



# Jaarverslag 2013



Vlaanderen  
is wonen

1.	Huurwoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod	
1.1	Tegemoetkoming in de huurprijs	7
1.2	Huurpremie	15
1.3	Sociale verhuurkantoren	20
1.4	Subsidiëring van de sociale huursector	23
1.5	Diverse stelsels van woonondersteuning	24
2.	Eigenaarswoningen: verhoging van een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod	
2.1	Verzekering Gewaarborgd Wonen	29
2.2	Erkende kredietmaatschappijen	31
2.3	Subsidiëring sociale leningen en sociale koopsector	31
3.	Woonkwaliteit bewaken en stimuleren	
3.1	Woonkwaliteitsbewaking	37
3.2	De Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO)	44
3.3	Woonkwaliteitsbewaking in de vijf provincies	50
3.4	Renovatiepremie en verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)	55
4.	Efficiënt en doeltreffend lokaal woonbeleid	
4.1	Lokaal woonoverleg	67
4.2	Sociaal wonen	69
4.3	Ondersteuning van gemeenten in het kader van de uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid	71
4.4	Leegstandsregister en -heffing	76
4.5	Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten	77
4.6	Ondersteuning van het lokale woonbeleid in de provincie Antwerpen	78
4.7	Ondersteuning lokaal woonbeleid in de provincie Limburg	85
4.8	Ondersteuning lokaal woonbeleid in Oost-Vlaanderen	92
4.9	Lokaal woonbeleid in de provincie Vlaams-Brabant	100
4.10	Lokaal woonbeleid in West-Vlaanderen	106
5.	Vorming, communicatie en wetenschappelijk onderzoek	
5.1	Vormings- en informatieaanbod	115
5.2	Overlegfora	117
5.3	Onderzoek, informatie en communicatie	118
6.	Controle op de naleving van subsidievoorwaarden	
6.1	Algemeen	125
6.2	Cijfers	125



## De rol en de taken van Wonen-Vlaanderen

Het streefdoel van Wonen-Vlaanderen blijft een goede en betaalbare woning voor iedereen. Het agentschap probeert dan ook de drempel te verlagen voor mensen die een woning huren, kopen of renoveren, en de financieringskost van deze woning te helpen drukken door subsidies, premies en andere risicoverlagende maatregelen die de huurder, koper of (ver-)bouwer rechtstreeks of onrechtstreeks helpen zonder de woningmarkt te verstoren. Wonen-Vlaanderen waakt ook over de kwaliteit van de aangeboden woningen, bestrijdt misbruiken op de private huurmarkt, en ondersteunt de lokale besturen bij hun woonbeleid.

Dit jaarverslag is een weerspiegeling van de dagelijkse werking van Wonen-Vlaanderen. Het geeft een stand van zaken van de beleidsuitvoering, gestoffeerd met het nodige cijfermateriaal.

Naast uitvoering van het beleid vormen echter ook beleidsvoorbereiding, -ontwikkeling en -evaluatie fundamentele pijlers binnen de werking van het agentschap. De resultaten van de continue, intensieve activiteit op deze vlakken vindt de lezer niet terug in dit rapport, omdat ze reeds hun neerslag krijgen in de regelgeving en in de jaarlijkse beleidsbrieven, waarvan dit jaarverslag het complement vormt.

2013 was het jaar van de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Dankzij een gerichte aanpak van onze communicatiecel en de cel Verzekering Gewaarborgd Wonen, telden we in 2013 een recordaantal van 13.643 aanvragen, tegenover 7.075 ingediende aanvragen in 2012.

Een in het oog springende nieuwe realisatie in 2013 was zeker de website [www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be). Daarmee kunnen huurders en verhuurders nagaan wat een realistische markthuurprijs is voor hun woning, rekening houdend met de woonkwaliteit, omvang en ligging.

Via zijn provinciale diensten is Wonen-Vlaanderen ook sterk lokaal verankerd. Een jaarrapport zou dan ook niet volledig zijn zonder informatie over de realisaties en activiteiten binnen de verschillende provincies, die in deze editie voor het eerst samen zijn gebundeld.



01

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 Tegemoetkoming in de huurprijs

#### 1.1.1 Algemeen

Woonbehoeftige huurders blijven een van de belangrijkste doelgroepen van het Vlaamse woonbeleid. Om hen toe te laten een kwalitatief goede woning te betrekken, is er de tegemoetkoming in de huurprijs (voorheen huursubsidie), specifiek voor huurders die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een woning van goede kwaliteit, of van een private huurwoning naar een woning van een sociaal verhuurkantoor (SVK).

#### Aanvragen

In 2013 ontving Wonen-Vlaanderen 5.946 aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. SVK-dossiers vormen 17,6% van het totale aantal ingediende aanvragen.

Dit totaal vormt een lichte stijging tegenover 2012; na de aanvankelijk forse aangroei tussen 2008 en 2010 (van minder dan 4000 naar meer dan 5500), blijft het aantal aanvragen jaar na jaar nog lichtjes toenemen.

#### Goedkeuringen

In 2013 werden 2.466 huursubsidieaanvragen goedgekeurd. SVK-dossiers vormen hier 48,9% van het totaal. Niet alle goedkeuringen betreffen dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2013. Van het totale aantal aanvragen in 2013 werden er in datzelfde jaar 1.808 goedgekeurd.

Het aantal goedkeuringen bedraagt jaarlijks minder dan de helft van het totale aantal beslissingen (periode 2008-2013):

Evolutie van het aantal goedgekeurde huursubsidiedossiers

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
goedkeuringen	1788	2147	2635	2854	2752	2466
% op totaal aantal beslissingen	48,3%	50,2%	42,8%	46,7%	46,5%	46,8%



## Weigeringen

Tegenover 2.466 goedkeuringen staan over dezelfde periode 2.808 weigeringen, ofwel 53,2% van het totaal. Ook dit zijn niet allemaal dossiers waarvan de aanvraag dateert van 2013. Van het totale aantal aanvragen in 2013 werden er in datzelfde jaar 2.186 afgekeurd.

Bij SVK-dossiers zijn er nauwelijks weigeringen en worden nagenoeg alle aanvragen goedgekeurd. Dit heeft te maken met de begeleiding van de aanvraag door het SVK, maar ook met het feit dat bij inhuurname van een SVK-woning geen voorwaarden gelden voor de vorige woning van de huurder.

De belangrijkste redenen tot weigering van de tegemoetkoming zijn, net als in voorgaande jaren, de kwaliteit van de huursubsidiewoning en de verlaten woning (25% van het totaal aantal weigeringen in 2013). Andere redenen zijn vooral: de huurprijs van de nieuwe woning is te hoog (8,2%), de aanvrager is negen maanden na de aanvraag nog niet verhuisd (6%) of de aanvraag gebeurt meer dan negen maanden na de inschrijvingsdatum in de nieuwe woning (6%).

## 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.

In bijna de helft van de goedgekeurde dossiers in 2013 verhuist de aanvrager naar een SVK-woning en een derde is afkomstig uit een situatie van dakloosheid.

### Aard van de verrichting bij huursubsidiedossiers

	% goedgekeurde dossiers in 2013
Inhuurname van een SVK-woning	48,9%
Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	31,7%
Verlaten van een onaangepaste woning	7,4%
Verlaten van een te kleine woning (minstens 1 jaar bewoning)	5,6%
Verlaten van een onbewoonbaar verklaarde woning	3,3%
Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	2,3%
Verlaten van een overbewoond verklaarde woning	0,6%
Verlaten van een onroerend goed dat niet geschikt is voor bewoning	0,1%

## Bedrag van de huursubsidie

Het basisbedrag van de huursubsidie lag de eerste vier maanden van 2013 op 106,5 euro. Vanaf 1 mei werd het bedrag op 115 euro gebracht. Naargelang het inkomen kan dit bedrag stijgen met 50 of 100%. In de praktijk vallen de meeste huurders in de laagste inkomensschijf. De gemiddelde huursubsidie van de in 2013 goedgekeurde dossiers bedraagt daardoor 205,38 euro. De gemiddelde installatiepremie bedraagt 604,00 euro.

In 2013 werd in het huursubsidiestelsel van 2007 voor een totaalbedrag van 24.993.618,91 euro huursubsidies en installatiepremie uitbetaald. Volgende tabel geeft een overzicht per provincie.

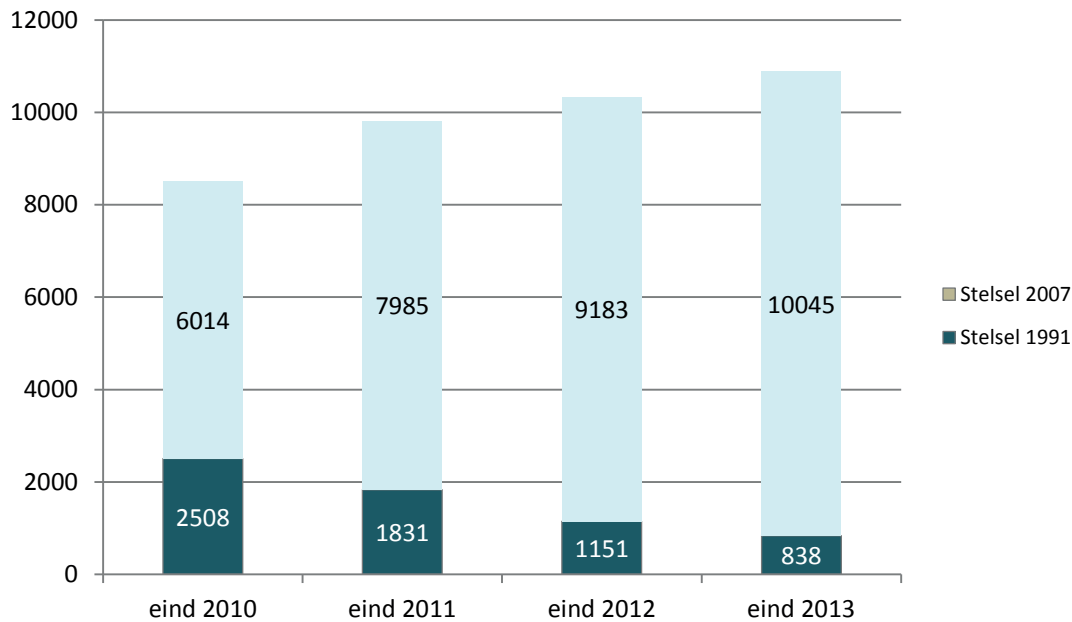
Totaal bedrag van de huursubsidie 2013			
Provincie	Installatiepremie	Huursubsidie	Totaal
Antwerpen	€ 247.699,50	€ 7.463.333,84	€ 7.711.033,34
Limburg	€ 208.598,25	€ 3.630.624,50	€ 3.839.222,75
Oost-Vlaanderen	€ 179.709,75	€ 4.372.343,90	€ 4.552.053,65
Vlaams-Brabant	€ 102.393,75	€ 2.293.506,52	€ 2.395.900,27
West-Vlaanderen	€ 308.387,25	€ 6.187.021,65	€ 6.495.408,90
Totaal	€ 1.046.788,50	€ 23.946.830,41	€ 24.993.618,91

Daarnaast werd er in het uitdovende huursubsidiestelsel van 1991 nog voor 640.193,94 euro aan huursubsidies uitbetaald. Dat is nog ongeveer de helft van het bedrag in 2012. Voor de twee stelsels samen maakt dit een totaal van 25.709.758,25 euro.

## Aantal actieve huursubsidiedossiers

In 2010 beheerde Wonen-Vlaanderen 8.522 dossiers, en dat aantal steeg jaarlijks met een duizendtal, tot 10.883 dossiers in 2013.

Onderstaande grafiek toont de evolutie en de verdeling over het uitdovende huursubsidiestelsel van 1991 en dat van 2007.



## Herzieningen

Na de initiële goedkeuring wordt een huursubsidiedossier verder opgevolgd, voor een periodieke controle op inkomen en bewoning. De huurder moet immers tijdens de hele looptijd van de huursubsidie in een conforme woning blijven wonen, en na twee en zes jaar van de looptijd dringen zich ook inkomenscontroles op.

In 2013 werden 2.603 actieve dossiers onderworpen aan een inkomenscontrole, die in 2.505 gevallen leidde tot een verlenging van de huursubsidie en in 98 gevallen tot een stopzetting wegens overschrijding van de inkomensgrens.

Daarnaast vond in 2013 bij 2.228 actieve dossiers een verhuis plaats; voor 1.809 daarvan volgde in datzelfde een beslissing. In 1.245 gevallen leidde die beslissing tot een stopzetting van de huursubsidie, in 564 gevallen was er sprake van een verlenging. Veel van deze stopzettingen gingen wel gepaard met een verhuis naar een gesubsidieerde sociale huurwoning.

## 1.1.2 Provincie Antwerpen

Het aantal aanvragen voor de huursubsidies bleef in 2013 met 1.879 aanvragen nagenoeg status quo tegenover 2012 (1.870 aanvragen).

Met 689 toegekende huursubsidies en/of installatiepremie's tegenover 904 weigeringen (of resp. 44 en 56%), werden ook in 2013 meer aanvragen geweigerd dan goedgekeurd. De slechte kwaliteit van de nieuwe in huur genomen woning blijft een van de belangrijkste verklaringen voor de vele weigeringen. Daarom wordt er systematisch een procedure ongeschiktheid- en onbewoonbaarheid opgestart wanneer de nieuwe woning gebreken vertoont. Dit blijkt immers vaak de enige manier om eigenaars aan te sporen om snel de vastgestelde gebreken weg te werken. Is de woning na herstelling niet langer ongeschikt of onbewoonbaar, dan wordt de huursubsidie alsnog toegekend.

Met 1.146 aanvragen (ruim 60% van het totaal) was de stad Antwerpen ook in 2013 de koploper. Naast het grote doelpubliek, zijn ongetwijfeld ook een goede doorverwijzing en begeleiding van de rechthebbenden factoren die dit aandeel verklaren.

Maar ook algemeen zijn steeds meer gemeenten zich bewust van de mogelijkheden die een huursubsidie biedt voor klanten met een precare woonsituatie, en zorgen ze dan ook dat hun woondiensten of OCMW's vertrouwd geraken met het instrument. Bij de redenen tot toekenning van een huursubsidie in 2013, nemen dakloosheid (met installatiepremie van OCMW) en de inhuurneming van een SVK-woning de eerste twee plaatsen in, met respectievelijk 280 en 207 toekenningen.

Antwerpen	Tege- moet- koming in de huurprijs	Huishoudens op 1/1/2011	Aanvragen				Beslissingen 2013			Redenen om te verhuizen bij toekenningen 2013									
			2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Verlaten van een onaanangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	Inhuurname van een SVK-woning	Verlaten van een onbewoonbaar verklaarde woning	Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	Verlaten van een overbewoond verklaarde woning	Verlaten van een te kleine woning	Verlaten van een onroerend goed dat niet geschikt is voor bewoning
Totaal		758.438	1.979	2.021	1.870	1.879	1.593	689	904	50	10	1	280	207	44	7	7	53	0

### 1.1.3 Provincie Limburg

In Limburg bleef het aantal aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs in 2013 status quo. Van de in 2013 besliste dossiers werd 63 % goedgekeurd, een lichte stijging tegenover 2012 en het hoogste cijfer in Vlaanderen. Het belangrijkste aandeel daarvan komt nog steeds op rekening van de SVK's, die met 61 % van de toegekende tegemoetkomingen de belangrijkste toegang vormen tot het stelsel. Daarna komen de ex-daklozen (21 %); bewoners die een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning (6%) of een te kleine woning verlaten (5%) en 65-plussers die verhuizen uit een onaangepaste woning (5%) vormen kleinere percentages.

Aandachtspunt blijft de beperkte succesratio van huurders die verhuizen naar een niet-SVK-woning; daar werd slechts 40 % van de aanvragen gehonoreerd.

Limburg	Tegemoetkoming in de huurprijs	Huishoudens op 1/1/2011	Aanvragen				Beslissingen 2013			Redenen om te verhuizen bij toekenningen 2013									
			2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Verlaten van een onaangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	Inhuurname van een SVK-woning	Verlaten van een onbewoonbaar verklaarde woning	Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	Verlaten van een overbewoond verklaarde woning	Verlaten van een te kleine woning	Verlaten van een onroerend goed dat niet geschikt is voor bewoning
Totaal		338.935	632	639	751	746	674	428	246	23	18	3	91	248	10	14	1	20	0

## 1.1.4 Provincie Oost-Vlaanderen

In 2013 steeg het aantal huursubsidieaanvragen in Oost-Vlaanderen licht, tot 1.271. Dat is het hoogste aantal sinds 1996. Toch blijft het aantal goedgekeurde aanvragen relatief laag: amper 40% van de aanvragen resulteerde in een subsidietoekenning. In totaal werden in Oost-Vlaanderen voor 4.646.053,10 euro aan tegemoetkomingen in de huurprijs uitbetaald, en voor 192.323,25 euro aan installatiepremies. Het gemiddelde maandelijkse huursubsidiebedrag bedroeg 196,80 euro; de gemiddelde installatiepremie 674,82 euro.

449 gezinnen of alleenstaanden kregen een toekenning voor een tegemoetkoming in de huurprijs. De grootste groep gerechtigden bestaat uit enerzijds de al dan niet bejaarde huurders die verhuizen naar een SVK-woning (45,66%) en anderzijds de ex-daklozen die een woning huren (32,52%). Ook de senioren (die zowel huren op de private huurmarkt als bij een SVK) vormen een grote groep (13,14%).

Oost-Vlaanderen	Tege- moet- koming in de huur- prijs	Huishoudens op 1/1/2011	Aanvragen				Beslissingen 2013			Redenen om te verhuizen bij toekenningen 2013									
			2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Verlaten van een onaangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	Inhuurname van een SVK-woning	Verlaten van een onbewoonbaar verklaarde woning	Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	Verlaten van een overbewoond verklaarde woning	Verlaten van een te kleine woning	Verlaten van een onroerend goed dat niet geschikt is voor bewoning
Totaal		614.499	1.195	1.151	1.188	1.271	1.120	449	671	41	18	21	125	187	13	21	5	18	0

### 1.1.5 Provincie Vlaams-Brabant

Het aantal huursubsidies in Vlaams-Brabant vertoont sinds 2010 geen grote schommelingen. Gemeenten met het hoogste aantal huishoudens kennen over het algemeen ook het hoogste aantal aanvragen. Ongeveer 57% van de verhuisbewegingen betreft een verhuis naar een SVK-woning. Deze aanvragen worden ingediend door de SVK's, die vertrouwd zijn met de complexe regelgeving, wat de procedure, vaak met gunstig gevolg, faciliteert. De (ex-)daklozen die verhuizen naar een geschikte woning maken 26% uit. Ook zij worden meestal begeleid door een OCMW of andere sociale organisatie. Het zijn vooral aanvragen ingediend door individuele huurders, zonder hulp bij de aanvraag van een OCMW, SVK of andere dienst die vaak in een weigering resulteren. Het totaal aandeel goedgekeurde aanvragen in 2013 bedraagt slechts 47% van het aantal genomen beslissingen. Hieruit blijkt dat sociaal en financieel zwakke huurders nog niet voldoende op de hoogte zijn van de voorwaarden en modaliteiten van deze subsidie.

Vlaams-Brabant	Tege- moet- koming in de huur- prijs	Huishoudens op 1/1/2011	Aanvragen				Beslissingen 2013		Redenen om te verhuizen bij toekenningen 2013										
			2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Verlaten van een onaangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	Inhuurname van een SVK-woning	Verlaten van een onbewoonbaar verklaarde woning	Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	Verlaten van een overbevoond verklaarde woning	Verlaten van een te kleine woning	Verlaten van een onroerend goed dat niet geschikt is voor bewoning
Totaal		447.239	511	520	511	519	473	225	248	9	3	1	59	128	6	4	0	15	0

## 1.1.6 Provincie West-Vlaanderen

In 2013 steeg het aantal huursubsidieaanvragen licht, met zo'n 50 dossiers ofwel 3,5%. Opvallend is jaar na jaar de score van Oostende, waar in 2013 de aanvragen met 16% zijn gestegen: met haar ruim 350 aanvragen is de centrumstad meteen goed voor bijna een kwart van alle West-Vlaamse aanvragen. Andere centrumsteden komen met gemiddeld 150 aanvragen niet eens aan de helft. Andere opvallende stijgers zijn Bredene, Knokke-Heist en Waregem, waar het aantal aanvragen telkens ruim verdubbelt. In Knokke-Heist is dit deels te danken aan een zeer actief SVK: van de 32 positieve beslissingen zijn er 27 SVK-dossiers. Van de 1.402 beslissingen waren er in 2013 48% positief. Dit toont dat de informatie en begeleiding van de aanvragers nog beter kan. Budgettair was de huursubsidie in West-Vlaanderen goed voor een bedrag van bijna 6,2 miljoen euro, wat een flinke stijging is tegenover de ruim 5,4 miljoen euro van 2012.

West-Vlaanderen	Tege- moet-ko- ming in de huurprijs	Huishoudens op 1/1/2011	Aanvragen				Beslissingen 2013		Redenen om te verhuizen bij toekenningen 2013									
			2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Verlaten van een onaangepaste woning	Bejaarde verhuist naar SVK	Bejaarde was dakloze	Afkomstig uit een situatie van dakloosheid	Inhuurname van een SVK-woning	Verlaten van een onbewoonbaar ver- klaarde woning	Verlaten van een ongeschikt verklaarde woning	Verlaten van een overbewoond ver- klaarde woning	Verlaten van een te kleine woning
Totaal	500.495	1.290	1.335	1.474	1.526	1.402	673	729	56	38	4	186	337	8	12	2	28	2

## 1.2 Huurpremie

Om de nood te lenigen van mensen die lange tijd op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, voorziet Wonen-Vlaanderen een premie die hen helpt hun privé-huurwoning betaalbaar te houden in afwachting van de beschikbaarheid van een sociale huurwoning.

### 1.2.1 Aanvragen

De huurpremie functioneert als een stelsel met semi-automatische toekenning van rechten. Het initiatief voor het toekennen van de huurpremie vertrekt van Wonen-Vlaanderen.

Potentieel rechthebbenden die vijf 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 de potentieel rechthebbenden hun aanvraagformulier terugsturen samen met hun huurcontract, behandelt het agentschap de aanvraag. Uit onderstaand overzicht – cijfers vanaf mei 2012 - blijkt dat er een zeer grote "uitval" is uit de groep "potentieel rechthebbenden".



31/12/2013

Aantal unieke formulieren	15.619
Aantal uniek ontvangen formulieren	7.708
Aantal uniek volledige dossiers	5.850

Enkel de unieke formulieren zijn weergegeven. In realiteit werden er meer aanvraagformulieren verstuurd (en terug ontvangen): wie verhuist krijgt immers een nieuw aanvraagformulier toegestuurd op het nieuwe adres. Zoals vermeld in vorig jaarverslag werden er in 2012 10.599 aanvraagformulieren verstuurd. In 2013 bedroeg het aantal "unieke" verstuurd formulieren nog 5.020. Dit grote verschil ligt aan de "startgroep" van 2012, die bestond uit 8.128 potentieel rechthebbenden die vijf jaar of langer op de wachtlijst voor een sociale woning stonden.

### 1.2.2 Goedkeuringen

Onderstaande tabel toont de verhouding tussen het aantal verstuurd aanvraagformulieren en het aantal rechthebbenden op 20 januari 2014. We geven het overzicht over de gehele periode van de huurpremie en daarna enkel voor het jaar 2013.

31/12/2013

Aantal unieke formulieren	15.619
Aantal uniek ontvangen formulieren	7.708
Aantal uniek volledige dossiers	5.850
Aantal rechthebbende ooit	5.432
Aantal rechthebbenden 31/12/2013	3.689

### 1.2.3 Niet-toekenningen, stopzettingen huurpremie

Slechts een beperkt aantal van de verzonden aanvraagformulieren leiden tot het recht op huurpremie en de huurpremie in een groot aantal dossiers wordt stopgezet binnen het jaar.

Aantal rechthebbenden

December 2012	3.203
Bijkomend in 2013	1.952
December 2013	3.689

De uitval is inherent aan het stelsel huurpremie. Er zijn drie belangrijke groepen van niet-toekenningen en stopzettingen van de premie. Niet-toekenningen van de huurpremie zijn gebaseerd op informatie vanuit het Centrale Register van Potentieel Rechthebbenden (CRPR) of op informatie vanuit het aanvraagformulier en de huurovereenkomst. Stopzettingen van de huurpremie volgen vooral uit informatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Onderstaande tabel toont de niet-toekenningen en stopzettingen voor de “uniek” ontvangen dossiers. De cijfers zijn cumulatief sinds het ontstaan van het stelsel.

Categorie	Redenen niet-toekenning of stopzetting	Aantal
Niet-toekenning	Geen bijkomende info, overlijden, huurt sociale woning	1.207
Niet-toekenning	controleur niet toegelaten	75
Niet-toekenning	geen huur hoofdverblijfplaats	39
Niet-toekenning	geschikte woning of bouwgrond in eigendom	57
Niet-toekenning	huurder niet in contract	335
Niet-toekenning	Huurpremie reeds toegekend op dit adres/aan partner	2
Niet-toekenning	huurprijs te hoog	706
Niet-toekenning	verhuurder familielid 2e graad	6
Niet-toekenning	woont niet (meer) in Vlaams gewest	15
		2.442
Stopzetting	geen domicilie SHM	3
Stopzetting	inkomen te hoog	1.131
Stopzetting	niet DSHM < 3 maanden owv verhuis	49
Stopzetting	niet samenwonend	118
Stopzetting	onvoldoende lang ingeschreven	76
Stopzetting	schrapping DSHM	436
Stopzetting	toewijzing sociale woning	1.203
Stopzetting	weigering sociale woning	388
		3.404
Totaal		5.846

Het totale aantal weigeringen is hoger dan het totale aantal uniek geweigerde dossiers. Bij een stopzetting van de huurpremie kunnen er immers meerdere weigeringsgronden tegelijkertijd zijn.

In totaal waren er tot einde december 2013 **4.671 niet-toekenningen of stopzettingen** in unieke dossiers. In 1.035 dossiers die werden stopgezet waren er twee, drie of vier redenen voor stopzetting.

“Huurprijs te hoog” en “huurder die niet voorkomt in het huurcontract” zijn de belangrijkste redenen voor het niet toekennen van de huurpremie, naast de eerste categorie (het niet opsturen van gevraagde bijkomende informatie waardoor het dossier als niet bestaande wordt beschouwd, of een verhuis die leidt tot stopzetting of mogelijk tot een nieuw dossier).

Een andere vaststelling op het vlak van de huurprijs is dat in 85 van de dossiers waarin een huurpremie wordt toegekend, de actuele huurprijs boven de 360 euro ligt.

Stopzettingen van de huurpremie zijn in de eerste plaats een gevolg van de toewijzing van een sociale woning. Verder zorgde de actualisatie (in 2013) voor een aantal schrappingen, in dossiers waar het inkomen boven de huurpremiegrens bleek te liggen. De weigeringen om in te gaan op een aangeboden sociale woning zorgen voor 388 stopzettingen van de huurpremie. Voor elke weigering wordt de informatie gedubbelcheckt bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

#### 1.2.4 Verdeling huurpremie over provincies

In 2013 werd in 1.952 dossiers een huurpremie toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling over de Vlaamse provincies.

Provincie	Aantal nieuwe rechthebbenden in 2013
Antwerpen	579
Oost-Vlaanderen	506
West-Vlaanderen	428
Limburg	209
Vlaams-Brabant	230
Totaal	1.952

Onderstaande tabel toont het totale aantal rechthebbenden huurpremie op 20 januari 2014 over de Vlaamse provincies.

Provincie	Aantal rechthebbenden 20/1/2014
Antwerpen	1.165
Oost-Vlaanderen	923
West-Vlaanderen	655
Limburg	443
Vlaams-Brabant	476
Totaal	3.662

### 1.2.5 Bedrag van de huurpremie

De begroting 2013 voorzag een krediet van 8.322.000 euro voor het stelsel “wachttegemoeetkoming aan kandidaat-huurders”.

In 2013 werd 6.440.128,62 euro aan huurpremies uitbetaald. De uitbetaling van de huurpremie gebeurt in principe steeds in de maand volgend op de maand waarin het recht is vastgesteld. Bovenvermeld bedrag bevat ook de betaling van de maand december 2012 (die plaatsvond in januari 2013). In januari 2014 werd de huurpremie van de maand december 2013 uitbetaald en nog aangerekend op het begrotingsjaar 2013. De premies voor het jaar 2013 zelf bedroegen in totaal 6.063.173,16 euro.

### 1.2.6 Betaling huurpremie via een Sociaal Verhuurkantoor

In 2013 waren er 1724 huurpremedossiers via de sociale verhuurkantoren.

### 1.2.7 Herzieningen

Via de informatica van de sociale huisvestingsmaatschappijen bereiken ons dagelijks wijzigingen in dossiers van (potentieel) rechthebbenden. Die wijzigingen worden allemaal onderzocht en leiden waar nodig tot een herziening van de huurpremie, met mogelijk een toekenning of een stopzetting als gevolg. In 2013 werden 3.278 wijzigingen behandeld in dossiers waarin een huurpremie was toegekend.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

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

### 1.3 Sociale verhuurkantoren

Omdat het aantal sociale huurwoningen nooit toereikend 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 en huurdersbonden.

Sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurmarkt, om die tegen een sociale huurprijs door te verhuren aan woonbehoeftige huurders. Als zodanig maken ze deel uit van het netwerk van sociale woonactoren, met alle daaraan verbonden taken (begeleiding van huurders, overleg en samenwerking met lokale besturen en andere woon- en welzijnsactoren, waken over de woonkwaliteit,...).

De afdeling Wonen staat in voor de ondersteuning van de SVK's in het kader 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.

#### Regelgeving

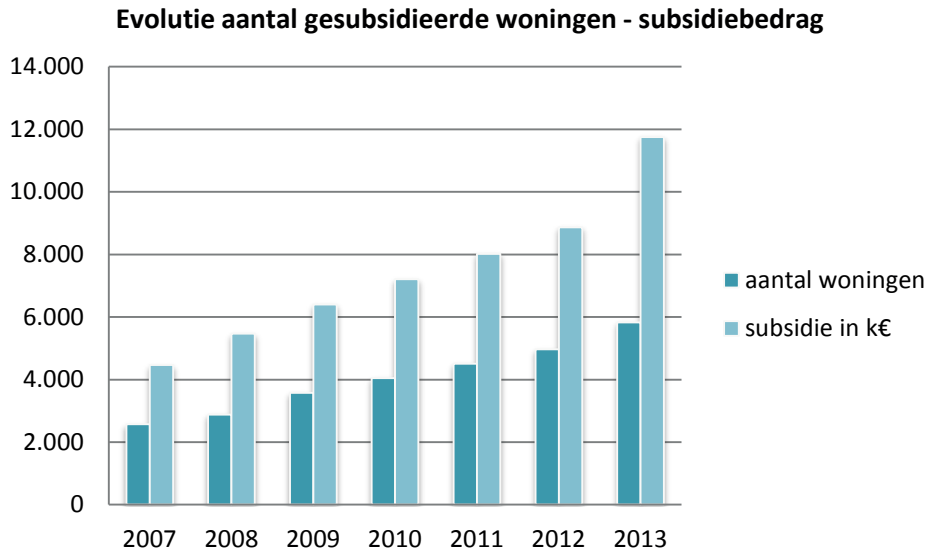
Vanaf 1 januari 2013 is het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren van kracht.

De belangrijkste wijzigingen tegenover het BVR van 6 februari 2004 hebben betrekking op:

- Stimuleren van verdere uitbreiding van zowel woningaanbod als werkingsgebied en minimale schaalgrootte, o.a. via inschrijven woningaan-groei-traject en hervorming subsidiëring;
- Verder professionaliseren van de werking van de SVK's, o.a. door personeelsformatie met de nodige functieprofielen mogelijk te maken via verhoogde subsidiëring vanaf bepaalde schaalgrootte;
- Duidelijkere afbakening en versterken uitvoering van kerntaken, met name inhuren en verhuren met bijzondere aandacht voor huurdersbegeleiding, o.a. via herformuleren van de opdrachtomschrijving van een SVK;
- Versterken aandacht voor de woningkwaliteit van het beheerde patrimonium, o.a. via voorafgaandelijk conformiteitsonderzoek;
- Benadrukken belang van lokale gedragenheid van de SVK-werking via lokale inbedding en verankering, o.a. via samenstelling bestuursorganen.

## SVK-subsidie

Van de 52 erkende SVK's zijn er 46 gesubsidieerd. Die subsidie wordt berekend op basis van het woningbestand van het voorafgaande jaar. De gesubsidieerde SVK's beheerden op 1 november 2012 6.160 woningen waarvan er 5.820 in aanmerking komen voor subsidie. Er werd een totale subsidie vastgelegd van 11.744.230 euro. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal gesubsidieerde woningen en de bijbehorende subsidie van de afgelopen zeven jaar.



## Toekenning en verlenging van de basissubsidie-enveloppe

De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend voor een periode van vijf jaar. In 2013 werd voor het eerst een basissubsidie-enveloppe toegekend aan SVK De Woonwinkel Knokke-Heist en SVK ISOM. Volgende SVK's kregen een verlenging van de basissubsidie-enveloppe voor de periode van 1 januari 2014 tot 31 december 2018: Noorderkempen, Woonaksent, Waasland, Webra, WoonregT, Land van Loon, Het Scharnier, Leie en Schelde.

## Afsprakenkaders voor de centrumsteden

In de loop van 2011 en 2012 werden in de 13 Vlaamse centrumsteden zogeheten Afsprakenkaders opgesteld tussen de centrumstad, het (de) betrokken SVK('s) en de Vlaamse minister voor Wonen. Wonen-Vlaanderen volgt deze Afsprakenkaders op namens de minister.

Iedere woning die een SVK in huur wil nemen, moet vanaf 1 januari 2013 eerst een conformiteitsonderzoek ondergaan, alvorens het SVK deze woning kan gebruiken en onderverhuren. In de Vlaamse centrumsteden werd dit principe reeds toegepast bij aanvang van het Afsprakenkader. In steden en gemeenten die een Afsprakenkader ondertekenen, worden de verplichte conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door een onderzoeker van de stadsdiensten.

Na het eerste werkjaar wordt telkens een evaluatie voorzien, waarbij de betrokken partijen de samenwerking onder de loep nemen en indien nodig nieuwe afspraken maken. In 2013 werden 10 van de 13 Afsprakenkaders geëvalueerd. (Voor Antwerpen, Sint-Niklaas en Mechelen vond dit al plaats in 2012.)

## Nieuwe afsprakenkaders vanaf 2013

Gezien de positieve ervaringen met de centrumsteden werd de optie om een Afsprakenkader op te stellen, uitgebreid naar andere steden en gemeenten. De verplichte conformiteitsonderzoeken voor nieuwe woningen die door het SVK in huur worden genomen, worden daarbij uitgevoerd door een onderzoeker van een lokale dienst (gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband). Indien er een dergelijke vraag komt vanwege een SVK en/of één of meerdere gemeenten uit het werkingsgebied van het SVK, wordt dit samen met Wonen-Vlaanderen besproken en onderzocht. Indien de lokale diensten over de competenties en personeelsinzet beschikken, kan er een Afsprakenkader worden opgesteld.

In 2013 resulteerde dit in het opstarten van onderstaande samenwerkingen:

- SVK Regio Izegem i.s.m. IGS Regio Izegem, voor gemeenten Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke en Wielsbeke, betekening 8 juli 2013 (de facto gestart in januari 2013)
- SVK Zuidkant i.s.m. IGS Pajottenland, voor gemeenten Gooik en Pepingen, betekening 8 juli 2013
- SVK De Poort i.s.m. IGS Woonwijs, voor gemeenten Kuurne en Harelbeke, en RSVK Waregem i.s.m. IGS Woonwijs, voor gemeente Deerlijk, betekening 13 november 2013
- SVK Hageland i.s.m. IGS Hartje Hageland, voor gemeenten Tielt-Winge, Bekkevoort en Glabbeek, betekening 13 november 2013
- SVK JOGI i.s.m. IGS Woonpunt, voor gemeenten Gistel, Ichtegem en Oudenburg, betekening 13 november 2013

Meer informatie

Het jaarverslag van de VMSW biedt een overzicht en evolutie van verschillende aspecten van de werking van de erkende SVK's en de gesubsidieerde SVK's.

## 1.4 Subsidiering van de sociale huursector

### 1.4.1 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 2013 werd de subsidie voor een ADL-project in Brugge, Oostendsesteenweg goedgekeurd. Voor het project Mechelen, Oud-Oefenplein werd het saldo van de subsidie ten bedrage van 139.962,23 euro uitbetaald. Voor het project Oudenaarde, Riedekens werd het voorschot van 60% van de subsidie ten bedrage van 275.335,34 euro uitbetaald.

### 1.4.2 Eenmalige tussenkomst huur VMSW

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.

Om dit te financieren stelt de Vlaamse overheid geld ter beschikking aan de VMSW, die hiermee leningen toekent aan sociale huisvestingsmaatschappijen, ocmw's, gemeenten en het Vlaams Woningfonds. Die initiatiefnemers sluiten dan 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.

Het Financieringsbesluit van 21 december 2012 splitst het investeringsvolume voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen op in een deel dat via een eenmalige, en een deel dat door een jaarlijkse tussenkomst wordt uitbetaald aan de VMSW.

Het vastleggingskrediet bestaat uit het investeringsvolume (dat met een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd), vermenigvuldigd met een voorlopig eenmalig tussenkomstpercentage. Het voorlopig eenmalige tussenkomstpercentage van het uitvoeringsprogramma 2013 ligt vast op 61,269%

Rekening houdend met een investeringsvolume van 359.762.733 euro dat wordt gefinancierd met een eenmalige tussenkomst, resulteerde dit in een vastleggingskrediet van 220.423.028,78 euro. Dat bedrag zal worden uitbetaald in de komende jaren, op basis van het uitvoeringsritme.

Het vereffeningskrediet bestaat uit de afrekening van de subsidievoorschotten van het voorgaande jaar (2012), samen met de subsidievoorschotten voor het huidige jaar (2013). Zo is er in 2013 uiteindelijk een bedrag uitbetaald van 166.166.293,46 euro.

In 2014 zal er voor het eerst ook een jaarlijkse tussenkomst aan de VMSW worden uitbetaald voor een bedrag van 1.258.000 euro.



### 1.4.3 Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)

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 2013 werd de definitieve GSC van het referentiejaar 2012 bepaald en afgerekend met het voorschot dat reeds werd uitbetaald in 2012. De rest dient als voorschot op de GSC van het referentiejaar 2013. Voor 20 van de 89 SHM's overtroffen de uitgaven de inkomsten. Enkel voor deze SHM's werd een GSC uitbetaald.

Globaal werd er 4.533.166,67 euro uitbetaald aan de SHM's waarvan 3.817.312,20 euro afkomstig is uit de begroting van het Vlaamse Gewest. Het resterende bedrag (715.853,87 euro) werd uitbetaald door de VMSW op basis van een afname van de rekening-courant van de SHM's die geen voorschot op de GSC 2012 ontvingen en nog een negatief saldo hadden openstaan bij de afrekening van de GSC 2011.

## 1.5 Diverse stelsels van woonondersteuning

In de loop van 2013 werden diverse stelsels woonondersteuning verder opgevolgd zoals het stelsel Huurcompensatie (1987), het stelsel Alternatieve Financiering (1990) en het stelsel Domus Flandria (1992).

Voor elk van deze stelsels gebeuren worden trimestrieel controles uitgevoerd 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 2013 werd in totaal 32.580.711,05 euro uitbetaald aan financiële tegemoetkomingen en huursubsidie voor 9.226 woningen (voor de 2.179 renovatiewoningen was er enkel een financiële tegemoetkoming) aan OCMW's, gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen in het Domus Flandria programma.

In het kader van de Alternatieve Financiering werden 203 aanvragen om huurcompensatie met in totaal 786 woningen verwerkt, beheerd door sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of gemeenten in het kader van de Alternatieve Financiering. In totaal werd er 2.584.901,00 euro uitbetaald.

29 projecten werden in het stelsel Huurcompensatie opgevolgd, met een totaal van 228 woningen. Er werd 241.344,09 euro huurcompensatie uitbetaald.





# 02

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 die een hypothecaire lening aangaan om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren, tijdelijk hun lening af te betalen bij onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De verzekering is een samenwerking tussen de Vlaamse overheid, die de verzekeringspremie betaalt, en verzekeringsmaatschappij Ethias, die de vergoeding uitbetaalt aan de verzekerden.

#### Ingediende aanvragen

In 2013 werden er 13.643 aanvragen ingediend. Begin 2014 waren er daarvan nog 2.836 in behandeling. 31 aanvragers trokken zelf hun aanvraag in, voor de beslissing tot weigering of goedkeuring. Van de al behandelde aanvragen op 06/01/2014 werd 87% verzekerd.

De sterke toename in het aantal aanvragen (13.643 ingediende aanvragen in 2013 tegenover 7.075 in 2012) is te verklaren door een voortzetting van de informatiecampagne die in 2012 van start ging.

In de eerste helft van 2013 deed Wonen-Vlaanderen een beroep op een grote groep actoren om de bekendheid van de verzekering te helpen vergroten. Immobiliënmakelaars kregen de vraag om de verzekering kenbaar te maken bij hun cliënteel. VMSW, Vlaams Woningfonds, woonwinkels, SHM's en notarissen kregen informatie-mapjes voor hun klanten. In samenwerking met het CIB werden de vastgoedmakelaars gesensibiliseerd om hun klanten te wijzen op het bestaan van de maatregel.

Vanaf het eerste kwartaal van 2013 bood de website [www.verzekeringgewaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be) documentatie over de verzekering aan professionelen, die zo alle documentatie voor hun cliënten kunnen afdrukken of bestellen.

Door het samenwerkingsproject met KBC, dat al in 2012 van start ging, kregen in maart 2013 alle KBC-klanten die de voorbije tien maanden een lening aangingen (5.600 in totaal) een brief en een ingevuld aanvraagdocument. Vanaf juni 2013 krijgen alle nieuwe klanten van een KBC-lening die aan de voorwaarden voldoet, systematisch alle nodige documenten toegestuurd bij hun eerste kapitaalsopname. Daarnaast staat het hele kantorennet alle klanten bij met het indienen van de aanvraag. Dit zorgde voor de sterke groei van het aantal aanvragen.

Aansluitend hierop was er in het laatste kwartaal van 2013 overleg met FEBELFIN om te bekijken hoe ook de andere banken deze methode zouden kunnen overnemen. Dit overleg loopt verder in 2014. Komen die ook over de brug, dan zal dit het bereik van de verzekering gewaarborgd wonen ongetwijfeld nog verder verhogen.

#### Geweigerde aanvragen

Uit analyse van de 1.627 geweigerde aanvragen blijkt dat het te laat indienen van de verzekeringsaanvraag de voornaamste reden tot weigering is: net als in 2012 was zowat een derde van de geweigerde aanvragen meer dan een jaar na de eerste kapitaalsopname van de hypothecaire lening ingediend.

Reden tot weigering	% weigeringen
eerste kapitaalsopname te lang geleden	35%
verkoopwaarde woning te hoog	27%
Tewerkstelling	20%
ander eigendom	5,5%
bedrag lening te laag	5,5%
onvolledig en niet tijdig aangevuld	4%
inkomen en E-peil te hoog	3%

#### Doel van de lening

In 64% van de goedgekeurde aanvragen dient de lening om een woning aan te kopen, waarvan 16% voor aankoop met renovatie. Bij 14% van de aanvragen leent men voor het bouwen van een woning of de aankoop van een nieuwbouwwoning. Slechts in 6% van de goedgekeurde aanvragen is de lening louter voor renovatie. Dit is gelijklopend aan de situatie in 2012.

#### De aanvragers

De verdeling tussen werknemers en zelfstandigen is hetzelfde als in 2012: in 96% van de goedgekeurde aanvragen zijn de aanvragers werknemers. 2,5% van de aanvragen zijn afkomstig van een werknemer met een partner die werkt als zelfstandige. Slechts 1,5% van de goedgekeurde aanvragen komt van aanvragers die uitsluitend werken als zelfstandige. De gemiddelde leeftijd van een aanvrager in 2013 is 33 jaar, wat evenveel is als de gemiddelde leeftijd van een aanvrager het jaar voordien.

#### Verzekeringspremie

In 2013 ontving de verzekeraar 10.391 goedgekeurde aanvragen. Daarbij werden in totaal 15.391 personen verzekerd. Een aanvraag kan immers meerdere personen dekken. Wonen-Vlaanderen betaalde voor deze 10.391 aanvragen een totaal van 9.527.175,09 euro aan premie. Per aanvraag betekent dit een premiebedrag van 917 euro.

#### Schadestatistiek

In 2013 dienden 498 verzekerden een aanvraag in voor de uitbetaling van een financiële tegemoetkoming. In 360 van deze aanvragen betaalde de verzekeraar ook een tegemoetkoming, met een totaalbedrag van 703.737,96 euro. Meer dan de helft van de verzekerden die een tegemoetkoming aanvroegen, deden dat wegens werkloosheid; bij 46% van de aanvragen was arbeidsongeschiktheid de aanleiding. Er waren in 2013 geen aanvragen door zelfstandigen.

## 2.2 Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. In 2013 waren er 34 maatschappijen erkend. Zij verstrekken gewaarborgde leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een woning, om zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep te helpen hun bescheiden woning te (her)financieren.

In 2013 verstrekten de EKM's 789 gewaarborgde leningen, voor een totaalbedrag van 78.804.488 euro.

Het Vlaamse gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die de EKM's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. In 2013 werd het fundingcontract toegekend aan Belfius Bank. De EKM's namen uiteindelijk funding op voor een bedrag van 17.830.000 euro. Om van de gewestwaarborg te kunnen genieten, betaalden de EKM's een waarborgvergoeding van 35.971 euro.

In 2013 hebben de EKM's acht dossiers ingediend voor de uitwinning van de gewestwaarborg, voor een totaalbedrag van 184.678,58 euro. Tegenover het totaal gewaarborgd bedrag uitstaande leningen van 134.425.410,86 € vormt dit 0,13%.

Daarvan betaalde het Vlaams gewest al effectief 110.005,13 euro uit. Eind 2013 waren er nog twee dossiers in behandeling waardoor de uitbetaling hiervan pas in de loop van 2014 zal volgen.

## 2.3 Subsidiëring sociale leningen en sociale koopsector

### 2.3.1 SBE-subsidie

De VMSW volgt de toekenning van de 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 2013 werden zeven dossiers uitbetaald, voor een totaalbedrag van 1.783.841,57 euro.

### 2.3.2 Eenmalige tussenkomst koop VMSW

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

In 2013 verstreekte de VMSW 2.864 leningen, voor een totaal bedrag van 436.429.518 euro. Onderstaande tabel toont hoe dit totaal is verdeeld over de verschillende verrichtingen.

Akten 2013	Aantal	Totaal bedrag
Aankoop met renovatie	1.955	€ 323.476.850
Aankoop sociale koopwoning	563	€ 95.770.908
Nieuwbouw	42	€ 6.599.804
Overname onverdeelde helft	40	€ 1.914.639
Renovatie eigen woning	264	€ 8.667.317
<b>Totaal</b>	<b>2.864</b>	<b>€ 436.429.518</b>



Voor die bijzondere sociale leningen financiert het Vlaamse Gewest een gedeelte van de financieringskost van de VMSW. De VMSW neemt tegen marktrente geld op op de internationale markten om die bijzondere sociale leningen te financieren. Aan de andere kant ontvangt ze van haar sociale ontleners een rente die lager ligt dan die marktrente. Het Vlaamse Gewest dekt het verschil tussen de marktrente die de VMSW betaalt, en de rente die ze ontvangt van de sociale ontleners.

Ook voor de sociale leningen verloopt de financiering door de Vlaamse overheid deels via een eenmalige en deels via een jaarlijkse tussenkomst. Het koopprogramma 2013, gefinancierd met een eenmalige tussenkomst, bedroeg 175.854.031 euro. Rekening houdend met het definitieve eenmalige tussenkomstpercentage werd een bedrag vastgelegd van 18.433.586,33 euro, uit te betalen in de komende jaren, naargelang het uitvoeringsritme.

In 2013 werd 30.883.000 euro uitbetaald aan de VMSW. Dit bedrag bestaat uit de afrekening van de subsidievoorschotten van het voorgaande jaar (2012), samen met de subsidievoorschotten die in 2013 werden uitbetaald.

Qua jaarlijkse tussenkomst werd in 2013 werd in 2013 een bedrag van 4.230.000 euro vastgelegd en aan de VMSW uitbetaald.

### 2.3.3 Rentesubsidie Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds (VWF) stelt aangepaste woningen beschikbaar aan woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden en helpt hen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden (Vlaamse Wooncode, art. 50). Daartoe kan het VWF bijzondere sociale leningen toestaan, en zelf ook woningen verhuren.

De Vlaamse Regering geeft het VWF jaarlijks een machtiging om obligatieleningen uit te schrijven met waarborg van het Vlaamse Gewest. De aldus verzamelde middelen komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient om bijzondere sociale leningen te verstrekken. Daarnaast mag het fonds die middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen. In 2013 verstrekte het VWF 2.583 leningen, met een totaal volume van 398.477.445,70 euro. Onderstaande tabel toont de onderlinge verdeling tussen de verschillende verrichtingen.

Akten 2012	Aantal	Totaal bedrag
Nieuwbouw	74	€ 12.063.925
Aankoop	1.649	€ 262.282.693
Belangrijke werken	18	€ 1.526.961
Weinig belangrijke werken	144	€ 4.873.573
Aankoop en belangrijke werken	21	€ 3.391.001
Aankoop en weinig belangrijke werken	636	€ 107.989.420
Terugbetaling van schulden	31	€ 4.921.354
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	0	€ 0
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	10	€ 1.428.520
<b>Totaal</b>	<b>2.583</b>	<b>398.477.446</b>

Het Vlaamse Gewest neemt de jaarlijkse interest van de obligatieleningen voor zijn rekening ten belope van het aandeel dat wordt 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 2013 kreeg het VWF op die manier een totaalbedrag van 52.187.917,38 euro aan rentesubsidies uitbetaald.





# 03

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 betreffende veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

#### 3.1 Woonkwaliteitsbewaking

##### 3.1.1 Woonkwaliteitsbeleid

Nieuwe technische verslagen en richtlijnen

Met een "technisch verslag" gaan de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie na of een woning voldoet aan de Vlaamse vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Op 1 januari 2013 traden de bijstellingen aan het technisch verslag, beslist door De Vlaamse Regering op 28 oktober 2011, in werking. Enerzijds moeten beperkte aanpassingen elementen van het bestaande verslag verduidelijken of verder verfijnen. Daarnaast kwam er ook een nieuw technisch verslag voor de beoordeling van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders.

Volgende tabel toont het aantal uitgevoerde conformiteitsonderzoeken, onderverdeeld volgens aanleiding van het onderzoek:

Aanleiding van het conformiteitsonderzoek	2010	2011	2012	2013	totaal
Vraag tot afgifte conformiteitsattest	8	2	0	4	14
Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	3849	4716	5038	5673	19276
Beroep bij minister van Wonen	508	366	421	466	1761
Ondersteuning van sociale verhuurkantoren	410	70	44	948	1472
Aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs	3150	4001	3874	4071	15096
Strafrechtelijke handhaving (door de Vlaamse Wooninspectie)	2752	2474	2257	2433	9916
Tijdelijk woonrecht weekendverblijf (door de Vlaamse Wooninspectie)	2	3	0	0	5
Totaal aantal conformiteitsonderzoeken	10679	11632	11634	13595	47540

Ook nieuw is de minimale dakisolatienorm voor zelfstandige woningen. Die staat op het nieuwe technische verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van (zelfstandige) woningen, maar wordt de eerste jaren nog niet gequoteerd. Pas vanaf 2015 zullen er effectief strafpunten worden toegekend op basis van deze norm.

##### 3.1.2 Woonkwaliteit op het terrein

Conformiteitsonderzoeken

De woningkwaliteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie noemen we "conformiteitsonderzoeken". Elk conformiteitsonderzoek krijgt zijn neerslag in een technisch verslag. Als de woningcontroleur tijdens dit onderzoek vaststelt dat het verder bewonen van de woning een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, maakt hij naast het technisch verslag ook een "omstandig verslag" op. Dat is een omschrijving van de gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

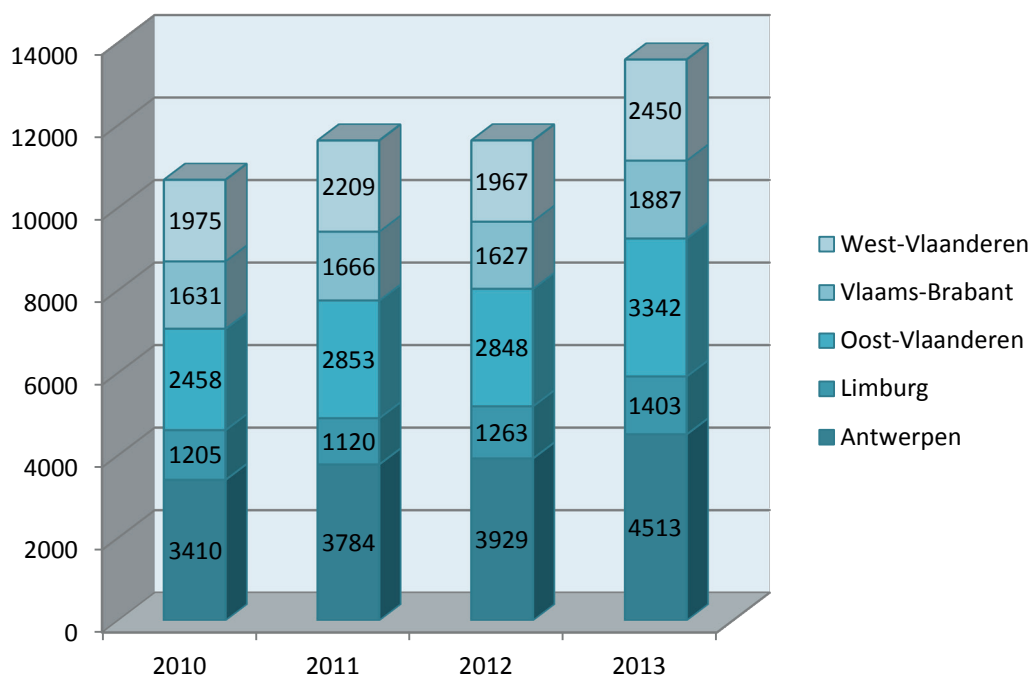
Het aantal conformiteitsonderzoeken steeg opnieuw sterk in 2013. Op een jaar tijd zien we een stijging van 17%; vergeleken met 2010 heeft Wonen-Vlaanderen samen met de Vlaamse Wooninspectie zelfs 27% meer onderzoeken uitgevoerd. De stijging situeert zich in de categorieën "administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring", "ondersteuning van de SVK's" en "tegemoetkoming in de huurprijs" (dit is de zogenaamde huursubsidie).

Voor wat betreft de ondersteuning van de SVK's hoeft dat niet te verbazen, aangezien deze ondersteuning pas sinds 1 januari 2013 wettelijk is geregeld. Voordien waren er vooral vrijwillige screenings, met uitzondering van de conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen in het kader van de (100%) subsidie voor energiebesparende werken.

De stijging van het aantal onderzoeken in het kader van de huursubsidie zit verspreid over de onderzoeken in de nieuwe en de verlaten woning. In deze cijfers moeten we rekening houden met de beslissing om vanaf 2013 ook consequent SVK-woningen te onderzoeken waarvoor huursubsidie wordt gevraagd.

De grootste stijging zien we echter in de categorie "administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring". Dat wijst erop dat gemeenten meer procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring voeren. Dat kan zowel te wijten zijn aan mondigere wordende huurders als aan een groeiende pro-actieve aanpak van de gemeenten.

Uit volgende grafiek blijkt dat het totaal aantal conformiteitsonderzoeken in alle provincies stijgt.



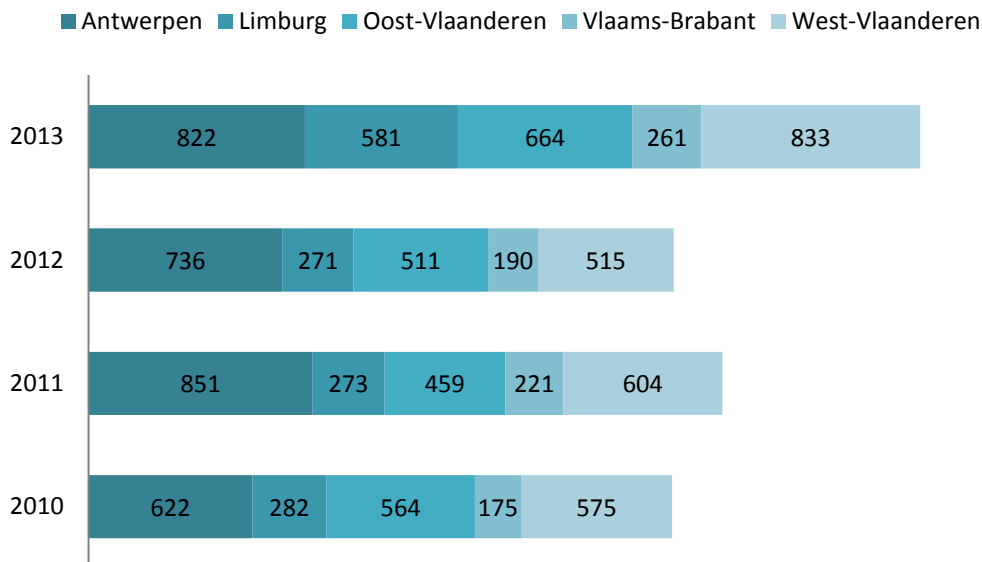
## Conformiteitsattesten

Met een conformiteitsattest bevestigt de burgemeester of de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen dat een woning voldoet aan de Vlaamse minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Men kan een conformiteitsattest uitreiken als uit het verslag van het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning: minder dan 15 strafpunten behaalt op het technisch verslag;

- niet onbewoonbaar is;
- voldoet aan de rookmeldersverplichtingen.

