

**Wonen-Vlaanderen**  
**Jaarverslag 2012**

## Inhoud

<b>DE ROL EN DE TAKEN VAN WONEN-VLAANDEREN .....</b>	<b>3</b>
1 HUURWONINGEN: VERHOOGING VAN EEN KWALITATIEF EN BETAALBAAR AANBOD .....	5
1.1 HUURSUBSIDIE.....	5
1.2 HUURPREMIE .....	10
1.3 HUURDERSBONDEN EN SVK'S .....	14
1.4 SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN .....	18
1.5 DIVERSE STELSLS VAN WOONONDERSTEUNING.....	19
1.6 MACHTIGING RENTE- EN KAPITAALSUBSIDIE VMSW, GSC, FUNDING VMSW EN AANVRAAGDOSSIERS VERWERVING .....	21
<b>2 EIGENAARSWONINGEN: VERHOOGING VAN EEN KWALITATIEF EN BETAALBAAR AANBOD.....</b>	<b>23</b>
2.1. VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN .....	23
2.2. WAARBORGVERLENING ERKENDE KREDIETMAATSCHAPPIJEN .....	26
2.3. MACHTIGING RENTE- EN KAPITAALSUBSIDIE VMSW, AANVRAAGDOSSIERS VERWERVING EN SBE, RENTESUBSIDIES VWF.....	26
<b>3 WOONKWALITEIT BEWAKEN EN STIMULEREN .....</b>	<b>29</b>
3.1 DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING .....	29
3.2 VIVOO, DE VLAAMSE INVENTARIS VAN VERWAARLOZING, ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID.....	29
3.3 RENOVATIEPREMIE .....	29
3.4 VERBETERINGS- EN AANPASSINGSPREMIE .....	32
<b>4 EFFICIËNT EN DOELTREFFEND LOKAAL WOONBELEID .....</b>	<b>34</b>
4.1 LOKAAL WOONOVERLEG .....	34
4.2 LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT .....	36
4.3 ONDERSTEUNING VAN GEMEENTEN IN HET KADER VAN DE UITVOERING VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID.....	36
4.4 ADVIEZEN BPA, RUP, MER .....	40
4.5 INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKINGSPROJECTEN (IGS).....	41
<b>5 REALISATIE VAN HET BIJZONDER SOCIAAL OBJECTIEF .....</b>	<b>43</b>
5.1 VOORTGANGSTOETS .....	43
5.2 REGLEMENT SOCIAAL WONEN EN VERORDENING BESCHIEDEN WONEN.....	43
5.3 HET UITVOERINGSPROGRAMMA VOOR DE SOCIALE WONINGBOUW .....	45
5.4 ONTEIGENINGSAAVVRAGEN SOCIALE WOONPROJECTEN EN AFBAKENING BIJZONDERE GEBIEDEN .....	47
<b>6 VORMING EN COMMUNICATIE .....</b>	<b>48</b>
6.1 VORMINGS- EN INFORMATIEAANBOD .....	48
6.2 OVERLEGFORA .....	51
6.3 COMMUNICATIE.....	55
<b>7 CONTROLE OP DE NALEVING VAN SUBSIDIEVOORWAARDEN.....</b>	<b>58</b>
CIJFERS .....	58
HANDLICHTINGEN.....	59
<b>8 OVERZICHT KAARTEN .....</b>	<b>59</b>

## De rol en de taken van Wonen-Vlaanderen

---

### *Transitie tot beleidsagentschap*

Het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen heeft in 2012 een grondige transitie ondergaan als gevolg van het besluit van 16 maart 2012 houdende wijziging van artikel 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juni 2005 met betrekking tot de organisatie van de Vlaamse administratie. Door dat besluit werd de beleidsondersteunende opdracht betreffende wonen in het agentschap Wonen-Vlaanderen ondergebracht. Tegelijkertijd werd ook het oprichtingsbesluit (BVR van 16 december 2005) van Wonen-Vlaanderen aangepast.

Aangezien de beleidsondersteunende opdracht werd ondergebracht in het agentschap, zal dit jaarverslag zich niet meer louter richten op de beleidsuitvoerende taken. Er zal echter maar op hoofdlijnen worden ingegaan op een aantal beleidsondersteunende processen in het agentschap aangezien er anders te veel overlappingsen zouden zijn met de beleidsbrief van de minister van Wonen.

Wonen-Vlaanderen heeft sinds de transitie een nieuwe missie en visie geformuleerd.

### *Missie*

Het agentschap wil als verzelfstandigd agentschap en openbare dienst in samenwerking met alle betrokken actoren zorg dragen voor het recht op wonen als vermeld in artikel 3 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Het agentschap doet dit door de drempel te verlagen voor mensen die een woning huren, renoveren of verwerven, en de financieringskost die eraan verbonden is te drukken door middel van subsidies of andere risico verminderende maatregelen die de huurder, koper of (ver-)bouwer rechtstreeks of onrechtstreeks ten goede komen en die de woningmarkt niet verstoren. Het agentschap bewaakt de kwaliteit van de aangeboden woningen, bestrijdt met kracht misbruiken op de private huurmarkt en ondersteunt de lokale besturen bij hun woonbeleid.

### *Visie*

Het agentschap profileert zich als een integere, samenhangende, transparante, klantgerichte en doeltreffende organisatie met gemotiveerde en verantwoordelijke medewerkers. In een nieuwe beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Regering en het agentschap, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 01/02/2013, werden zeven strategische doelstellingen opgenomen. Deze doelstellingen vormen de basis voor de onderwerpen in dit jaarverslag voor zover er geen overlappingsen zijn met de beleidsbrief.

- Strategische organisatiedoelstelling 1

Het agentschap draagt bij tot de verhoging van het aanbod van kwalitatief goede private en sociale huurwoningen die tegen een betaalbare prijs verhuurd worden en bevordert de woonzekerheid van huurders.

- Strategische organisatiedoelstelling 2

Het agentschap bevordert een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle eigen woning en draagt bij tot de woonzekerheid van de eigenaar-bewoner.

- Strategische organisatiedoelstelling 3

Het agentschap bewaakt en stimuleert de woonkwaliteit opdat woningen minstens voldoen aan de normen betreffende veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

- Strategische organisatiedoelstelling 4

Het agentschap bevordert een efficiënt en doeltreffend (lokaal) bestuur betreffende wonen.

- Strategische organisatiedoelstelling 5

Het agentschap draagt bij tot de realisatie van het bijzonder sociaal objectief.

- Strategische organisatiedoelstelling 6

Het agentschap stimuleert de performantie en de goede werking van de woonactoren.

- Strategische organisatiedoelstelling 7

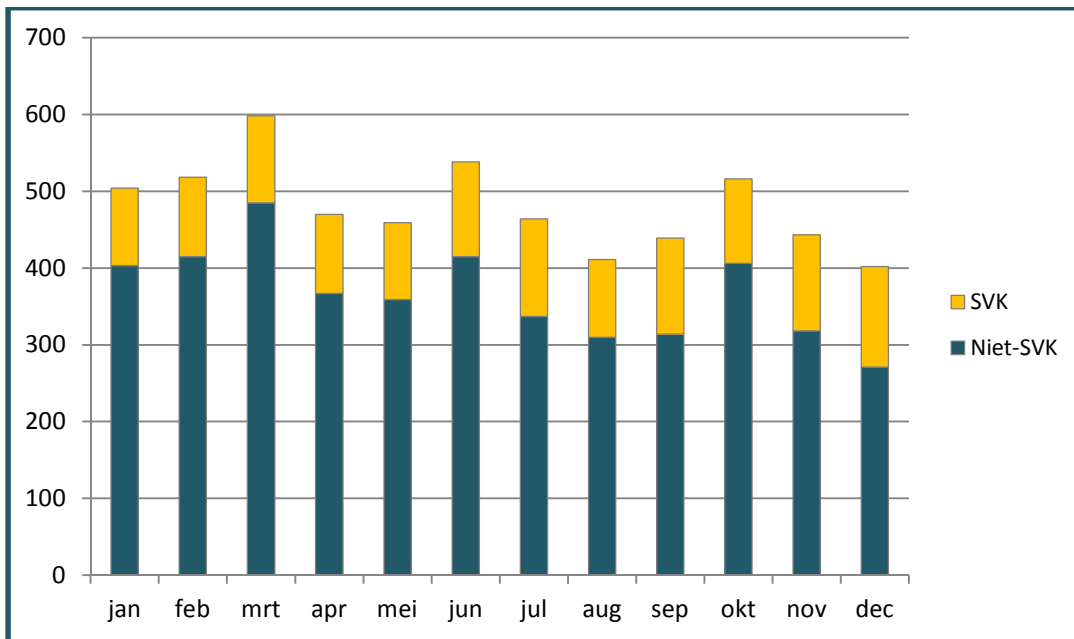
Het agentschap onderbouwt het beleid betreffende wonen door bij te dragen tot het cyclisch proces van beleidsvoorbereiding en -evaluatie. Op basis van de beleidsinzichten en overleg met de woonactoren worden deskundige voorstellen gedaan en kwaliteitsvolle instrumenten ontwikkeld voor het woonbeleid.

## 1 Huurwoningen: verhoging van een kwalitatief en betaalbaar aanbod

### 1.1 Huursubsidie

#### 1.1.1 Aanvragen

In 2012 ontving Wonen-Vlaanderen 5762 aanvragen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. Onderstaande tabel toont het aantal aanvragen per maand, met onderscheid tussen SVK en niet-SVK-woningen. SVK-dossiers vormen 23,6% van het totale aantal ingediende aanvragen.



