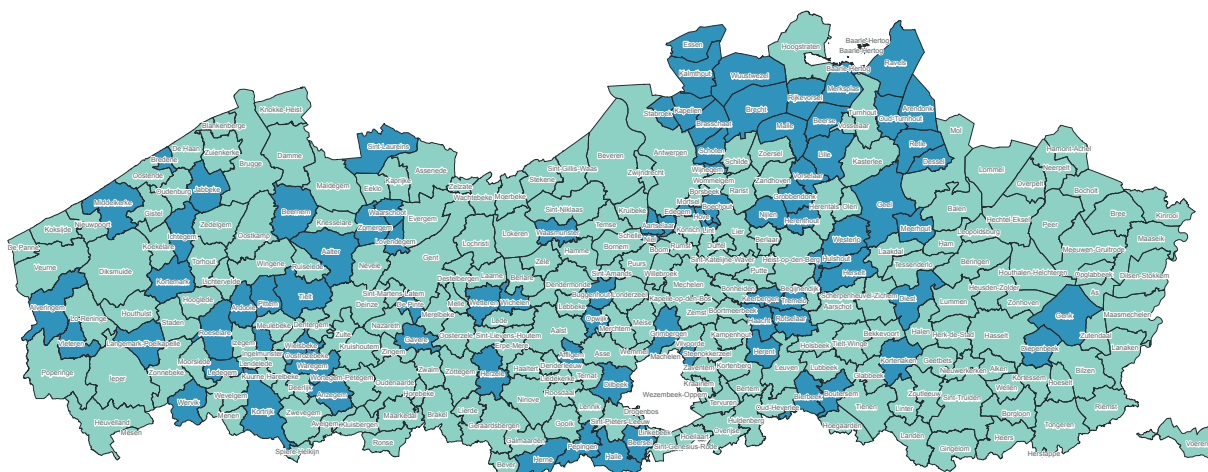
	Woonbeleidsplannen 2014	Woonbeleidsplannen totaal	Aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	9	61	70
Limburg	8	28	44
Oost-Vlaanderen	0	9	65
Vlaams-Brabant	8	33	65
West-Vlaanderen	12	38	64
<b>TOTAAL</b>	<b>37</b>	<b>169</b>	<b>308</b>

### 4.3.

## Actieprogramma's

### Actieprogramma

Stand van zaken 31.12.2014



Bron: Wonen-Vlaanderen

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 2020 een kwart van de gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor sociale woningbouw (huur, koop of kavel).

In 2014 stond in 64 gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg. Wonen-Vlaanderen had eind 2014 weet van 89 goedgekeurde actieprogramma's (29% van alle gemeenten), waarvan er 17 werden goedgekeurd in 2014 zelf.

	Actieprogramma's 2014	Actieprogramma's totaal	Aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	2	37	70
Limburg	0	2	44
Oost-Vlaanderen	1	12	65
Vlaams-Brabant	4	18	65
West-Vlaanderen	10	20	64
<b>TOTAAL</b>	<b>17</b>	<b>89</b>	<b>308</b>

## 4.4. Adviezen

In 2014 maakte Wonen-Vlaanderen 98 adviezen op voor een voorontwerp-Ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit zijn meestal gemeentelijke plannen (84%). Er waren ook 159 adviezen in het kader van de mer-regelgeving, voornamelijk mer-screenings op ruimtelijke uitvoeringsplannen (81%). Deze aantallen zijn vergelijkbaar met die van 2013.

	RUP gemeente	RUP provincie	RUP gewest	MER-screening	Plan-MER	Project-MER
Antwerpen	8	0	1	13	0	0
Limburg	18	4	0	20	6	0
Oost-Vlaanderen	21	4	1	36	5	5
Vlaams-Brabant	9	3	0	23	4	3
West-Vlaanderen	27	2	0	37	5	2
<b>VLAANDEREN</b>	<b>83</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>129</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

## 4.5. Sociaal wonen

### 4.5.1. De programmatie van sociale woningbouw

#### Aanmeldingen in 2014

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 worden sinds 2014 geregeld via een meerjarenplanning over drie jaar en een kortetermijnplanning over acht maanden. Tot en met 2013 was de wettelijke basis hiervoor de 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 decretaal beleidskader (bepaald in het Ministerieel besluit van 13 februari 2014).



Aanmeldingen naar type verrichting	Verwerving	Infrastructuur	Nieuwbouw	Renovatie	Vervangingsbouw	Grond- en pandenbeleid (sociale last)	TOTAAL AANTAL	TOTAAL %
Antwerpen	128	48	28	103	11	0	318	27,27%
Limburg	54	12	30	47	2	0	145	12,44%
Oost-Vlaanderen	82	45	40	127	41	0	335	28,73%
Vlaams-Brabant	39	19	11	8	2	1	80	6,86%
West-Vlaanderen	67	37	64	98	22	0	288	24,70%
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>370</b>	<b>161</b>	<b>173</b>	<b>383</b>	<b>78</b>	<b>1</b>	<b>1.166</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAAL %</b>	<b>31,73%</b>	<b>13,81%</b>	<b>14,84%</b>	<b>32,85%</b>	<b>6,69%</b>	<b>0,09%</b>	<b>100,00%</b>	

De sociale woonactoren meldden in 2014 in totaal 1.166 verrichtingen. De meeste aanmeldingen gaan over een renovatie (383) of een verwerving (370). In mindere mate betreft het nieuwbouw (173) of infrastructuurwerken (161). De aanmeldingen zijn goed gespreid over de provincies, met het grootste aantal aanmeldingen in Oost-Vlaanderen, Antwerpen en West-Vlaanderen.

#### Adviezen door Wonen-Vlaanderen in 2014

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.

Aanmeldingen naar type verrichting	Verwerving	Infrastructuur	Nieuwbouw	Renovatie	Vervangingsbouw	Grond- en pandenbeleid (sociale last)	TOTAAL AANTAL	TOTAAL %
Antwerpen	15	25	19	11	11	0	81	16,01%
Limburg	1	5	11	37	1	0	55	10,87%
Oost-Vlaanderen	1	16	29	28	4	0	78	15,42%
Vlaams-Brabant	128	26	22	16	3	0	195	38,54%
West-Vlaanderen	9	21	20	35	12	0	97	19,17%
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>154</b>	<b>93</b>	<b>101</b>	<b>127</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>506</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAAL %</b>	<b>30,43%</b>	<b>18,38%</b>	<b>19,96%</b>	<b>25,10%</b>	<b>6,13%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>	

Wonen-Vlaanderen bracht het afgelopen jaar 506 positieve adviezen uit. In 154 gevallen betrof het een advies over verwervingen, gevolgd door renovaties (127), nieuwbouw (101) en infrastructuur (93). De verwervingen komen grotendeels op rekening van Vlaams-Brabant (128 van de 154). Naast de uitschieter in Vlaams-Brabant is het percentages adviezen gelijkmatig verspreid over de provincies. Dit ligt overigens niet aan een navenant groot aantal nieuwe projecten in Vlaams-Brabant, maar wel aan een grote inhaalbeweging van oudere aanmeldingen in het projectportaal. Het aantal echt nieuwe projecten bevindt zich in dezelfde grootte-orde als in de rest van Vlaanderen.