Een verhuurder die een conformiteitsattest wenst, vraagt dat aan de burgemeester. De gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen mag alleen conformiteitsattesten uitreiken bij een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs, bij nieuwe inhuurnames door SVK's, en wanneer de burgemeester de afgifte van het gevraagde attest weigert of geen beslissing neemt binnen zestig dagen.

Volgende grafiek toont voor deze onderzoeken het aantal woningen die voldeden aan de conformiteitsnormen, en dus een conformiteitsattest konden krijgen:



Die stijging van het aantal onderzoeken met goed resultaat in 2013 is het resultaat van:

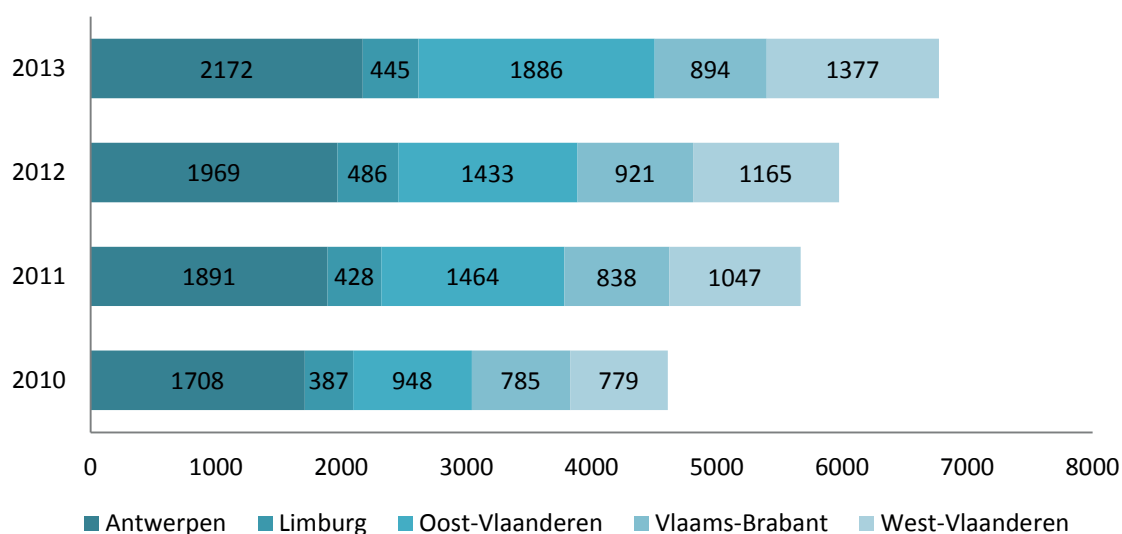
- de algemene stijging van het aantal onderzoeken;
- de bijkomende controles in het kader van de huursubsidie (cf. supra: elke SVK-woning waarvoor huursubsidie wordt aangevraagd wordt sinds 2013 ook onderzocht op conformiteit);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren, die vanaf 2013 in de regelgeving is ingeschreven.



## Procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Op basis van de vaststellingen van de controleur stelt de "gewestelijk ambtenaar" in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een advies voor de burgemeester op. Als het technisch verslag minstens 15 strafpunten bevat, is dit een advies tot ongeschiktheidsverklaring. Als de onderzoeker oordeelt dat het bewonen van de woning onveilig of ongezond is, dan stelt hij een omstandig verslag op dat de risico's beschrijft. Op basis van dat verslag stelt de gewestelijk ambtenaar dan een advies tot onbewoonbaarverklaring op.

Dat het stijgend aantal onderzoeken ook resulteert in een stijgend aantal adviezen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijkt uit volgende grafiek.

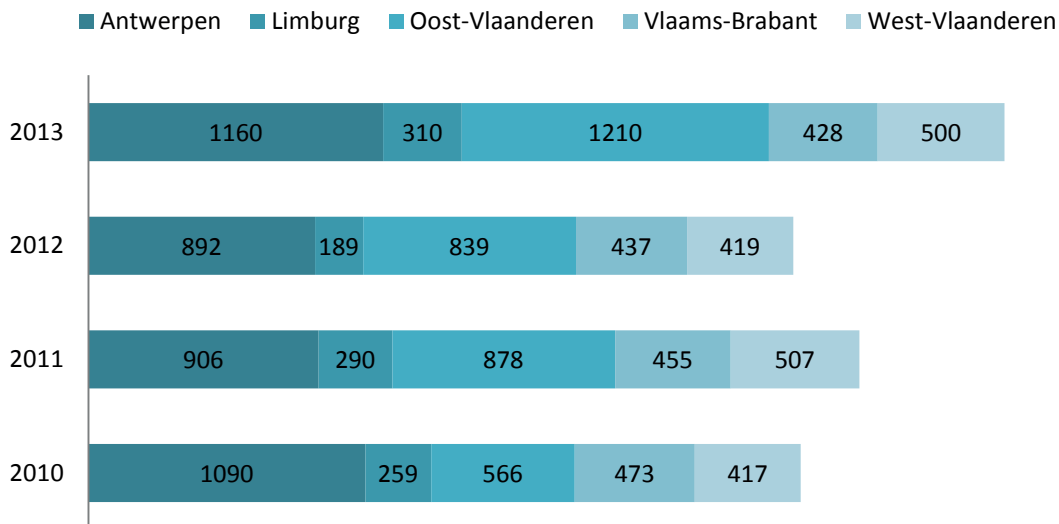


In 2012 startte de Wooninspectie geen administratieve procedures meer op na een conformiteitsonderzoek in het kader van de strafrechtelijke handhaving. Bedoeling hiervan was om beide procedures los van mekaar te laten verlopen. Maar omdat een aantal gemeenten toch bleef aandringen op een administratieve procedure voor elk dossier dat strafrechtelijk werd geopend, vraagt de wooninspecteur vanaf 1 januari 2013 opnieuw consequent aan de gewestelijk ambtenaar om een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester te bezorgen voor elke woning waarvoor hij een proces-verbaal heeft opgesteld.

Volgende tabel geeft inzicht in de inhoud van het advies dat de gewestelijk ambtenaar in 2013 heeft gegeven (alleen ongeschikt, alleen onbewoonbaar, ongeschikt en onbewoonbaar of conform):

provincie	Ong	Onb	Ong en Onb	totaal aantal ong en/of onb	Conform	Totaal aantal adviezen	% ong en/of onb	Advies onmogelijk <sup>1</sup>
Antwerpen	915	1	1083	1999	173	2172	92,03	63
Limburg	274	3	93	370	75	445	83,15	30
Oost-Vlaanderen	1591	0	220	1811	75	1886	96,02	41
Vlaams-Brabant	616	8	189	813	81	894	90,94	201
West-Vlaanderen	837	3	190	1030	347	1377	74,80	23
<b>totaal</b>	<b>4233</b>	<b>15</b>	<b>1775</b>	<b>6023</b>	<b>751</b>	<b>6774</b>	<b>88,91</b>	<b>358</b>

Naast de procedures die naar aanleiding van een klacht (meestal van de bewoner, maar soms ook van huurdersbond, OCMW, burens,...) worden gestart, geeft de gewestelijk ambtenaar ook op eigen initiatief advies als woningcontroleurs in het kader van een andere procedure (gerechtelijke procedure, huursubsidie, SVK-ondersteuning) ongeschikt- of onbewoonbaarheid hebben vastgesteld. Deze 'adviezen ambtshalve' staan ook in de bovenstaande tabel. De burgemeester stuurt het advies van de gewestelijk ambtenaar samen met het technisch verslag door naar de verhuurder en de bewoner en geeft hen de kans om erop te reageren. Daarna neemt hij een beslissing. De volgende grafiek geeft het aantal besluiten van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring genomen in 2010-2013.



Ook hier zien we het effect van de beslissing van de Wooninspectie om voor hun technische verslagen tussen 1 januari en 31 december 2012, geen administratieve procedure meer op te starten. De technische verslagen opgesteld vanaf 1 januari 2013 werden wel weer doorgegeven aan Wonen-Vlaanderen met het oog op advisering van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid. Maar omdat deze technische verslagen in een normale procedure pas enkele maanden later tot een besluit leiden, zien we het aantal besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, genomen op basis van een onderzoek van de Wooninspectie, in 2013 nog maar beperkt stijgen (van 255 in 2012 tot 318 in 2013).

Zoals blijkt uit de onderstaande tabel liggen vooral de onderzoeken van het type 'administratieve procedure' en 'huursubsidie' (verlaten en nieuwe woning) aan de basis van de stijging van het aantal besluiten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Belangrijk is de vaststelling dat de gewestelijk ambtenaar in 2013 351 adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring heeft opgesteld voor woningen waarvoor huursubsidie is aangevraagd: dit toont aan dat heel wat huursubsidie-aanvragers een ongeschikte en/of onbewoonbare woning in huur nemen, terwijl het huren van een conforme woning vereist is om in aanmerking te komen voor de tegemoetkoming.

Soort onderzoek	2010	2011	2012	2013	totaal
Administratieve procedure	1808	1974	2093	2741	8616
Gerechtelijke procedure	883	737	255	318	2193
Huursubsidie - Nieuwe woning	54	206	270	351	881
Huursubsidie - Verlaten woning	26	95	130	177	428
Geen type opgegeven	32	18	22	3	75
Huursubsidie - Verlaten kamer	1	4	5	12	22
Huursubsidie - Nieuwe woning- Beroep	1	2	1	2	6
Screening SVK				2	2
SVK huursubsidie				1	1
SVK nieuwe inhuurname				1	1
<b>Eindtotaal</b>	<b>2805</b>	<b>3036</b>	<b>2776</b>	<b>3608</b>	<b>12225</b>

Belanghebbenden die zich benadeeld voelen door het besluit van de burgemeester (of het uitblijven ervan) kunnen in beroep gaan bij de minister van Wonen. Het aantal ingediende beroepschriften is met 16% gestegen tegenover 2012. De 443 beroepschriften hadden betrekking op 626 zelfstandige woningen en 159 kamers.

Jaar	aantal beroepen <sup>2</sup>	aantal zelfstandige woningen	aantal kamers	aantal beroepen volledig ingewilligd
2013	443	626	159	231
2012	374	541	114	201
2011	329	533	184	155
2010	380	708	204	183
<b>totaal</b>	<b>1526</b>	<b>2408</b>	<b>661</b>	<b>770</b>

Volgende tabel tenslotte geeft een overzicht van het aantal conformiteitsonderzoeken dat Wonen-Vlaanderen (centrale dienst) heeft uitgevoerd in functie van de beroepsprocedure<sup>1</sup>.

Provincie	2010	2011	2012	2013
Antwerpen	370	211	264	360
Limburg	11	14	14	9
Oost-Vlaanderen	32	54	49	37
Vlaams-Brabant	44	20	26	20
West-Vlaanderen	51	67	68	40
<b>Totaal</b>	<b>508</b>	<b>366</b>	<b>421</b>	<b>466</b>

<sup>1</sup> Hier worden niet het aantal beroepschriften geteld, maar het aantal opgestelde technische verslagen. Per onderzochte woning (= zowel zelfstandige woning als kamer) wordt een apart technisch verslag opgesteld.

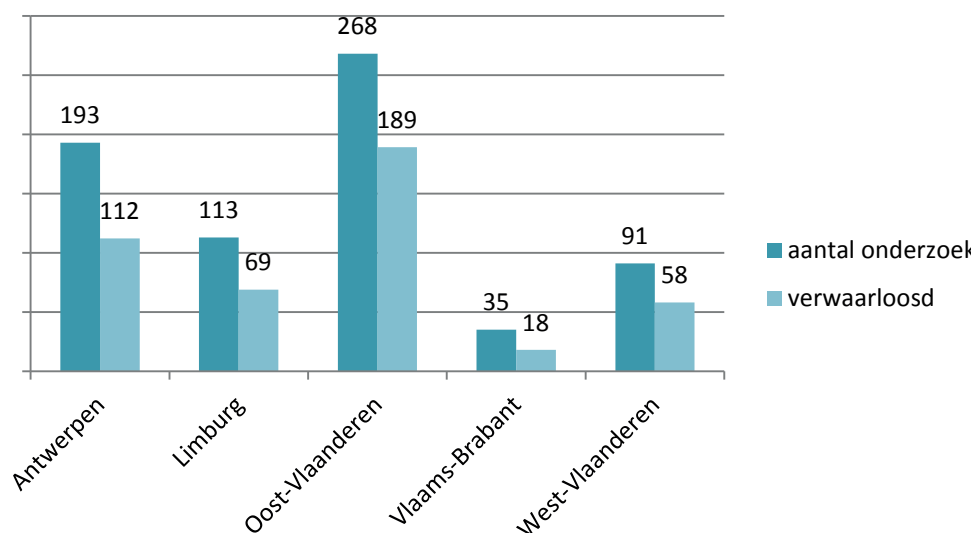
### 3.2 De Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO)

Alle woningen die bij een woningonderzoek verwaarloosd, ongeschikt of onbewoonbaar blijken te zijn, worden geïnventariseerd. Die Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO) kan worden beheerd 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 2012 waren nog maar zeven gemeenten zelf inventarisbeheerder, en in 2013 gaven nog twee gemeenten, Mol en Sint-Pieters-Leeuw, het inventarisbeheer terug af. Op 31 december 2013 beheerden dus nog vijf gemeenten zelf de gewestelijke inventaris: Aalter, Diepenbeek, Drogenbos, Sint-Lievens-Houtem en Zwalm. Wonen-Vlaanderen beheert VIVOO voor de 303 andere Vlaamse gemeenten.

#### 3.2.1 Vaststellen en inventariseren van verwaarlozing

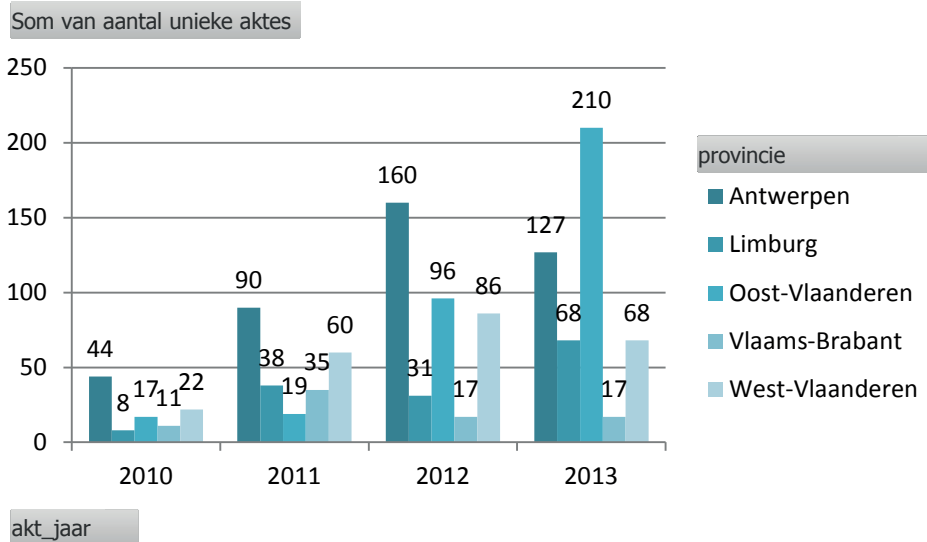
Wonen-Vlaanderen treedt samen met de gemeenten op tegen verwaarlozing van woningen en gebouwen. De gemeente moet Wonen-Vlaanderen daarom jaarlijks een vermoedenslijst bezorgen van woningen en gebouwen waarvoor er een vermoeden van verwaarlozing bestaat. De onderzoekers van het agentschap beoordelen vervolgens ter plaatse de gegrondheid van dit vermoeden. Een uitwendig onderzoek beoordeelt de gebreken en tekenen van verval, met een technisch verslag. Haalt een gebouw op dit verslag minstens 18 strafpunten, dan komt het in aanmerking voor opname op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/ of woningen en wordt de procedure hiertoe gestart.

Onderstaande grafiek geeft voor 2013 de verhouding weer tussen het aantal onderzoeken en het aantal panden dat effectief hoog genoeg scoorde om in aanmerking te komen voor opname in VIVOO.

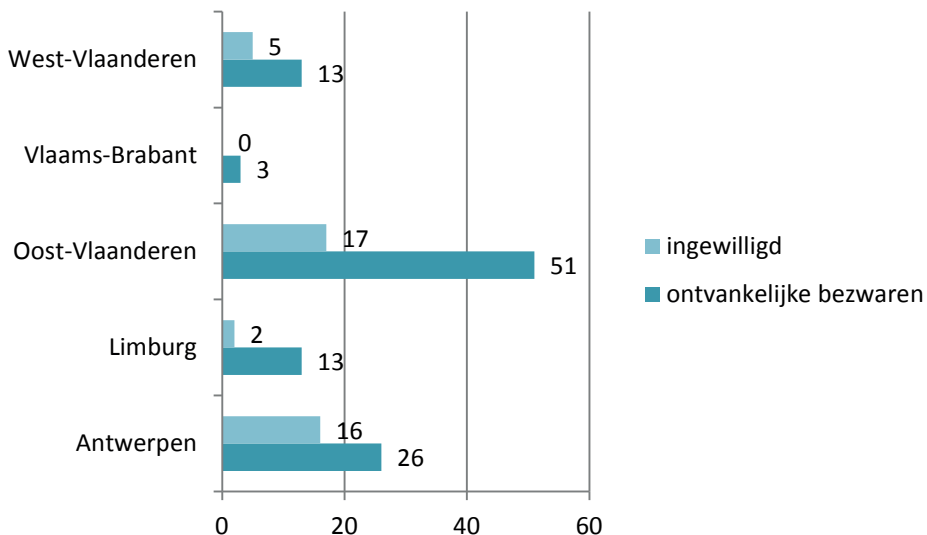


De formele vaststelling van verwaarlozing gebeurt aan de hand van een administratieve akte. De datum van de akte geldt als de datum van de vaststelling. Binnen vier maanden na betekening van de akte kunnen de eigenaars bezwaar indienen tegen de akte. Panden worden pas effectief opgenomen op VIVOO als vaststaat dat de vaststelling niet wordt betwist of dat het ingediende bezwaar niet wordt ingewilligd.

Het aantal administratieve akten dat in de afgelopen vier jaar werd opgemaakt:



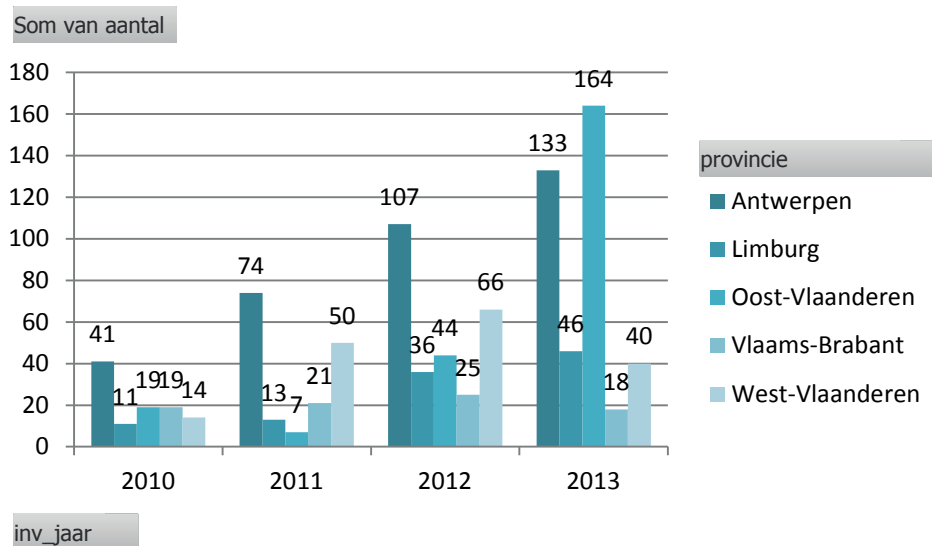
De volgende grafiek toont voor **2013** de **verhouding** tussen het aantal **bezwaren** dat **ontvankelijk** werd verklaard **ten opzichte van** het aantal **bezwaren** dat uiteindelijk werd **ingewilligd**<sup>2</sup>.



<sup>2</sup> Totaal aantal bezwaren, dus niet het aantal panden waarvoor bezwaar werd ingediend.

De eigenaar krijgt binnen dertig dagen na de inventarisatie of na de afhandeling van de bezwaarprocedure een registratieattest.

Volgende grafiek toont per provincie het aantal opnames op de inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en woningen in de afgelopen vier jaar.

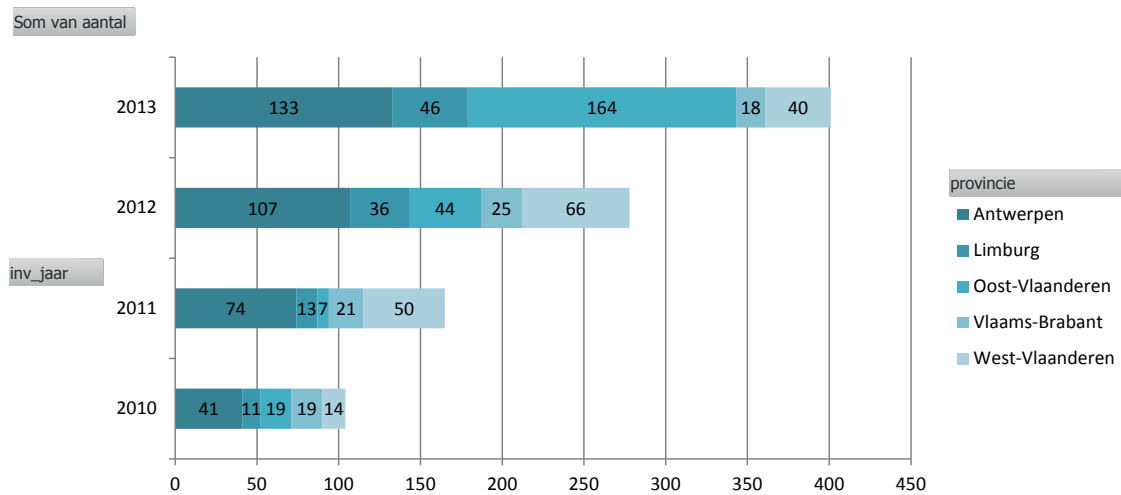


Met uitzondering van Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen is een stijging merkbaar, met een opmerkelijke piek in 2013 voor de provincie Oost-Vlaanderen. Die is het gevolg van een gerichte sensibilisering voor het indienen van vermoedenslijsten en de extra inzet van de decentrale dienst voor het opvolgen van de dossiers met betrekking tot verwaarlozing.

### 3.2.2 Inventariseren van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

De inventarisbeheerder inventariseert alle woningen die de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaart. Het gaat zowel over de woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode als om de woningen die op basis van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet onbewoonbaar worden verklaard.

Volgende grafiek toont het aantal woningen dat in de periode 2010-2013 nieuw werd opgenomen op de inventarislijst van ongeschikt- en onbewoonbare woningen:



In 2013 zijn er 3.625 woningen geïnventariseerd wegens ongeschikt of onbewoonbaar. Als we dit vergelijken met het totaal aantal adviezen tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring dat de gewestelijk ambtenaar heeft verstrekt (in totaal 6.023 voor 2013) dan stellen we vast dat lang niet alle woningen waarvoor de gewestelijk ambtenaar een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opstelde in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen worden opgenomen. Dit toont aan dat een aanzienlijk aantal eigenaars de nodige herstellings- en verbeteringswerken snel uitvoert na ontvangst van het technisch verslag en het advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als de woning na deze verbeteringswerken minder dan 15 strafpunten krijgt en er geen veiligheids- en gezondheidsrisico's meer worden vastgesteld, is het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring - en dus ook de inventarisatie - te vermijden.



### 3.2.3 Beoordelen van verzoeken tot vrijstelling en opschorting

In principe is elke eigenaar (de "houder van het zakelijk recht") van een geïnventariseerd pand heffingsplichtig vanaf de eerste "verjaardag" van de opname in de inventaris. Er geldt wel een uitzondering voor de eigenaar die zijn geïnventariseerde woning zelf bewoont en geen andere woning in eigendom heeft.

Onder bepaalde voorwaarden kan de eigenaar een vrijstelling of opschorting van de heffing aanvragen bij de inventarisbeheerder, voor een bepaalde periode.

Het pand blijft intussen geïnventariseerd, net als bij een schorsing: dan wordt de heffing niet kwijtgescholden, maar onder bepaalde voorwaarden opgeschort. Als aan het einde van de periode van opschorting niet aan de gestelde voorwaarden is voldaan, moet de eigenaar de opgeschorte heffingen alsnog betalen.

In 2013 kenden de inventarisbeheerders samen 2.531 vrijstellingen en opschortingen toe. Onderstaande tabel bevat het aantal vrijstellingen en opschortingen dat werd toegekend in 2013, opgedeeld volgens type:

Reden	vrijstelling/ opschorting	Ant	Lim	O-VI	VI-Br	W-VI	totaal
Beroep ingediend op OO	O	444	40	117	55	97	753
Enige woning als hoofdverblijfplaats gebruikt	V	13	3	15	16	10	57
Monument, stads- of dorpsgezicht	V	3	-	14	3	2	22
Onteigeningsplan	V	-	1	2	1	-	4
Overmacht	V	28	10	8	8	7	61
Ramp	V	7	3	4	7	6	27
Renovatie	O	338	64	269	206	204	1081
Verkrijger van zakelijk recht na overdracht	O	170	26	169	103	57	525
Woning waarop sociaal beheer rust	V	-	-	-	1	-	1
<b>totaal</b>		<b>1003</b>	<b>147</b>	<b>598</b>	<b>400</b>	<b>383</b>	<b>2531</b>

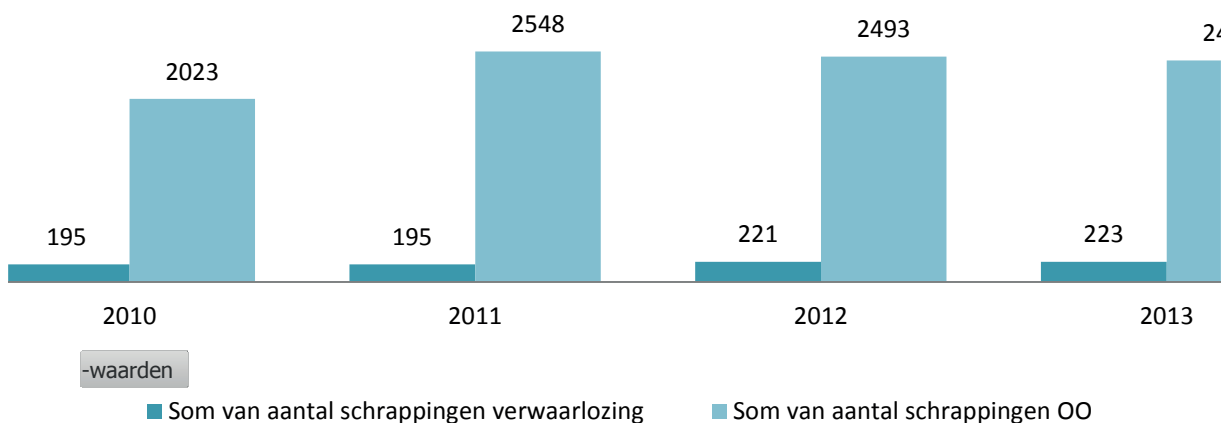
Dit is een lichte stijging in vergelijking met 2012 (met in totaal 2.329 toegekende vrijstellingen en opschortingen).

### 3.2.4 Schrappingen

Een ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning wordt uit VIVOO geschrapt zodra de eigenaar aantoont dat zijn woning onder de grens van ongeschiktheid blijft en geen veiligheids- of gezondheidsrisico's meer vertoont. De eigenaar toont dit aan met een conformiteitsattest<sup>3</sup>.

Voor verwaarlozing voert de inventarisbeheerder een nieuw onderzoek ter plaatse uit, waarbij hij het technisch verslag opnieuw invult. Het pand wordt geschrapt als er minder dan 18 strafpunten worden gequoteerd.

Volgende grafiek geeft het aantal schrappingen weer uit de inventarislijsten van verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaarheid. De afgelopen vier jaar kon de inventarisbeheerder 9.513 ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen schrappen. Dat betekent dat bijna 10.000 woningen de voorbije vier jaren opnieuw in orde werden gebracht, gesloopt werden (in principe gevolgd door nieuwbouw) of een andere bestemming kregen.



3 Of een proces-verbaal van uitvoering of technisch verslag van de Wooninspecteur waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de vereisten van conformiteit.

### 3.3 Woonkwaliteitsbewaking in de vijf provincies

#### 3.3.1 Provincie Antwerpen

Op het vlak van woonkwaliteit voerde de stad Antwerpen doorheen de jaren een actief beleid, maar ook steeds meer kleinere steden en gemeenten nemen de strijd tegen de verkrotting ernstig.