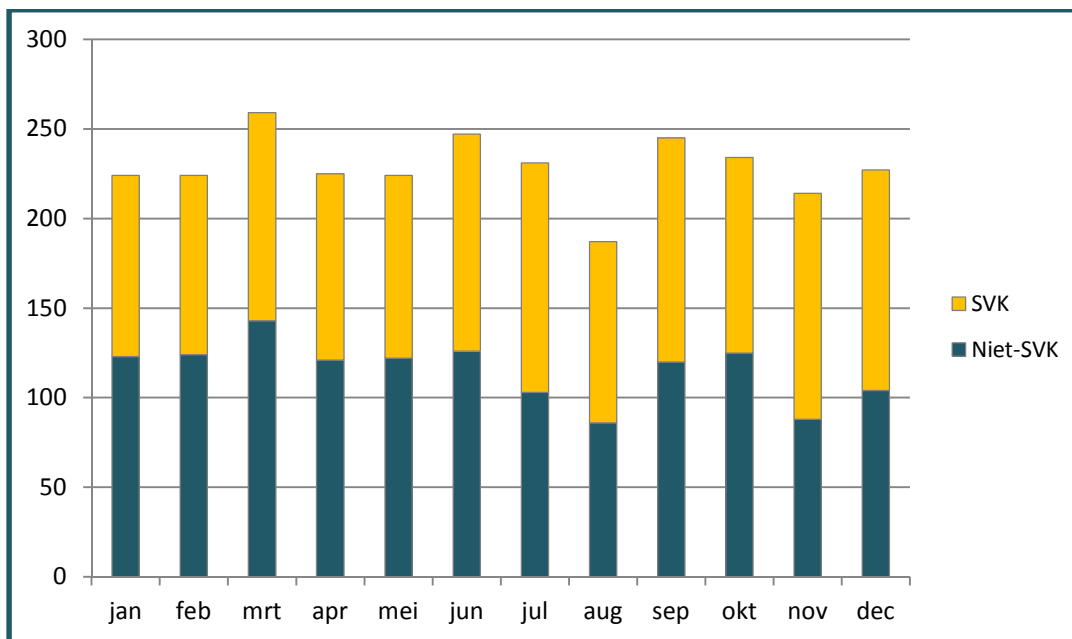
Grafiek: aantal aanvragen huursubsidie in 2012, stand van zaken op 7 mei 2013

Aantal aanvragen huursubsidie 2012			
jan	504	jul	464
feb	518	aug	411
mrt	598	sep	439
apr	470	okt	516
mei	459	nov	443
jun	538	dec	402
<b>Totaal</b>	<b>5762</b>		

### 1.1.2 Goedkeuringen

Er werden in 2012 2.741 aanvragen goedgekeurd. SVK-dossiers maken hier 49,50% uit van het totaal.

Niet al de goedkeuringen betreffen dossiers waarvoor de aanvraag werd ingediend in 2012. Van het totale aantal aanvragen in 2012 werden er in datzelfde jaar 2.022 goedgekeurd.



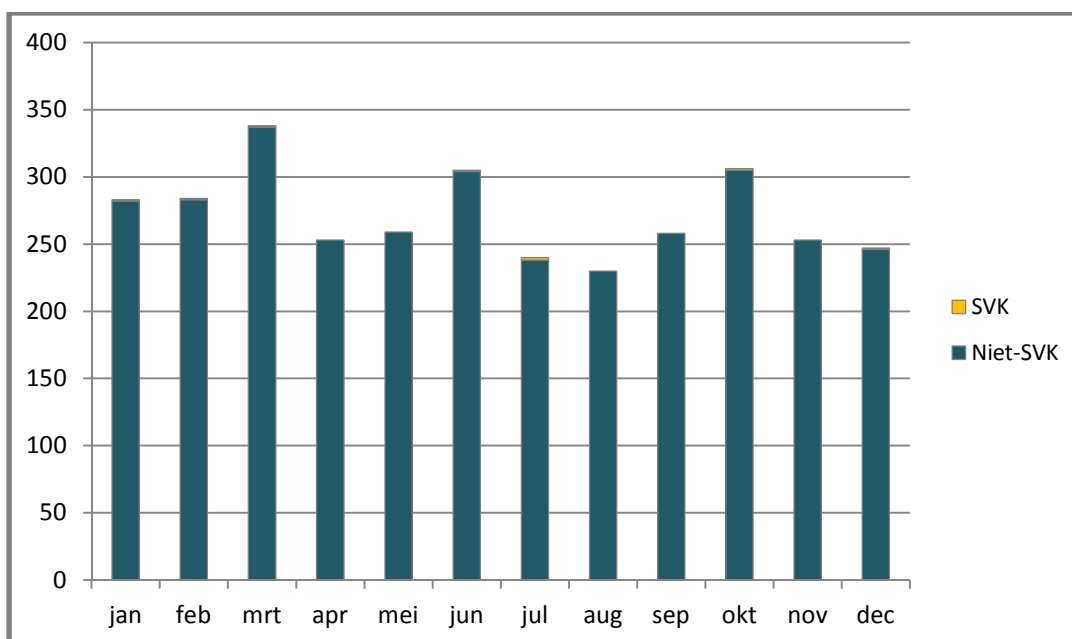
Grafiek: aantal goedkeuringen huursubsidie in 2012, stand van zaken op 7 mei 2013

Aantal aanvragen huursubsidie goedgekeurd 2012			
jan	224	jul	231
feb	224	aug	187
mrt	259	sep	245
apr	225	okt	234
mei	224	nov	214
jun	247	dec	227
<b>Totaal</b>	<b>2741</b>		

### 1.1.3 Weigeringen

Tegenover 2.741 goedkeuringen staan over dezelfde periode 3.256 weigeringen, ofwel 58,9% van het totaal. Ook dit zijn niet allemaal dossiers waarvan de aanvraag dateert van 2012. Van het totale aantal aanvragen in 2012 werden er in datzelfde jaar 2.436 afgekeurd.

Bij SVK-dossiers zijn er nauwelijks weigeringen en wordt zo goed als 100% van de 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 woning die de huurder verliet.



Grafiek: aantal afkeuringen huursubsidie in 2012, stand van zaken op 7 mei 2013

Aantal aanvragen huursubsidie afgekeurd 2012			
jan	283	jul	240
feb	284	aug	230
mrt	338	sep	258
apr	253	okt	306
mei	259	nov	253
jun	305	dec	247
<b>Totaal</b>	<b>3256</b>		

De belangrijkste redenen tot weigering zijn, net als in voorgaande jaren, de kwaliteit van de huursubsidiewoning en de verlaten woning. Andere redenen zijn vooral: de aanvrager heeft geen installatiepremie ontvangen van het OCMW, is negen maanden na de aanvraag nog niet verhuisd, ofwel ligt hetzij het inkomen, hetzij de huurprijs te hoog.

#### 1.1.4 Aard van de verrichting

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

#### 1.1.5 Bedrag van de huursubsidie

Het basisbedrag van de huursubsidie lag in 2012 op 106,50 euro. Afhankelijk van het inkomen kan dit bedrag verhoogd worden met 50 of 100%. In de praktijk vallen de meeste huurders in de laagste inkomensschijf. De gemiddelde huursubsidie van de in 2012 goedgekeurde dossiers bedraagt daardoor 199,63 euro; de gemiddelde installatiepremie 587,16 euro.

In 2012 werd in het huursubsidiestelsel van 2007 voor een totaalbedrag van 22.306.297,20 euro aan huursubsidies en installatiepremies uitbetaald. Onderstaande tabel geeft een overzicht per provincie.

Totaal bedrag van de huursubsidie 2012			
Provincie	Installatiepremie	Huursubsidie	Totaal
Antwerpen	€ 274 290,75	€ 6 843 189,45	€ 7 117 480,20
Limburg	€ 204 320,25	€ 3 030 287,10	€ 3 234 607,35
Oost-Vlaanderen	€ 187 706,25	€ 3 907 761,90	€ 4 095 468,15
Vlaams-Brabant	€ 129 876,75	€ 2 011 806,30	€ 2 141 683,05
West-Vlaanderen	€ 129 876,75	€ 5 432 383,95	€ 5 717 058,45
<b>Totaal</b>	<b>€ 1 080 868,50</b>	<b>€ 21 225 428,70</b>	<b>€ 22 306 297,20</b>

Daarnaast werd er in het uitdovende huursubsidiestelsel van 1991 nog voor 1.352.850,79 euro aan huursubsidies uitbetaald. Dat maakt een totaal voor de twee stelsels van 23.659.47,99 euro.

#### 1.1.6 Afhandelingstermijnen

Van de in 2012 besliste dossiers bedroeg de gemiddelde termijn tussen aanvraag en eerste beslissing 67 dagen, waarvan 43 tussen de aanvraag en de vervollediging van het dossier. Tussen beslissing en uitbetaling verlopen gemiddeld 35 dagen.

#### 1.1.7 Aantal actieve huursubsidiedossiers

Eind 2010 beheerde Wonen-Vlaanderen 8.522 actieve huursubsidiedossiers. Eind 2011 was dit aantal gestegen naar 9.816 en eind 2012 naar 10.334. In de volgende tabel staat de verdeling over het uitdovende huursubsidiestelsel van 1991 en dat van 2007.

Aantal actieve huursubsidiedossiers			
Actieve dossiers	Stelsel 1991	Stelsel 2007	Totaal
eind 2010	2508	6014	8522
eind 2011	1831	7985	9816
eind 2012	1151	9183	10334



### **1.1.8 Herzieningen**

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

In 2012 werden 2.358 actieve dossiers onderworpen aan een inkomenscontrole, die in 2.282 gevallen leidde tot een verlenging van de huursubsidie, en in 83 gevallen tot een stopzetting wegens een overschrijding van de inkomensgrens.

Daarnaast vond bij 2010 actieve dossiers een verhuis plaats. In 1440 gevallen ging die gepaard met een stopzetting van de subsidie, in 570 gevallen was er sprake van een verlenging. Veel van deze stopzettingen hangen wel samen met de verhuis naar een gesubsidieerde sociale huurwoning.

## 1.2 Huurpremie

### 1.2.1 Opstart van het stelsel Huurpremie

Op 4 mei 2012 werd het Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders definitief goedgekeurd. Na tal van kostprijsberekeningen met diverse parameters, koos men uiteindelijk voor een huurpremiestelsel voor kandidaat-huurders die minstens vijf jaar aan een stuk op een wachtlijst staan voor een woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij. In september 2011 gaf de Vlaamse Regering haar fiat voor het ontwikkelen van een informatica-applicatie, toegespitst op een semi-automatische rechtentoekenning en een zo ver mogelijke informatisering.

De maanden voor de uitwerking van het bestek voor de applicatie, was er gewerkt aan een grondige business-analyse, die het volledige proces en de interacties tussen de actoren in kaart bracht. Vertrekkend van deze business-analyse volgde in het najaar van 2011 een functionele analyse, die de basis vormde voor het bestek.

De opdracht tot ontwikkeling van de applicatie werd eind november 2011 gegund aan de firma Cronos. Een samenwerkingsovereenkomst tussen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Wonen-Vlaanderen legde de rollen en verantwoordelijkheden voor dit project vast. De informatica-applicatie vertrok van de al bestaande gegevensuitwisseling tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen (afdeling Woonbeleid).