#### 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 (art. 20, §1, en/of art. 25/1 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012; bij beoordeling van de ligging in een bestaande woonkern voor verwervingssubsidie (SV): richtlijnen van de ministeriële omzendbrief RWO/WO/2014/02 van 13 februari 2014).

## TABELLEN ATTESTEN

Verdeling naar beoordeling	Gunstig	Ongunstig	Gemengd	TOTAAL AANTAL	TOTAAL %
Antwerpen	28	0	2	30	27,03%
Limburg	8	0	0	8	7,21%
Oost-Vlaanderen	16	9	0	25	22,52%
Vlaams-Brabant	15	1	0	16	14,41%
West-Vlaanderen	29	0	3	32	28,83%
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>96</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>111</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAAL %</b>	<b>86,49%</b>	<b>9,01%</b>	<b>4,50%</b>	<b>100,00%</b>	

Verdeling naar type attest	SV	SBE	SSI	TOTAAL AANTAL	TOTAAL %
Antwerpen	20	9	1	30	27,03%
Limburg	5	2	1	8	7,21%
Oost-Vlaanderen	23	2	0	25	22,52%
Vlaams-Brabant	6	1	9	16	14,41%
West-Vlaanderen	16	8	8	32	28,83%
<b>TOTAAL AANTAL</b>	<b>70</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>111</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAAL %</b>	<b>63,06%</b>	<b>19,82%</b>	<b>17,12%</b>	<b>100,00%</b>	

### Duiding attesten

De overgrote meerderheid van de attesten kreeg een gunstige beoordeling (86%). In Oost-Vlaanderen werden het meeste ongunstige adviezen gegeven, al blijft hun aantal (9) ook hier laag.

Bijna twee derden van de afgeleverde attesten betreffen de verwervingssubsidie (63%). Eén op vijf gaat over SBE (20%!, één op zes (17%) over SSI. Oost-Vlaanderen, Antwerpen en West-Vlaanderen lopen in het aantal attesten iets voor op Vlaams-Brabant en Limburg.

#### 4.5.2. Lokale toewijzingsreglementen

Om beter tegemoet te kunnen komen aan specifieke plaatselijke noden, kunnen gemeenten een eigen toewijzingsreglement opmaken, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Gemeenten kunnen dit doen om de lokale binding te versterken, leefbaarheidsproblemen aan te pakken of extra-aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen.

In 2014 nam de minister voor 50 gemeenten een beslissing over het toewijzingsreglement. Dit is bijna dubbel zoveel als in 2013. In 17 lokale toewijzingsreglementen oordeelde de minister over doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. In 10 gevallen was dit voor personen met een beperking, in 2 gevallen voor de doelgroep personen met psychiatrische problemen en in 5 gevallen voor de doelgroep ouderen. In 38 toewijzingsreglementen was er ook aandacht voor ouderen zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is een verdriedubbeling tegenover vorig jaar. Ten slotte werkten 16 gemeenten aan de lokale binding.

#### 4.6. Ondersteuning van gemeenten in het kader van de uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid

##### 4.6.1. Voortgangstoets

In 2014 vond de tweede voortgangstoets plaats. Hierbij gaat Wonen-Vlaanderen het gerealiseerde en geplande sociaal woonaanbod per gemeente na, op basis van de meting van het aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de lokale overheden, het Vlaams Woningfonds en de sociale verhuurkantoren. Volgens de omvang van hun sociale woonaanbod, worden de gemeenten onderverdeeld in twee categorieën, op basis van een vergelijking. Hiervoor vergelijkt men het aantal gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen tegenover het deelobjectief huur met het Vlaamse groeiritme. Dit Vlaamse groeiritme voor gerealiseerde sociale huurwoningen bedroeg 21,63%. Als een gemeente dit groeiritme niet volgde, werd er ook rekening gehouden met het aantal geplande sociale huurwoningen. Hierdoor werd het groeiritme verhoogd tot 25,95%.

Voor het deelobjectief koop kwam het groeiritme uit op 15,84% voor zowel het gerealiseerde als het geplande sociaal koopaanbod. Een gemeente die zowel het groeiritme voor het deelobjectief huur als deelobjectief koop volgde, komt in categorie 1 terecht. Volgt de gemeente een of beide vooropgestelde groeiritmes niet, dan komt ze voorlopig terecht in categorie 2.

209 gemeenten werden onderverdeeld in categorie 1. Gemeenten uit categorie 2 die het natraject van voortgangstoets 2012 met succes doorliepen (in totaal 83), kwamen automatisch in categorie 2a. De overige gemeenten uit categorie 2 (in totaal 16) werd gevraagd een plan van aanpak op te maken waaruit moest blijken dat zij voldoende inspanningen leveren om hun bindend sociaal objectief te bereiken. 14 van de 16 maakten dit plan van aanpak op.

Wonen-Vlaanderen beoordeelde de plannen van aanpak volgens de voorwaarden en criteria van het Monitoringbesluit. Op basis van die beoordeling werden de gemeenten ondergebracht in een categorie 2a en in een categorie 2b. Gemeenten in categorie 2a (9 in totaal, naast de 83 vrijgestelde) leveren voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten in categorie 2b (7 in totaal) leveren onvoldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken.

#### 4.6.2. Helpdesk decreet grond- en pandenbeleid

Bij de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid bestond er bij gemeenten een grote behoefte aan informatie. Daarom heeft het agentschap sinds 2009 in elke buitendienst een helpdesk waar gemeenten en hun partners terecht kunnen met vragen over de toepassing van het decreet.

Wonen-Vlaanderen geeft toelichting bij het decreet, zonder inmenging in de autonome beslissingsbevoegdheid van alle vergunningverlenende overheden en beroepsinstanties.

Wonen-Vlaanderen streeft ernaar alle toepassingsvragen binnen de tien werkdagen te beantwoorden. Complexe vragen of vragen die een juridische interpretatie vergen komen voor een overlegplatform, voorgezeten door het agentschap, met experts van Wonen-Vlaanderen, de VMSW, het agentschap Inspectie en het departement Ruimte Vlaanderen. Dit garandeert een afstemming en validering van juridische standpunten tussen de beleidsvelden Wonen en Ruimtelijke Ordening.