Wonen Antwerpen verstrekte in 2013 voor 1.999 woon-eenheden adviezen aan de burgemeesters inzake geschiktheid, ongeschiktheid- en of onbewoonbaarheid. Dit betekent zo goed als een status quo ten opzichte van 2012, toen er 2001 adviezen waren.

Aan de basis van deze adviezen lagen 1.870 onderzoeken, uitgevoerd na een klacht van een burger en/of een vraag van een gemeente in het kader van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, en 1.232 onderzoeken in het kader van een huursubsidieaanvraag. Alle woning-onderzoeken werden uitgevoerd door de technisch onderzoekers van Wonen-Antwerpen, en resulteerden systematisch in een technisch verslag.

Met 1.442 woningen waarvoor een advies werd uitgebracht, blijft de stad Antwerpen ruimschoots koploper. De stad voert nog steeds een actief opsporingsbeleid, via de zogenaamde krotspot-methode, waarmee bepaalde wijken integraal worden gescreend. Er is ook een vlotte samenwerking tussen stad, politie, Vlaamse Wooninspectie en Wonen Antwerpen, om de acties op elkaar af te stemmen. Een gelijkaardig overleg treffen we ook aan in Mechelen, waar voor exact 100 woningen een advies werd verstrekt.

Het moet gezegd dat ook het merendeel van de kleinere steden en de landelijke gemeenten de klachten van huurders over de kwaliteit van hun woningen in de regel ernstig nemen en goed samenwerken met Wonen Antwerpen. Meerdere gemeenten hebben in 2013 trouwens onder impuls van een intergemeentelijk samenwerkingsproject een afsprakennota opgesteld over hoe er met woningklachten kan en moet worden omgegaan. Zo zien we sterke inspanningen in Turnhout (met 70 adviezen), Geel, Lier, Schoten en Mortsel.

Tot slot is nog te vermelden dat in de steden Antwerpen, Mechelen en Turnhout de controles van de nieuwe inhuurnames van SVK-woningen gebeuren door gemeentelijke controleurs in plaats van door Wonen-Vlaanderen. Hiertoe sloten de drie steden een onderlinge samenwerkingsovereenkomst.

### 3.3.2 Provincie Limburg

Ook de Limburgse gemeenten besteden toenemend aandacht aan de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium, met name van huurwoningen. Het integratiedecreet van 2013 geeft de gemeenten meer slagkracht bij het voeren van een kwaliteitsbeleid. Gemeenten organiseren zich steeds beter en benutten het beschikbare instrumentarium steeds meer en beter, wat blijkt uit de cijfers. In 2013 bezochten Vlaamse woningcontroleurs 1093 Limburgse woningen. Die onderzoeken gebeurden zowel in het kader van een formele adviesaanvraag door de burgemeester als op eigen initiatief van de gewestelijk ambtenaar. Het cijfer ligt beduidend hoger dan in 2012, liefst 70 %. In slechts twee gemeenten werd er geen enkele procedure ingeleid tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. De stijging is ook een gevolg van de systematische woningcontroles bij aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. Het aantal nieuwe opnames in de inventarislijst ongeschikt/onbewoonbaar steeg van 227 naar 341. Tegelijk werden 256 panden uit de inventaris geschrapt.

Limburg Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	Woningonderzoeken art. 15 VWC	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Onderzoeken SVK	Totaal aantal onderzoeken	Adviezen			Besluiten burgemeester art. 15 VWC	Inventarisaties
						ongeschikt	ongeschikt en onbewoonbaar	totaal		
Totaal	386	456	60	191	1093	274	93	475	431	341

### 3.3.3 Provincie Oost-Vlaanderen

In 2013 vonden er in Oost-Vlaanderen 2.888 woningkwaliteitsonderzoeken plaats, tegenover 2.323 in 2012. Dat betekent een stijging met meer dan 20%.

De voornaamste reden voor deze stijging is het grote aantal onderzoeken in het kader van de Vlaamse Wooncode in Gent, waar hun aantal toenam met meer dan 50 % (1.364 in 2013 tegen over 661 in 2012).

Algemeen kan men stellen dat het aantal onderzoeken in het kader van de Vlaamse Wooncode stijgt in de grotere steden en gemeenten, terwijl het eerder afneemt in kleinere gemeenten. Dit hoeft niet noodzakelijk te wijzen op een mindere interesse: verschillende kleinere gemeenten hebben projecten opgestart waarbij men in eerste instantie probeert bemiddelend op te treden, alvorens een formele procedure op te starten.

Een groter aantal onderzoeken resulteert automatisch in een groter aantal adviezen aan de burgemeester. In 2013 werden in totaal 1.927 adviezen verstrekt, waarvan 1.811 adviezen tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid. In 2012 hadden we 1.312 dergelijke adviezen.

Ook het aantal besluiten steeg in 2013 met bijna 50%: 1.210 tegenover 819 in 2012.

De verhouding tussen adviezen en besluiten bleef wel ongeveer gelijk: 67 % van de adviezen leidden in 2013 tot een besluit. Dit betekent dat in een derde van de gevallen de gebreken binnen een korte termijn werden weggewerkt, zonder dat hiertoe een besluit nodig was.

Oost-Vlaanderen Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	Woningonderzoeken art. 15 VWC	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Onderzoeken SVK	Totaal aantal onderzoeken	Adviezen			Besluiten burgemeester art. 15 VWC	Inventarisaties
						ongeschikt	ongeschikt en onbe- woonbaar	totaal		
Totaal	1802	771	182	133	2888	1591	220	1927	1535	1255

### 3.3.4 Provincie Vlaams-Brabant

In 2013 voerde Wonen Vlaams-Brabant 763 woningkwaliteitsonderzoeken uit in het kader van de administratieve procedure volgens de Vlaamse Wooncode, overwegend in de private huursector. In gemeenten met een stedelijk karakter vonden logischerwijze de meeste woningonderzoeken plaats. Na de sterke toename van het aantal onderzoeken in 2012, is er ook in 2013 een lichte stijging (van 716 naar 763), hoewel het aantal onderzoeken in het kader van de aanvragen huursubsidie een dalende kende (van 268 naar 221). In 2013 zijn 613 woningen ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaard.

Regelmatig moet de burgemeester geen besluit nemen omdat hij niet meer gebonden is om binnen de drie maanden een besluit te nemen en de gebreken tijdens de procedure worden opgelost. Er werden 452 panden geïnventariseerd, waarvan 44% in provinciehoofdplaats Leuven. De cijfers illustreren de blijvende en zelfs toenemende aandacht voor de woonkwaliteit binnen de diverse gemeenten.

Vlaams-Brabant Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	Woningonderzoeken art. 15 VWC	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Onderzoeken SVK	Totaal aantal onderzoeken	Adviezen			Besluiten burgemeester art. 15 VWC	Inventarisaties
						ongeschikt	ongeschikt en onbe- woonbaar	totaal		
Totaal	763	256	47	145	1211	616	189	805	613	0

### 3.3.5 Provincie West-Vlaanderen

In 2013 maakte Wonen West-Vlaanderen 2016 onderzoeksverslagen op: een opmerkelijke stijging (ruim 27%) tegenover vorig jaar. Die stijging doet zich voor in alle gemeenten.

Deze woningonderzoeken hebben een verscheiden oorsprong. De onderzoeken in het kader van de administratieve procedure zijn goed voor ruim 35%. Daarnaast zijn er de woningcontroles bij huursubsidieaanvragen ruim 33%. Andere aanleidingen voor woningonderzoeken (hercontrole bij administratieve procedure, hercontrole nieuwe woning bij huursubsidie, verlaten woning bij huursubsidie, huursubsidie bij SVK, inhuurnames SVK) maken gemiddeld 5% uit.

Die woningonderzoeken resulteerden in 1400 adviezen: een stijging met bijna 20%. Die stijgende tendens zien we vanaf 2010: in 2011 was er een toename met 34%, in 2012 met 12% en in 2013 dus met bijna 20%. De ratio besluit/onderzoek neemt echter af met ruim 4%. Dit betekent dat meer onderzoeken resulteren in herstel zonder besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

West-Vlaanderen Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	Woningonderzoeken art. 15 VWC	Onderzoeken huursubsidie nieuwe woning	Onderzoeken huursubsidie verlaten woning	Onderzoeken SVK	Totaal aantal onderzoeken	Adviezen			Besluiten burgemeester art. 15 VWC	Inventarisaties
						ongeschikt	ongeschikt en onbe- woonbaar	totaal		
Totaal	856	903	164	183	2106	837	190	1400	760	569

N.B. De onderzoeken betreffen enkel deze die door de provinciale diensten zelf werden uitgevoerd. Werden niet meegerekend: onderzoeken in het kader van de gerechtelijke procedure (uitgevoerd door Wooninspectie), voor beroepen art. 15 VWC en onderzoeken (centrale dienst Brussel), en die voor aanvragen REG-premie (centrale dienst Brussel)

In de categorie onderzoeken Vlaamse Wooncode werden volgende types onderzoek opgeteld: administratieve procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, hercontrole, vooronderzoek, vooronderzoek/hercontrole, en snelherstel.

Bij de onderzoeken huursubsidie nieuwe woning zijn ook de hercontroles meegeteld, evenals de onderzoeken in woningen die verhuurd worden via een Sociaal Verhuur Kantoor

De categorie SVK omvat: screening SVK's en nieuwe inhuurnames (+ hercontroles)

### 3.4 Renovatiepremie en verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

De renovatiepremie steunt eigenaars die een eigen woning willen renoveren, en vormt een belangrijk instrument in het verbeteren van de woonkwaliteit. Mede door haar brede toepassingsgebied en ruime doelgroep, blijft het een van de meest succesvolle premies van de Vlaamse overheid.

De verbeterings- en aanpassingspremie is bestemd voor specifieke noodzakelijke verbeteringswerken aan een woning, voor aanpassingen ten behoeve van een bejaarde bewoner, of voor verbouwingen die overbewoning tegengaan.

#### 3.4.1 Renovatiepremie

##### Aanvragen

In 2013 ontving Wonen-Vlaanderen 19.086 aanvragen voor een renovatiepremie. Er werden dat jaar 15.882 dossiers goedgekeurd, en 3.287 (17,1%) geweigerd.

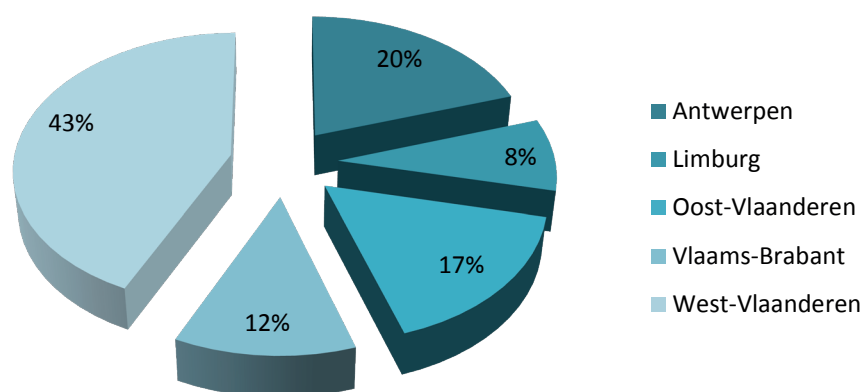
##### Uitbetalingen

In 2013 werden er 18.243 dossiers uitbetaald met een gemiddelde premie van 5.638 euro. Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie.

Uitbetaling dossiers			
Provincie	Aantal uitbetaalde premies	Bedrag uitbetaalde premies	Gemiddelde premie
Antwerpen	4.576	€ 25.426.370	€ 5.556
Limburg	3.180	€ 16.138.430	€ 5.075
Oost-Vlaanderen	4.081	€ 24.099.080	€ 5.905
Vlaams-Brabant	2.715	€ 15.521.420	€ 5.717
West-Vlaanderen	3.691	€ 21.666.020	€ 5.869
Totaal	18.243	102.851.320	€ 5.638



Van de 21.589 in 2013 uitbetaalde premies ging het in 200 gevallen om een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor. Onderstaande grafiek toont een opsplitsing per provincie. Antwerpen is duidelijk de koploper inzake de SVK-sector.



### 3.4.2 Verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

#### Aanvragen

In 2013 ontving Wonen-Vlaanderen 13.809 aanvragen voor een verbeterings-en aanpassingspremie. Wonen-Vlaanderen keurde 9.626 dossiers goed, en weigerde er 3.189 (24,9%).

#### Uitbetalingen

In 2013 werden er 10.352 dossiers uitbetaald, met een gemiddelde premie van 1.145 euro. Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie, met opsplitsing tussen de aanpassingspremie, de verbeteringspremie en de verbouwingspremie voor overbewoning.

Uitbetaling dossiers						
Provincie	Aantal	Tot. bedrag	Bedrag	Aanpassing	Verbetering	Verbouwing
Antwerpen	2.212	€ 2.603.600	€ 1.177	€ 610.660	€ 1.982.800	€ 19.640
Limburg	2.260	€ 2.579.310	€ 1.141	€ 638.290	€ 1.935.250	€ 5.800
Oost-Vlaanderen	1.814	€ 2.101.760	€ 1.159	€ 424.940	€ 1.673.850	€ 9.470
Vlaams-Brabant	1.228	€ 1.393.950	€ 1.135	€ 548.600	€ 833.250	€ 19.940
West-Vlaanderen	2.838	€ 3.169.650	€ 1.117	€ 922.370	€ 2.224.500	€ 29.240
<b>Totaal</b>	<b>10.352</b>	<b>€ 11.848.270</b>	<b>€ 1.145</b>	<b>€ 3.144.860</b>	<b>€ 8.649.650</b>	<b>€ 84.090</b>

### 3.4.3 Algemene trends

De laatste twee jaar bleef het aantal aanvragen voor reno en vap vrij stabiel, zoals te zien in onderstaande tabel.

Jaar	Reno	Vap	Totaal
2013	19.086	13.837	32.923
2012	20.727	12.395	33.122
2011	25.748	18.961	44.709
2010	22.874	14.961	37.835
2009	31.687	14.103	45.790
2008	22.802	11.993	34.795
2007	16.517	13.107	29.624

In 2011 en 2009 waren er wel twee duidelijke pieken merkbaar. In 2011 is de verklaring allicht te vinden bij het drastisch terugschroeven van de federale belastingverminderingen voor energiebesparende maatregelen, waardoor veel mensen op dat moment nog gauw werken lieten uitvoeren. Alhoewel er aan de renovatiepremie niets wijzigde, bleek er enige vrees te bestaan dat de premie vanaf 2012 zou worden afgeschaft. Ook kon men in 2011 nog een verbeteringspremie voor dakisolatie aanvragen: hiervan maakten 3.500 mensen gebruik in 2011.

Vanaf 2012 werd deze afgeschaft.

De piek van 2009 valt volledig toe te schrijven aan de forse inperking van de renovatiepremie. Vanaf oktober 2009 werd voor elke categorie van werken een maximumbedrag ingevoerd en werd voor de hogere inkomens het premiepercentage verlaagd van 30% naar 20%. Hierdoor werd de gemiddeld uitbetaalde premie grondig ingeperkt.

### 3.4.4 Provincie Antwerpen

Met 4.671 aanvragen voor een renovatiepremie noteerde Wonen Antwerpen in 2013 een daling met 10% tegenover 2012. Dit sluit hiermee aan bij de algemene dalende trend in Vlaanderen. Er werden in 2013 zowat 3.821 renovatiepremies aan particulieren toegezegd, terwijl 871 aanvragen werden geweigerd. Het totaal uitbetaalde bedrag aan renovatiepremies (deels nog een resultaat van vroegere toezeggingen) beliep ruim 25 miljoen euro.

In 2013 ontving Wonen Antwerpen ook 3.057 aanvragen voor een verbeterings- of aanpassingspremie. Dit vormt een toename met ruim 9% tegenover 2012. Er werden 2.052 premies toegezegd en 751 aanvragen werden geweigerd. Met 2,6 miljoen effectief uitbetaalde verbeterings- en aanpassingspremies is het duidelijk dat de budgettaire impact van deze 'kleine' premie veel kleiner is dan die van de 'grote' renovatiepremie.

Antwerpen RENO	Huishoudens op 1/1/2011	RENO Aanvragen				RENO Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	758.438	5.648	6.393	5.177	4.671	4.692	3.821	871	€ 25.426.370,00

Antwerpen VAP	Huishoudens op 1/1/2011	VAP Aanvragen				VAP Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	758.438	3.293	3.853	2.801	3.057	2.803	2.052	751	€ 2.603.600,00

### 3.4.5 Provincie Limburg

In Limburg was de renovatiepremie het afgelopen jaar goed voor de uitbetaling van een totaal bedrag van 16.138.430 euro of 15,7% van het totale Vlaamse budget. In 2012 bedroeg dit aandeel nog 16,9%. Zoals in de rest van Vlaanderen kende ook Limburg een afname (met 19 %) van het aantal aanvragen tegenover het vorige jaar. Daarentegen steeg het gemiddelde premiebedrag wel van 4.677 tot 5.075 euro. De invoering van het premiesupplement voor de plaatsing van hoog-performant buitenschrijnwerk speelt hier zeker in mee.

Daarnaast werd in Limburg een totaalbedrag van 2.579.310 euro aan verbeterings- en aanpassingspremie's uitbetaald, goed voor 21,8% van het totale Vlaamse budget.

Ook hier zien we in Limburg een hoge succesratio, met 80% goedgekeurde aanvragen. De stijging van het aantal aanvragen tegenover 2012 valt deels te verklaren door de afschaffing van de voorwaarde van het kadastraal inkomen, maar belangrijker nog is de toename van het aantal aanvragen voor gevelisolatie (navulling spouwmuur).

Limburg RENO	Huishoudens op 1/1/2011	RENO Aanvragen				RENO Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	338.935	4.054	4.408	3.861	3.166	3.276	2.786	490	€ 16.138.430,00

Limburg VAP	Huishoudens op 1/1/2012	VAP Aanvragen				VAP Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	338.935	2.589	3.469	2.435	3.003	2.672	2.125	547	€ 2.579.310,00

### 3.4.6 Provincie Oost-Vlaanderen

De in 2012 ingezette daling van het aantal renovatiepremie-aanvragen zette zich ook in 2013 door. Toch vroegen in 2013 nog 4.560 Oost-Vlamingen de premie aan, wat het totaal voor de provincie, sinds de invoering in 2007, op 37.493 aanvragen brengt. Dit zijn 61 aanvragen per 1.000 huishoudens.

Het aandeel goedgekeurde aanvragen bedroeg in 2013 80,69 %, wat overeenkomt met de gemiddelde succesratio van 79,64% sinds 2007. In 2013 werd in totaal 24.099.080 euro aan renovatiepremies uitbetaald in Oost-Vlaanderen.

Het aantal aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie steeg in Oost-Vlaanderen weer lichtjes ten opzichte van 2012, maar blijft nog steeds veel lager dan in 2010 en 2011. 2.530 Oost-Vlaamse gezinnen of alleenstaanden vroegen de premie aan.

De succesratio van de premie neemt wel toe: het gemiddelde aantal goedgekeurde aanvragen bedraagt sinds 1996 68,3%; in 2013 bedraagt dit aandeel 68,6%. 731 aanvragen werden geweigerd. De voornaamste reden was een te hoog inkomen. Andere weigeringsgronden die vaak voorkwamen zijn een reeds eerder toegekende premie voor dezelfde werken aan dezelfde woning, een te lage kostprijs van de werken of werken die niet meer in aanmerking komen voor deze premie volgens de huidige reglementering.

Het totaal uitbetaalde bedrag bedroeg 2.101.760 euro, goed voor 17,7% van het totale budget.

Oost-Vlaanderen RENO	Huishoudens op 1/1/2011	RENO Aanvragen				RENO Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	614.499	5.338	6.030	4.665	4.560	4.325	3.490	835	€ 24.099.080,00

Oost-Vlaanderen VAP	Huishoudens op 1/1/2011	VAP Aanvragen				VAP Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	614.499	3.048	3.748	2.510	2.530	2.327	1.596	731	€ 2.101.760,00

### 3.4.7 Provincie Vlaams-Brabant

83% van de renovatiepremieaanvragen werden in 2013 goedgekeurd, wat toont dat de aanvragers vrij goed op de hoogte zijn van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de premie, en dat de procedure geen al te grote struikelblokken bevat. Het aantal aanvragen blijft weliswaar licht dalen. Er werden in Vlaams-Brabant voor en totaalbedrag van 15.521.240 euro renovatiepremies uitbetaald.

In 2013 kende Vlaams-Brabant een sterke stijging van het aantal VAP-aanvragen ten opzichte van 2012. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat de voorwaarde van kadastraal inkomen vanaf 01/01/2013 wegviel. 72% van de aanvragen werd in 2013 goedgekeurd; het totaalbudget van de in 2013 uitgekeerde premies bedroeg voor Vlaams-Brabant 1.393.950 euro.

Vlaams-Brabant RENO	Huishoudens op 1/1/2011	RENO Aanvragen				RENO Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	447.239	3.266	3.592	2.980	2.799	3.110	2.578	532	€ 15.521.420,00

Vlaams-Brabant VAP	Huishoudens op 1/1/2011	VAP Aanvragen				VAP Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	447.239	1.487	1.824	1.322	1.775	1.676	1.212	464	€ 1.393.950,00

### 3.4.8 Provincie West-Vlaanderen

Het aantal aanvragen daalde in 2013 licht tegenover 2012, namelijk met 152 aanvragen of 3,75%. Bij de individuele gemeenten zien we afwisselend lichte stijgers en lichte dalers. Opmerkelijke stijgers zijn de centrumsteden Roeselare en Oostende, al lag dat eerder aan het lage aantal aanvragen in 2012.

De succesratio in 2013 (percentage goedgekeurde aanvragen) is 85,20%. Het bestede budget voor West-Vlaanderen in 2013 daalde met ruim 10% tegenover 2012.

Het aantal VAP-aanvragen steeg in 2013, omgekeerd evenredig met het aantal aanvragen voor de renovatiepremie, met 106 aanvragen (3,20%). Het uitbetaalde bedrag aan premies daalde echter met 503.120 euro, of 13,7%. Op gemeentenniveau zijn opvallende stijgers Houthulst en Poperinge.

Van alle aanvragen werd in 2013 79,30% goedgekeurd: een lichte stijging tegenover 2012.

West-Vlaanderen RENO	Huishoudens op 1/1/2011	RENO Aanvragen				RENO Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	500.495	4.567	5.322	4.043	3.891	3.764	3.207	557	€ 21.666.020,00

West-Vlaanderen VAP	Huishoudens op 1/1/2011	VAP Aanvragen				VAP Beslissingen 2013			
		2010	2011	2012	2013	Aantal beslissingen	Toekenningen	Weigeringen	Totaal uitbetaald bedrag
Totaal	500.495	4.463	6.066	3.327	3.433	3.328	2.639	689	€ 3.169.650,00







# 04

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 bindend sociaal objectief.

### 4.1 Lokaal woonoverleg

Het Programmatiebesluit en zijn opvolger het Procedurebesluit Wonen voorzien dat de gemeenten overlegmomenten organiseren tussen de verschillende actoren van het lokale woonbeleid, om lopende projecten te bespreken en te evalueren.

Dit lokaal woonoverleg moet vooral de grote krachtlijnen van het beleid uitzetten en bewaken, en zorgen dat alle deelnemers volwaardig aan bod komen. Het overleg peilt naar de doelgroepen van het woonbeleid, en gaat na of geplande projecten beantwoorden aan de plaatselijke behoeften en objectieven.

In 2013 was Wonen-Vlaanderen in totaal 656 keer te gast op een lokaal woonoverleg; minstens een keer in elke gemeente. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2013 was dat in 231 gemeenten het geval. Het reguliere karakter van dit overlegmoment versterkt de relaties tussen de verschillende betrokken actoren, wat het lokale woonbeleid alleen maar ten goede kan komen.

Aantal keer lokaal woonoverleg in 2013					
Provincie	Wonen-Vlaanderen aanwezig	Wonen-Vlaanderen niet aanwezig	Totaal	Gemeenten met LWO	Gemeenten met minstens 2x LWO
Antwerpen	202	20	222	69	68
Limburg	60	10	70	41	24
Oost-Vlaanderen	136	2	138	62	51
Vlaams-Brabant	128	5	133	61	44
West-Vlaanderen	130	13	143	61	44
Totaal	656	50	706	294	231

Bij dit overleg moeten minstens alle betrokken actoren aanwezig zijn: de gemeente, de sociale woonorganisaties, het OCMW, en eventueel ook het Vlaams Woningfonds, SVK('s)...

Lokaal woonoverleg kan gemeentelijk of intergemeentelijk (bv. gemeenten die deel uitmaken van een samenwerkingsproject) zijn.

Behandelde thema's op lokaal woonoverleg	
Grond-en pandenbeleid	80%
Sociale projecten	77%
Algemeen beleid	58%
Analyse wonen/woonplan	39%
Woonkwaliteitsbewaking	34%
Sociale huisvesting algemeen	31%
Intergemeentelijke samenwerking	31%
Lokaal toewijzingsreglement	26%
SVK	20%
Gemeentelijke dienstverlening	10%
Woonkwaliteitsverbetering	10%
Ruimtelijke planning/ordening	8%
Premies	6%
Wonen en zorg	5%
Doelgroepenbeleid	4%
Private woningmarkt	4%
Andere	7%

**Sociale woonprojecten:** het programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008 vermeldt in artikelen 3 en 7 enkele opdrachten voor het woonoverleg. Zo worden alle geplande sociale woonprojecten besproken met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma voor het volgende jaar, en getoetst aan de gemeentelijke beleidsvisie en aan de lokale knelpunten of opportuniteiten. Wonen-Vlaanderen acht het belangrijk dat de projecten die op de definitieve lijst staan op elk woonoverleg ter sprake komen. Sinds 1 januari 2014 is het Programmatiebesluit vervangen door het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, projecten worden op het lokaal woonoverleg besproken met het oog op hun opname in de meerjarenplanning of de kortetermijnplanning.

**Decreet grond- en pandenbeleid:** Wonen-Vlaanderen wil op elk woonoverleg een aantal belangrijke thema's uit het decreet grond- en pandenbeleid bespreken. Het eerste jaar na de inwerkingtreding betrof dit vooral toelichting bij het decreet en zijn gevolgen voor de gemeenten. Intussen verschoof het accent naar de concrete toepassing van het decreet bij de opzet en realisatie van projecten. Ook het reglement op leegstand en het actieprogramma staan regelmatig op de agenda.

**De ontwikkeling van een beleidsvisie en/of een woonplan:** het lokaal woonoverleg kan bij dit proces perfect fungeren als stuurgroep. Een breed gedragen woonbeleidsvisie is immers cruciaal voor een daadkrachtig woonbeleid.

**Toewijzingsreglement:** gemeenten die een toewijzingsreglement willen opmaken, staat Wonen-Vlaanderen bij met het nodige advies over de goedkeuringsprocedure.

## 4.2 Sociaal wonen

### 4.2.1 Het uitvoeringsprogramma voor de sociale woningbouw

#### Aanmeldingen voor het uitvoeringsprogramma 2014

Wonen-Vlaanderen geeft advies over sociale woonprojecten waarvoor sociale woonorganisaties, gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden een financiering vragen van de Vlaamse overheid. Het advies houdt rekening met de Vlaamse beleidsprioriteiten en met wat het lokaal woonoverleg over die projecten zegt.

De planning en financiering van die projecten zijn geregeld door een vijfjaarlijks investeringsprogramma, uitgevoerd volgens jaarlijks uitvoeringsprogramma's.

Projecten worden niet als geheel voor financiering aangemeld, maar opgesplitst in bepaalde deelwerken of verrichtingen. Tot en met 2013 was de wettelijke basis hiervoor het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. Vanaf 1 januari 2014 wordt dit vervangen door het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, Wonen-Vlaanderen toetst sociale woonprojecten voortaan af aan de Vlaamse beleidsprioriteiten.

	Aanmeldingen UP 2014			
	FS3-lening	BP	SBE	SSI
Antwerpen	111	57	47	85
Limburg	66	30	17	43
Oost-Vlaanderen	95	59	35	78
Vlaams-Brabant	49	18	7	61
West-Vlaanderen	88	77	31	90
Totaal	409	241	137	357

Wonen-Vlaanderen gaf in 2013 een advies over 1.144 aangemelde projectverrichtingen. De meeste aanmeldingen betreffen het financieringsstelsel voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, dat bestaat uit een lening met negatieve rente die "FS3-lening" wordt genoemd (409). Die vormen op zich al een derde van het totale aantal aangemelde verrichtingen voor het uitvoeringsprogramma 2014. Sociale koopwoningen worden bijna uitsluitend door sociale huisvestingsmaatschappijen gerealiseerd. Ongeacht of ze financiering vragen moeten ze alle sociale koopprojecten aanmelden voor het bouwprogramma (BP) (241). Sommige kunnen omwille van kenmerken als ligging of sanering bijkomend gefinancierd worden met een subsidie en worden daarvoor apart aangemeld (137), zij het niet altijd nog in hetzelfde jaar als de aanmelding voor het bouwprogramma. Ten slotte gaat een belangrijk deel van de aanmeldingen over infrastructuur- en sloopwerken (357), voor zowel huur- als koopwoningen.