De applicatie "Huurpremie" bestaat uit drie grote luiken:

- De sociale huisvestingsmaatschappijen sturen dagelijks voor de huurpremie relevante informatie van kandidaat-huurders door naar het Centraal Register voor Potentieel Rechthebbenden (CRPR) bij de VMSW;
- Het CRPR analyseert en beoordeelt de gegevens in de centrale databank, en laadt uit het Rijksregister via de KSZ verkregen gegevens op van de kandidaat-huurders, zodat de databank steeds de laatst gekende situatie bevat;
- Via 'pull en push'-bewegingen worden dossiers van kandidaat-huurders in het dossierbehandelingssysteem (DOS) van Wonen-Vlaanderen opgeladen, om potentieel rechthebbenden tijdig het aanvraagformulier voor de huurpremie te kunnen bezorgen en de aanvraag te behandelen. Ook hier is er een regelmatige terugkoppeling met de gegevens van het Rijksregister (via het Magda-platform) om overlijdens of een verhuis van een potentiële rechthebbende of een rechthebbende te traceren. De beslissingen van Wonen-Vlaanderen worden via de push-beweging teruggestuurd naar het CRPR.

De bedoeling was dat ze gebruiksklaar zou zijn in mei 2012. Dat lukte niet, wegens een grote vertraging bij het aanpassen van de SHM-software voor een correcte gegevensdoorstroming naar het CRPR. Tot einde december 2012 was hierdoor nog geen stabiele en coherente gegevensstroom mogelijk. Dit leidde tot vertraging in de uitbouw van het dossierbehandelingssysteem bij Wonen-Vlaanderen. Het DOS zorgt immers voor de dossierbehandeling, en programmeert brieven (bewerking door dossierbehandelaar blijft mogelijk) voor elke mogelijke status waarin een dossier zich bevindt.

Een ander belangrijk luik in de DOS-applicatie is module die betalingen aanmaakt en de maandelijkse premies automatisch doorstuurt naar Orafin.

De applicatie was einde 2012 voor 90 % klaar. Alle verdere functionaliteiten, de rapportering vanuit Qlikview en de dossieropvolgingsmodule moeten in de eerste maanden van 2013 verder worden afgewerkt.

### 1.2.2 Aanvragen

Het huurpremiestelsel is zo veel mogelijk opgevat als een systeem met een “semi-automatische” toekenning van rechten. Het initiatief voor het toekennen van de huurpremie vertrekt van Wonen-Vlaanderen.

De Huurpremie-regelgeving stelt dat kandidaat-huurders vijf jaar ononderbroken ingeschreven moeten zijn bij een “domiciliemaatschappij” (DSHM), werkzaam in de gemeente waarin de kandidaat-huurder is gedomicilieerd. Een overgangsmaatregel geeft kandidaat-huurders tijd tot 1 mei 2013 om deze voorwaarde te vervullen.

In de maand mei kregen 4.790 kandidaat-huurders, die voldeden aan de inkomensvoorwaarde maar niet aan de domicilievoorwaarde, een waarschuwingsbrief om hen aan te sporen zich bij een DSHM in te schrijven.

Tussen 31 mei 2012 en 23 juli 2012 kregen 8.128 potentieel rechthebbenden (de startgroep), die vijf jaar of langer op de wachtlijst stonden en voldeden aan de inkomensvoorwaarde, een aanvraagformulier toegestuurd. Vanaf oktober kwamen daar nog meer dan 2.000 nieuwe bij, zodat in 2012 in totaal 10.599 aanvraagformulieren voor de huurpremie werden verstuurd.

Het huurpremiestelsel is nieuw voor het agentschap. De Vlaamse Regering heeft het besluit tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders op 4 mei 2012 definitief goedgekeurd. Het is dan ook nog te vroeg om al conclusies te trekken over de maandelijkse instroom van potentieel rechthebbenden.

### 1.2.3 Goedkeuringen

Na het terugsturen van het aanvraagformulier, met een kopie van de huurovereenkomst, doorloopt het dossier de volgende stappen:

- Controle op volledigheid;
- Versturen van een antwoord “volledig” of “onvolledig”, met aanduiding op het aanvraagformulier van de ontbrekende informatie of omschrijving van de ontbrekende elementen in het huurcontract”. De aanvrager heeft zes maanden de tijd om de ontbrekende informatie op te sturen. Gebeurt dit niet binnen de voorziene periode, dan wordt het dossier als niet (meer) bestaand beschouwd;
- Beoordelen van het recht op de huurpremie en overmaken van de beslissing.

In 2012 werd in 2.912 dossiers een huurpremie toegekend. Onderstaande tabel toont de verdeling over de Vlaamse provincies.

Provincie	Aantal rechthebbenden
Antwerpen	856
Oost-Vlaanderen	696
West-Vlaanderen	647
Limburg	364
Vlaams-Brabant	349
<b>Totaal</b>	<b>2.912</b>

In een aantal dossiers was er een gunstige beslissing voor de huurpremie, tot bleek dat de rechthebbende al een voor hem voordeligere huursubsidie ontving. Dit is het geval in 115 dossiers.

## 1.2.4 Weigeringen

Dat relatief lage aantal goedkeuringen heeft een aantal verklaringen:

- Een groot aantal aanvraagformulieren werd in 2012 (nog) niet ingevuld teruggestuurd. Slechts 3.454 dossiers golden in 2012 als volledig;
- In 1.459 dossiers volgde een negatieve beslissing, hetzij op basis van informatie uit het Centraal Register voor Potentieel Rechthebbenden, hetzij van gegevens in het aanvraagformulier of de huurovereenkomst. Onderstaande tabel toont voor 2012 de belangrijkste redenen tot weigering.

Reden	Aantal
Niet wonend in Vlaams Gewest	1
Niet toelaten controleur	41
Geen huur op hoofdverblijfplaats	15
Geschikte woning of bouwgrond	32
Huurder komt niet voor in contract	175
HP al toegekend op adres	7
Huurprijs boven grens in besluit	308
Verhuurder is inwonend familielid	5
Overlijden van PR	5
Geen reden	2
PR huurt sociale woning	48
Schrapping door SHM	8
Toewijzing sociale woning	807
Eerste weigering sociale woning	4
Inkomen te hoog	1
<b>Totaal</b>	<b>1.459</b>

591 negatieve beslissingen blijken gebaseerd op informatie vanuit het aanvraagformulier en de huurovereenkomst, en 868 op informatie uit het Centrale Register.

Naast de beslissingen “niet-rechthebbend” in bovenstaande tabel, viel bij 1.306 dossiers van kandidaat-huurders (aanvraagformulier werd niet teruggestuurd) een beslissing dat deze personen niet langer aanspraak kunnen maken op de huurpremie. De reden hiervoor vloeide voort uit informatie van het CRPR:

- toewijzing van een sociale woning;
- schrapping uit het register;
- inkomen boven de inkomensgrens.

De gegevens tonen meteen ook aan dat de gegevensstroom in 2012 (nog) niet accuraat verliep.

Een aantal SHM's beschikt niet over de laatst geactualiseerde gegevens van hun kandidaat-huurders op het ogenblik van verzending van de aanvraagformulieren. De afstemming van de registers van de sociale huurders en kandidaat-huurders is (nog) niet 100 % betrouwbaar.

### 1.2.5 Bedrag van de Huurpremie

In 2012 werd een totaalbedrag van 1.607.372,23 euro aan huurpremie uitbetaald. De uitbetaling van de huurpremie gebeurt in principe steeds in de maand na de maand waarin het recht is vastgesteld. Voor de uitbetaling is er een controle van het bestand met de rijksregistergegevens op overlijden en op een eventuele verhuis van de rechthebbende. Enkel in de dossiers waar er geen wijziging is opgetreden, volgt de uitbetaling.

De uitbetaling van de rechthebbenden voor de maand augustus en september vond plaats op 10 oktober 2012.

Maand	bedrag
aug. en sept. 2012	477.220,17 €
oktober	218.078,59 €
november	535.748,39 €
december	376.325,08 €
<b>Totaal</b>	<b>1.607.372,23 €</b>

De gemiddelde huurpremie bedroeg in 2012 132,04 euro. Dit bedrag ligt vrij laag. In 85 % van de dossiers waarin een huurpremie werd toegekend, lag de huurprijs van de private huurwoning hoger dan 360 euro; in 15 % van de gevallen was de huurprijs lager dan of gelijk aan 360 euro. Wanneer de huurprijs lager ligt dan 360 euro, bedraagt de huurpremie minder dan 120 euro (huurprijs / 3). In een groot aantal dossiers blijken de cijfers van het aantal personen ten laste niet correct door te stromen naar het Centrale Register. In de maand december en januari werd dit aantal in een groot aantal dossiers gecorrigeerd, met een correctie van de huurpremie tot gevolg. Dit houdt in dat ook in 2013 nog achterstallen uitbetaald zullen worden voor dossiers die in 2012 "rechthebbend" werden.

### 1.2.6 Afhandelingstermijnen

Voor 2012 is er geen eenduidige informatie over afhandelingstermijnen. Pas vanaf 2013 zullen er gegevens beschikbaar zijn in Qlikview.

## 1.3 Huurdersbonden en SVK's

### 1.3.1 Sociale Verhuurkantoren

Sociale verhuurkantoren hebben als basisopdracht het in huur of erfpacht nemen van woningen op de private huurmarkt om ze, eventueel na renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan sociaal kwetsbare huurders. Om die opdrachten te realiseren krijgen de SVK's Vlaamse overheidssteun in de vorm van subsidies voor de personeels- en werkingskosten. Om aanspraak te kunnen maken op deze subsidies moeten SVK's erkend zijn.

De basisregeling voor het erkennen en toekennen van de subsidies vormt het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren. Dit besluit wordt, met ingang van 1 januari 2013, vervangen door het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012. Een toelichting over deze wijzigingen volgt in de paragraaf 'Uitdagingen voor de toekomst'.

In de loop van 2012 werden volgende SVK's erkend:

- SVK OCMW Destelbergen;
- SVK OCMW Drogenbos;
- SVK OCMW Wemmel;
- SVK ISOM vzw.

De erkenning van SVK Menen werd ingetrokken en de woningen van hun werkingsgebied overgedragen aan RSVK Westhoek-Zuid. Dit brengt het aantal erkende SVK's eind 2012 op 52. Kaart 1 als bijlage bevat een veralgemeende weergave van de SVK-werkingsgebieden (gemeenten waar de verschillende SVK's effectief woningen inhuren en verhuren).

De subsidies voor de personeels- en werkingskosten bestaan uit een basissubsidie-enveloppe in verhouding tot een bepaald aantal woningen, en een aanvullende subsidie per bijkomende beheerde woning.