In 2014 zijn in totaal 602 vragen over het decreet geregistreerd. Dit is minder dan de helft van het aantal vragen in 2013. Dit ligt voor een groot deel aan de vernietiging van enkele belangrijke delen van het decreet Grond- en Pandenbeleid heeft vernietigd in de arresten 144/2013 en 145/2013 van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 (zoals verbeterd bij beschikking van 18 december 2013). Vragen over deze vernietigingsarresten kregen een aparte helpdesk en zijn hier niet meegeteld.

Meer dan 99% van die 602 vragen kreeg binnen de tien werkdagen een antwoord en meer dan 97% had ook geen extra juridisch advies nodig.

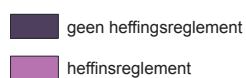
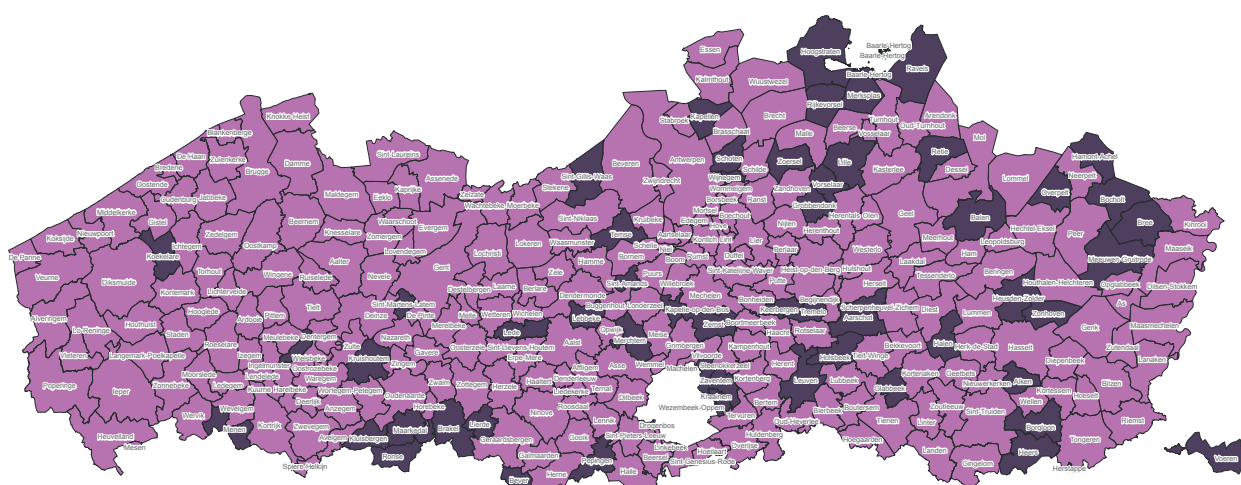
Bijna drie vierde van de vragen kwamen rechtstreeks uit gemeenten. Samen met de vragen van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid en andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden komt dit aandeel op meer dan 80%. De helpdesk is dan ook in eerste instantie voor hen bedoeld.

Vier onderwerpen komen vaak terug in de gestelde vragen: vragen rond leegstandsregistratie, het bepalen of een project onder een last bescheiden wonen valt en zo ja, met welke omvang, vragen rond de uitvoering van de last bescheiden wonen en ten slotte over de voortgangstoetsen en het bindend sociaal objectief (of meer in het algemeen: welke woningen meetellen om het objectief te behalen).

Drie andere onderwerpen komen af en toe voor: vragen over de sociale last (weliswaar vernietigd), specifieke normen bescheiden wonen in plangebieden of normen sociaal wonen in plangebieden, en het actieprogramma voor gronden in handen van Vlaamse besturen. Overige onderwerpen zijn eerder zeldzaam.

## 4.7. Leegstandsregister en -heffing

### Heffing op leegstand Stand van zaken 31.12.2014



Bron: Wonen-Vlaanderen

Sinds 2010 moeten de gemeenten zelf leegstand opsporen en inventariseren: elke gemeente maakt zelf een leegstandsreglement en houdt een leegstandsregister bij.

De leegstandscijfers moeten jaarlijks verplicht geactualiseerd worden via de webtoepassing aangeboden door het agentschap Wonen-Vlaanderen, de RWO Data Manager. Uit die cijfers 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 actief waren (een dertigtal, dus bijna 10%) geen subsidie toe te kennen. Twee gemeenten bleken bij de actualisatie in 2014 nog steeds geen enkele actie te hebben ondernomen. Een daarvan heeft intussen een leegstandsreglement gestemd, en voldoet zo aan de eerste vereiste om in aanmerking te komen voor de basis-subsidie ter ondersteuning van de aanmaak van een leegstandsregister.

Ter ondersteuning van de gemeenten was er in het voorjaar van 2014 in elke provincie een interactieve workshop, om informatie te delen en ervaringen uit te wisselen. Hierbij kwamen ook pijnpunten in de bestaande regelgeving aan bod. De bevindingen van deze workshops worden gestaafd door recente studies van de universiteiten van Gent en Antwerpen. De aanbevelingen van de workshops en voornoemde studies zijn opgenomen in het evaluatierapport over het decreet grond- en pandenbeleid, dat op 12 januari 2015 door minister Homans bij het Vlaams parlement werd ingediend. Dit evaluatierapport bevat concrete beleidsvoorstellen voor een maximaal bilateraal rendement via een minimum aan administratieve last.

## 4.8. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS)

### Algemeen

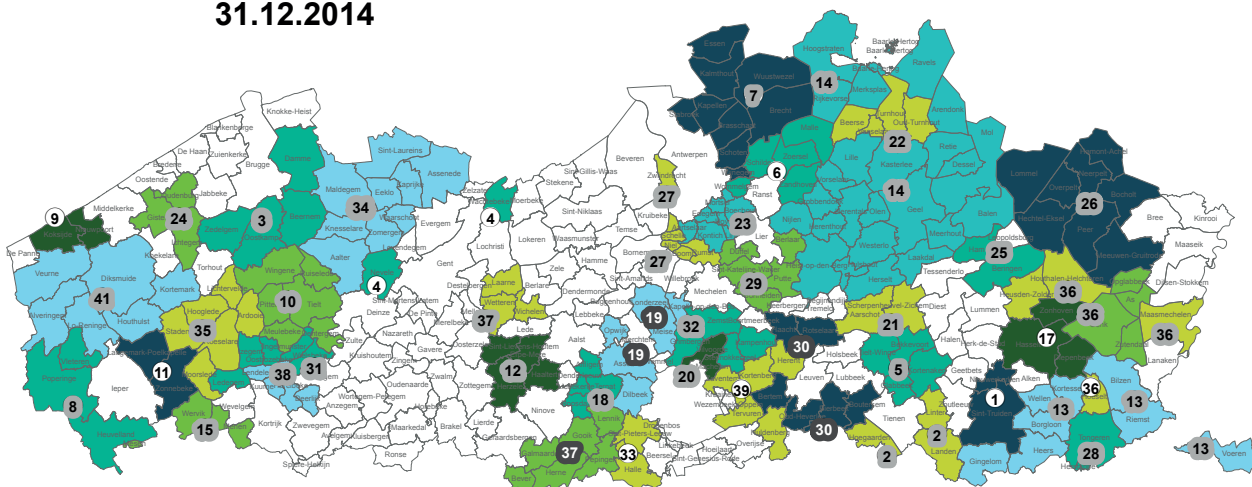
Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 kan de minister van wonen een subsidie toekennen aan initiatiefnemers van projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid. Prioriteit gaat naar volgende doelstellingen:

- 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 2007-2014 kregen in totaal 48 IGS-projecten een Vlaamse subsidie toegekend voor een periode van drie werkingsjaren, die twee keer verlengbaar is. In 2014 kregen 14 bestaande projecten een subsidie voor een volgende periode. Een van die projecten zette de uitvoering tijdelijk stop en herneemt zijn werking vanaf 2015. Twee andere projecten vormden voor de subsidieverlenging een project met een groter werkingsgebied. Verder kreeg in 2014 een nieuw project, dat in 2015 van start zal gaan, een eerste periodieke subsidie. In 2014 stopte ook een IGS-project met zijn werking.

Eind 2014 waren er 41 gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid actief, waaraan in totaal 202 Vlaamse gemeenten deelnamen: ongeveer twee Vlaamse gemeenten op drie zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. Bijgevoegde kaart toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.

## Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid 31.12.2014



### Vlaanderen (41 IGS-projecten, 202 gemeenten)

- |  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| 1. Aangenaam Wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden  | 18. Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland | 37. Woonplus                  |
| 2. Beler Wonen aan de Gete   | 19. Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant | 38. Woonwjs                   |
| 3. De Woonwinkel   | 20. Regionaal woonbeleid Vilvoorde-Machelen | 39. Woonwijzer Midden-Brabant |
| 4. Goed Wonen in Nevele en Wachthebeke   | 21. Wonen aan de Demer                      | 40. Woonwinkel Pajottenland   |
| 5. Hartje Hageland   | 22. Wonen in de stadsregio                  | 41. Woonwinkel West           |
| 6. IGS lokaal woonbeleid regio Midden  | 23. Wonen in de Zuidrand                    |                               |
| 7. IGS lokaal woonbeleid regio Noord   | 24. Wonen in Gistel, Ichtegem en Oudenburg  |                               |
| 8. IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vieteren   | 25. Wonen in Ham en Beringen                |                               |
| 9. IGS Wonen Koksijde-Nieuwpoort   | 26. Wonen in Noord-Limburg                  |                               |
| 10. IGS Wonen Regio Tielt  | 27. Wonen in Rivierland                     |                               |
| 11. IGS Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle   | 28. Wonen langs de Heirbanen                |                               |
| 12. Intergemeentelijke woonwijzer  | 29. Wonen langs Dijle en Nete               |                               |
| 13. Interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal woonbeleid - Haspengouw | 30. Wonen tussen Dijle en Velp              |                               |
| 14. Kempens Woonplatform   | 31. Woonbeleid Regio Izegem                 |                               |
| 15. Kwalitatief wonen in de grensstreek  | 32. Woonbeleid regio Noord                  |                               |
| 16. Lokaal Woonbeleid GAOZ   | 33. Woonbeleid Zennevallei                  |                               |
| 17. Lokaal Woonbeleid Midden-Limburg   | 34. Wooncentrum Meetjesland                 |                               |
|  | 35. Woondienst regio Roesselare             |                               |
|  | 36. Woonfocus                               |                               |



Bron: Wonen-Vlaanderen

Na de exponentiële aangroei gedurende de eerste jaren (met name de periode 2008-2011), zien we nu dat het aantal IGS-projecten al een paar jaar stabiel blijft: eind 2012 telden we er 38, die samen 199 gemeenten groepeerden; een jaar later was dit aantal licht opgelopen tot 40, met 202 gemeenten, en dit jaar hadden we er eentje meer, weliswaar voor evenveel gemeenten. Elk jaar vallen er enkele af en komen er een paar bij, maar beide houden elkaar dus ongeveer in evenwicht.

Eenzijds is het zo dat de beschikbare subsidiebudgetten geen verdere sterke aanwas toelaten, maar anderzijds 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 en/of landelijke gemeenten.



### Ondersteuning door Wonen-Vlaanderen

De decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen begeleiden en ondersteunen 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, met prioritaire aandacht voor:

- ontwikkeling van een gemeentelijke woonbeleidsvisie;
- opstart of uitbouw van lokaal woonoverleg;
- aanbieden van basisinformatie aan de inwoners;
- verbetering van de woningkwaliteit;
- een grond- en pandenbeleid, gericht op betaalbaar wonen.

De begeleiding en ondersteuning van de projecten gebeurt zowel afzonderlijk als per provincie, via provinciale overlegtafels.

Wonen-Vlaanderen begeleidt de in principe halfjaarlijkse stuurgroepbijeenkomsten van elk project, om de projectuitvoering te helpen opvolgen. Het lokaal woonoverleg vormt ook een belangrijke factor in de ontwikkeling van een geïntegreerde lokale woonbeleidsvisie die tegemoetkomt aan de specifieke lokale situatie.

Naast deelname aan het lokale woonoverleg 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.

Verder zorgen ze voor de begeleiding van subsidieaanvraagdossiers, waarbij een jury met leden uit de centrale dienst en de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen de minister adviseert over het al dan niet goedkeuren van een project.

### Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

Tussen 2007 en 2013 nam het aantal gesubsidieerde IGS-projecten jaar na jaar toe, tot 48. In 2014 heeft Wonen-Vlaanderen voor 15 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. Bij dat proces overlegt de centrale dienst in Brussel met de buitendiensten die de projecten en de gemeenten op het terrein begeleiden en ondersteunen. Na gunstig advies van Wonen-Vlaanderen kende de minister aan 13 van de 15 projecten een subsidie toe voor een tweede of derde periode van drie jaar. Voor twee projecten werd de Vlaamse subsidie dus niet verdergezet.

Van twee nieuw ingediende projecten kreeg er een een gunstig advies.

Wonen-Vlaanderen evalueerde in 2014 ook de prestaties van twee projecten die eerder in 2013 maar een subsidie voor 18 maanden in plaats van 3 jaar hadden gekregen. Beide projecten kregen, na een gunstig advies aan de minister, een verlenging van de subsidie voor de resterende 18 maanden van de tweede subsidieperiode.

Zo werd in 2014 5,109 miljoen euro subsidie vastgelegd voor intergemeentelijke projecten. De centrale dienst van Wonen-Vlaanderen in Brussel volgt de lopende projecten op aan de hand van hun jaarlijks ingediende financiële verslagen en activiteitenverslagen. In 2014 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.