## Attesten voor verwervingssubsidies

Het agentschap attesteert of bepaalde gronden en panden voldoen aan de criteria voor verwervingssubsidies. De voorwaarden hiervoor staan in art. 20 van het Financieringsbesluit Wonen van 23 december 2012. Het gaat daarbij uitsluitend om de verwerving van gronden en panden voor de realisatie van sociale koopwoningen en kavels. Welke initiatiefnemers die subsidie kunnen krijgen, ligt vast in art. 4, §2, derde lid van hetzelfde Financieringsbesluit: in de eerste plaats de sociale huisvestingsmaatschappijen; verder ook het Vlaams Woningfonds, gemeenten (of hun samenwerkingsverbanden), OCMW's (en hun verenigingen), maar in 2013 maakten die geen gebruik van deze mogelijkheid. In 2013 was de wettelijke basis voor het afleveren van attesten voor verwervingssubsidies nog steeds artikel 4 van het ministerieel besluit van 9 december 2008,<sup>4</sup> een uitvoeringsbesluit van het al vermelde Programmatiebesluit.

Attestering verwervingssubsidie 2013				
	gunstig	ongunstig	gemengd	totaal
Antwerpen	22	1	1	24
Limburg	8	0	0	8
Oost-Vlaanderen	41	3	0	44
Vlaams-Brabant	16	3	0	19
West-Vlaanderen	36	0	0	36
Totaal	123	7	1	131

Niet elk gunstig attest leidt tot een project, want een verwerving kan soms ook om andere redenen niet doorgaan. De aantallen geven wel een voorzichtige indicatie van de mate waarin actoren in bestaande woonkernen projectlocaties prospecteren, in principe met het oog op de realisatie van sociale koopwoningen.

<sup>4</sup> Voluit: ministerieel besluit van 9 december 2008 houdende uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 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, BS 17 december 2008.

## 4.2.2 Lokale toewijzingsreglementen

Om beter in te spelen op lokale noden en omstandigheden, kunnen gemeenten een eigen toewijzingsreglement opmaken (overeenkomstig de bepalingen in artikel 25 tot en met 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Dat moet zorgen voor een optimale toewijzing van de beschikbare sociale woningen, om de leefbaarheid te verbeteren en waar nodig tegemoet te kunnen komen aan de behoeften van specifieke doelgroepen. Met name door de recente wijzigingen van het Kaderbesluit Sociale Huur, waarbij onder andere de voorrangregel voor 55+ werd geschrapt, staat de opmaak of de aanpassing van een lokaal toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen opnieuw op de agenda van veel steden en gemeenten.

In 2013 nam de minister een beslissing over de reglementen van 29 gemeenten. 19 van deze reglementen voorzien een voorrang voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep. Het merendeel van de reglementen geeft voorrang aan de doelgroep '65-plussers' (13 gemeenten volgden de vereenvoudigde procedure in de omzendbrief). Daarnaast legden gemeenten ook reglementen voor om voorrang te kunnen geven aan personen met een handicap, personen met een psychische problematiek, zorgbehoevenden en 55-plussers. Ten slotte waren er dit jaar 13 gemeenten met een voorrangregel voor kandidaat-huurders met lokale binding met de gemeente.

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

### 4.3.1 Realisatie van het bindend sociaal objectief en groeiritme - voortgangstoets

Vanaf 2012 toetst de Vlaamse overheid elke twee jaar of de gemeenten de nodige stappen ondernemen om het opgelegde sociale objectief te bereiken. In 2013 was er een evaluatie van het traject van deze tweeverjaarljkse voortgangstoets, op basis van de ervaringen en bevindingen van 2012. Die evaluatie moet leiden tot een vereenvoudiging van de methode en de procedure van de voortgangstoets (zoals opgenomen in het Monitoringbesluit van 10 november 2011), om de administratieve last voor de lokale besturen te beperken en waar mogelijk te verminderen.

### 4.3.2 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.

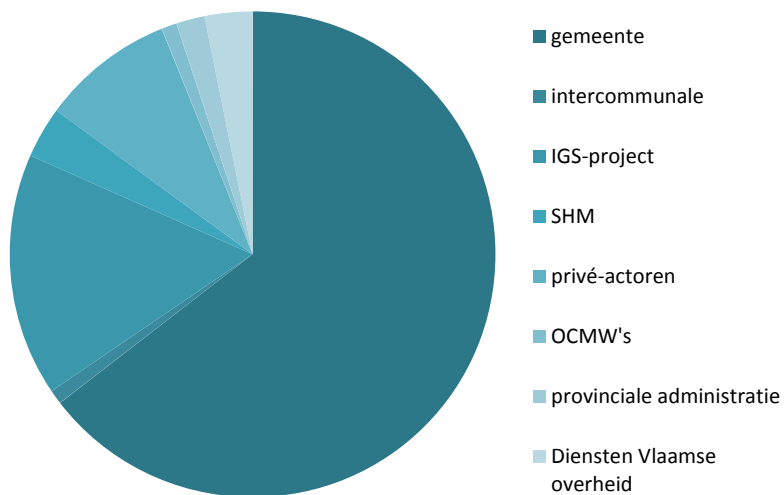
Wonen-Vlaanderen streeft ernaar alle toepassingsvragen binnen de tien werkdagen te beantwoorden. Complexe vragen of vragen die een juridische interpretatie vergen komen voor een overlegplatform, voorgezeten door het agentschap. Hierin zetelen experts van Wonen-Vlaanderen, de VMSW, het agentschap Inspectie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



In 2013 zijn in totaal 1.378 vragen over het decreet geregistreerd. Meer dan 99% van de vragen kreeg binnen de tien werkdagen een antwoord en voor meer dan 99% was ook geen extra juridisch advies nodig.

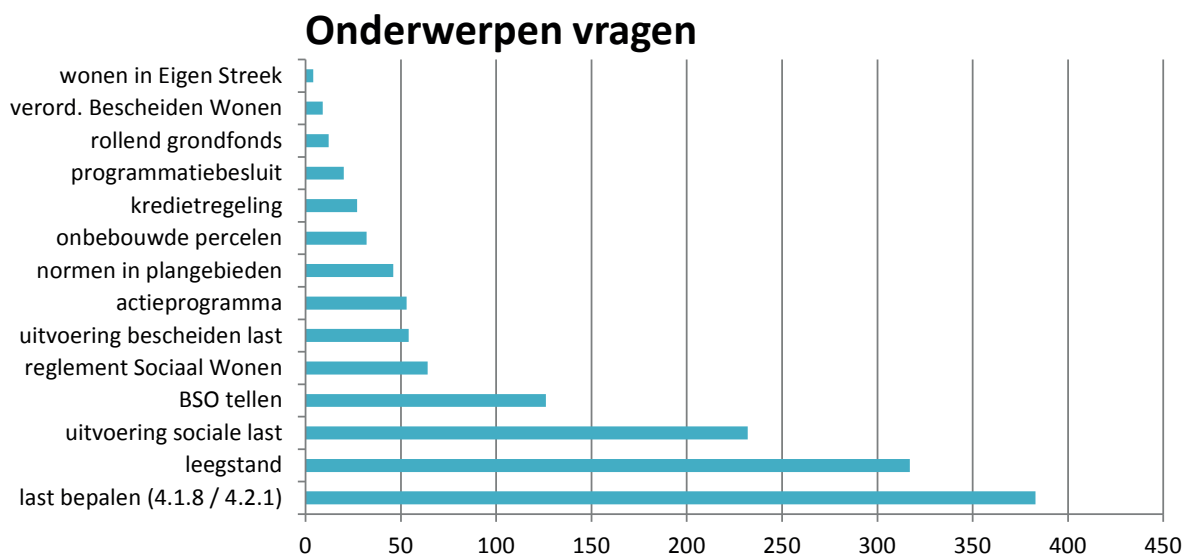
Antwoordtermijn vragen Helpdesk Decreet Grond- en Pandenbeleid			
Provincie	totaal 2013	beantwoord na tien werkdagen	doorgestuurd voor juridisch advies
Antwerpen	374	2	6
Limburg	82	0	2
Oost-Vlaanderen	419	0	0
Vlaams-Brabant	289	11	0
West-Vlaanderen	214	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1378</b>	<b>13</b>	<b>8</b>

Bijna twee derden van de vragen kwamen uit gemeenten. Samen met de vragen van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid is het aandeel meer dan drie kwart van de vraagstellers. De helpdesk is dan ook in eerste instantie voor hen bedoeld.



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

Vier andere onderwerpen komen af en toe voor: het reglement Sociaal Wonen, de uitvoeringswijzen van de last bescheiden wonen, specifieke normen sociaal en bescheiden wonen in plangebieden, en het actieprogramma voor gronden in handen van Vlaamse besturen. Overige onderwerpen zijn eerder zeldzaam.



### 4.3.3 Reglement sociaal wonen, verordening bescheiden wonen en actieprogramma's

#### Gemeentelijk reglement sociaal wonen

Gemeenten kunnen, met het oog op het bindend sociaal objectief, een gemeentelijk reglement sociaal wonen opstellen, dat de verhoudingen bepaalt tussen sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels, en voorwaarden oplegt voor eventuele afwijkingen op de normen van het decreet grond- en pandenbeleid (art. 4.1.9). Hierbij krijgen ze ondersteuning van Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen was eind 2013 op de hoogte van 78 goedgekeurde gemeentelijke reglementen sociaal wonen; drie reglementen (Vlaams-Brabant) uit 2010 zijn intussen verlopen en werden niet meer voorgelegd ter actualisatie.

Aantal goedgekeurde gemeentelijke reglementen sociaal wonen							
Provincie	< 2010	2010	2011	2012	2013	Totaal	Geactualiseerd in 2013
Antwerpen	0	3	6	8	3	20	1
Limburg	0	1	0	3	0	4	0
Oost-Vlaanderen	1	4	7	3	3	18	0
Vlaams-Brabant	2	21	12	2	1	38	15
West-Vlaanderen	1	1	2	1	1	6	0
Totaal	4	30	27	17	8	86	16

In 2013 stond in 41 gemeenten het onderwerp 'reglement sociaal wonen' op de agenda van het woonoverleg, meestal voor een eenmalige bespreking van de stand van zaken of voor een toelichting bij het reglement. Dat is meer dan het dubbele van in 2012. In een aantal gemeenten leidde dit intussen tot een definitief vastgelegd reglement in de gemeenteraad.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 de decretale basis voor de opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen vernietigd. Gemeenten kunnen sindsdien geen nieuwe reglementen meer opmaken. De bestaande reglementen moeten worden ingetrokken.

## Gemeentelijke verordening bescheiden wonen

Het creëren van een bescheiden woonaanbod in een gemeente hangt samen met het bindend sociaal objectief, dat elke gemeente de realisatie oplegt van een bepaald aantal sociale woningen (huurwoningen, koopwoningen en kavels) tussen 2009 en 2020. Zolang een gemeente dit objectief niet heeft gehaald, gelden er normen voor een bescheiden woonaanbod (artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.4 van het decreet Gronden Pandenbeleid), en zijn er lasten verbonden aan bepaalde verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen (artikel 4.2.5, §1, van datzelfde decreet).

Die normen blijven gelden tot het bindend sociaal objectief is bereikt. Een afwijking kan ook daarna enkel via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen: in afwachting daarvan blijven de percentages bescheiden woonaanbod van toepassing. Dit geldt ook voor de normen die gelden in plangebieden (artikel 4.2.4, §2 van het decreet).

In 2013 ontving Wonen-Vlaanderen geen goedgekeurde gemeentelijke verordeningen bescheiden wonen. In totaal is het agentschap op de hoogte van 3 verordeningen (1 goedgekeurd in 2012 en 2 in 2011).

## Gemeentelijk actieprogramma

Het gemeentelijk actieprogramma biedt 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).

Hiertoe kan de gemeente een actieprogramma opstellen, in uitvoering van art 4.1.7 van het decreet gronden pandenbeleid. In 2013 stond in 59 gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg. Wonen-Vlaanderen was eind 2013 op de hoogte van 71 goedgekeurde actieprogramma's.

Aantal goedgekeurde gemeentelijke actieprogramma's

Provincie	< 2010	2010	2011	2012	2013	totaal
Antwerpen	0	1	0	29	6	36
Limburg	0	0	0	0	2	2
Oost-Vlaanderen	0	0	0	1	9	10
Vlaams-Brabant	1	0	1	6	6	14
West-Vlaanderen	0	0	2	1	6	9
Totaal	1	1	3	36	30	71

## 4.4 Leegstandsregister en -heffing

### 4.4.1 Leegstandsreglement

Het registreren en bestrijden van leegstand is sinds het decreet grond- en pandenbeleid volledig toevertrouwd aan de gemeenten. De rol van het agentschap Wonen-Vlaanderen beperkt zich sinds 1 januari 2010 tot de ondersteuning van de gemeenten bij de aanmaak en actualisatie van hun leegstandsregister, en voor het uitwerken van een gemeentelijk leegstandsreglement (met indicaties van leegstand). Als de gemeente een leegstandsheffing wenst in te voeren (optioneel), kan ze de indicaties van leegstand opnemen in haar heffingsreglement. De gemeenten zijn niet verplicht om hun leegstands- annex heffingsreglement over te maken aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. De beschikbare gegevens zijn het resultaat van een periodieke, informele bevraging van de gemeenten. Uit de cijfers van de laatste stand van zaken op 4 maart 2014 blijkt dat het gros van de gemeenten (305) al een leegstandsreglement heeft. De heffingsreglementen zijn aan een opmars bezig. 62 gemeenten beschikken voornamelijk nog niet over een heffing voor leegstand bij woningen en gebouwen.

Sinds 2013 kunnen de gemeenten in de leegstands-module van de webtoepassing 'RWO Data Manager' aanduiden of ze een leegstands- en heffingsreglement hebben. Ze kunnen het reglement meteen ook opladen in de toepassing. Op deze manier hopen we in de toekomst een beter zicht te krijgen op de actuele stand van zaken.

### 4.4.2 Actualisatie centraal leegstandsregister

Het leegstandsbesluit bepaalt dat elke gemeente minimaal jaarlijks een algemene controle moet uitvoeren van de gebouwen en woningen waarvoor er een vermoeden van leegstand bestaat. De geactualiseerde gegevens moeten op uiterlijk 30 april van elk jaar worden opgeladen in de webtoepassing 'RWO Data Manager'.

De gegevensuitwisseling tussen de gemeenten (of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) en het agentschap Wonen-Vlaanderen over de leegstandsregisters gebeurt dus via de leegstandsmodule van de RWO Data Manager. Als gemeenten gegevens aanpassen of toevoegen in de toepassing is dat onmiddellijk zichtbaar voor het agentschap. Maar niet alle gemeenten maken voor het dagelijks beheer van hun leegstandsregister gebruik van deze toepassing. Een aantal gemeenten werkt met een eigen dossieropvolgingsysteem en stuurt slechts eenmaal per jaar een geactualiseerd bestand door naar Wonen-Vlaanderen, die het in de Data Manager opneemt. Daardoor kan het agentschap ten vroegste in de loop van de maand mei de meest actuele informatie verstrekken.

Onderstaande tabel toont hoeveel panden (gebouwen en woningen) op 1 mei 2013 per provincie geregistreerd waren als 'leegstaand' of 'leegstaand, maar vrijstelling lopende'. Omdat de invoer niet altijd correct het onderscheid maakt tussen een leegstand gebouw respectievelijk woning, maakt het overzicht geen onderscheid tussen de twee types. De nauwkeurigheid van de cijfers hangt natuurlijk af van de mate waarin de betrokken gemeente de leegstand op haar grondgebied opvolgt.

Provincie	Totaal aantal dossiers 1/5/2013	Totaal aantal dossiers 1/5/2012	Vershil 2013-2012
Antwerpen	3167	2740	427
Limburg	1239	1192	47
Vlaams-Brabant	2181	1638	543
West-Vlaanderen	4874	4318	556
Oost-Vlaanderen	3142	2493	649
Totaal	14603	12381	2222

## 4.5 Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

### 4.5.1 Algemeen

Om lokale overheden te helpen hun woonbeleid en dienstverlening te optimaliseren, ondersteunt Wonen-Vlaanderen initiatieven waarbij met name kleine gemeenten de krachten bundelen in een intergemeentelijk samenwerkingsproject of IGS.

Tussen 2007 en 2013 kregen in totaal 47 IGS-projecten een Vlaamse subsidie voor een periode van drie werkingsjaren, die twee keer verlengbaar is. In 2013 kregen tien bestaande projecten een subsidie voor een volgende periode toegekend. Daarnaast kende de minister in 2013 aan vijf nieuwe projecten een Vlaamse subsidie toe, waarvan er vier van start zullen gaan in 2014. In 2013 hebben ook drie IGS-projecten hun werking stopgezet, net als twee andere in 2012. Eind 2013 waren er dus 38 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid actief, waaraan in totaal 199 Vlaamse gemeenten deelnamen. Ongeveer twee Vlaamse gemeenten op drie zijn dus betrokken bij een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid. Kaart 5 als bijlage geeft een geografisch overzicht van de gemeenten die aangesloten zijn bij een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid.

### 4.5.2 Inhoudelijke en financiële opvolging

Uiterlijk zes maanden voor de afloop van een subsidiëeringsperiode kunnen projecten een hernieuwings-subsidieaanvraag indienen voor drie nieuwe werkingsjaren.

In 2013 heeft Wonen-Vlaanderen voor 6 nieuwe projecten een subsidieaanvraag voor een eerste subsidiëeringsperiode beoordeeld en geadviseerd. 5 van de 6 kregen een gunstig advies. In 2013 heeft Wonen-Vlaanderen voor 7 projecten een hernieuwings-subsidieaanvraag voor een tweede of derde periode van 3 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 heeft de minister aan deze 7 projecten een subsidie toegekend voor een nieuwe periode van drie jaar.

Wonen-Vlaanderen heeft in 2013 ook voor vier bestaande projecten, waarvan eerder (2012) de subsidie maar was verlengd met 18 maanden in plaats van 3 jaar, een eventuele verdere verlenging met 18 maanden beoordeeld; voor 3 van de 4 volgde een gunstig advies en dus een verlenging voor de resterende 18 maanden van hun tweede subsidiëeringsperiode.

Zo werd in 2013 4,946 miljoen euro subsidie vastgelegd voor de subsidiëering van intergemeentelijke projecten.

De centrale dienst van Wonen-Vlaanderen in Brussel volgt de lopende intergemeentelijke projecten op aan de hand van de financiële verslagen en activiteitenverslagen die ze jaarlijks van de IGS-projecten ontvangt. De werkingsjaren van de projecten lopen niet gelijk met kalender- of begrotingsjaren. In 2013 dienden 38 projecten een financieel verslag en activiteitenverslag van hun afgelopen werkingsjaar in. Op basis van de financiële verslagen beoordeelt Wonen-Vlaanderen de werkelijke subsidiabele personeelskosten. In 2013 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 5,374 miljoen euro subsidie uitbetaald.

### 4.5.3 Evaluatie van de IGS-projecten 2007-2012

Na vijf jaar was de tijd rijp voor een eerste algemene evaluatie van de gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid. Wonen-Vlaanderen maakte een stand van zaken op met aandacht voor een aantal relevante parameters en inzichten over de projectwerking in de periode 2007-2012. Het evaluatierapport werd gepresenteerd op de IGS-overlegtafels in elke provincie, op 31 mei 2013 in het Vlaams Parlement, en op een studievoormiddag van de VVSG (Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten) over intergemeentelijk samenwerken rond lokaal woonbeleid.

## 4.6 Ondersteuning van het lokale woonbeleid in de provincie Antwerpen

### 4.6.1 Lokaal woonoverleg

Lag de focus van het lokaal woonoverleg in Antwerpen aanvankelijk vooral op sociale woningbouwprojecten en op de uitbouw van de dienstverlening aan de burgers, dan zien we dat de geagendeerde onderwerpen ondertussen sterk zijn verbreed.

De vijf meest prominente onderwerpen op het lokaal woonoverleg in de provincie Antwerpen waren in 2013 algemeen beleid, analyse wonen / woonplan, grond- en pandenbeleid, projecten sociale huisvesting en woonkwaliteitsbewaking.

De frequentie en verspreiding van het lokale woonoverleg in de provincie stijgt jaar na jaar. In 2013 was er 221 keer woonoverleg in de provincie; op 201 van deze bijeenkomsten was Wonen Antwerpen aanwezig. Dit betekent een gestage stijging tegenover de 211 bijeenkomsten in 2012 en 192 in 2011.

Antwerpen	Aantal keer woonoverleg	Algemeen	Analyse wonen/woonplan	Doelgroepenbeleid	Gemeentelijke dienstverlening	Grond- en pandenbeleid	Intergemeentelijke samenwerking	Lokaal toewijzingsreglement	MER	Premies	Private woonmarkt	Ruimtelijke planning/ordening	RUP Gemeente	RUP Gewest	RUP Provincie	Sociale huisvesting - projecten	Sociale huisvesting - algemeen	SVK	Wonen en zorg	Woonkwaliteitsbewaking	Woonkwaliteitsverbetering	Overige	
Besproken onderwerpen op het lokaal woonoverleg	Totaal	222	68	68	9	54	67	41	29	0	12	8	12	13	0	1	66	54	30	12	60	19	3

## 4.6.2 Toewijzingsreglementen

Na de opvallende opgang van de lokale toewijzingsreglementen in de provincie Antwerpen tijdens de vorige jaren, zien we sinds 2012 een terugval.

In 2013 keurde de minister voor vijf Antwerpse gemeenten (Herselt, Laakdal, Mortsel, Schelle en Vorselaar) voor de eerste maal een lokaal toewijzingsreglement goed. Drie ervan maakten gebruik van de omzendbrief voor ouderen, een ervan geeft een voorrang aan personen met psychiatrische problemen en aan personen met een handicap, en drie verschaffen een voorrang op basis van lokale binding. Een aantal andere gemeenten bereiden een uitbreiding of wijziging van hun lokaal toewijzingsreglement voor.

Daarnaast keurde de minister voor vijf Antwerpse gemeenten (Arendonk, Balen, Geel, Olen, Rumst) een uitbreiding of wijziging van het lokaal toewijzingsreglement goed. Drie ervan werkten de lokale binding verder uit, en twee breidden het doelgroepenluik uit tot personen met een handicap, personen met psychische problemen en zorgbehoevende maar zelfredzame personen. De gemeente Rumst koos ervoor om het patrimonium van het SVK buiten de toepassing van het lokaal toewijzingsreglement te laten.

De tabel hieronder geeft een totaaloverzicht van de lokale toewijzingsreglementen die van kracht waren in de provincie op 31 december 2013. De meeste aandacht gaat naar de groep senioren binnen het doelgroepenluik, op de voet gevolgd door de lokale binding.

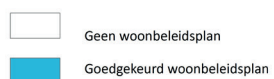
Antwerpen Lokaal toewijzingsreglement	toewijzingsreglement	lokale binding	leefbaarheid	doelgroepen										
				senioren	begeleid zelfstandig wonen	psychiatrische patiënten	personen met handicap	personen met mentale handicap	daklozen	zorgbehoevend maar zelfredzaam	éénoudergezinnen	Grote Gezinnen	jongeren uit bijzondere jeugdzorg	Campingbewoners
Totaal	40	31	3	35	3	5	7	2	2	2	1	0	0	0





## Woonbeleidsplannen in provincie Antwerpen

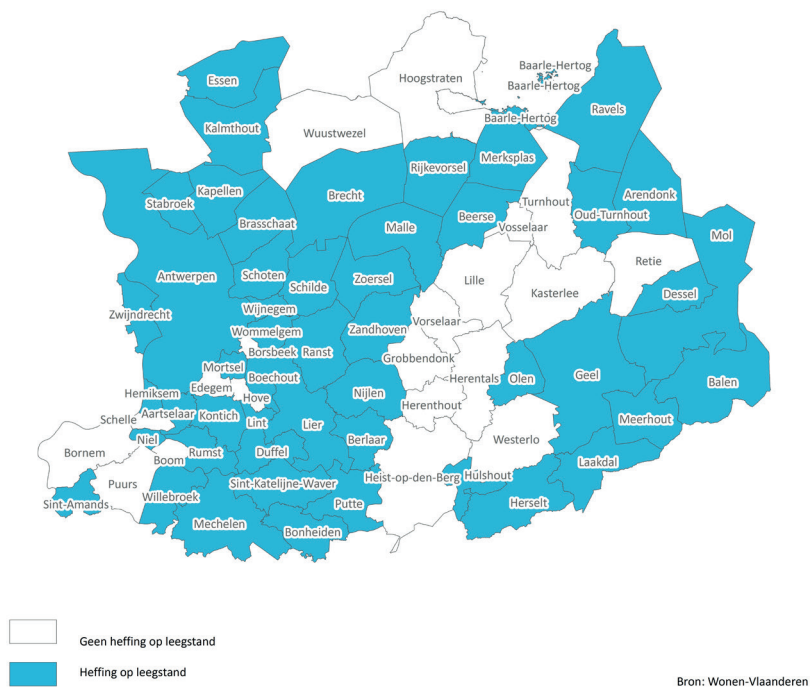
Stand van zaken op 31.12.2013



Bron: Wonen-Vlaanderen

Gemeenten met heffing op leegstand in provincie Antwerpen

Stand van zaken op 31.12.2013



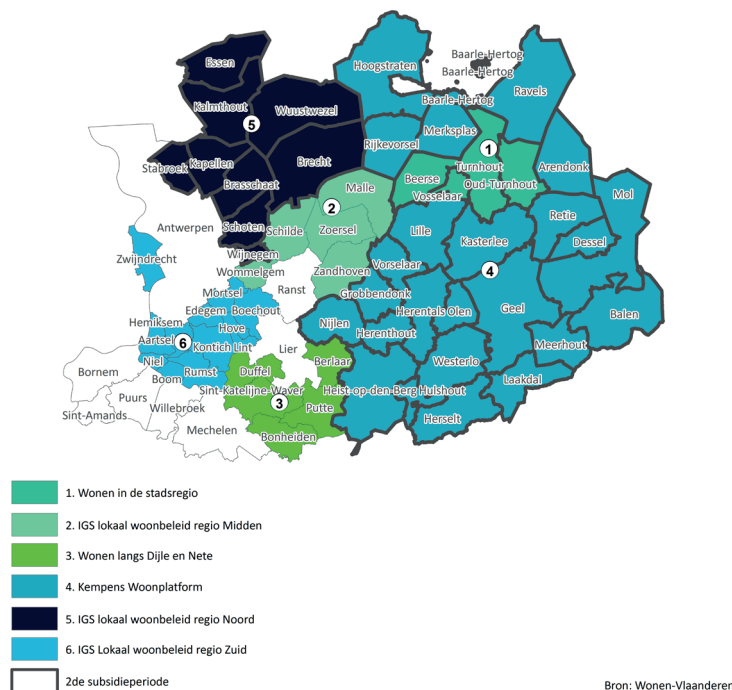
#### 4.6.4 Intergemeentelijke samenwerking

De provincie Antwerpen kent de hoogste dekkingsgraad van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden ter ondersteuning van het lokale woonbeleid: 62 van de 70 gemeenten maken deel uit van een project. In 2013 waren er in Antwerpen zoals ook in de voorgaande jaren ook twee IGS-overlegtafels. Op de agenda van de eerste, in Turnhout op 13 juni, stond een bezoek aan Villa Bluts en Buil (interactieve themawoning rond levenslang en aanpasbaar wonen), de presentatie van het eerste IGS-evaluatierapport, de nieuwe regelgeving financiering en programmatie sociale woonprojecten en een gedachtenwisseling rond de nieuwe beleids- en beheerscyclus.

De tweede vond plaats op 4 oktober, met als thema's: goede praktijkvoorbeelden gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen, de brochure 'Ga je (ver)bouwen? Volg de wegwijzer' (Wonen Langs Dijle en Nete), Infosessies zorgwonen/woningaanpassing (Kempens Woonplatform), een infosessie levenslang en aanpasbaar wonen voor architecten en projectontwikkelaars (IVLW Noord), nieuwe regelgeving (integratiebesluit woning-kwaliteitsbewaking), SSI voor sociale kavels en de nieuwe shm Vitare.

De overlegtafels zorgen voor kennisdeling en uitwisseling van goede praktijkvoorbeelden; Wonen Antwerpen biedt, naast toelichting over de nieuwe regelgeving en advies over de lokale implementatie ervan, ook procesmatige begeleiding. Zo was er ondersteuning bij het succesvolle opsplitsingstraject van het project IVLW Zuid, en van de opmaak van het subsidieaanvraagdossier van het project Wonen in Klein-Brabant.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid prov. Antwerpen  
Stand van zaken op 31.12.2013



#### 4.6.5 Ondersteuning van gemeenten

De lokale overheden vormen de prioritaire klanten van Wonen Antwerpen en elke andere decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen. In 2013 vereisten met name de nieuwe legislaturen de nodige aandacht.

Naast de begeleiding van de gemeenten op het lokaal woonoverleg nam Wonen Antwerpen ook deel aan andere lokale woongrelateerde processen zoals de planningsvergaderingen woningkwaliteitsbewaking in Antwerpen en Mechelen, de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement in Malle en Mortsel, de herhuisvesting van permanente weekendverblijfbewoners in Herselt, de herhuisvesting van campingbewoners in Schilde.