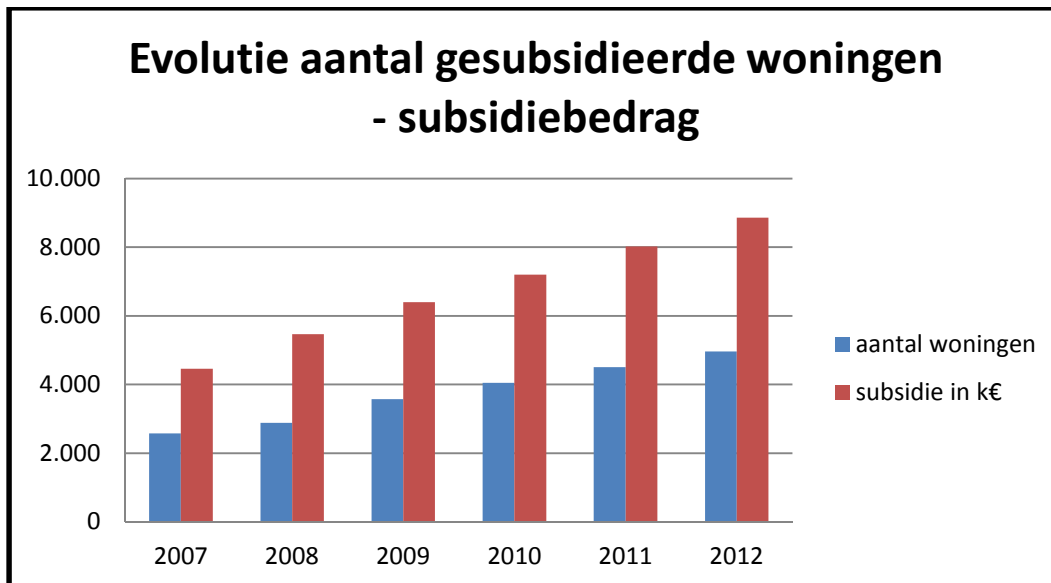
De basissubsidie-enveloppe wordt toegekend voor een periode van vijf jaar. Er werden in 2012 geen nieuwe basissubsidie-enveloppes aangevraagd.

Volgende SVK's kregen een verlenging van de basissubsidie-enveloppe (voor de periode van 1 januari 2013 tot 31 december 2017): Platform West-Limburg, De Poort, SPIT, Noorderkempen, Woonfonds, Woonunie, Huurdersunie, Laarne-Wetteren-Wichelen, Sovekans, Onderdak, Het Sas - SVK Voorkempen, De Woonkans, RSVK Waregem, Hageland en RSVK Roeselare.

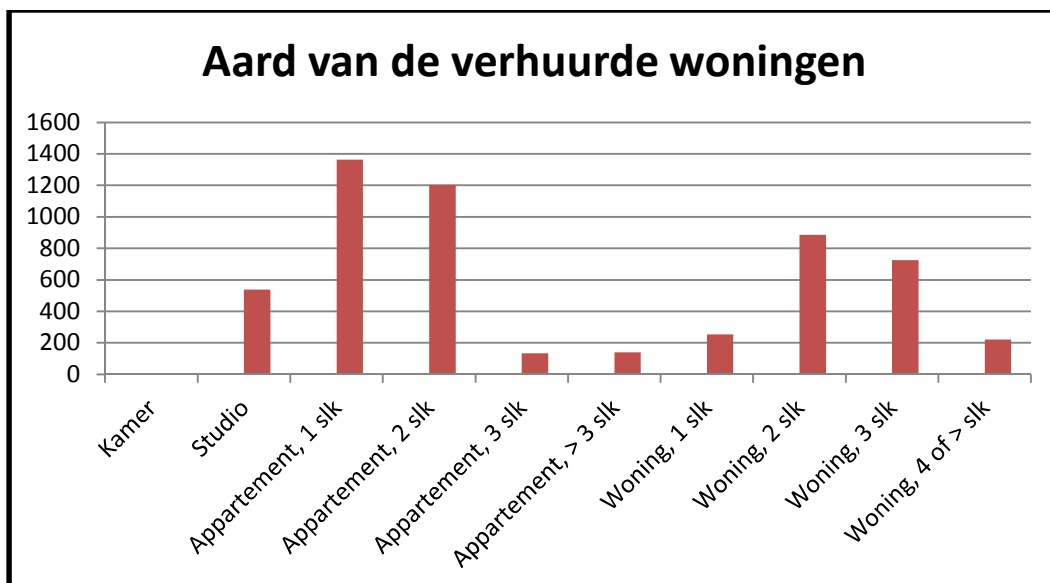
Van de 52 erkende SVK's zijn er 44 gesubsidieerd.

De gesubsidieerde SVK's beheren 5.466 woningen, waarvan er 4.960 in aanmerking komen voor subsidie. Er werd een totale subsidie vastgelegd van 8.805.972 €.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal gesubsidieerde woningen en de bijbehorende subsidie van de afgelopen vijf jaar.



Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal kamers waarover de gesubsidieerde SVK-woningen/appartementen beschikken op 1 november 2012.



### ***Uitdagingen voor de toekomst: een nieuw erkennings- en subsidiebesluit sociale verhuurkantoren***

De uitgangspunten en krachtlijnen van de uitgevoerde swot-analyse resulteerden in de uitwerking van een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren. Dit nieuwe besluit van de Vlaamse Regering geeft uitvoering aan de artikels 56 en 58 van de Vlaamse Wooncode, Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Hoofdpijnen van het nieuwe besluit zijn het aflijnen en versterken van de uitvoering van de kerntaken, gekoppeld aan de uitbouw van een gedifferentieerde personeelsformatie met de nodige competenties, het stimuleren van woninggroei met minimale schaalgrootte van 100 à 150 woningen, de rationalisering van de werkingsgebieden met lokale inbedding en verankering, en het versterken van de samenwerking met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren. De personeels- en werkingssubsidies gingen omhoog, met name voor een patrimonium vanaf 100 woningen, en de aanvullende subsidie per woning is niet langer degressief maar lineair. Het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren werd op 20 juli 2012 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering, en trad in werking op 1 januari 2013.

Die veranderingen moeten leiden tot professionelere werkingen en organisaties, met een minimale schaalgrootte en een personeelsformatie met functieprofielen en competenties die zijn aangepast aan de diverse taken van een SVK. Dit moet ook leiden tot een toename van het aanbod, met behoud van een kwaliteitsvolle dienstverlening, teneinde de doelstellingen van het sociaal objectief in het kader van het Grond- en Pandenbeleid te realiseren.

#### ***Meer informatie***

Meer informatie over diverse aspecten van de SVK-werking is te vinden in het jaarverslag van de VMSW. Tot 30 juni 2012 kregen de SVK's ondersteuning van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten. Vanaf 1 juli hebben de VMSW en Wonen-Vlaanderen deze taken overgenomen. Voor ondersteuning bij de huuractiviteiten zorgt de cel Ondersteuning SVK van de VMSW, de afdeling Wonen staat in voor de ondersteuning op het vlak van de woningkwaliteit, onder meer via het uitvoeren van woningkwaliteitsonderzoeken.

### **1.3.2 Huurdersbonden**

#### ***Opdracht***

De opdracht van de huurdersbonden is vierledig:

- 1° laagdrempelig informatie en advies geven over alle aspecten van het huren, zowel individueel als collectief;
- 2° juridische bijstand verlenen aan huurders en kandidaat-huurders;
- 3° de belangen behartigen van alle huurders, vooral de meest behoeftige;
- 4° toegang tot een goede rechtshulp bevorderen, met name via ondersteuning van de adviesverlening door lokale besturen en de ontwikkeling van lokale samenwerkingsnetwerken.

#### ***Ondersteuning van de huurdersbonden***

Naast subsidie van de Vlaamse overheid, kregen de huurdersbonden tot 31 augustus 2012 ondersteuning van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Sedert 1 september komt deze taak toe aan de vzw Vlaams Huurdersplatform, de erkende ondersteuningsstructuur voor huurdersinitiatieven. Die zorgt onder meer voor de organisatie van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de huurdersbonden, voor de informatiedoorstroming, vorming en het bevorderen van netwerkvorming, en treedt op als vertegenwoordiger van de huurdersbonden.

#### ***Cijfers***



**Erkenningen:** per provincie is er een huurdersbond erkend. Sedert 1 januari 2010 beschikt iedere huurdersbond ook over een regionaal steunpunt.

**Werkingsgebieden:** elke huurdersbond heeft een kantoor in zijn provincie, en beschikt ook over een regionaal steunpunt. Daarnaast geven ze, op plaatselijke zitdagen in verschillende gemeenten, juridisch advies aan huurders en kandidaat-huurders.

Kaart 2 als bijlage geeft een overzicht van de kantoren van de huurdersbonden in Vlaanderen.

**Toekenning en verlenging van de basissubsidie-enveloppe:** de basissubsidie-enveloppe wordt toegekend voor een periode van vijf jaar.

**Huurdersbond-subsidie:** De huurdersbonden ontvingen een totale subsidie van 1.787.433,90 €.

### ***Meer informatie***

Het Vlaams Huurdersplatform (VHP) maakt een jaarverslag op dat toelichting geeft bij de eigen werking.

## 1.4 Sociale huisvestingsmaatschappijen

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die werken in het Vlaams Gewest en zich verbinden tot het uitvoeren van volgende basisopdrachten:

- 1° sociale huur- en koopwoningen alsook sociale kavels ter beschikkingstellen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Dat kan zowel via nieuwbouwprojecten als renovatieprojecten gerealiseerd worden;
- 2° een gedeelte van de huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap;
- 3° ten belope van ten hoogste 20% van hun jaarlijks investeringsvolume kunnen zij een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden. Hiervoor krijgen ze geen subsidies;
- 4° in de mate dit aangewezen is in het kader van de realisatie van een sociaal woonproject en de noodzaak ervan ruimtelijke en architecturaal verantwoord zijn kunnen zij niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen. Deze verrichtingen moeten steeds een marginaal karakter hebben en de opbrengsten ervan moeten aangewend worden voor de realisatie van sociale woonprojecten.

Voor het realiseren van de sociale woonprojecten ontvangen de SHM's Vlaamse overheidssteun die via de VMSW ter beschikking wordt gesteld en verdeeld in de vorm van tussenkomsten in de leninglast, projectsubsidies en tussenkomsten in de prefinanciering van de initiatiefnemers van sociale woonprojecten. Daarenboven verloopt een deel van de financiering ook via de ter beschikkingstelling van de zogenaamde gewestelijke sociale correctie (gsc).

In de loop van 2012 ondergingen de sociale huisvestingsmaatschappijen volgende organisatorische wijzigingen:

- De SHM's Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen te Eeklo en Elk Zijn Dak te Zomergem fuseerden eind 2012 tot de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen;
- De Vitare nv werd ingevolge het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 19 oktober 2012 erkend als een sociale huisvestingsmaatschappij.