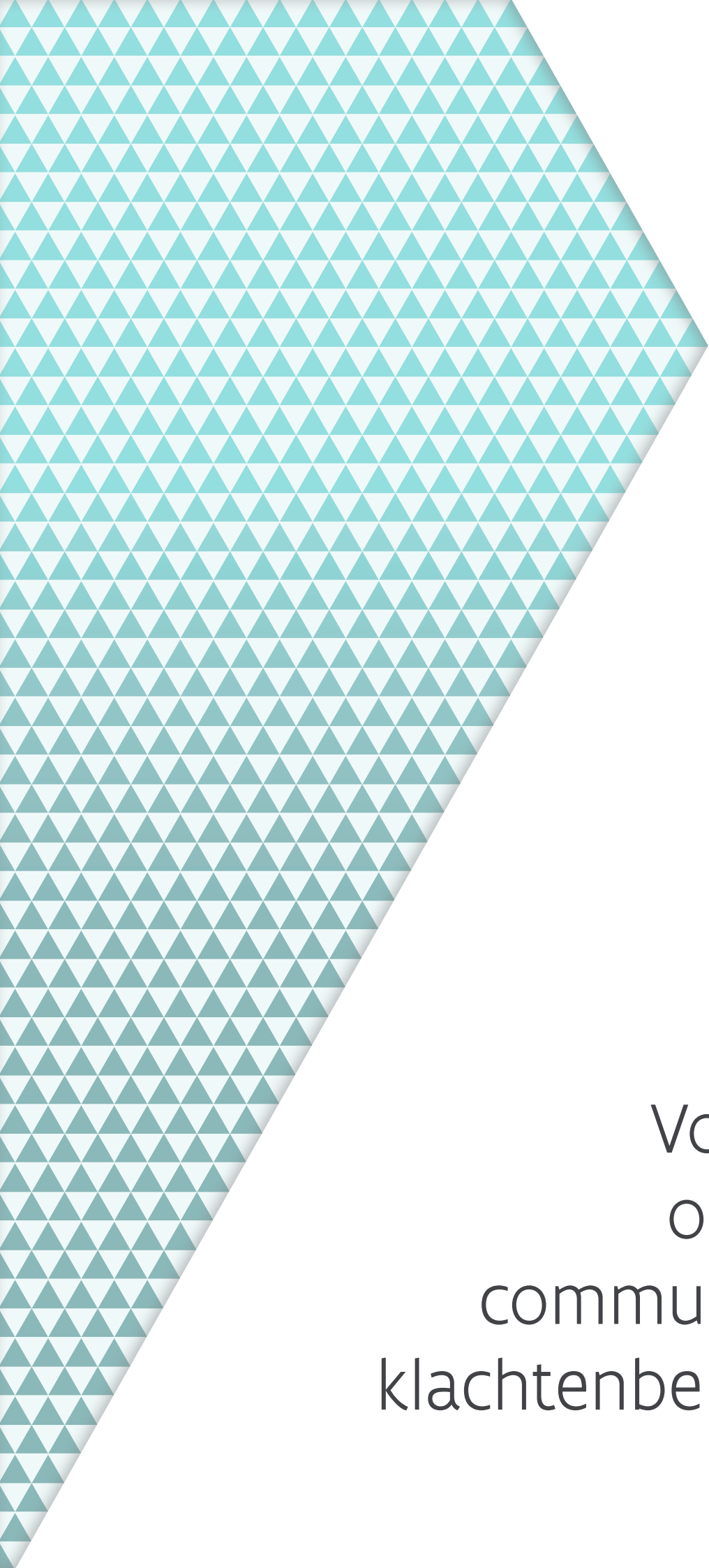
In 2014 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 5,469 miljoen euro subsidie uitbetaald.

#### 4.9. Onderzoek van het lokaal woonbeleid

In 2014 begon het Steunpunt Wonen met het ad hoc onderzoek lokaal woonbeleid. Dat onderzoek heeft een drieledig doel:

- Een geactualiseerd beeld schetsen van het lokaal woonbeleid in Vlaanderen en de evolutie sinds 2006 in beeld brengen
- Een evaluatie maken van de subsidiëring van IGS-projecten als instrument om het lokale woonbeleid te stimuleren
- Aanbevelingen formuleren voor het Vlaamse beleid op vlak van lokaal woonbeleid.

Daartoe zal men begin 2015 een webbevraging houden bij alle Vlaamse gemeenten en OCMW's.



# 5.

Vorming en  
onderzoek,  
communicatie en  
klachtenbehandeling

# 5. Vorming en onderzoek, communicatie en klachtenbehandeling

## 5.1. Vormings- en informatieaanbod

Wonen-Vlaanderen biedt een gevarieerd vormings- en informatieaanbod aan de lokale besturen, middenveldorganisaties en woonactoren. Hierbij is er ook een afstemming met andere bestuursniveaus en beleidsvelden, die voor een complementair vormingsaanbod kunnen zorgen.

### 5.1.1. Basiscursus lokaal woonbeleid

Basiscursus lokaal woonbeleid			
	Datum	Locatie	Aantal deelnemers
Sessie 1: Lokaal woonbeleid	6 mei 2014 (VM)	Brussel	25
Sessie 2: Planning sociale woonprojecten	6 mei 2014 (NM)	Brussel	25
Sessie 3: Woonkwaliteitsbewaking	15 mei 2014 (VM)	Brussel	43
Sessie 4: Premies en tegemoetkomingen	15 mei 2015 (NM)	Brussel	43

De vormingssessies sluiten aan op de actualiteit en de recente regelgeving. Sessie 1 van de basiscursus focust op de sleutelbegrippen, de opdrachten en beleidsinstrumenten van het lokaal woonbeleid. Sessie 2 gaat dieper in op het bindend sociaal objectief en de planning en financiering van sociale woonprojecten. Sessie 3 behandelt de basisbegrippen en procedures in verband met de kwaliteitsbewaking van het woningpatrimonium, en sessie 4 geeft toelichting bij de Vlaamse premies en tegemoetkomingen voor wonen.

De eerste editie van de basiscursus vond in 2010 plaats voor alle gemeentelijke woonambtenaren en medewerkers van intergemeentelijke projecten. De volgende edities van de basiscursus in 2011, 2012, 2013 en 2014 waren een herhaling en actualisering voor een beperktere doelgroep van nieuwe gemeente- en OCMW-ambtenaren, nieuwe intergemeentelijke projectmedewerkers en actoren.

### 5.1.2.

#### Thematische informatie- en vormingssessies voor gemeentelijke ambtenaren en actoren

Thematische info- en vormingssessies bieden een antwoord op specifieke vragen van gemeenten of behandelen nieuwe of gewijzigde regelgeving.