Ook de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden maken gebruik van onze ondersteuning, zoals bij het zeswekelijkse huisvestingsambtenarenoverleg van de projecten IVLW Noord, Midden en Zuid, de thematische werkgroepen van het Kempens Woonplatform rond woningkwaliteit, en wonen voor ouderen.

Wonen Antwerpen was ook betrokken bij de planningsvergaderingen woningkwaliteitsbewaking in Antwerpen en Mechelen, de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement in Malle en Mortsel, de herhuisvesting van permanente weekendverblijfbewoners in Herselt, de herhuisvesting van campingbewoners in Schilde.

Naar aanleiding van de nieuwe lokale legislaturen organiseerde Wonen Antwerpen kennis- en informatiemomenten voor (nieuwe) gemeentelijke en OCMW-mandatarissen telkens in samenwerking met de projecten, op locatie binnen hun werkingsgebied. We gingen telkens in op volgende punten, geïllustreerd met feiten uit ons jaarverslag 2012 en de brochure 'Wild van Wonen':

- Intergemeentelijk samenwerken rond woonbeleid: hoe zit dat nu juist?
- Wonen Antwerpen: boeman of helpende hand?
- Woonkwaliteitsbewaking en Vlaams premiebeleid: ook in uw gemeente een succes?
- Lokaal woonoverleg : het instrument om een visie te ontwikkelen en goede afspraken te maken met alle partners
- Decreet grond- en pandenbeleid : al veel over gehoord, maar wat betekent dat nu voor de gemeente ?

Daarnaast gaven de projecten zelf steeds een insteek over hun werking, en voor de groep gemeenten die niet aangesloten zijn bij een IGS project gaven we een omstandige toelichting over het projectsubsidie-instrument. Dit resulteerde eind 2013 in een subsidieaanvraagdossier van de gemeenten Bornem, Puurs en Sint-Amands. Die informatiemomenten voor (nieuwe) mandatarissen vonden plaats op 20/2/2013 in Beerse (Wonen in de Stadsregio), 5/3/2013 in Bonheiden (Wonen Langs Dijle & Nete), 7/3/2013 te Edegem (IVLW Zuid), op 14/3/2013 in Willebroek (gemeenten zonder project), 17/04/2013 in Zoersel (IVLW Midden) en op 26/04/2013 te Geel (Kempens Woonplatform).

Ook voor gemeenten die niet deelnemen aan een IGS organiseert Wonen Antwerpen toelichting en uitwisseling. Dat gebeurde in 2013 op 5/2/2013, over het thema woonbeleidsplanning, in samenwerking met de collega's van de sociale wijzer van de provincie, en op 6/6/2013, over nieuwe regelgeving financiering en programmatie sociale woonprojecten, opmaak van het lokaal woonbeleidsplan Puurs en Lier, en woningkwaliteit vanuit lokaal oogpunt (integratiebesluit, verwaarlozing, leegstand)

#### 4.6.6 Adviezen RUP en PLAN-MER

Tijdens dit opstartjaar van de nieuwe lokale legislatures werden er om voor de hand liggende redenen minder planologische initiatieven aangemeld dan de voorgaande jaren: slechts 8 gemeentelijke RUP's tegenover 22 in 2012, en slechts 17 MER-dossiers tegenover 37 in 2012.

### 4.7 Ondersteuning lokaal woonbeleid in de provincie Limburg

#### 4.7.1 Lokaal woonoverleg

Voor een goede reguliere werking komt het lokaal woonoverleg in principe minimaal twee keer per jaar samen. Die vooropgestelde minimale frequentie van twee overlegmomenten werd in 2013 niet in iedere Limburgse gemeente gehaald. De inwerkperiode voor de nieuwe bestuurders en de invoering van de BBC waren hier ongetwijfeld debet aan.

In vergelijking met vorige jaren kreeg het punt "wonen en zorg" relatief veel aandacht, door de talrijke privé-initiatieven rond woonzorgcentra en projecten van assistentiewoningen.

Limburg	Aantal keer woonoverleg	70
Besproken onderwerpen op het lokaal woonoverleg	Algemeen	41
	Analyse wonen/woonplan	22
	Doelgroepenbeleid	2
	Gemeentelijke dienstverlening	9
	Grond- en pandenbeleid	37
	Intergemeentelijke samenwerking	16
	Lokaal toewijzingsreglement	26
	MER	0
	Premies	5
	Private woonmarkt	1
	Ruimtelijke planning/ordening	8
	RUP Gemeente	10
	RUP Gewest	0
	RUP Provincie	0
	Sociale huisvesting - algemeen	13
	Sociale huisvesting - projecten	38
	SVK	9
	Wonen en zorg	6
	Woonkwaliteitsbewaking	15
	Woonkwaliteitsverbetering	9
	Overige	5
Totaal		

## 4.7.2 Toewijzingsreglementen

In vergelijking met de rest van Vlaanderen hebben de Limburgse lokale besturen relatief laat gekozen voor de opmaak van lokale toewijzingsreglementen, maar vooral in 2011 en 2012 zijn veel Limburgse reglementen “lokale binding” en “doelgroepen” goedgekeurd.

In 2013 ontvingen ook de gemeenten Meeuwen-Gruitrode, Lommel en Hoeselt een positieve beslissing over het lokaal toewijzingsreglement, telkens voor de doelgroep senioren.

De opmaak van een lokaal toewijzingsreglement vergt de nodige voorbereiding. Naast de ondersteuning door Wonen Limburg, doen gemeenten hiervoor vaak een beroep op een intergemeentelijk samenwerkingsproject (IGS) of op een externe begeleider.

Voor een aantal gemeenten in Limburg is de voorbereiding van nieuwe reglementen nog volop lopende. Zo is, na een meerjarig proces, de afronding van een intergemeentelijk toewijzingsreglement voor de gemeenten Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal voorzien in 2014. Al enkele jaren bereidt de stad Beringen een lokaal toewijzingsreglement voor met focus op leefbaarheid. Ook dit proces is bijna rond.

Limburg Lokaal toewijzings- reglement	toewijzingsreglement	lokale binding	leefbaarheid	doelgroepen												
				senioren	begeleid zelfstandig wonen	psychiatrische patiënten	personen met handicap	personen met mentale handicap	daklozen	zorgbehoevend maar zelfredzaam	éénoudergezinnen	Grote Gezinnen	Jongeren uit bijzondere jeugdzorg	Campingbewoners	mensen zonder netwerk	
Totaal	20	10	0	11	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1

### 4.7.3 Grond- en pandenbeleid, woonbeleidsplannen en leegstandsheffing

In 2013 organiseerde Wonen-Limburg uitzonderlijk geen specifieke vormings- of informatiesessies rond het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB).

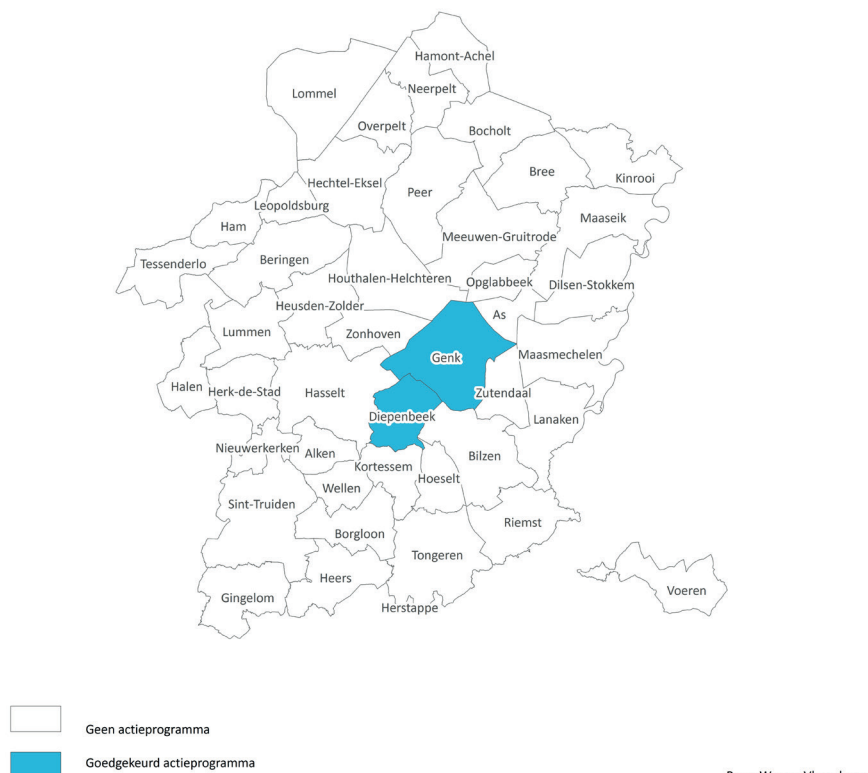
Ook op het vlak van de DGPB-helptdesk was 2013 een beduidend rustiger jaar dan de jaren voordien. Ondanks het feit dat DGPB-gerelateerde vragen uitgebreid aan bod kwamen op het lokaal woonoverleg, kwamen de meeste vragen nog steeds van de gemeenten. De vragen hielden meestal verband met de sociale last, met – net als de jaren voorheen – beduidend minder aandacht voor het bescheiden wonen.

Na het eerste arrest van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 ontving de helptdesk enkele specifieke vragen over de mogelijke gevolgen van dit arrest, maar de reguliere helptdesk-activiteit kende in de maanden november-december een duidelijke terugval.

In het kader van de voortgangstoets 2012 zijn uiteindelijk drie Limburgse gemeenten uitgenodigd voor een begeleidingsoverleg, op 21 november 2013 in het VAC te Hasselt. De opvolging van de gemeentelijke leegstandsinventarisatie kreeg in 2013 veel aandacht, met name het luik ervaringsuitwisseling. Hiervoor is in eerste instantie het uitgebreide forum van de Limburgse IGS-projecten benut.

#### Actieprogramma's in provincie Limburg

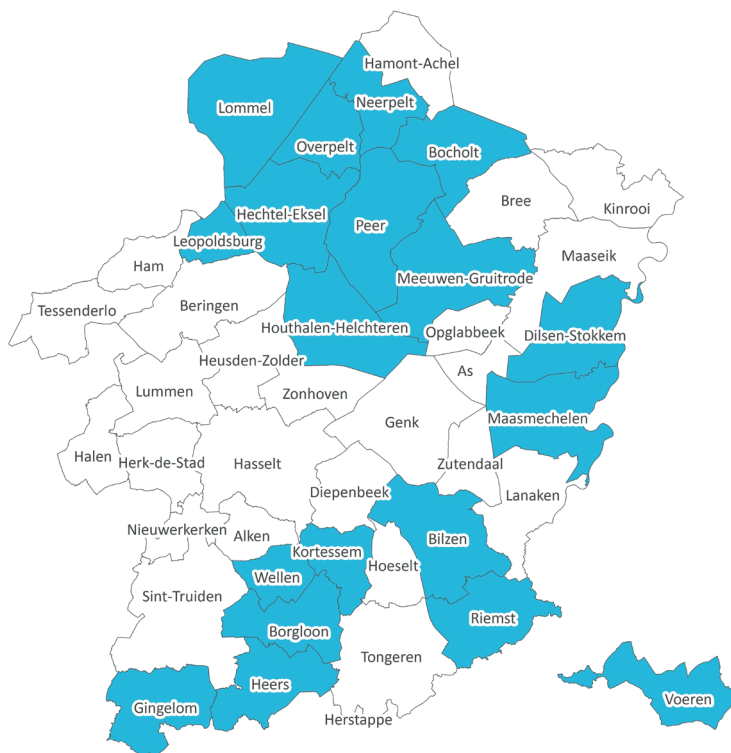
Stand van zaken op 31.12.2013





**Woonbeleidsplannen in provincie Limburg**

Stand van zaken op 31.12.2013



- Geen woonbeleidsplan
- Goedgekeurd woonbeleidsplan

Bron: Wonen-Vlaanderen

**Gemeenten met heffing op leegstand in Limburg**

Stand van zaken op 31.12.2013



Bron: Wonen-Vlaanderen

#### 4.7.4 Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

De deelname van de Limburgse gemeenten aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid bleef in 2013 op het niveau van 2012: vier op de vijf gemeenten konden rekenen op projectondersteuning. Sint-Truiden en Nieuwerkerken dienden met succes een nieuw aanvraagdossier in, zodat op 1 januari 2014 het project "Aangenaam wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden" formeel van start kon gaan.

Leopoldsburg daarentegen besliste om vanaf 31 december 2013, na de eerste projectperiode van 3 jaar uit het project "Woonfocus" te stappen. Ook Halen nam in 2013 al de beslissing om niet deel te nemen aan een eventuele verlenging, medio 2014, van het project "Wonen West-Limburg".

Naast de continue, bilaterale opvolging van de projecten via diverse overlegmomenten en andere contacten, organiseert het Agentschap samen met de provincie Limburg overlegtafels voor de Limburgse IGS-projecten. Uitwisseling staat hierbij centraal. In 2013 kwam de overlegtafel vier keer samen.

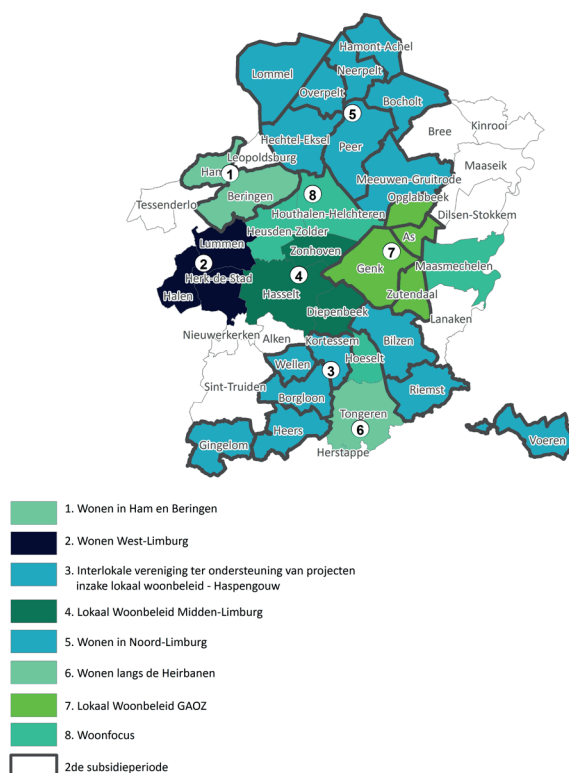
Op 3 maart stond de statistische dienstverlening door het provinciale Steunpunt Sociale Planning op de agenda, gevolgd door een analyse van de gemeentelijke communicatie over de woonloketten. Ook was er aandacht voor een initiatief van de stad Beringen om gericht in te zetten op de actualisatie van het kadastraal inkomen voor woningen die de nodige verbeteringen ondergingen zonder bijhorende aanpassing van het KI.

Op de overlegtafel van 13 mei 2013 bracht het Agentschap een toelichting bij de interne evaluatie van IGS-projecten, gevolgd door een uitwisseling over mogelijke kansen voor co-housing in Limburg naar aanleiding van een studiereis van de vzw Samenhuizen.

Het overleg van 9 september ging in op de gevolgen van het integratiedecreet woningkwaliteit, en boog zich over een vooraf bezorgde vragenlijst over de gemeentelijke leegstandsregistratie.

De synthese van deze leegstandsbevraging vormde de hoofdmoot van het laatste overleg van 2013 op 9 december, dat verder ging over de veranderingen binnen het premielandschap, en een toelichting door de provincie rond de actualisatie van de woonbehoeftestudie.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid Limburg  
Stand van zaken op 31.12.2013



Bron: Wonen-Vlaanderen

#### 4.7.5 Ondersteuning gemeenten

De meeste Limburgse gemeenten kunnen een beroep doen op een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. Voor de andere gemeenten is het agentschap Wonen de eerstelijnsondersteuner. Hierin staat het team lokaal woonbeleid niet alleen: ook de aanspreekpunten woningkwaliteit en de premiebehandelaars hebben frequent contact met medewerkers van gemeenten en OCMW's.

In oktober 2013 kreeg het Limburgse team lokaal woonbeleid versterking van een deskundige lokaal woonbeleid, die onder andere ondersteuning biedt bij de opmaak van lokale toewijzingsreglementen, in uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur. Naast de bilaterale contacten met de lokale besturen organiseert het Agentschap periodiek ook thematische vormingsessies.

In april 2013 vond de tweedaagse basiscursus Lokaal Woonbeleid plaats in het VAC te Hasselt. Op 23 mei 2013 kregen medewerkers van Limburgse OCMW's, sociale diensten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een toelichting bij de huursubsidie in relatie tot de woningkwaliteitsproblematiek. Vooruitlopend op de nieuwe actualisatie van de gemeentelijke leegstandsregisters in 2014 was er op 12 december 2013 een technische vorming over de applicatie "RWO Data Manager".

#### 4.7.6 Adviezen RUP en plan-MER

In vergelijking met het verkiezingsjaar 2012 kende het aantal adviezen op Limburgse planningsprocessen in 2013 een lichte terugval, maar met name de voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen bleven een belangrijke opdracht. Uitzonderlijk in 2013 was de adviesverlening op een voorontwerp van gewestelijk RUP, voor de al lang verwachte afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

## 4.8 Ondersteuning lokaal woonbeleid in Oost-Vlaanderen

### 4.8.1 Lokaal woonoverleg

In 2013 kenden 62 van de 65 Oost-Vlaamse gemeenten een woonoverleg, samen goed voor 138 overlegmomenten. Dat is meer dan in 2010 (103 keer in 63 gemeenten), 2011 (105 keer in slechts 57 gemeenten) en 2012 (116 keer in 61 gemeenten). Het woonoverleg raakt dus jaar na jaar beter ingeburgerd.

De optimale frequentie verschilt van gemeente tot gemeente, maar algemeen geldt minstens twee keer per jaar als een goed gemiddelde. Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 (alsook het besluit van 17 januari 2013) over de voortgangstoets en de opvolging van het bindend sociaal objectief hanteert deze frequentie ook als criterium om vast te stellen of een gemeente voldoende inspanningen levert voor het bindend sociaal objectief. Ook hier scoren de Oost-Vlaamse gemeenten beter dan de vorige jaren: in 51 gemeenten vond in 2013 minstens tweemaal woonoverleg plaats (tegenover slechts 27 gemeenten in 2010, 33 in 2011 en 40 in 2012).

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (behalen van het BSO, opmaken van een actieprogramma of reglement sociaal wonen, het opleggen van sociale lasten, het bestrijden van leegstand, enz.) kwam in alle betrokken gemeenten aan bod. Traditioneel blijft sociale huisvesting een belangrijk thema. In 2013 was daarnaast ook veel aandacht voor de verbetering van de woningkwaliteit, de samenwerking met het SVK, de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement en de relatie tussen ruimtelijke planning en lokaal woonbeleid.

Oost-Vlaanderen	Aantal keer woonoverleg	Algemeen	Analyse wonen/woonplan	Doelgroepenbeleid	Gemeentelijke dienstverlening	Grond- en pandenbeleid	Intergemeentelijke samenwerking	Lokaal toewijzingsreglement	MER	Premies	Private woonmarkt	Ruimtelijke planning/ordening	RUP Gemeente	RUP Gewest	RUP Provincie	Sociale huisvesting - algemeen	Sociale huisvesting - projecten	SVK	Wonen en zorg	Woonkwaliteitsbewaking	Woonkwaliteitsverbetering	Overige
Totaal	138	0	26	20	4	124	34	50	0	18	16	32	0	0	0	88	120	40	10	84	36	10

## 4.8.2 Toewijzingsreglementen

Eind 2012 hadden 13 gemeenten in Oost-Vlaanderen een toewijzingsreglement. In de loop van 2013 kwamen er nog vijf bij, wat het totaal op 18 gemeenten brengt. Allemaal hebben ze bijzondere voorrangregels voor doelgroepen, vaak in combinatie met lokale binding. Vaak vormt dit een uitbreiding van de bestaande regel voor lokale binding, die veel huisvestingsmaatschappijen hanteren.

Heel wat toewijzingsreglementen voorzien een voorrang voor de doelgroep ouderen, een trend die de laatste jaren in heel Vlaanderen te zien is. Sinds de ministeriële omzendbrief die de procedure voor een toewijzingsreglement met doelgroep senioren vanaf 65 jaar versoepelt, hebben 9 gemeenten in Oost-Vlaanderen deze versoepelde procedure gevolgd (Berlare, Buggenhout, Hamme, Herzele, Lebbeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas en Zottegem).

Oost-Vlaanderen Lokaal toewijzingsreglement	toewijzingsreglement	lokale binding	leefbaarheid	doelgroepen											
				senioren	begeleid zelfstandig wonen	psychiatrische patiënten	personen met handicap	personen met mentale handicap	daklozen	zorgbehoevend maar zelfredzaam	éénoudergezinnen	Grote Gezinnen	jongeren uit bijzondere jeugdzorg	Campingbewoners	
Totaal	18	9	1	16	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0

### 4.8.3 Grond- en pandenbeleid, leegstandsheffing en woonbeleidsplannen

Eind 2012 had alleen de gemeente De Pinte een op de gemeenteraad goedgekeurd actieprogramma. In 2013 hebben 9 gemeenten een actieprogramma goedgekeurd op de gemeenteraad.

Actieprogramma's in provincie Oost-Vlaanderen

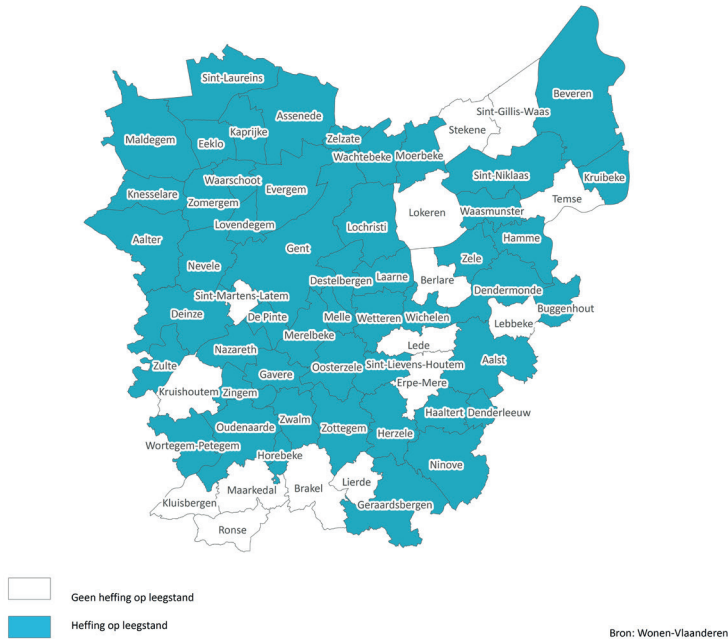
Stand van zaken op 31.12.2013



Sinds de invoering van het gemeentelijke leegstandsregister voor woningen en gebouwen in 2010 gaan steeds meer gemeenten over tot het invoeren van een leegstandsheffing. In 2013 waren dat in Oost-Vlaanderen al 50 gemeenten (op 65). De kaart toont de Oost-Vlaamse gemeenten die in 2013 over een heffingsreglement beschikten. Het grond- en pandendecreet verplicht de heffing niet, maar legt bij de toepassing wel een minimum op. In 2013 was de aan de ABEX-index aangepaste minimumheffing voor een leegstaande eengezinswoning of gebouw 1077,18 euro. Hoewel 9 Oost-Vlaamse gemeenten een heffing onder het decretale minimum toepassen, gaan veel gemeenten aanzienlijk hoger (tot 2000 euro bij de eerste heffing).

**Gemeenten met heffing op leegstand in Oost-Vlaanderen**

Stand van zaken op 31.12.2013

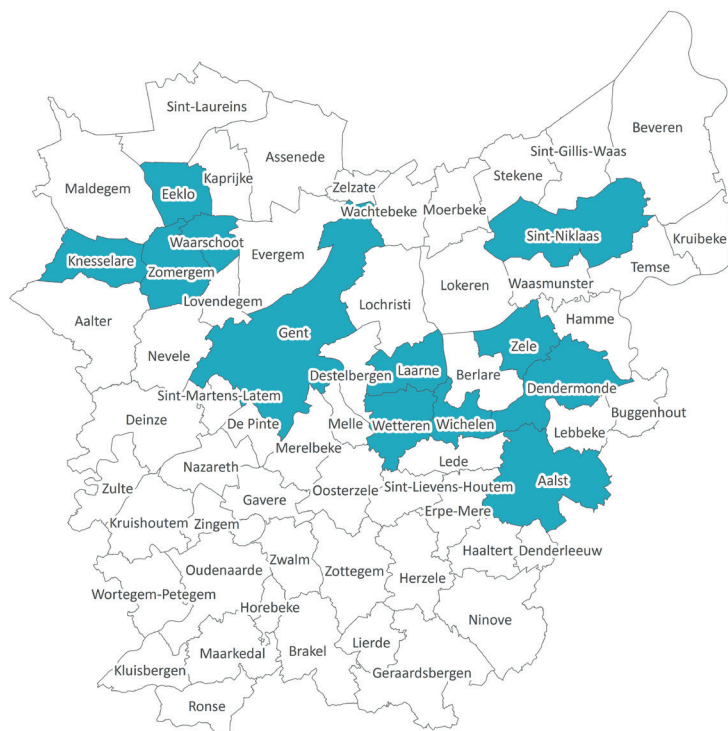


In Oost-Vlaanderen hebben 12 gemeenten een woonplan dat tot op heden nog loopt of nog niet is vervangen of stopgezet. Bij het ontstaan van woonplannen is de invloed van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten te merken: de woonplannen van Eeklo, Waarschoot en Zomergem kwamen tot stand onder impuls van Wooncentrum Meetjesland; in Laarne, Wetteren en Wichelen is het woonplan van Woonplus opgemaakt. Steden maken vaak een woonplan in eigen regie: zo ook in Gent, Aalst, Dendermonde en Sint-Niklaas.



**Woonbeleidsplannen in provincie Oost-Vlaanderen**

Stand van zaken op 31.12.2013



- Geen woonbeleidsplan
- Goedgekeurd woonbeleidsplan

Bron: Wonen-Vlaanderen

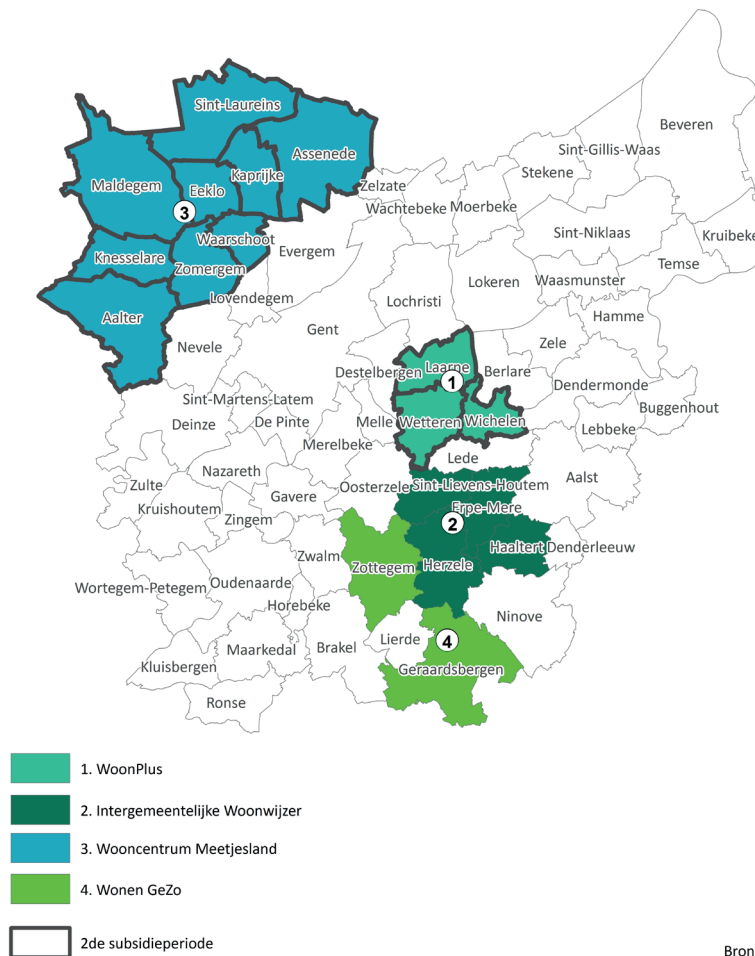
#### 4.8.4 Intergemeentelijke samenwerking

In Oost-Vlaanderen waren in 2013 drie overlegtafels voor de coördinatoren van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Elke overlegtafel had aandacht voor nieuwe regelgeving. Op 14 maart 2013 ging het over woningkwaliteitsbewaking, met bijzondere aandacht voor het aankomende Integratiedecreet en voor de samenwerking tussen alle lokale actoren die betrokken zijn bij de bewaking van de woningkwaliteit. Op 24 april 2013 waren er de voorstelling van het Evaluatierapport Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012 en een gedachtewisseling rond de opvolging van sociale woonprojecten op het woonoverleg.