Doordat er tegelijk een fusie door opslorping van één maatschappij en één nieuwe erkenning gebeurde, bleef het totaal aantal erkende SHM's in 2012 ongewijzigd: 100. Kaarten 3a en 3b als bijlage bevatten een veralgemeende weergave van de SHM-werkingsgebieden en de aard van de activiteiten (huur en/of koop).

## 1.5 Diverse stelsels van woonondersteuning

In de jaren 1980 en 1990 waren er verschillende initiatieven om het aanbod van sociale woningen te vergroten. Kenmerkend voor de stelsels uit deze periode is een engagement, voor een periode van 20 jaar en meer, voor de financiering en de toekenning van een huursubsidie voor de bewoners. Die stelsels worden tot in de jaren 2020 opgevolgd.

### 1.5.1 Domus Flandria

Artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, voorzag in een systeem om op korte termijn (periode 1992–1996) een groot aantal sociale woningen te laten bouwen door sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's. Oorspronkelijk waren er 27 projecten met koopwoningen (335 woningen), 228 projecten met huurwoningen (7.036) en 33 renovatieprojecten (2.179 stuks). Het stelsel voorzag een tussenkomst in de financieringslast van de leningen, en een huursubsidie, uitbetaald aan de initiatiefnemers voor de bewoners die voldoen aan bepaalde inkomensvoorwaarden.

In 2012 vond een opvolging plaats voor de huurwoningen, evenals de betaling van de financiële tussenkomsten voor de huurwoningen en de renovatiewoningen.

Maandelijks wordt een forfaitair bedrag aan financiële tussenkomst aan de initiatiefnemers betaald (financiële tegemoetkoming + huursubsidie).

Doorheen het jaar gebeurt er een controle van een aantal elementen:

- Wie woont er in de woning? (controle via Rijksregister);
- Evolutie van het aantal personen ten laste in het gezin;
- Het inkomen bij aanvang van de huurperiode (huursubsidie is gebonden aan een maximum-inkomensgrens);
- Controle op de eigendomsvoorwaarde op het ogenblik van de toewijzing.

Nadat de initiatiefnemers deze informatie hebben meegedeeld wordt ze ingevoerd in de applicatie Domus Flandria. Om correcte betaalstaten te genereren is het erg belangrijk om de leegstand en onrechtmatige verhuringen van woningen nauwkeuring in te brengen in de applicatie.

Jaarlijks worden de betalingen van het voorafgaande jaar nagerekend, door vergelijking van het bedrag waarop de initiatiefnemers recht hadden en het maandelijks uitbetaalde bedrag. Bepalend hierbij is de projectinkomenscoëfficiënt (PIC). Die wordt berekend voor een totaal project, vertrekkend van het reële inkomen (van drie jaar terug) van de bewoners op een specifiek moment in het jaar (1 december). De PIC's worden per project aangeleverd door de initiatiefnemers, en gecontroleerd op hun juistheid.

In 2012 ging een bedrag van 32.761.033,94 euro aan financiële tegemoetkomingen en huursubsidies naar de 9.215 woningen (voor de 2.179 renovatiewoningen was er enkel een financiële tegemoetkoming).

Daarnaast werd er een beheersvergoeding van 150.000 euro uitbetaald aan de N.V. Domus Flandria voor haar rol in het beheer van het stelsel.

### **1.5.2 Projecten Alternatieve Financiering**

Het Besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen en de ministeriële omzendbrief van 27/11/1990 gaven een impuls aan de oprichting van sociale woningen door sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's, gemeenten, het Vlaams Woningfonds en particuliere initiatiefnemers (die laatste op voorwaarde dat zij de woningen voor minstens 15 jaar doorverhuurden aan gemeenten of OCMW's, voor sociale verhuuring).

Ook dit stelsel voorzag in een subsidie voor de oprichting of renovatie van de woningen in de jaren 1990, en kent nog steeds een huurtoelage toe aan de huurders met een beperkt inkomen.

In 2012 werden er 49 projecten "Alternatieve Financiering" opgevolgd, met in totaal 786 woningen, beheerd door sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of gemeenten. De initiatiefnemers dienen driemaandelijks betaalstaten in. Die worden nagekeken en waar nodig wordt bij de FOD Financiën het gezinsinkomen opgevraagd, om een correcte berekening van de huurcompensatie te kunnen maken. De initiatiefnemers hebben verder recht op werkingskosten en beheerskosten per woning, en ook op een vergoeding voor huurdering wanneer de woning hoogstens drie maanden heeft leeggestaan in de jaren van subsidiëring. Tenslotte is er een tussenkomst mogelijk voor bewezen onderhouds- en herstellingskosten die door de eigenaar zijn betaald.

Elke ingediende betaalstaat ondergaat volgende controles:

- Wie woont er in de woning? (controle via Rijksregister);
- Evolutie van het aantal personen ten laste in het gezin;
- Het inkomen bij aanvang van de huurperiode (huurcompensatie is gebonden aan een maximum-inkomensgrens).

Voor de meeste projecten werden in 2012 vier betaalstaten uitbetaald (laatste kwartaal 2011 en drie kwartalen in 2012). In totaal werden 189 betaalstaten verwerkt en 2.476.303,26 euro uitbetaald. 182 betaalstaten werden binnen de 2,5 maanden betaald; vier betaalstaten overschreden de voorziene termijn licht (betaling binnen drie maanden). In de begroting 2012 was een vereffeningskrediet van 2.963.000 euro beschikbaar.

### **1.5.3 Huurcompensatie**

Het Besluit van de Vlaamse Executieve van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie en de ministeriële omzendbrief van 16/1/1991 vormden het oudste nog actieve stelsel voor de uitbreiding van het sociale woonaanbod. Het was bedoeld voor sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds.

Elke ingediende betaalstaat ondergaat volgende controles:

- Wie woont er in de woning? (controle via Rijksregister);
- Evolutie van het aantal kinderen boven de 25 jaar binnen het gezin (inkomen telt de maand na verjaardag mee voor de berekening van de huurcompensatie);
- Het inkomen en het aantal personen ten laste bij aanvang van de huur (huurcompensatie is gebonden aan een maximum-inkomensgrens).

In 2012 werden nog 29 projecten Huurcompensatie opgevolgd, met een totaal van 252 woningen. 114 betalingsbesluiten werden aangemaakt, voor een bedrag van 329.704,23 euro. Het voorziene krediet was 330.000 euro. 112 betaalstaten werden binnen de voorziene termijn van 2,5 maanden afgewerkt, twee betaalstaten kenden een lichte overschrijding van de termijn.

## **1.6 Machtiging rente- en kapitaalsubsidie VMSW, GSC, funding VMSW en aanvraagdossiers verwerving**

### **1.6.1 Subsidie verwerving**

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

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

In 2012 werden vier dossiers uitbetaald, voor een totaal bedrag van 238.726,18 euro.

### **1.6.2 ADL - Subsidie**

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

In 2012 werd de subsidie voor een ADL-project in Oudenaarde, Riedekens goedgekeurd.

### **1.6.3 Eenmalige tussenkomst huur VMSW**

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bevat ambitieuze kwantitatieve doelstellingen op het vlak van de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Artikel 22bis van de Vlaamse Wooncode stelt dat de Vlaamse overheid het bestaande sociale woonaanbod uitbreidt met 65.610 eenheden, waarvan 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten (hierna NFS2-besluit), zorgt voor de uitvoering wat de sociale huursector betreft. De renteloze leningen die de VMSW aan de sociale huisvestingsmaatschappijen verstrekt worden gefinancierd met een subsidie die de rente moet afdekken. Dat kan een jaarlijkse rentesubsidie en/of een eenmalige subsidie zijn. Het NFS2-besluit bevat enkel een regeling met betrekking tot de vaststelling van een eenmalige subsidie.

Het Financieringsbesluit en het Fundingbesluit van de VMSW (definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 21 december 2012) zorgen voor enkele belangrijke wijzigingen. Het Financieringsbesluit vervangt het NFS2-systeem van renteloze leningen door een systeem van marktconforme leningen, gekoppeld aan een tussenkomst in de leninglast. De subsidie in de vorm van een tussenkomst in de leninglast wordt ter beschikking gesteld van de VMSW, die ze doorgeeft aan de initiatiefnemers. De uitbetaling van de tussenkomsten in de leninglast aan de VMSW kan eenmalig of jaarlijks gebeuren.

Het vastleggingskrediet bestaat uit het investeringsvolume, vermenigvuldigd met een voorlopig eenmalig tussenkomstpercentage. Het voorlopig eenmalig tussenkomstpercentage van het uitvoeringsprogramma 2012 is vastgesteld op 60,385% (artikel 2 van het ministerieel besluit van 21 december 2012 houdende de toekenning van een kapitaalsubsidie aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ter financiering van het uitvoeringsprogramma 2012 van de VMSW voor de huursector en houdende de uitbetalingsmodaliteiten van de toegekende kapitaalsubsidies in de huursector).

Rekening houdend met een investeringsvolume van 347.065.200 euro voor het uitvoeringsprogramma 2012, dat wordt gefinancierd met een eenmalige tussenkomst, resulteerde dit in een vastleggingskrediet van 209.576.000 euro. Dit bedrag zal op basis van het uitvoeringsritme in de komende jaren worden uitbetaald.

Het vereffeningskrediet bestaat uit de afrekening van de subsidievoorschotten van het voorgaande jaar (2011), samen met de subsidievoorschotten voor het huidige jaar (2012). Zo werd er in 2012 uiteindelijk een bedrag uitbetaald van 178.188.033,73 euro.

#### **1.6.4 Jaarlijkse tussenkomst huur VMSW**

Het programma NFS2 voor de huurwoningen valt sedert 2010 uiteen in een gedeelte dat via een eenmalige tussenkomst wordt gefinancierd en een gedeelte dat met jaarlijkse tussenkomsten wordt gefinancierd. Het Fundingbesluit van de VMSW zorgt voor de uitvoering, waarbij in 2013 de eerste jaarlijkse tussenkomsten worden uitbetaald. Dit betreft een bedrag van 75.000 euro.

#### **1.6.5 Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)**

In het kader van een sluitende financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorziet het NFS2-besluit in de toekenning van een gewestelijke sociale correctie (GSC), die mogelijke tekorten bij de sociale huisvestingsmaatschappijen opvangt die het gevolg zijn van hun sociale huuractiviteit. Bij berekening van de GSC vergelijkt men voor elke maatschappij de inkomsten met genormeerde uitgaven. Zijn de uitgaven hoger dan de inkomsten, wordt het verschil bijgepast met een bijkomende subsidie: de GSC.