Hierna volgt een overzicht van de verschillende aangeboden sessies in de vijf Vlaamse provincies.

#### Workshop leegstand

Workshop leegstand		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	28 februari 2014	30
Wonen Oost-Vlaanderen	3 april 2014	65
Wonen West-Vlaanderen	11 maart 2014	36
Wonen Limburg	25 maart 2014	58
Wonen Vlaams-Brabant	13 maart 2014	46

#### Vormingssessie gebruik HOLV-toepassing voor gemeenten

Vormingssessie gebruik HOLV-toepassing voor gemeenten		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	29 september 2014	30
Wonen Oost-Vlaanderen	19 juni 2014	35
Wonen West-Vlaanderen	20 maart 2014	32
Wonen Limburg	8 mei 2014	30

### Vormingssessie woningkwaliteit, technisch verslag (theoriemodule)

Vormingssessie woningkwaliteit, technisch verslag (theoriemodule)		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	13 juni 2014	54
Wonen Oost-Vlaanderen	10 september 2014	97
Wonen West-Vlaanderen	7 oktober 2014	25
Wonen Limburg	20 mei 2014	26
Wonen Vlaams-Brabant	16 september 2014	32

### Vormingssessie woningkwaliteit, technisch verslag (praktijkmodule)

Vormingssessie woningkwaliteit, technisch verslag (praktijkmodule)		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	19 en 20 juni 2014	51
Wonen Oost-Vlaanderen	18, 19 en 23 september 2014	100
Wonen West-Vlaanderen	14 en 16 oktober 2014	23
Wonen Limburg	20 en 27 mei 2014	24
Wonen Vlaams-Brabant	17 november 2014	32

### Andere

Vormingssessie woningkwaliteit, opmaak gemeentelijke kamerreglementen		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Limburg	9 januari en 27 februari 2014	26

Infosessie decreet grond- en pandenbeleid, bindend sociaal objectief en planning sociale woonprojecten		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Limburg	13 maart 2014	70

Infosessie huursubsidie, huurpremie, wijzigingen kaderbesluit sociale huur		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Limburg	5 juni 2014	64
Wonen Oost-Vlaanderen	19 juni 2014	45

Infosessie procedurebesluit en kaderbesluit sociale huur		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	20 januari en 5 februari 2014	63

Infosessie nieuwe regelgeving huur		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	11 juni 2014	30

### 5.1.3. Informatie en vorming lokaal woonbeleid voor gemeentelijke mandatarissen

Infosessie voor gemeentelijke mandatarissen		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Oost-Vlaanderen	13 mei 2014	50

In Oost-Vlaanderen werden bevoegde gemeentelijke mandatarissen uitgenodigd door de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen voor een informatieaanbod over lokaal woonbeleid. Daarbij lag de focus op het lokaal woonbeleid en de ondersteuning ervan door Wonen-Vlaanderen in de provincie aan de hand van het jaarverslag 2013.

## 5.2. Overlegfora

### 5.2.1. Overlegtafels voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Wonen-Vlaanderen organiseert sinds 2009 periodieke overlegtafels voor de IGS-projecten. Door het fors toegenomen aantal IGS-projecten vinden die sinds 2011 op provinciaal niveau plaats, wat meer ruimte biedt voor discussie en interactie.

Overlegtafels voor IGS-projecten		
Datum	Locatie	Agenda
23 januari 2014	West-Vlaanderen	Harmonisering huurpremie – huursubsidie, wijzigingen renovatiepremie en energiebesluit, wijzigingen kaderbesluit sociale huur, links tussen woonloket en sociale huisvesting
19 februari 2014	West-Vlaanderen	Lokale toewijzingsreglementen en gewijzigd kaderbesluit sociale huur, rol van het lokaal woonoverleg over de thema's woningkwaliteit, woonbehoefte en -programmatie, woonomgevingskwaliteit en doelgroepen
24 februari 2014	Vlaams-Brabant	Provinciale actie Woningdelen / situering Open Oproep en afstemming IGS-initiatieven, particuliere tegemoetkomingen, kleinschalig wonen / uitvoering draaiboeken PRUP weekendverblijven fase 1 & PRUP fase 2 (resterende gemeenten), decreet Grond- en Pandenbeleid / stand van zaken & gevolgen arrest van het Grondwettelijk Hof, wijzigingen procedurebesluit wonen, wijzigingen kaderbesluit sociale huur, provinciale premie dakisolatie, SVK-werkingsgebieden, Vlabinvest
17 maart 2014	Limburg	De niet-erkende jeugdinternaten
2 april 2014	Vlaams-Brabant	De toepassing van het PRUP Kleinschalig wonen en de vastgestelde knelpunten
17 april 2014	Oost-Vlaanderen	Woningkwaliteitsbewaking in IGS-projecten, wijzigingen in de regelgeving, beleidstoets op het woonoverleg, toewijzingsregels in de sociale huur en hun mogelijkheden, groepsaankopen
21 mei 2014	Antwerpen	Kostprijs IGS- projecten, tendensen woonbeleid 2013 in Antwerpen, nieuwe regelgeving, Wonen-Vlaanderen en de bestuurlijke wijzigingen
1 juli 2014	Oost-Vlaanderen	Wonen en zorg, stedenbouwkundige aanpak, wonen met problemen
15 september 2014	Vlaams-Brabant	Vlaams Regeerakkoord, wijzigingen regelgeving Vlaanderen, voortgangstoets 2014, Vlabinvest, provinciale open oproep rond woningdelen, RUP's weekendverblijven
9 oktober 2014	Limburg	Cohousing, tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten , varia (duurzame verkaveling, handavingsplan RO en milieu, doorgangs- en crisiswoningen)
23 oktober 2014	Oost-Vlaanderen	Woningkwaliteit bewaken en verbeteren, beleidsnota wonen (onder voorbehoud)
4 november 2014	Antwerpen	Beleidsnota wonen, actualisatie van K.I., BA4-attest, conformiteitsattest, monitoring sociale woningbouw, planning sociale woningbouw, gewijzigde regelgeving



### 5.2.2.

#### Andere overlegfora

Naast de IGS-overlegtafels was er ook in alle provincies een overlegtafel voor gemeenten die (nog) niet tot een IGS behoren, en vond in de provincies Oost- en West-Vlaanderen tweemaal een woonwinkeloverleg plaats.

## 5.3. Onderzoek

Het aansturen van sociaalwetenschappelijk onderzoek naar de verschillende aspecten van het wonen in Vlaanderen vormt een van de kerntaken van de afdeling Woonbeleid van het agentschap.