Op 24 oktober 2013 was er overleg over de praktische uitvoering van woningkwaliteitsbewaking in de verschillende projecten.

In 2013 peilden informatie- en overlegvergaderingen in het Waasland, de regio rond Dendermonde en de regio Schelde en Leie naar de mogelijkheden voor een nieuw samenwerkingsproject. Voor de gemeenten Nevele en Wachtebeke leidde dit tot een nieuw goedgekeurd project "Goed wonen in Nevele en Wachtebeke", dat in 2014 van start gaat.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid Oost-Vlaanderen  
Stand van zaken op 31.12.2013



## 4.8.5 Ondersteuning van gemeenten

### Woonwinkeloverleg

Samen met de kernleden organiseert Wonen Oost-Vlaanderen twee maal per jaar een vormingsmoment voor de woonwinkelconsulenten, waarop naast woonwinkels ook de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, de gemeenten en OCMW's worden uitgenodigd.

Op donderdag 14 maart 2013 was het thema: "kan de woonsituatie op de private huurmarkt verbeterd worden via de verhuurders?", met presentaties over het stedelijk verhuurkantoor HuurinGent, de Aktion Schluvermieter van de stad Frankfurt, de infoavonden "Veilig verhuren" van de gemeenten Wetteren, Wichelen en Laarne en het verhuurdersloket in het Meetjesland.

Op donderdag 17 oktober 2013 was er aandacht voor de kwaliteit van private huurwoningen. Wonen Oost-Vlaanderen stelde het proefproject van de stad Zottegem voor, die woningen, verlaten werden door de nieuwe sociale huurders van het project Tramstatie, screent op kwaliteit. De stad Gent gaf een toelichting bij het proefproject rond terugvordering van de kosten van werken of herhuisvesting in het kader van kwaliteitsprocedures. Er werd ook gepeild naar de rol van woonwinkels in de procedure kwaliteitsbewaking of in de begeleiding van de bewoners van panden, waar meerdere mensen zonder familiaal of duurzaam samenlevingsverband gehuisvest worden. Ten slotte onderzocht men ook de mogelijkheid van een voortraject in het kader van de huurwetgeving bij de procedure kwaliteitsbewaking.

### Vorming voor gemeenten en diensten

Gemeenten en OCMW's kunnen ook op de dienst Wonen Oost-Vlaanderen beroep doen voor een vormingsmoment of een uiteenzetting over de verschillende deelaspecten van wonen.

In 2013 waren er 15 zulke informatiemomenten:

- 22 januari 2013: opleiding "nieuw technisch verslag" voor lokale ambtenaren
- 23 april 2013: infomoment "zorgeloos verhuren" voor verhuurders van het werkingsgebied Woon+ (Wetteren, Wichelen, Laarne)
- 16 mei 2013: vormingsmoment "Lokaal woonbeleid Waas & Dender" van Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen
- 28 mei 2013: infomoment "zorgeloos verhuren" in Eeklo i.s.m. Woonwijzer Meetjesland
- 6 juni 2013: infomoment "zorgeloos verhuren" in Maldegem i.s.m. Woonwijzer Meetjesland
- 13 juni: infomoment "zorgeloos verhuren" in Aalter i.s.m. Woonwijzer Meetjesland
- 17 juni 2014: uiteenzetting in de gemeenteraadsc commissie van Waasmunster over het Decreet Grond- en Pandenbeleid
- 18 juni 2013: symposium "sociaal wonen" door IGS Wooncentrum Meetjesland te Eeklo
- 16 september 2014: opleiding over premies en kwaliteitsbewaking voor de consulenten van de socialistische mutualiteit.
- 19 september 2013: infomoment "zorgeloos verhuren" in Melle i.s.m. SVK Leie en Schelde
- 9 oktober 2013: infomoment "zorgeloos verhuren" in De Pinte i.s.m. SVK Leie en Schelde
- 10 oktober 2013: infomoment "veilig huren" in Zottegem i.s.m. gemeente en OCMW
- 19 oktober 2013 : huurevent stad Gent

- 14 november 2013: infomoment “zorgeloos verhuren” in Zottegem i.s.m. gemeente en OCMW
- 5 december 2013: vormingsmoment over de toepassingen van de RWO-datamanager voor lokale ambtenaren

#### Individuele opleiding voor lokale ambtenaren

Nieuwe huisvestingsambtenaren van een gemeente of een OCMW kunnen bij Wonen Oost-Vlaanderen terecht voor een individuele opleiding over de premies, kwaliteitsbewaking, sociale woonprojecten en alle aspecten van het lokale woonbeleid.

Zo was er een opleiding voor schepenen, ambtenaren en medewerkers uit Merelbeke, Ninove, Sint-Lievens-Houtem, Hamme en Zingem en de nieuwe coördinator van het IGS-project GEZO.

Voor een goede implementatie van de woonbeleidsinstrumenten, biedt de dienst Wonen Oost-Vlaanderen ook individuele vormingsmomenten in de gemeenten zelf. Zo was er in Zwalm, Haaltert, Wachtebeke, Aalter en Nevele een sessie over het leegstandsregister.

Voor de medewerkers van de stad Gent en voor de lokale ambtenaren uit de arrondissementen Aalst, Oudenaarde, Sint-Niklaas en de gemeenten uit de regio rond Gent waren er vormingsmomenten over het integratiedecreet, de medewerkers van Woon+ kregen uitleg over kwaliteitsbewaking, en in Ninove was er een sessie over de toepassing van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

#### 4.8.6 Adviezen RUP en plan-MER

We merken dat het aantal adviesaanvragen in Oost-Vlaanderen stagneert: in 2013 waren er 61 adviezen. Dit is een daling tegenover 2011 (85) en 2012 (77), maar ligt nog steeds ver boven het aantal van 2010 (45) en 2009 (38).

## 4.9 Lokaal woonbeleid in de provincie Vlaams-Brabant

### 4.9.1 Lokaal woonoverleg

In 2013 was er een woonoverleg in 61 van de Vlaams-Brabantse gemeenten, samen goed voor 132 overlegmomenten in de provincie. In de gemeenten Hoeilaart, Overijse, Drogenbos, Kraainem, Linkebeek en Lubbeek was er alleen een kennismakingsmoment met de nieuwe mandatarissen, waarbij ook de gemeentelijke huisvestingsproblematiek aan bod kwam.

Sociale huisvesting en het grond- en pandenbeleid zijn vaste belangrijke onderwerpen tijdens dit overleg. Wat betreft het grond- en pandenbeleid, bestond er vooral een grote nood aan verduidelijking en toelichting over de verschillende stappen van de uitgevoerde voortgangstoets 2012. Ook de instrumenten van het decreet grond- en pandenbeleid zoals het reglement sociaal wonen, het leegstands- en heffingsreglement, de sociale last, het register onbebouwde percelen, het leegstandsregister en het actieprogramma stonden vaak op de agenda.

Vlaams-Brabant	Aantal keer woonoverleg	Algemeen	Analyse wonen/woonplan	Doelgroepenbeleid	Gemeentelijke dienstverlening	Grond- en pandenbeleid	Intergemeentelijke samenwerking	Lokaal toewijzingsreglement	MER	Premies	Private woonmarkt	Ruimtelijke planning/ordening	RUP Gemeente	RUP Gewest	RUP Provincie	Sociale huisvesting - algemeen	Sociale huisvesting - projecten	SVK	Wonen en zorg	Woonkwaliteitsbewaking	Woonkwaliteitsverbetering	Overige
Totaal	133	0	176	0	48	180	136	36	0	4	0	20	8	4	12	236	228	244	12	84	12	0

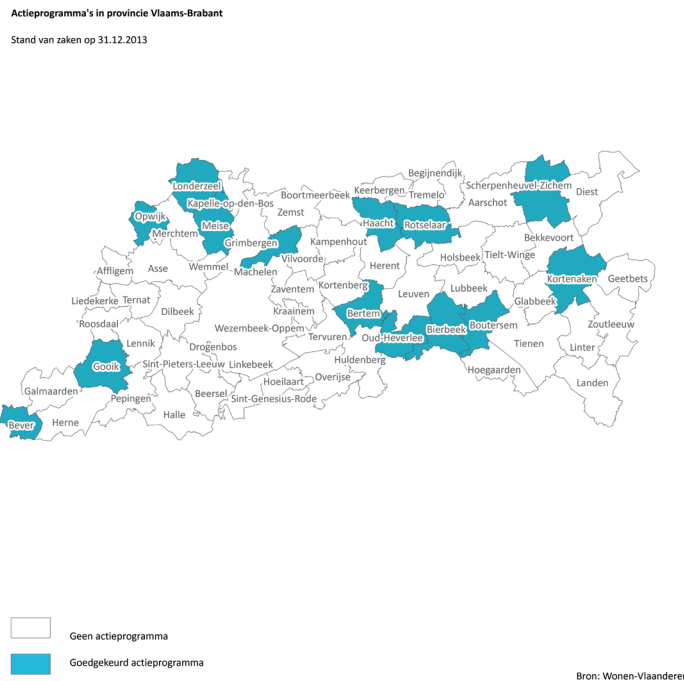
## 4.9.2 Toewijzingsreglementen

Eind 2012 hadden 48 gemeenten in Vlaams-Brabant een toewijzingsreglement. In de loop van 2013 zijn er 6 gemeenten bijgekomen.

Uit de onderstaande tabel blijkt duidelijk dat veel gemeenten in Vlaams-Brabant inzetten op een toewijzingsreglement met lokale binding, door de externe druk op de huisvestingsmarkt.

Vlaams-Brabant Lokaal toewijzingsreglement	toewijzingsreglement	lokale binding	leefbaarheid	doelgroepen											
				senioren	begeleid zelfstandig wonen	psychiatrische patiënten	personen met handicap	personen met mentale handicap	daklozen	zorgbehoevend maar zelfredzaam	éénoudergezinnen	Grote Gezinnen	jongeren uit bijzondere jeugdzorg	Campingbewoners	
Totaal	48	47	2	5	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0

### 4.9.3 Actieprogramma's grond- en pandenbeleid, woonbeleidsplannen en leegstandsheffing

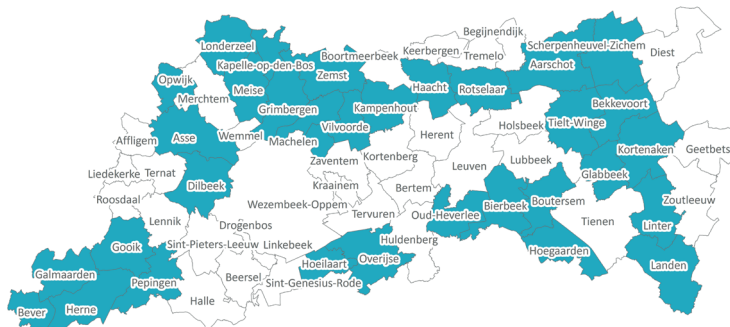


Inmiddels hebben 14 Vlaams-Brabantse gemeenten een goedgekeurd actieprogramma. Die zijn alle aangesloten bij een intergemeentelijke samenwerking. In de gemeenten Bertem, Bever, Boutersem, Gooik, Haacht en Meise werd in 2013 het actieprogramma bekrachtigd. Bertem, Boutersem, Haacht en Rotselaar gaven de goedkeuring in het kader van het plan van aanpak. In verschillende Vlaams-Brabantse gemeenten is een actieprogramma in opmaak waarvan de goedkeuring is voorzien tegen eind 2014.

Daarnaast beschikken 33 gemeenten over een goedgekeurd woonbeleidsplan. Dit zijn hoofdzakelijk gemeenten die aangesloten zijn bij een intergemeentelijke samenwerking. Asse, Dilbeek, Galmaarden, Machelen en Vilvoorde maakten in de loop van 2013 een woonbeleidsplan op.

**Woonbeleidsplannen in provincie Vlaams-Brabant**

Stand van zaken op 31.12.2013



Geen woonbeleidsplan  
Goedgekeurd woonbeleidsplan

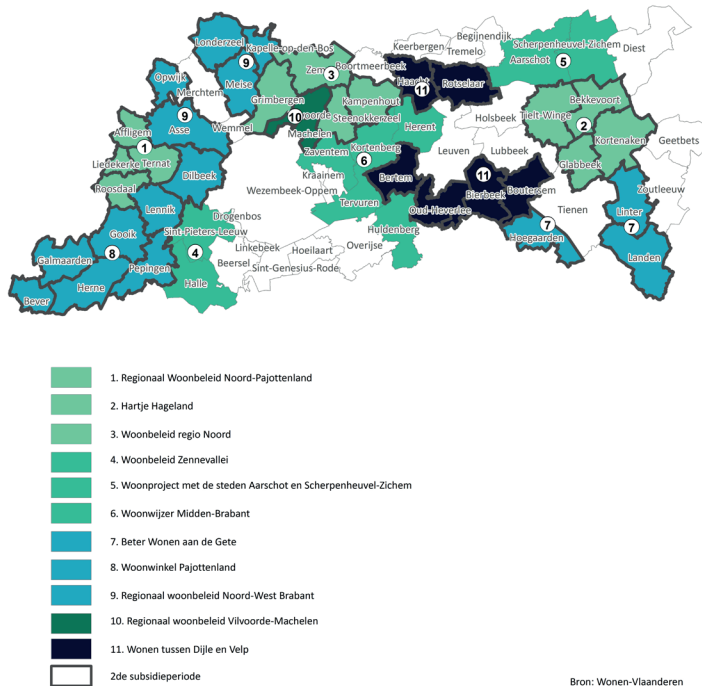
Bron: Wonen-Vlaanderen

In 2013 beschikten 63 gemeenten in Vlaams-Brabant over een leegstandsreglement. Aan de hand van dit reglement voerden 51 gemeenten hun actualisatie in de RWO DataManager voor 30 april 2013 uit. De stad Diest voerde wegens technische problemen zijn actualisatie uit na 01/05/2013. Gemeenten kunnen ook een heffing op leegstand invoeren. In 2013 hadden 47 gemeenten van Vlaams-Brabant een heffingsreglement. Die heffing kan voor de eigenaars een aansporing betekenen om de geïnventariseerde panden terug op de markt te brengen.



## 4.9.4 Intergemeentelijke samenwerking

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid Vlaams-Brabant  
Stand van zaken op 31.12.2013



In Vlaams-Brabant waren op 31 december 2013 in totaal 11 gesubsidieerde projecten actief, waarbij samen 44 gemeenten aangesloten zijn.

Het project Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen werd op 07/06/2013 met 18 maanden verlengd. Diest koos om zich aan te sluiten bij het project Haarscherp, dat Wonen aan de Demer als nieuwe benaming kreeg. Zo hebben sedert 01/01/2014 de gemeenten Aarschot en Scherpenheuvel-Zichem er een nieuwe partner bij. Woonwijzer Midden-Brabant, eind 2010 opgestart met provinciale doorgroei-subsidies, kreeg op 23 januari 2013 groen licht voor Vlaamse subsidie. Hierdoor kan het project door zich volop inzetten voor de gemeenten Herent, Huldenberg, Kortenberg, Tervuren en Zaventem.

Wonen Vlaams-Brabant woont de stuurgroepen van de projecten bij en organiseert samen met de provincie op geregelde tijdstippen een overlegforum voor de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

In 2013 waren er twee overlegtafels met IGS-projecten (op 29 april en 9 september). Omdat Wonen Vlaams-Brabant naast zijn ondersteunende functie ook de rol van evaluator vervult, draaide het eerste overleg vooral rond de ondersteuning en werkwijze van de IGS-projecten: rapportering, stand van zaken verlengingen, lopende gesprekken in verband met het uitbreiden van het aantal gemeenten, evaluatieverslagen van de projecten...

Het overleg op 9 september stond in het teken van woonkwaliteit en kwaliteitsbewaking en de werking van SHM's. Medische milieudeskundigen gaven toelichting over gezond wonen. Wonen-Vlaanderen informeerde over de ontwikkelingen rond de visitaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Naast de hoge dekkingsgraad van IGS-projecten zijn er naast de steden Leuven en Tienen nog 18 gemeenten die niet behoren tot een IGS-project. Wonen Vlaams-Brabant organiseerde daarom op 24/02/2014, naast een IGS-tafel, ook een infosessie rond actuele thema's (wijzigingen Kaderbesluit Sociale Huur, het Procedurebesluit en de uitspraken van het Grondwettelijk Hof betreffende het decreet grond- en pandenbeleid) voor vertegenwoordigers van deze gemeenten.

#### 4.9.5 Ondersteuning van gemeenten

De medewerkers van Wonen Vlaams-Brabant staan steeds ter beschikking van gemeenten voor specifieke toelichtingen aan gemeentelijke ambtenaren, projectmedewerkers, ambtenaren of andere betrokken doelgroepen, en voor ondersteuning bij de uitwerking van gemeentelijke initiatieven. Voor de gemeenten die bij de afhandeling van de voortgangstoets 2012 definitief werden ingedeeld in categorie 2B, werden de nieuwe mandatarissen uitgenodigd een kennismakingsmoment te organiseren. Tijdens dit overleg gaf Wonen Vlaams-Brabant samen met de provincie Vlaams-Brabant een samenvatting van de decretale taken van de gemeente en de instrumenten die het Vlaamse gewest aanreikt voor het voeren van een gericht woonbeleid.

Op 23/10/2013 organiseerde Wonen Vlaams-Brabant een informatiesessie rond woonkwaliteitsbewaking na het Integratiedecreet. Er waren 44 deelnemers aanwezig. Omdat de Vlaamse regelgeving aan de gemeenten heel wat registratieverplichtingen oplegt, was er op 16 december 2013 in het VAC een technische vorming RWO DataManager, voor 87 deelnemers. Regelmatig overleggen onze onderzoekers met de collega's van de stad Leuven over de afhandeling van de woningonderzoeken in het kader van de procedure ongeschiktheid/onbe woonbaarheid.

#### 4.9.6 Adviezen RUP en plan-MER

Wonen Vlaams-Brabant verstreekte in 2013 19 adviezen over de voorontwerpen van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, vooral vanuit het oogpunt van betaalbaar/sociaal wonen. Daarnaast waren er 27 adviezen in het kader van het plan-MER-decreet.

## 4.10 Lokaal woonbeleid in West-Vlaanderen

### 4.10.1 Lokaal woonoverleg

In 2013 in kende het lokale woonoverleg in West-Vlaanderen een verdere uitbouw. Naast de sociale woonprojecten was er aandacht voor thema's als de ontwikkeling van een woonbeleidsvisie, woningkwaliteit, gemeentelijke reglementen, heffingen en premies, bestrijding van leegstand en verwaarlozing, uitbouw van een degelijk grond- en pandenbeleid, woonzorg, ruimtelijke component van privaat en sociaal wonen, actieprogramma's van Vlaamse (semi-)publieke rechtspersonen, zorgwonen, ... In 2013 gingen veel nieuwe besturen van start, wat vaak voor een nieuwe dynamiek zorgde in het lokaal woonoverleg.

### 4.10.2 Toewijzingsreglementen

In 2013 keurde de minister in West-Vlaanderen vijf bijkomende lokale toewijzingsreglementen goed. De gemeenteraad van Wervik keurde eind november het toewijzingsreglement goed, maar men wacht nog op goedkeuring door de minister. De teller van de lopende reglementen staat voorlopig op 21 in de Kustprovincie. 18 van de 21 reglementen bevat er een voorrangregel voor senioren; 12 gemeenten passen de lokale binding toe. Jongeren uit de bijzondere jeugdzorg worden nergens als een specifieke doelgroep omschreven; personen met een handicap zijn in vijf gemeenten wel uitdrukkelijk opgenomen.

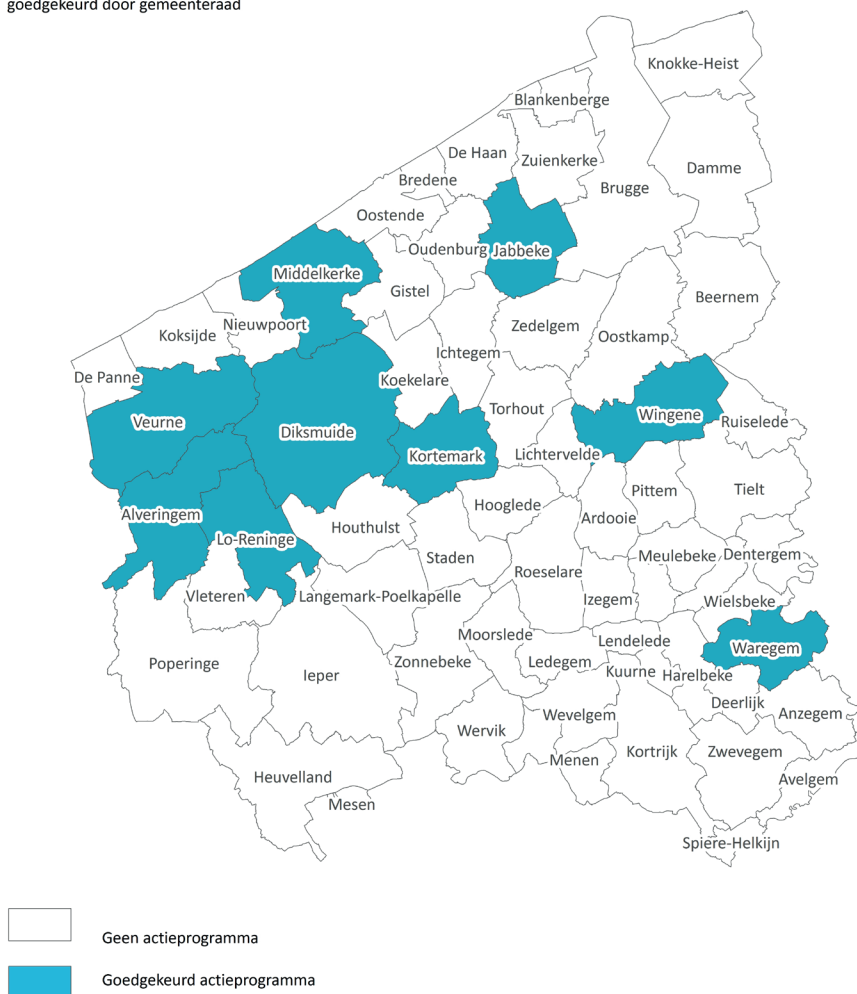
West-Vlaanderen Lokaal toewijzings- reglement	toewijzingsreglement	lokale binding	leefbaarheid	doelgroepen										
				senioren	begeleid zelfstandig wonen	psychiatrische patiënten	personen met handicap	personen met mentale handicap	daklozen	zorgbehoevend maar zelfredzaam	éénoudergezinnen	Grote Gezinnen	jongeren uit bijzondere jeugdzorg	Campingbewoners
Totaal	21	12	0	18	2	1	5	2	1	1	0	0	0	0

### 4.10.3 Grond- en pandenbeleid, woonbeleidsplannen en leegstandsheffing

West-Vlaanderen kreeg een constant aantal vragen binnen over het Decreet Grond- en Pandenbeleid, gemiddeld zo'n 20 per maand, met een uitschieter in december (27), vooral te wijten aan het arrest van het Grondwettelijk Hof. Alle 214 vragen kregen binnen de 10 dagen – maar heel vaak onmiddellijk – een antwoord. De meeste vragen kwamen telefonisch (100) en via mail binnen (79). De meest voorkomende thema's waren het bepalen van de sociale last (76 vragen) en de uitvoering ervan (53 vragen). Het waren vooral de gemeenten die inlichtingen vroegen (131 vragen). Anderen actoren die de weg naar de West-Vlaamse buitendienst vlot vonden waren de IGS'en (34 vragen), de privésector (25 vragen) en de SHM's (13 vragen).

#### Actieprogramma's in provincie West-Vlaanderen

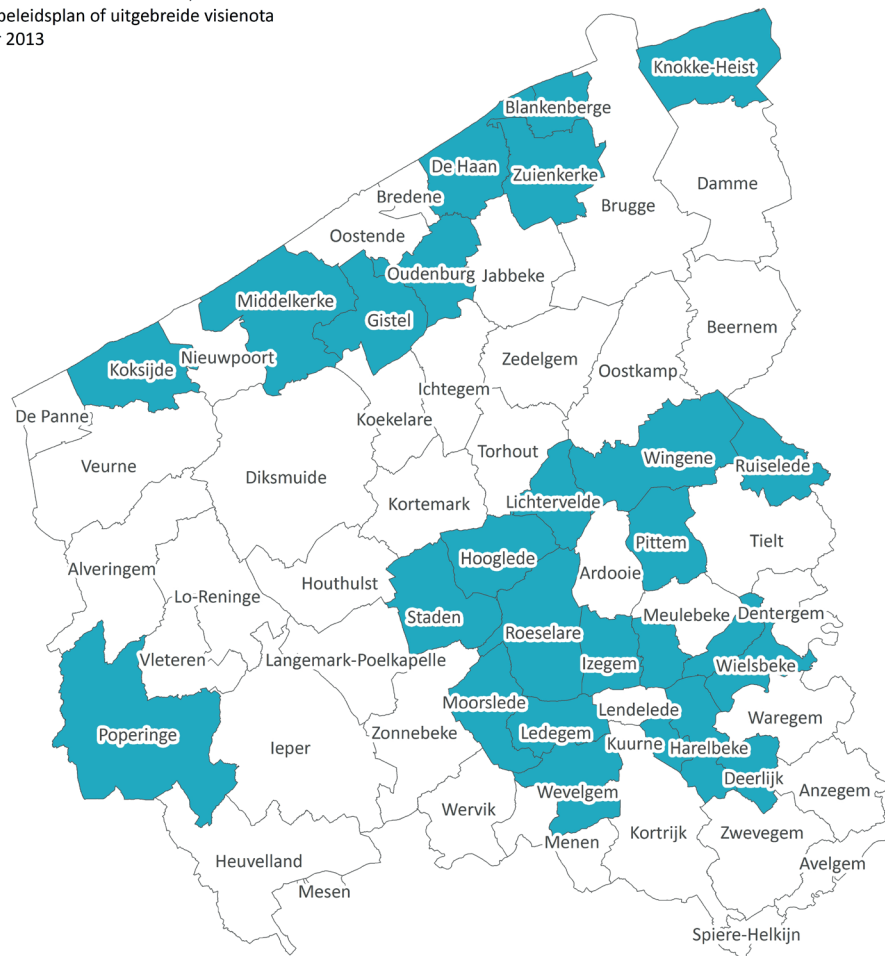
Stand van zaken op 31.12.2013  
goedgekeurd door gemeenteraad





Bron: Wonen-Vlaanderen

## Woonbeleidsplannen in provincie West-Vlaanderen

Stand van zaken op 31.12.2013  
goedgekeurd door de Gemeenteraad,  
geldig woonbeleidsplan of uitgebreide visienota  
voor het jaar 2013

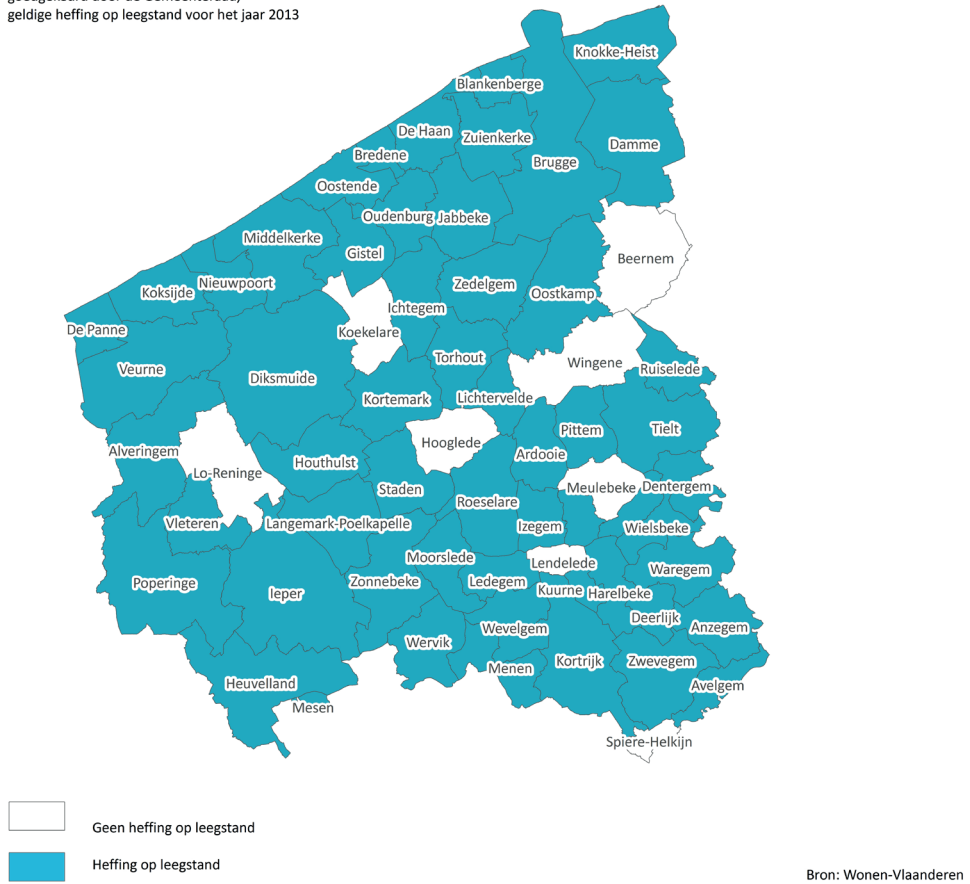


-  Geen woonbeleidsplan
-  Goedgekeurd woonbeleidsplan

Bron: Wonen-Vlaanderen

**Gemeenten met heffing op leegstand in West-Vlaanderen**

Stand van zaken op 31.12.2013  
goedgekeurd door de Gemeenteraad,  
geldige heffing op leegstand voor het jaar 2013



#### 4.10.4 Intergemeentelijke samenwerking

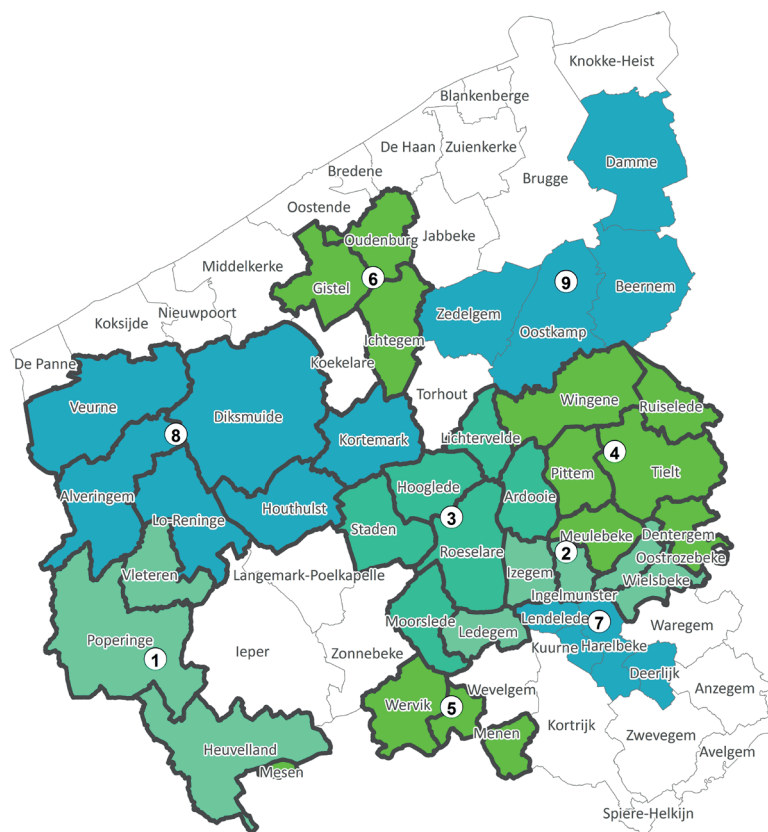
In 2013 waren er in West-Vlaanderen vier overlegtafels voor intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Met de woonwinkelmedewerkers was er, anders dan in 2012, geen formele uitwisseling.