In 2012 wordt de definitieve GSC van 2011 bepaald en afgerekend met het betaalde voorschot in 2011. De rest dient als voorschot op de GSC van 2012. Voor 33 van de 90 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) overtreffen de uitgaven de inkomsten. Enkel voor deze SHM's zal een GSC worden uitbetaald. Globaal werd er 14.059.195,85 euro uitbetaald aan de SHM's waarvan 13.997.000,00 euro afkomstig is uit de begroting van het Vlaamse Gewest. Het resterende bedrag (62.195,85 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 2011 ontvingen en nog een negatief saldo hadden openstaan bij de afrekening van de GSC 2010.

Met de definitieve goedkeuring van het Financieringsbesluit op 21 december 2012, wordt ook de berekening van de GSC aangepast. Enkele forfaits met betrekking tot de genormeerde uitgaven werden gewijzigd.

## 2 Eigenaarswoningen: verhoging van een kwalitatief en betaalbaar aanbod

### 2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

#### 2.1.1 Situering

De huidige verzekering gewaarborgd wonen kwam er bij Besluit van de Vlaamse Regering op 13/06/2008, en trad in voege op 01/04/2009.

Bedoeling van deze gratis verzekering is om, onder bepaalde voorwaarden, een vangnet te voorzien voor mensen die een hypothecaire lening aangaan om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren. De verzekering loopt over tien jaar. Wordt een verzekerde tijdens deze tien jaar onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt, dan betaalt de verzekeraar tijdelijk een deel van de hypothecaire lening af.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen beoordeelt de aanvragen. De Vlaamse Overheid betaalt de premie, en werkt samen met verzekeringsmaatschappij Ethias voor de behandeling van de aanvragen en de uitbetaling van de tegemoetkoming.

#### 2.1.2 Cijfers

##### *Ingediende aanvragen*

In 2012 werden er 7.075 aanvragen ingediend, wat aanzienlijk meer is dan in 2011 (5.964 ingediende aanvragen). Daarvan werden er 6.259 aanvragen verzekerd en 697 aanvragen geweigerd. 55 aanvragers trokken zelf hun aanvraag in, voor de beslissing tot weigering of goedkeuring. Op 28/02/2013 waren er nog 64 aanvragen in behandeling.

Bij weigering kan de aanvrager schriftelijk beroep aantekenen tegen deze beslissing. In 2012 maakten 443 aanvragers gebruik van deze mogelijkheid. 341 van deze ingediende beroepen bleken alsnog ontvankelijk.

##### *Redenen tot weigering*

Uit analyse van de geweigerde aanvragen blijkt dat het te laat indienen van de verzekeringsaanvraag de voornaamste reden tot weigering is. In maar liefst een derde van de geweigerde aanvragen vond de eerste kapitaalsopname van de hypothecaire lening meer dan een jaar voor de aanvraagdatum plaats. Dit toont het belang van informatie en sensibilisering.

Reden van weigering	% weigeringen
Eerste kapitaalsopname te lang geleden	35%
Tewerkstelling	22%
Verkoopwaarde te hoog	19%
Ander eigendom	9%
Bedrag lening te laag	6%
Onvolledig en niet tijdig aangevuld	6%
Inkomen en E-peil te hoog	3%

### **Bestemming van de lening**

In 61% van de goedgekeurde aanvragen dient de lening om een woning aan te kopen. In 21% van deze aanvragen is de lening bedoeld voor aankoop met renovatie. In 13% van de aanvragen leent men voor het bouwen van een woning of de aankoop van een nieuwbouwwoning. Slechts in 5% van de goedgekeurde aanvragen wordt de lening gebruikt om enkel te renoveren.

### **Beroep van de aanvrager**

Maar liefst 96% van de aanvragen is afkomstig van werknemers. 2,5 % van de aanvragen zijn afkomstig van een werknemer met een partner die werkt als zelfstandige. Slechts 1,5 % van de aanvragen komt van aanvragers die volledig werkzaam zijn als zelfstandige.

### **Aantal naar de verzekeraar verzonden aanvragen**

In 2012 ontving de verzekeraar 6.255 goedgekeurde aanvragen, na berekening van de door de Vlaamse overheid betaalde premie. In 2011 waren dit er 5316. In deze aanvragen werden in totaal 9.220 personen verzekerd. Een aanvraag kan immers meerdere personen dekken.

Er werd in 2012 voor deze 6.255 goedgekeurde en doorgestuurde aanvragen aan de verzekeraar een totaal van 5.335.097,79 euro aan premie betaald. Per aanvraag komt dat neer op een gemiddelde premie van 852,93 euro . Dit bedrag ligt lager dan de gemiddelde premie in 2011, die 900,55 euro bedroeg.

### **Schadestatistiek van de verzekeraar**

In 2012 kregen 243 verzekerden een financiële tegemoetkoming in de hypothecaire lening uitbetaald wegens werkloosheid of arbeidsongeschiktheid, voor aanvragen tot een tegemoetkoming ingediend bij de verzekeraar in 2012, met een totaalbedrag van 470.997,43 euro.

Meer dan de helft van de verzekerden die een tegemoetkoming bij de verzekeraar aanvragen, doen dat wegens werkloosheid. In 46% van de aanvragen werd de tegemoetkoming betaald omwille van arbeidsongeschiktheid. Slechts 1% van de aanvragen bij de verzekeraar kwam van een zelfstandige.

In de loop van het jaar 2012 waren er enkele initiatieven om de verzekering gewaarborgd wonen meer bekendheid te geven, om zo het bereik van de maatregel op te voeren.

### **Sensibiliseren van notarissen**

In de lente van 2012 startte een informatiecampagne gericht op het sensibiliseren van notarissen. Vermits zij de leningsakten opstellen, zijn zij zeer goed geplaatst om hun klanten te informeren over de verzekering en hoe ze te bekomen.

Contacten met het verbond der notarissen resulteerden in een interview met Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche in het officiële notarisblad. Er verscheen informatie over de verzekering op het e-notariaat (het officiële online werkinstrument voor notarissen), met een link naar de publicatiedatabank van de Vlaamse overheid en naar de website Verzekering Gewaarborgd Wonen.

Momenteel (2013) wordt onderzocht of notarissen hun cliënten ook kunnen screenen of testen of ze voor de verzekering in aanmerking komen.

### **Samenwerking met KBC**

In augustus 2012 startte, op initiatief van KBC, een project om de respons van hun klanten met betrekking tot het al dan niet aanvragen van de verzekering gewaarborgd wonen te evalueren. Daarnaast wilde men nagaan welke acties haalbaar en effectief zouden zijn om het aantal aanvragen te vergroten.

Eind september 2012 stuurde KBC naar een proefgroep van 140 personen in een vooraf bepaalde regio een brief met uitleg over verzekering gewaarborgd wonen, samen met een voor de aanvraag noodzakelijk en al door de bank ingevuld document.



Na bijkomende filtering op basis van de voorwaarden (geen tweede woning, geen verhuur, ...) bleef er nog een proefgroep van 102 personen over. Op 14 december 2012 hebben uit deze proefgroep 22 personen een verzekeringsaanvraag ingediend, wat neerkomt op 21%.

Eind 2012 was er een eerste overleg tussen KBC en Wonen-Vlaanderen, om de actie te evalueren met het oog op een mogelijke gerichte actie op grotere schaal. Zo kwam er groen licht voor een brede campagne, waarbij alle klanten die in de afgelopen tien maanden een hypothecaire lening afsloten een brief zullen krijgen, samen met het ingevulde bankdocument dat nodig is voor de aanvraag.

### ***Sensibiliseren van VMSW en Vlaams Woningfonds***

In 2012 kwam men tot de conclusie dat het aantal aangevraagde verzekeringen bij sociale woonleningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of bij het Vlaams Woningfonds veel te laag lag in verhouding tot het aantal sociale woonleningen dat deze maatschappijen jaarlijks toekennen.

In overleg met de VMSW en het Vlaams Woningfonds blijft men zoeken naar manieren om het aantal aanvragen te verhogen door een actiever opvolgen van het al dan niet indienen van een verzekeringsaanvraag door de klanten van beide instellingen. Beide instellingen bezorgen op het geschikte moment de aanvraagbundels aan hun klanten, samen met het reeds ingevulde document dat de financiële instelling opstelt.

## 2.2. Waarborgverlening erkende kredietmaatschappijen

### *Erkende Kredietmaatschappijen*

De erkende kredietmaatschappijen (EKM) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse regering. In 2012 zijn er nog 35 maatschappijen erkend. Hun taak is het toekennen en beheren van gewaarborgde leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een woning.

Doel is zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep te helpen bij de financiering of herfinanciering van een bescheiden woning.

In 2012 verstrekten de EKM's 1.040 gewaarborgde leningen, voor een totaalbedrag van 102.518.890 euro.

Het Vlaamse gewest kent (conform artikel 9 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen) een gewestwaarborg toe op de funding die de EKM's opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken.

In 2012 werd het fundingcontract toegekend aan het consortium Belfius/VDK Spaarbank, waaraan vervolgens de gewestwaarborg werd gekoppeld door de minister bevoegd voor Wonen en de minister bevoegd voor Financiën en Begroting. De EKM's namen uiteindelijk funding op voor een bedrag van 25.576.000 euro. Om van de gewestwaarborg te kunnen genieten, betaalden de EKM's een waarborgvergoeding van 84.181 euro. Ook in 2012 hebben de EKM's acht dossiers uitwinning gewestwaarborg ingediend, voor een totaalbedrag van 219.609,42 euro, dat door het Vlaams gewest ook effectief werd uitbetaald.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 dat de erkenningsvoorwaarden regelt werd in 2012 gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2012. Het nieuwe besluit heeft als doel om de EKM's te laten evolueren naar sterke professionele organisaties, die niet alleen gewaarborgde leningen verstrekken aan iedereen die daar recht op heeft, maar ook actiever deelnemen aan het stimuleren van het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen. Goed bestuur, kostenefficiëntie, autonomie en responsabilisering zijn daarbij de kernprincipes.

## 2.3. Machtiging rente- en kapitaalsubsidie VMSW, aanvraagdossiers verwerving en SBE, rentesubsidies VWF

### 2.3.1 Subsidie verwerving

Zie 1.5.1

### 2.3.2 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 2012 werden elf dossiers uitbetaald, voor een totaalbedrag van 2.833.174,84 euro.

### 2.3.3 Eenmalige tussenkomst koop VMSW

Voor bijzondere sociale leningen aan particulieren, financiert de Vlaamse overheid de financieringskost van de VMSW die tegen marktrente leent op de internationale markten, verminderd met de rente die ze ontvangt van de sociale ontlenaar. Dit kan via een jaarlijkse rentesubsidie of via een eenmalige subsidie.