Het multidisciplinaire Steunpunt Wonen verzamelt, in opdracht van Wonen-Vlaanderen, wetenschappelijke gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid, om zo op een wetenschappelijk onderbouwde manier bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

### 5.3.1. Eindrapporten van het Steunpunt Wonen opgeleverd in 2014:

**Woningprijzen: een regionaal woningprijsmodel.**

**Auteurs: Roel Helgers en Erik Buyst (januari 2014)**

Een poging tot verklaring van prijsevoluties in regionale woningmarkten, aan de hand van evoluties in onderliggende determinanten van woningprijzen en de evolutie van woningprijzen in naburige regio's.

**'The ripple effect and the linguistic border in Belgium: a country divided?'**

**Auteurs: Roel Helgers en Erik Buyst (januari 2014)**

Onderzoek naar de 'ripple effect hypothesis', een fenomeen waarbij woningprijzen eerst stijgen in een of meerdere dominante regio's en vervolgens in naburige en minder naburige regio's, vanuit de vraag of dit effect ook in België voordoet, en welke rol de taalgrens in dit geheel speelt.

**'Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit.'**

**Auteurs: Bernard Hubeau en Diederik Vermeir (februari 2014)**

In dit rapport worden een aantal onderdelen van het woninghuurrecht geanalyseerd en wordt geduid welke knelpunten er zijn in de huidige federale wetgeving vanuit het perspectief van de problemen in de private huurmarkt. Er wordt tevens aangegeven welke de opportuniteiten zijn van de regionalisering.

**'Housing First: een alternatief voor de woonladder?'**

**Auteurs: Isabelle Pannecoucke en Pascal De Decker (maart 2014)**

Dit rapport onderzoekt het 'housing first'-model, dat in eerste instantie voorziet in een snelle toegang tot huisvesting en indien nodig woonondersteuning.

**'Het verlaten van een instelling in Vlaanderen. Verkennend onderzoek naar de woonpaden van kwetsbare groepen die een instelling verlaten.'**

**Auteurs: Isabelle Pannecoucke, Jana Verstraete, Bruno Meeus en Pascal De Decker (maart 2014)**

Dit rapport gaat na welke problemen mensen die uit een instelling komen ervaren, en hoe ze op een zelfstandige woonsituatie worden voorbereid.

'Tussen huisbaas en begeleider. Begeleiders en toewijzers over uitstromen uit bijzondere jeugdzorg naar de woningmarkt in het arrondissement Antwerpen.'

**Auteurs: Bruno Meeus en Pascal De Decker (maart 2014)**

Een onderzoek naar de problemen van jongeren die uit een voorziening van bijzondere jeugdzorg uitstromen naar een zelfstandige woonsituatie.

'Op zoek naar wonen na detentie. Een verkennend onderzoek naar het hulpverleningsaanbod en de beleidsinitiatieven in Leuven.'

**Auteur: Jana Verstraete (maart 2014)**

Dit rapport bestudeert de toegankelijkheid van de woningmarkt voor ex-gedetineerden, en de rol en samenwerking van de verschillende betrokken actoren.

'Thuis(loos) na de psychiatrie. Een verkennend onderzoek naar het uitstromen uit de psychiatrie in Gent.'

**Auteurs: Isabelle Pannecoucke en Pascal De Decker (maart 2014)**

Een onderzoek naar de problemen van personen met een psychische kwetsbaarheid bij het verhuizen van een zorginstelling naar een zelfstandige woonsituatie.

'Woningprijzen: woningprijsmechanismen & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijsdeterminant.'

**Auteurs: Frank Vastmans, Roel Helgers, Sven Damen en Erik Buyst (april 2014)**

Dit onderzoek wil duidelijkheid brengen in de werking van de woningmarkt enerzijds, en in de verschillende bestaande theoretische uitgangspunten, hypothesen en resultaten anderzijds.

'Van klein beschrijf naar huiskorting.'

**Auteurs: Kristof Heylen, Carine Smolders, Hannes Stieperaere, Frank Vastmans, Michael Ryckewaert en Sien Winters (mei 2014)**

Deze studie onderzoekt alternatieven voor het kadastraal inkomen om de registratierechten te moduleren naar kenmerken van woningen en gezinnen. Het rapport toetst een aantal hervormingsscenario's op hun maatschappelijke effecten.

'Evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod en de lastenregeling van het Decreet grond- en pandenbeleid.'

**Auteurs: Lieve Vanderstraeten, Jurgen Ceuppens, Michael Ryckewaert, Pascal De Decker en Sien Winters (mei 2014)**

Dit onderzoek evalueert de doelstellingen en instrumenten van de algemene doelstelling van het Grond- en Pandendecreet, namelijk het uitbreiden en geografisch spreiden van het sociale woonaanbod.

'De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken.'

**Auteurs: Marietta Haffner en Kristof Heylen (oktober 2014)**

Deze studie onderzoekt bij wie de subsidies op het vlak van wonen terecht komen, en maakt hierbij een vergelijking tussen Vlaanderen en Nederland.

### 5.3.2. Andere eindrapporten<sup>13</sup> opgeleverd in 2014:

#### Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen.

Onderzoek door een consortium van het Centrum Economische Studiën (CES – KU Leuven), het Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving (HIVA – KU Leuven) en de TU Delft in Nederland.

Dit onderzoek, dat liep van juli 2013 tot mei 2014, peilde naar effecten van de fiscaliteit op de woningmarkt en gaf aanbevelingen voor een optimale woonfiscaliteit. De voornaamste bevindingen werden op 24 juni 2014 voorgesteld tijdens de studienamiddag 'De woonfiscaliteit door een economische bril'.

### 5.3.3. Huurschatter

De huurschatter is een verzamelpunt voor informatie over de private huurprijzen in Vlaanderen. De toepassing werd gelanceerd op 16 april 2013, in het kader van het Vlaams Verhuurplan dat alle initiatieven van verschillende Vlaamse overheidsinstellingen voor verhuurders bundelt.

Hoofddoel van de huurschatter is het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt: zowel huurder als verhuurder kunnen de toepassing gebruiken als houvast bij het beoordelen of bepalen van een huurprijs voor een huurwoning.

Momenteel biedt de toepassing prijsschattingen voor woningen tussen de 400 en 1000 euro: voor woningen die buiten deze vork vallen is voorlopig nog te weinig statistische informatie beschikbaar.

#### Gebruik van de huurschatter in 2014

Van 39.037 gestarte opzoeken werden er 29.281 tot het einde afgewerkt.

Voor het eerste volledige jaar dat de huurschatter operationeel is, maakten dus al een niet onaanzienlijk aantal mensen gebruik van de toepassing. Van dit totale aantal bezoekers kreeg driekwart ook een finaal resultaat voor zijn opzoeking.