Op 19/02/2013 waren de thema's: het Steunpunt duurzaam wonen en bouwen, het Register Onbebouwde Percelen (ROP) en actieprogramma, de Motiveringsnota voortgangstoets BSO gemeenten en het Draaiboek Acut Gevaar. Op 18/04/2013 ging het over de optimalisering van de loketwerking voor een klantgerichte dienstverlening, de evaluatie van de IGS-projecten en de publicatie "Wild van Wonen".

Op 30/09/2013 stond het Integratiedecreet woningkwaliteit centraal, met aandacht voor het conformiteitsattest en leegstand en verwaarlozing. Op 04/12/2013 ten slotte, stonden het Procedurebesluit wonen en de formele rol van het lokaal woonoverleg, de vernieuwde tool voor de opvolging van sociale woonprojecten en het BSO, en het arrest van het Grondwettelijk Hof over de vernietiging van de sociale last op de agenda.

##### Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid West-Vlaanderen

Stand van zaken op 31.12.2013



- 1. Habito
- 2. Woonbeleid Regio Izegem
- 3. Woondienst Regio Roeselare
- 4. Wonen Regio Tielt
- 5. Kwalitatief wonen in de grensstreek
- 6. Woonpunt
- 7. Woonwjs
- 8. Woonwinkel West
- 9. De Woonwinkel
- 2de subsidieperiode

#### 4.10.5 Ondersteuning gemeenten

Via het lokaal woonoverleg biedt Wonen West-Vlaanderen ondersteuning op maat aan de lokale overheden. De dienst helpt bij het opstarten van intergemeentelijke samenwerking; bovenlokaal overleg kan dan weer zoeken naar een bovenlokale aanpak voor gemeentegrensoverschrijdende problemen. De belangrijkste ondersteuning verloopt echter op individuele basis en zonder echte regelmaat of continuïteit. Daarnaast was er in 2013 onder andere de organisatie van een inspirerend moment voor de nieuwe schepenen huisvesting aan het begin van hun mandaat: drie schepenen lichtten de werking van de voorbije legislatuur toe; Wonen Vlaanderen vulde hierbij aan met voorbeelden uit nog andere gemeenten, en presenteerde het boek 'Wild van wonen'.

Wonen West-Vlaanderen spoorde gemeenten waar het lokaal woonoverleg nog niet echt van de grond kwam (Vleteren), en gemeenten met een volledig vernieuw bestuur (Staden), aan dit overleg te organiseren, en bracht agendapunten aan. In Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle leidde dit ook tot verdere stappen in het intergemeentelijk samenwerken.

De afdeling nam ook deel aan het bovenlokale project 'Warmer Wonen' in de regio Kortrijk. Bij enkele kandidaat-gemeenten (o.a. Wervik, Lendeledede, Deerlijk, Harelbeke, Anzegem en Waregem) was er overleg in het licht van het Memorandum Wonen dat de regio opmaakte. In diezelfde regio loopt ook een bovenlokale overlegtafel. Op iets kleinere schaal was er in juni een toelichting van het actieprogramma en het opstellen van een gemeentelijk reglement sociaal wonen op het bovenlokaal woonoverleg van het IGS Grensstreek; in het IGS woonwinkel West was er in november een infosessie voor alle mandatarissen over het integratiedecreet en het optreden tegen kwaliteitsproblemen.

Er was ondersteuning bij het opstarten van intergemeentelijke samenwerking tussen de gemeenten Koksijde en Nieuwpoort (De Panne haakte af tijdens het voorbereidingsproces). Ook het samenwerkingsverband tussen Zonnebeke en Langemark-Poelkapelle werd goedgekeurd. Daarmee zullen in 2014 44 van de 64 West-Vlaamse gemeenten aan een dergelijke samenwerking deelnemen. Binnen de IGS projecten van de regio Tielt en Woonwinkel West kwamen diverse woonplannen of -visies tot stand (Diksmuide, Lo-Reninge, Kortemark, Alveringem), en in IGS Grensstreek (Menen, Mesen en Wervik) waren er SWOT-oefeningen in de drie gemeenten. In Menen werkte men hard aan de herwerking van de gemeentelijke reglementen en aan de nieuwe premierreglementen. Bij 'De woonwinkel' (Oostkamp, Beernem, Damme en Zedelgem) was er een actieve deelname aan werkgroepen voor de opmaak van lokale beleidsvisies. In de gemeenten Veurne, Wervik, Menen, Ruiselede, Middelkerke en Torhout kwam onder begeleiding van Wonen West-Vlaanderen een lokaal toewijzingsreglement tot stand. Ook tussen gemeenten die niet in een IGS betrokken zijn, stimuleert Wonen West-Vlaanderen onderling overleg en samenwerking, via overlegtafels rond diverse onderwerpen.

Tenslotte was er, met het oog op de opmaak van een reglement op leegstand en/of de aanleg van een eerste leegstandsregister, een nauwe opvolging van de gemeenten Waregem, Anzegem, Wingene, Zwevegem, Avelgem en Nieuwpoort. De eerste vier hebben intussen ook een eerste inventaris opgemaakt.

#### 4.10.6 Adviezen RUP, MER en plan-MER

In 2013 waren er in West-Vlaanderen 11 adviezen RUP. Daarnaast was er 39 keer advies bij een MER-screening, en was er een advies bij een plan-MER.





# 05

Vorming,  
communicatie en  
wetenschappelijk  
onderzoek



## 5. Vorming, communicatie en wetenschappelijk onderzoek

### 5.1 Vormings- en informatieaanbod

Wonen-Vlaanderen biedt een gevarieerd vormings- en informatieaanbod aan de lokale besturen, middenveldorganisaties en woonactoren. Het agentschap streeft, zowel inhoudelijk als organisatorisch, naar een afstemming met andere bestuursniveaus en beleidsvelden, die zelf ook voor een complementair vormingsaanbod kunnen zorgen.

#### 5.1.1 Basiscursus lokaal woonbeleid

Basiscursus lokaal woonbeleid			
	Datum	Locatie	Aantal deelnemers
Sessie 1: Lokaal woonbeleid	16 april 2013 (VM)	Brugge	44
	18 april 2013 (NM)	Hasselt	40
Sessie 2: Planning sociale woonprojecten	16 april 2013 (NM)	Brugge	45
	18 april 2013 (NM)	Hasselt	40
Sessie 3: Woonkwaliteitsbewaking	25 april 2013 (VM)	Hasselt	40
	30 april 2013 (VM)	Brugge	52
Sessie 4: Premies en tegemoetkomingen	25 april 2013 (NM)	Hasselt	41
	30 april 2013 (NM)	Brugge	51

De vormingssessies sluiten aan op de actualiteit en de meest 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. Sessie 4 geeft toelichting bij de Vlaamse premies en tegemoetkomingen voor wonen.

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

Thematische info- en vormingssessies bieden een antwoord op specifieke behoeften van gemeenten of naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde regelgeving.

Technische vorming woningkwaliteit SVK-huurwoningen

Technische vorming woningkwaliteit SVK-huurwoningen			
	Datum	Locatie	deelnemers
vocht- en schimmelvorming, stabiliteit	19 februari 2013	Vlaams-Brabant	36
	26 februari 2013	Limburg	27
	5 maart 2013	West-Vlaanderen	16
elektriciteit, gas, toestellen en verwarmingsinstallaties	12 maart 2013	Vlaams-Brabant	34
	19 maart 2013	Limburg	22
	26 maart 2013	West-Vlaanderen	15

Tussen de 13 Vlaamse centrumsteden en de daar actieve SVK's en de Vlaamse minister van wonen werden afspraken gemaakt over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK met het oog op nieuwe inhuurname van die woningen. Hierover organiseerde Wonen-Vlaanderen vormingssessies voor de ambtenaren van de centrumsteden (huisvestingsambtenaren, technische woningcontroleurs, ...) en medewerkers van de SVK's. Er waren ook vormingssessies voor SVK's buiten de centrumsteden. Dit waren korte en zeer praktijkgerichte infosessies, vooral gefocust op woningkwaliteit.

#### Infosessie wijziging regelgeving woningkwaliteit

Infosessies regelgeving woningkwaliteit (integratiedecreet en integratiebesluit)		
	Datum	Aantal deelnemers
Brussel	26 april 2013	140
Wonen Limburg	9 september 2013	15
Wonen West-Vlaanderen	30 september 2013	32
Wonen Vlaams-Brabant	1 oktober 2013	44
Wonen Antwerpen	24 oktober 2013	44
Wonen Oost-Vlaanderen	13 november 2013	44
	5,12 en 13 december 2013	48

In 2013 waren er een aantal belangrijke wijzigingen in de regelgeving woningkwaliteitsbewaking. Op 29 maart 2013 kwam de Vlaamse Regering met een decreet dat het Kamerdecreet integreert in de Vlaamse Wooncode (het "Integratiedecreet"). Tegelijk wil het de bestaande instrumenten en procedures verbeteren en de slagkracht van gemeenten versterken. Wonen-Vlaanderen organiseerde op 26 april 2013 een infosessie over het Integratiedecreet. Daarin kwamen aan bod: de wijzigingen aan het normenkader, het conformiteitsattest, de administratieve procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring, de herhuisvestingsplicht, de rookmeldersverplichtingen, de wijzigingen aan de strafrechtelijke procedure. Voor de uitvoering van het Integratiedecreet volgde nog het integratiebesluit, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 juli 2013, en het ministerieel besluit van 29 juli 2013. Zowel het decreet, het BVR en het MB traden op 11 augustus 2013 in werking. Eind 2013 hebben de decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen in elke provincie de gevolgen van de gewijzigde regelgeving aan de gemeenten toegelicht.

#### Vormingssessie "RWO Data Manager"

Vormingssessie RWO Data Manager		
	Datum	Aantal deelnemers
Wonen Antwerpen	3 december 2013	20
Wonen Oost-Vlaanderen	5 december 2013	29
Wonen West-Vlaanderen	6 december 2013	30
Wonen Limburg	12 december 2013	21
Wonen Vlaams-Brabant	16 december 2013	42

Om de gemeentelijke ambtenaren te ondersteunen bij het opvolgen van de registratieverplichtingen voor leegstaande bedrijfsruimten, leegstaande gebouwen en woningen en onbebouwde percelen werd de RWO Data Manager ontwikkeld. Dit is een webtoepassing die de gemeenten enerzijds toelaat te raadplegen wat voor hun grondgebied centraal is geregistreerd en hen anderzijds de mogelijkheid biedt om zelf gegevens in te voeren en te updaten. In december 2013 organiseerden Wonen-Vlaanderen en het Departement Ruimte Vlaanderen in elke provincie een interactieve vorming met de focus op de toelichting van de verschillende stappen in het invoerproces.

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

Na de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012 ging in 2013 een nieuwe legislatuur van start. De gemeentelijke mandatarissen die bevoegd zijn voor wonen werden uitgenodigd door de decentrale diensten van Wonen-Vlaanderen voor een informatieronde. Daarbij lag de nadruk op het lokaal woonbeleid en de ondersteuning ervan door Wonen-Vlaanderen in de provincie, aan de hand van het jaarverslag 2012. Eveneens stelden ze er het nieuwe voorbeeldenboek "Wild van Wonen" voor, met praktijkvoorbeelden van lokaal woonbeleid.

## 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, zodat er meer ruimte is voor discussie en interactie.

Overlegtafels IGS-projecten		
Agenda	Datum	Locatie
Steunpunt duurzaam wonen en bouwen, Register Onbebouwde Percelen - Actieprogramma, motiveringsnota voortgangstoets BSO	19 februari 2013	West-Vlaanderen
Nieuwe databank steunpunt sociale planning provincie Limburg, communiceren over de lokale woonketteren, casestudy over vergroten gemeentelijke berekeningsbasis onroerende voorheffing door individuele actualisatie KI	4 maart 2013	Limburg
Evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012	18 april 2013	West-Vlaanderen
Opvolging van sociale woonprojecten, wijzigingen reglementering, evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012	23 april 2013	Oost-Vlaanderen
Evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012, IGS-projecten in Vlaams-Brabant, provinciaal beleid ondersteuning lokaal woonbeleid, nieuw provinciaal reglement 'renteloze leningen aan OCMW's voor energiebesparende maatregelen woningen bewoond door OCMW-cliënten'	29 april 2013	Vlaams-Brabant
Evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012	13 mei 2013	Limburg
Bezoek aan Villa Bluts en Buil, evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012, nieuwe regelgeving financiering en programmatie sociale woonprojecten, nieuwe legislaturen en de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus	13 juni 2013	Antwerpen
Uitwerken van een opvolgingsinstrument voor nieuwe en lopende sociale woonprojecten, wijzigingen regelgeving, bespreking voorbeelden	20 juni 2013	Oost-Vlaanderen
Werking van Medische Milieudeskundigen, toelichting methode Visitatiecommissie SHM's	9 september 2013	Vlaams-Brabant
Gevolgen voor de gemeenten van het Integratiedecreet woningkwaliteit, opmaak en beheer van het leegstandsregister	9 september 2013	Limburg

gevolgen voor de gemeenten van het Integratiedecreet en integratiebesluit woningkwaliteit, het conformiteitsattest, leegstand en verwaarlozing	30 september 2013	West-Vlaanderen
projectacties: voorbeelden van goede praktijk, gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen, nieuwe regelgeving (kaderbesluit sociale huur, integratiedecreet en integratiebesluit, procedurebesluit)	4 oktober 2013	Antwerpen
ondersteuning van zwakke huurders op de privéhuurmarkt, rol van de IGS-projecten in de bewaking van de woningkwaliteit, wijzigingen reglementering	24 oktober 2013	Oost-Vlaanderen
procedurebesluit, gevolgen van Arrest Grondwettelijk Hof over decreet grond- en pandenbeleid, harmonisering huursubsidie en huurpremie, aanpassing Vlaamse renovatiepremie en VAP, proefprojecten verhuring van kamers door SVK's, ontvoogding gemeenten inzake woonkwaliteit	4 december 2013	West-Vlaanderen
synthese intervisie over leegstandsinventarisatie, provinciale handreiking actualisatie woonbehoeftestudies buitengebiedgemeenten, opvolging Decreet Grond- en Pandenbeleid	9 december 2013	Limburg

## 5.3 Onderzoek, informatie en communicatie

### 5.3.1 Externe communicatie

#### Start nieuwe website Wonen-Vlaanderen

Na de transitie van het beleidsveld Wonen, was er nood aan een nieuwe website om alle informatie op een overzichtelijke manier weer te geven. Wonen-Vlaanderen startte daarom in 2013 met een intern gedragen opstart voor een vernieuwde website. Intern werd een redactieraad opgestart die in kaart bracht welke specifieke doelen van cliënten de website moet helpen bereiken. Dat leidde tot een lijst van topicpagina's die in de loop van 2014 zullen worden uitgewerkt. Het geheel van topicpagina's zal de nieuwe website van Wonen-Vlaanderen vormen.

#### Promotie Verzekering Gewaarborgd Wonen

Na de inschakeling van de notarissenkoepel in het jaar ervoor, werd er werk gemaakt van een sneltest voor particulieren om in een oogwenk te weten te komen of ze in aanmerking komen voor de VGW. De sneltest werd ruim verspreid, ingebed in een informatiebundel en verstuurd naar relevante woonactoren zoals SHM's, woonwinkels, notarissen, immothekers en het Vlaams Woningfonds. Getuige de recordaanvragen van de VGW mag deze informatieverbreiding een succes genoemd worden.

#### 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. De toegang verloopt via een interne toegang voor de geregistreerde gebruikers van Wonen-Vlaanderen, via het Vlaamse Overheidsnetwerk, of een gratis externe toegang (met authenticatie via e-ID of token) voor alle geregistreerde gebruikers (IGS-projecten, gemeenten, provincies en Vlaamse ambtenaren), via het internet. Eind 2013 waren er 182 geregistreerde gebruikers waarvan 27 interne en 155 externe.

### 5.3.2 Huurschatter

De vele statistische informatie die de afdeling Woonbeleid verzamelt over de woningmarkt, verdient ook een adequate ontsluiting. Met name voor het goed informeren van huurders en verhuurders, en omdat er momenteel verder heel weinig objectieve informatie beschikbaar is over de huurprijzen op de private huurmarkt, werd in 2012 - 2013 de Huurschatter ontwikkeld. Deze toepassing, gelanceerd op 16 april 2013, kadert in het Vlaams Verhuurplan, dat alle Vlaamse overheidsinitiatieven voor verhuurders bundelt.

De belangrijkste doelstelling 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 de huurprijs van een woning (maar geen kamer of tweede verblijf) in het Vlaamse Gewest. Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van de huurwoning maakt de Huurschatter een realistische inschatting van een gangbare huurprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening - de geschatte huurprijs - is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend.

De berekening van de geschatte huurprijs gebeurt op basis van een statistisch model (uitgewerkt in de studie van het Steunpunt Wonen 'Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse'), en steunt op objectieve parameters. Voor woningen met een berekende huurprijs onder de 400 en boven de 1.000 euro kunnen we voorlopig echter nog geen voldoende betrouwbaar resultaat weergeven. Over deze segmenten hebben we in onze databanken nog niet voldoende gegevens beschikbaar. Naarmate we meer gegevens verzamelen over deze segmenten, zullen we het model verder kunnen verfijnen, om ook hier een betrouwbare schatting toe te laten. Dit zal deel uitmaken van een grondige evaluatie in 2014.

Gebruik van de huurschatter in 2013 (vanaf de lancering op 16 april)

Aantal afgewerkte opzoeken in deze periode: 174.027

Aantal gestarte opzoeken in deze periode: 281.751



### 5.3.3 Wetenschappelijk onderzoek: opgeleverde rapporten van het Steunpunt Wonen

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. Het Steunpunt wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

In 2013 presenteerde het Steunpunt elf verschillende studies:

Huurprijzen vanuit een internationaal perspectief.

Auteurs: Frank Vastmans en Sven Damen (opgeleverd: 29 januari 2013)

Dit rapport vergelijkt de huur- en woningprijsevolutie vanuit internationaal perspectief. Het onderzoek bouwt verder op de studie van het Steunpunt "Huurprijzen en Richthuurprijzen".

Regionalisering van de federale huurwetgeving.

Auteurs: Bernard Hubeau en Diederik Vermeir (opgeleverd: 18 februari 2013)

Deze studie gaat na hoe de regionalisering van de huurwetgeving kan worden vorm gegeven met het oog op een coherent woonbeleid, en hoe de woninghuur valt in te bedden in de Vlaamse regelgeving en administratie.

Het zekere voor het onzekere. Sociale homogeniteit als voorwaarde bij het zoeken naar een woonplaats.

Auteurs: Bruno Meeus, Nick Schuermans en Pascal De Decker (opgeleverd : 20 februari 2013)

Een verdere analyse van de resultaten van de studie "Woonpaden in Vlaanderen" (Steunpunt Ruimte en Wonen (2011)), en met name van de rol van ethnocentrisme bij het zoeken naar een woning en het beoordelen van (on)gewenste evoluties in de woonomgeving.

Toezicht en territorialiteit. Een exploratie van discoursen over de opvoedruimte.

Auteurs: Bruno Meeus, Nick Schuermans en Pascal De Decker (opgeleverd : 20 februari 2013)

Een onderzoek, op basis van literatuur en de empirische resultaten van de studie "Woonpaden in Vlaanderen" (Steunpunt Ruimte en Wonen, 2011), naar de voorwaarden die ouders stellen aan een opvoedomgeving.

Evaluatie van de territoriaal selectieve maatregelen in het woonbeleid.

Auteurs: Nele Aernouts en Michael Ryckewaert (opgeleverd : 12 maart 2013)

Dit rapport onderzoekt en evalueert de ruimtelijke selectieve maatregelen, hun criteria en ruimtelijke indelingen, die vandaag in het woonbeleid en andere beleidsdomeinen terug te vinden zijn.

Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen.

Auteur: Kristof Heylen (opgeleverd: 22 april 2013)

Dit onderzoek wil inzicht bieden in de omvang en de verdeling van de subsidies die kopers van een sociale koopwoning ontvangen, onder de vorm van een verkoopprijs onder de marktprijs en in de vorm van de Vlaamse Woonlening.

Voorstel tot indicatoren voor het woonbeleid.

Auteurs: Sien Winters e.a. (opgeleverd : 27 juni 2013)

Dit is een update van de "Indicatorennota", ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen (2011) voor de monitoring van het Vlaamse woonbeleid. Die nota werkte onder andere indicatoren uit inzake betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid. Het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen voorziet een jaarlijks bijwerking van dit meetinstrument.

Woonindicatoren voor leefbaarheid, integratie en gelijke kansen. Verkenning van de mogelijkheden met EU-SILC data.

Auteurs: Marietta Haffner en Sien Winters (opgeleverd : 27 juni 2013)

Dit rapport ontwikkelde een set van indicatoren voor de monitoring van het Vlaamse woonbeleid, specifiek voor de beleidsdoelstellingen leefbaarheid, integratie en gelijke kansen.

Armoederisico na woonuitgaven. Verkenning van de mogelijkheden, met het oog op het bepalen van de positie van Vlaanderen in de Europese Unie.

Auteurs: Marietta Haffner, Kees Dol en Kristof Heylen (opgeleverd : 27 juni 2013)

De auteurs onderzoeken de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe indicator voor het armoederisico na woonuitgaven.

Simulatiemodel voor de doelgroepen van het woonbeleid.

Auteur: Kristof Heylen (opgeleverd : 31 oktober 2013)

Het betreft een model dat onderzoekt hoe een wijziging van de toekenningsvoorwaarden in beleidsinstrumenten invloed heeft op de omvang en samenstelling van de doelgroep.

Fiscale inkomensstatistieken als bron van woningmarktonderzoek.

Auteurs: Frank Vastmans, Roel Helgers, Kobe Hendrickx en Erik Buyst (opgeleverd : 31 oktober 2013)

Dit rapport beschrijft de mogelijkheden en het belang van fiscale inkomensstatistieken (IPCAL-data) voor woningmarkt-onderzoek. Het biedt een beschrijving van de nuttige velden, het belang ervan voor de interpretatie van deze data en de mogelijkheden van de data voor verder onderzoek.



06

Controle op de  
naleving van  
subsidievoorwaarden



## 6. Controle op de naleving van subsidievoorwaarden

### 6.1 Algemeen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen behandelt de terugvorderingen van onterecht genoten premies en subsidies en uitgekeerde waarborgen, en ziet toe op de naleving van langdurig na te leven voorwaarden in het kader van oude reglementeringen. Daarnaast behandelt het agentschap de aanvragen tot handlichting van de hypothecaire inschrijvingen naar aanleiding van de toegekende aankooppremies, verleend op basis van onder andere het Koninklijk Besluit van 25 augustus 1980 tot instelling voor het Vlaams Gewest van bouwpremies voor het oprichten of het verwerven van nieuwe woningen en het Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1991 tot instelling van een huisvestingspremie voor het kopen, bouwen of saneren van een woning.

### 6.2 Cijfers

#### 6.2.1 Terugvorderingen

Op 1 januari 2013 waren er 590 lopende dossiers. In de loop van 2013 werden er 391 nieuwe terugvorderingen opgestart, voor een totaal bedrag van 503.673,53 euro. Daarvan werd in 2013 reeds 189.644,83 euro ontvangen. In totaal werd in 2013 voor alle lopende dossiers 827.593,03 euro ontvangen. In de loop van 2013 werden er in totaal 343 dossiers afgesloten. 217 hiervan waren opgestart in 2013.

Het team terugvorderingen volgt de invorderingen op vanaf de opmaak van de invorderingsbrief tot en met de ingebrekestelling. Volgt er dan nog geen betaling, dan wordt het dossier overgemaakt aan IVA-inspectie voor gedwongen invordering. Het grootste gedeelte van de ingevorderde dossiers betreft de ingevorderde huursubsidies, zowel wat betreft het aantal dossiers als het ingevorderde bedrag.

Voor de ingevorderde dossiers van 2013 liepen er eind 2013 nog afbetalingsplannen voor 39 dossiers. In 2013 werden er 53 dossiers overgemaakt aan de IVA-inspectie, die instaat voor gedwongen invordering via een deurwaarder.

## Terugvorderingen uitgekeerde gewestwaarborgen

**Bij de terugvordering van de uitgekeerde gewestwaarborgen is er een onderscheid tussen de dossiers van vóór en na april 2009.** De terugvordering van de uitgekeerde gewestwaarborgen werd op 1 januari 2008 toevertrouwd aan Wonen Vlaanderen. Dit had tot gevolg dat 310 gewestwaarborgendossiers werden overgeheveld die niet afzonderlijk in de boekhouding werden verwerkt. Ieder dossier werd in de loop van 2012 individueel onderzocht. In 2013 werden de verjaarde dossiers afgeboekt en kregen de nog lopende dossiers een afzonderlijk transactienummer, zodat de verdere opvolging automatisch kan verlopen. Dit bood een oplossing voor de bedenkingen van het Rekenhof over de onmogelijkheid om de dossiers individueel op te volgen in de boekhouding van de Vlaamse overheid.

### 6.2.2 Handlichtingen

In het jaar 2013 waren er 85 handlichtingen. Die worden verleend op vraag van de notarissen, gelast met een verkoop van een goed, of een kredietakte met hypotheekvestiging op een goed, waarop een hypothecaire inschrijving rust in het voordeel van de Belgische Staat of het Vlaamse Gewest als waarborg voor het verlenen van de premie, die inmiddels werd terugbetaald. Opdat het goed voor vrij en onbelast kan worden verkocht, en de kredietverstrekker hypotheek kan nemen in gewenste rang, dient de hypothecaire inschrijving genomen in het voordeel van het Vlaamse Gewest of de Belgische Staat te worden doorgehaald. Het team terugvorderingen maakt de handlichtingen op voor de notaris, die ze overmaakt aan de hypotheekbewaarder, waarna die zorgt voor de doorhaling van de inschrijving.

#### Opmerkingen:

- Het is onmogelijk om advies te geven als de toegang tot de woning wordt geweigerd of de woningcontroleur de woning door omstandigheden (onveiligheid) niet wil of kan betreden.
- Hier wordt het aantal verzoekschriften geteld. Als er voor één besluit van de burgemeester twee beroepen worden ingesteld (bvb. een door de eigenaar en een door de bewoner), dan wordt het twee keer geteld.







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**