Het koopprogramma 2012, gefinancierd met een eenmalige tussenkomst, bedroeg 171.323.000 euro. Rekening houdend met het definitieve eenmalige tussenkomstpercentage werd voor het programma 2012 een bedrag vastgelegd van 43.199.000 euro, uit te betalen in de komende jaren, naargelang het uitvoeringsritme.

In 2012 werd uiteindelijk 34.953.000 euro uitbetaald aan de VMSW. Dit bedrag bestaat uit de afrekening van de subsidievoorschotten van het voorgaande jaar (2011), samen met de subsidievoorschotten die in 2012 werden uitbetaald.

In 2012 verstreekte de VMSW 1.913 leningen, voor een bedrag van 282.65.415 euro. Onderstaande tabel toont hoe dit totaal is verdeeld over de verschillende verrichtingen.

Akten 2012	Aantal	Totaal bedrag	Gemiddeld bedrag
Aankoop met renovatie	1186	€ 186.362.875	€ 157.136
Aankoop sociale koopwoning	406	€ 70.248.663	€ 173.026
Aankoop sociale koopwoning na renov./sloping	105	€ 15.295.691	€ 145.673
Nieuwbouw	27	€ 3.878.260	€ 143.639
Nieuwbouw na sloping	3	€ 302.000	€ 100.667
Overname onverdeelde helft-groepsbouw	22	€ 1.227.860	€ 55.812
Overname onverdeelde helft-nieuwbouw	2	€ 95.000	€ 47.500
Overname onverdeelde helft-renovatie	12	€ 619.260	€ 51.605
Renovatie eigen woning	150	€ 4.335.806	€ 28.905
<b>Totaal</b>	<b>1.913</b>	<b>€ 282.365.415</b>	<b>€ 147.603</b>

### 2.3.4 Jaarlijkse tussenkomst koop VMSW

Het programma voor de bijzondere sociale leningen werd vanaf 2010 opgesplitst in een gedeelte dat wordt gefinancierd via een eenmalige tussenkomst, en een gedeelte dat wordt gefinancierd met jaarlijkse tussenkomsten. De bedoeling is om hier in de loop van 2013 verandering in te brengen.

### 2.3.5 Rentesubsidies Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen (VWF) heeft als taak de woonsituatie van grote gezinnen te verbeteren door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door grote gezinnen te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden (Vlaamse Wooncode, art. 50).

Daartoe kan het VWF bijzondere sociale leningen toestaan, en woningen verwerven om ze te verhuren (besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode).

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 voor bijzondere sociale leningen aan grote gezinnen die voldoen aan de vastgestelde voorwaarden. Daarnaast mag het fonds deze middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen.

In 2012 verstrekte Het VWF 2300 leningen voor een totaal volume van 340.277.624,34 euro. Onderstaande tabel toont de onderlinge verdeling tussen de verschillende verrichtingen.

Akten 2012	Aantal	Totaal bedrag	Gemiddeld bedrag
Nieuwbouw	63	€ 9.635.960	€ 152.952
Aankoop	1507	€ 234.414.423	€ 155.550
Belangrijke werken	21	€ 1.884.889	€ 89.757
Weinig belangrijke werken	159	€ 5.159.974	€ 32.453
Aankoop en belangrijke werken	32	€ 4.769.860	€ 149.058
Aankoop en weinig belangrijke werken	475	€ 77.380.428	€ 162.906
Terugbetaling van schulden	33	€ 5.239.012	€ 158.758
Belangrijke werken en terugbetaling van schulden	1	€ 191.248	€ 191.248
Weinig belangrijke werken en terugbetaling van schulden	9	€ 1.601.830	€ 177.981
<b>Totaal</b>	<b>2.300</b>	<b>340.277.624</b>	<b>147.947</b>

Het Vlaamse Gewest neemt de jaarlijkse interest van de obligatieleningen voor zijn rekening ten belope van het aandeel, vastgesteld in het machtigingsbesluit tot het aangaan van de betreffende obligatielening (BVR van 21 december 1983 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating tot het aangaan van leningen wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen). Voor de obligatieleningen afgesloten vanaf 1992 komt het Vlaamse Gewest voor 50% tussen in de interestlast. In 2012 kreeg het VWF een totaalbedrag van 49.379.767.04 euro aan rentesubsidies uitbetaald.

### 3 Woonkwaliteit bewaken en stimuleren

---

Dit jaarverslag behandelt enkel de tegemoetkomingen die er bestaan ter verbetering van de woonkwaliteit. Met betrekking tot de woningkwaliteitsbewaking werd een apart jaarverslag opgesteld:

'Jaarrapport 2012: Het bewaken en verbeteren van de woonkwaliteit. De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring & het beheer van VIVOO, de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid.' (bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, Brussel 2013)

#### 3.1 De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Voor meer informatie, zie [Jaarrapport woningkwaliteitsbewaking 2012](#)

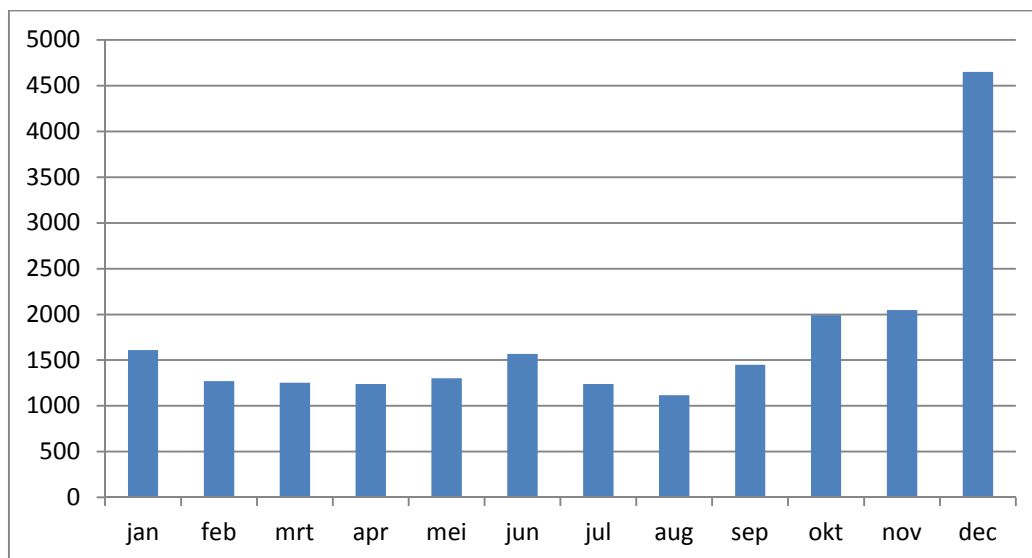
#### 3.2 VIVOO, de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid

Voor meer informatie, zie [Jaarrapport woningkwaliteitsbewaking 2012](#)

#### 3.3 Renovatiepremie

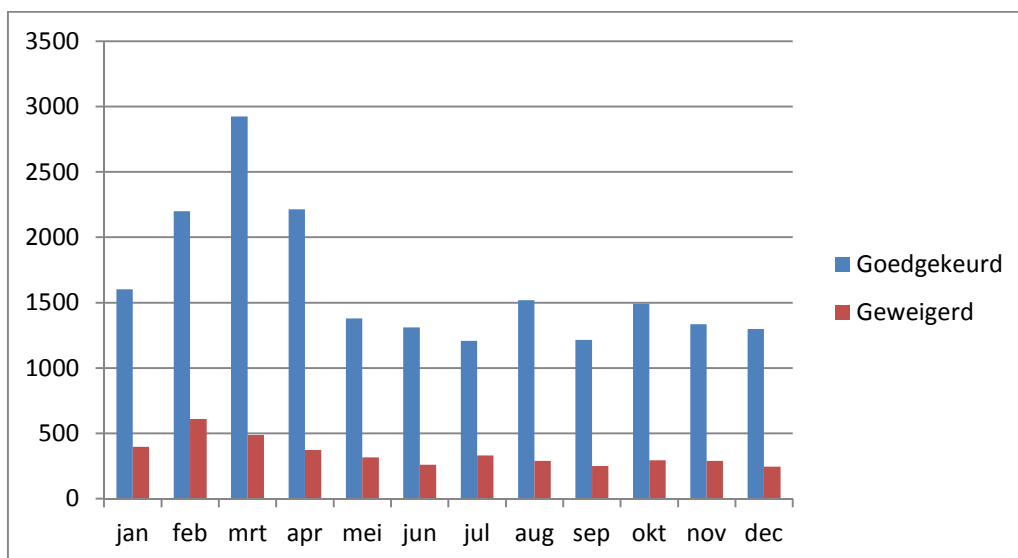
##### 3.3.1 Aanvragen

In 2012 ontving Wonen-Vlaanderen 20.735 aanvragen voor een renovatiepremie. Onderstaande grafiek toont het aantal aanvragen per maand van 2012.



##### 3.3.2 Goedkeuringen en weigeringen

In 2012 keurden de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen 19.963 dossiers goed, en weigerden ze er 4.150, ofwel 17,2 %.

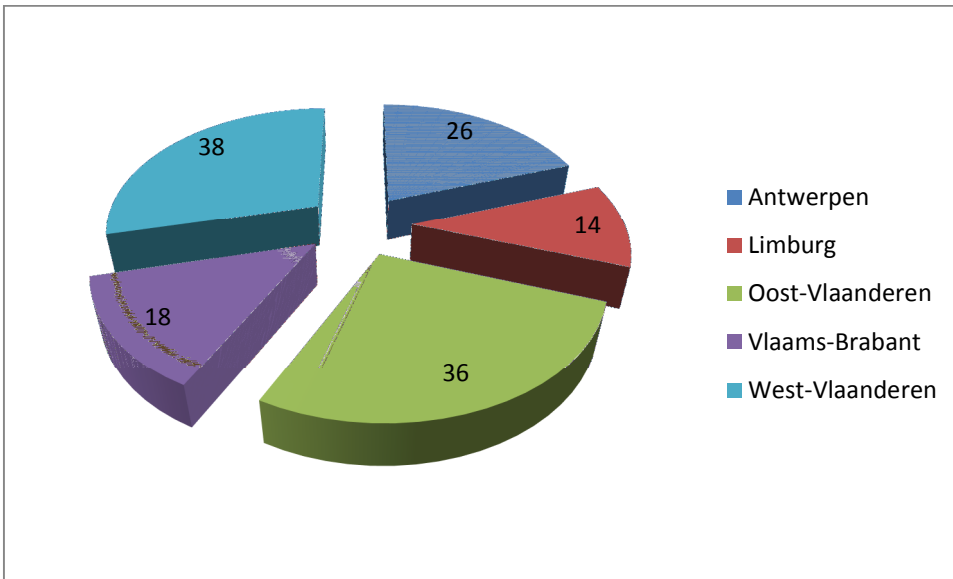


### 3.3.3 Uitbetalingen

In 2012 werden er 21.589 dossiers uitbetaald, met een gemiddelde premie van 5.284 euro. Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie.