Eind 2014 / begin 2015 onderzocht het Steunpunt Wonen bij een evaluatie van de huurschatter volgende zaken:

1. Verkenning van de databank van de huurschatter: nagaan welke informatie (en van welke kwaliteit) beschikbaar is in de achterliggende databank van de huurschatter.
2. Het berekenen van een nieuwe hedonische huurindex. Dit is niet enkel belangrijk om een goede index te hebben van de huurprijs, maar ook om de parameters van het model juist te updaten en de resultaten juist te interpreteren.
3. Update van het huidige model: op basis van de informatie in de achterliggende databank (en meer recente informatie uit andere bronnen) kunnen de huidige parameters (+de statistische sectoreffecten) van het model verfijnd worden.
4. Uitbreiding van het model: kenmerken van de woning die meermaals als belangrijk bij de bepaling van de huurprijs werden aangegeven, maar nog niet zijn opgenomen, kunnen in dit stadium verwerkt worden in het model.

<sup>13</sup> Ad hoc onderzoek uitbesteed via overheidsopdrachten (buiten de steunpuntwerking)

5. Bijkomende analyses over de private huurmarkt: enkele voorbeelden: kwaliteit van het huurpatrimonium, perceptie van de huurwoning eigenaars vs huurders (bij gepaarde waarnemingen)...
6. Vergelijking met huurgegevens van Groot Woononderzoek 2013.

De resultaten hiervan zullen beschikbaar zijn tegen de zomer van 2015. Op basis van deze resultaten zal de toepassing naderhand de nodige aanpassingen ondergaan.

## 5.4. Communicatie

### Externe communicatie

#### Nieuwe website Wonen-Vlaanderen

In 2014 lanceerde Wonen-Vlaanderen zijn nieuwe website. Die was het resultaat van een uitgebreide klantenbevraging en breed intern overleg.

Zo konden de verschillende cellen van elke afdeling mee de inhoudelijke invulling van de website bepalen. De inhoud zelf wordt, nog meer dan voorheen, aangeboden in functie van concrete doelen van de verschillende gebruikerscategorieën. Een intensieve wisselwerking tussen de cel communicatie en de diverse materiespecialisten staat garant voor een optimale ontsluiting, op begrijpelijke manier, van de vaak complexe inhoudelijke materie.

Elk concreet doel dat de website wil helpen realiseren vormt de vertrekbasis voor een topic-pagina. Daarnaast zijn ook de nodige ingangen voorzien op basis van thema of informatietype. De site biedt ook bij elk thema verwijzingen naar de relevante regelgeving, de bevoegde contactpersoon of dienst, en een lijst vaak gestelde vragen.

De site laat redacteurs ook toe om op heel eenvoudige wijze inhoud toe te voegen, in een beveiligde Drupal-redactieomgeving (waarbij wijzigingen ook worden bijgehouden, zodat men steeds terug kan naar een vorige versie). Via een dynamische nieuwsrubriek die kort op de bal speelt is het ook de bedoeling de site levend te houden, voor externe en interne gebruikers, waarbij delen van de informatie voor deze laatste groep kunnen worden afgeschermd. Ze kunnen via RSS-feeds ook op de hoogte blijven van nieuwe toevoegingen of aanpassingen.

Bedoeling is om op deze basis in 2015 verder te bouwen aan een nieuw extranet.

#### Portaalsite voor IGS-projecten

Speciaal voor de gesubsidieerde intergemeentelijke projecten is er sinds 2009 een portaalsite in de beveiligde sharepoint-omgeving van de Vlaamse Overheid. Die is enkel toegankelijk voor geregistreerde gebruikers van de IGS-projecten, de deelnemende gemeenten, de provincies en Wonen-Vlaanderen.

Eind 2014 waren er 205 geregistreerde gebruikers, waarvan 28 interne en 177 externe.

De portaalsite is een interactieve ontmoetingsplaats. Dit betekent dat de gebruiker, naast het vinden van informatie, ook zelf inhoudelijk kan bijdragen aan de site. De site biedt volgende functionaliteiten:

- informatie zoeken;
- de nieuwsberichten, agenda en “nuttige links” bekijken en aanpassen op de startsite
- de overlegtafels met de IGS-projecten opvolgen;
- participeren op het webforum;
- documenten toevoegen en raadplegen in de documentbibliotheek;
- ideeënbus.

## 5.5. Klachtenbehandeling

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te kunnen optimaliseren, is een kritische evaluatie noodzakelijk. De klachten vormen hierbij een uiterst belangrijke informatiebron.

In 2014 ontving onze cel Klachten in totaal 268 oproepen van burgers, waaronder 181 klachten. Hiervan werden er in 2014 167 afgehandeld (plus nog 24 die we eind 2013 ontvingen).

Die aantallen betekenen een daling tegenover 2014: toen lag niet alleen het aantal geregistreerde oproepen aanmerkelijk hoger (450), maar ook de eigenlijke klachten waren met 240 stuks zo'n 25 procent talrijker. Het belangrijkste hierin is ongetwijfeld dat een verbeterde filtering van de binnenstromende oproepen ervoor zorgt dat ze van bij het begin bij de juiste bestemming terecht komen, zodat de cel Klachten veel minder oproepen ontvangt die niet voor haar zijn bestemd.

Van de in 2014 ontvangen klachten waren er 130 ontvankelijk; zowat de helft hiervan (62) werd als ongegrond beoordeeld. Van het resterende deel waren er 53 (geheel of gedeeltelijk) gegrond; bij de resterende 15 bleek de gegrondheid niet te beoordelen.

Het aantal gegronde klachten ligt dus, rekening houdend met de grote aantallen individuele dossiers, al bij al betrekkelijk laag. De gegronde klachten werden opgelost en waar mogelijk hersteld.

Het thema waarover ons de meeste klachten bereikten was de huursubsidie, met een totaal van 45, waarvan 20 geheel of deels gegrond. Daarna volgde de renovatiepremie, met een totaal van 32 klachten, waaronder 18 geheel of deels gegrond. Andere thema's scoorden beduidend lager, met 14 over de verbeterings- en aanpassingspremie (7 deels of volledig gegrond) en 8 (waar van 3 deels of geheel gegrond) over ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen.

Op het niveau van het klachtenbeheer zelf werkte men aan een optimalisatie, enerzijds door de opmaak en implementatie van een intern klachtenreglement, dat duidelijker dan voorheen de positionering en werkwijze van de cel Klachten bepaalt, en anderzijds door een verbeterde afstemming tussen de cel Klachten en de cel Communicatie. Dit laatste vormt ook in de toekomst een blijvend aandachtspunt, omdat enerzijds heel wat klachten hun oorsprong vinden in een gebrekkige communicatie, en anderzijds een goede communicatie essentieel is bij het oplossen van een klacht.

V.U.: AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Koning Albert II-laan 19 bus 40  
1210 Brussel

[www.vlaanderen.be/wonen](http://www.vlaanderen.be/wonen)  
[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

BEL 1700