Uitbetaling dossiers			
Provincie	Aantal uitbetaalde premies	Bedrag uitbetaalde premies	Gemiddelde premie
<b>Antwerpen</b>	4.916	€ 25.866.050	€ 5.262
<b>Limburg</b>	4.129	€ 19.310.440	€ 4.677
<b>Oost-Vlaanderen</b>	4.976	€ 27.797.780	€ 5.586
<b>Vlaams-Brabant</b>	3.105	€ 16.913.920	€ 5.447
<b>West-Vlaanderen</b>	4.463	€ 24.185.820	€ 5.419
<b>Totaal</b>	<b>21.589</b>	<b>114.074.010</b>	<b>€ 5.284</b>

Van de 21.589 in 2012 uitbetaalde premies ging het in 132 gevallen om een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor. Onderstaande grafiek toont een opsplitsing per provincie.



### 3.3.4 Afhandelingstermijnen

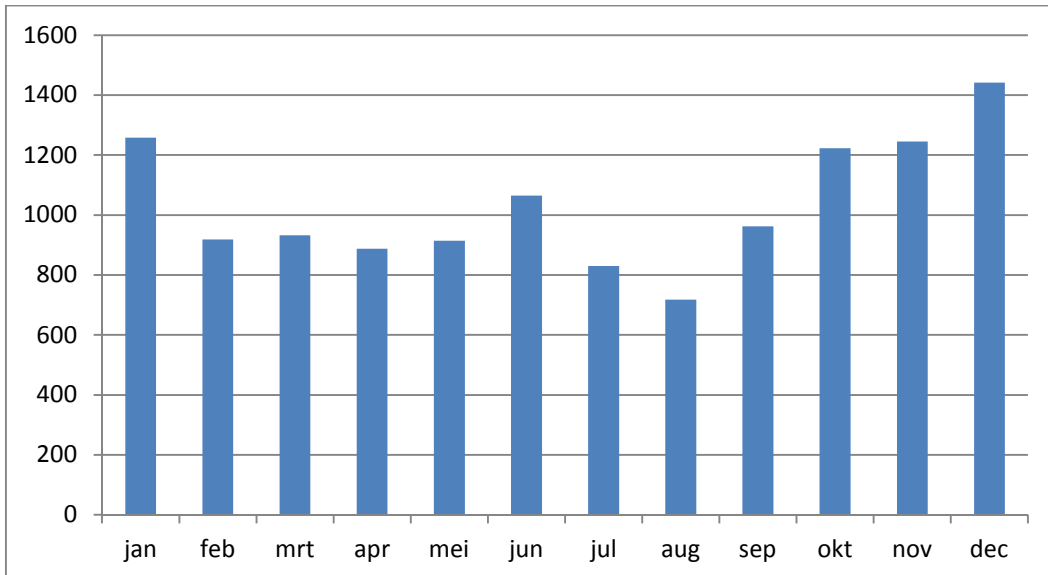
Van de in 2012 besliste dossiers bedroeg de gemiddelde termijn tussen de aanvraag en beslissing 83 dagen, waarbij men moet rekening houden met een gemiddelde termijn van 37 dagen tussen de aanvraag en de volledigheid van het dossier. Daarna verstrijken dus gemiddeld 46 dagen tot het nemen van de beslissing.

De gemiddelde termijn tussen voorlopige berekening en betaling van de in 2012 betaalde dossiers bedraagt 49 dagen.

### 3.4 Verbeterings- en aanpassingspremie

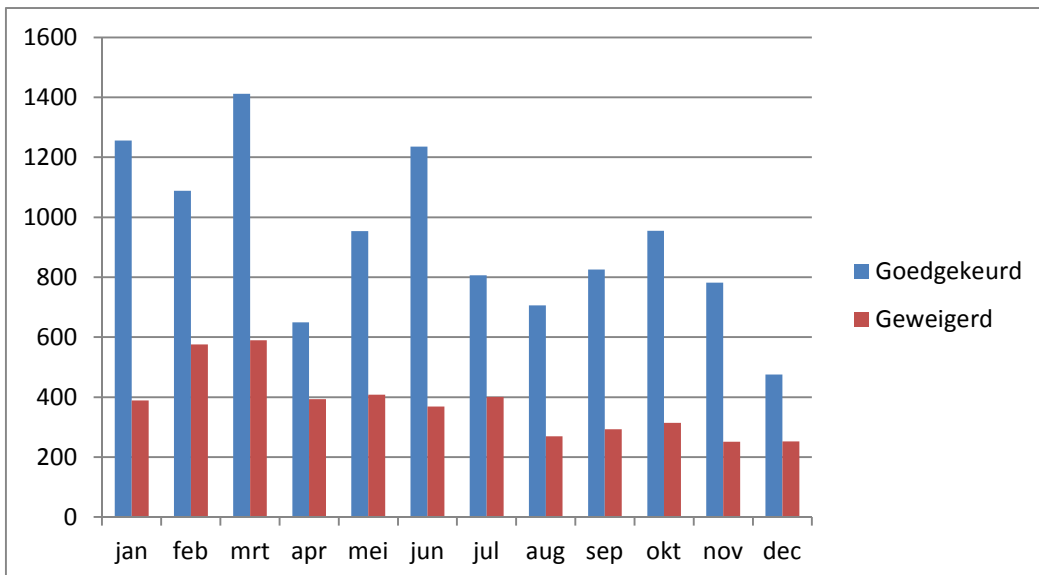
#### 3.4.1 Aanvragen

In 2012 ontving Wonen-Vlaanderen 12.394 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie. Onderstaande tabel toont het aantal aanvragen per maand.



#### 3.4.2 Goedkeuringen en weigeringen

In 2012 keurden de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen 11.143 dossiers goed, en weigerden ze er 4.505, ofwel 28,8 %.





### 3.4.3 Uitbetalingen

In 2012 werden er 12.895 dossiers uitbetaald, met een gemiddelde premie van 992 euro. Onderstaande tabel toont een overzicht per provincie, met opsplitsing tussen de aanpassingspremie, de verbeteringspremie en de verbouwingpremie voor overbewoning.

Uitbetaling dossiers						
Provincie	Aantal	Tot. bedrag	Bedrag	Aanpassing	Verbetering	Verbouwing
<b>Antwerpen</b>	2.468	€ 2.582.280	€ 1.046	€ 485.870	€ 2.075.050	€ 21.360
<b>Limburg</b>	2.675	€ 2.700.670	€ 1.010	€ 539.870	€ 2.154.550	€ 6.250
<b>Oost-Vlaanderen</b>	2.440	€ 2.558.100	€ 1.048	€ 407.130	€ 2.139.700	€ 11.270
<b>Vlaams-Brabant</b>	1.136	€ 1.280.590	€ 1.127	€ 332.660	€ 922.950	€ 24.980
<b>West-Vlaanderen</b>	4.176	€ 3.672.770	€ 879	€ 721.760	€ 2.918.650	€ 32.360
<b>Totaal</b>	<b>12.895</b>	<b>€ 12.794.410</b>	<b>€ 992</b>	<b>€ 2.487.290</b>	<b>€ 10.210.900</b>	<b>€ 96.220</b>

### 3.4.4 Afhandelingstermijnen

Van de in 2012 besliste dossiers bedroeg de gemiddelde termijn tussen de aanvraag en beslissing 71 dagen, waarbij men moet rekening houden met een gemiddelde termijn van 40 dagen tussen de aanvraag en de volledigheid van het dossier. Hierna verstrijken dus nog gemiddeld 31 dagen tot het nemen van de beslissing.

De gemiddelde termijn tussen goedkeuring en betaling van de in 2011 betaalde dossiers bedraagt 40 dagen.

## 4 Efficiënt en doeltreffend lokaal woonbeleid

### 4.1 Lokaal woonoverleg

Het programmatiebesluit voorziet in een overlegmoment tussen de verschillende actoren die bij het lokale woonbeleid zijn betrokken, om lopende projecten te bespreken en te evalueren. De gemeente organiseert dit lokale woonoverleg.

Het woonoverleg moet vooral de grote krachtlijnen van het beleid uitzetten en bewaken, en zorgen dat alle deelnemers volwaardig aan bod komen.

Het lokale woonoverleg peilt naar de doelgroepen van het woonbeleid, en gaat na of geplande projecten beantwoorden aan de plaatselijke behoeften en objectieven.

In 2012 was Wonen-Vlaanderen in totaal 595 keer te gast op een lokaal woonoverleg, in 279 (of 91%) van de Vlaamse gemeenten.

Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2012 was dat in 182 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.

Kaart 4 als bijlage toont de frequentie van de overlegmomenten in de verschillende Vlaamse gemeenten, waarop Wonen-Vlaanderen was uitgenodigd.

Aantal keer lokaal woonoverleg in 2012					
Provincie	Wonen-Vlaanderen aanwezig	Wonen-Vlaanderen niet aanwezig	Totaal	Gemeenten met LWO	Gemeenten met minstens 2x LWO
<b>Antwerpen</b>	180	30	210	69	66
<b>Limburg</b>	54	15	69	39	24
<b>Oost-Vlaanderen</b>	116	7	123	61	40
<b>Vlaams-Brabant</b>	62	4	66	52	11
<b>West-Vlaanderen</b>	83	44	127	57	41
<b>Totaal</b>	<b>495</b>	<b>100</b>	<b>595</b>	<b>278</b>	<b>182</b>

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	74%
Sociale projecten	71%
Algemeen beleid	48%
Analyse wonen/ woonplan	34%
Lokaal toewijzingsreglement	24%
Sociale huisvesting algemeen	23%
Woonkwaliteitsbewaking	22%
Intergemeentelijke samenwerking	21%
Gemeentelijke dienstverlening	20%
SVK	12%
Premies	11%
Woonkwaliteitsverbetering	10,3
Ruimtelijke planning/ ordening	10%
Doelgroepenbeleid	7%
Private huurmarkt	4%
Wonen en zorg	4%
Andere	1%

**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.

**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 Lokaal toewijzingsreglement

Om beter te kunnen inspelen op lokale noden en omstandigheden, kunnen gemeenten, overeenkomstig de bepalingen in artikel 25 tot en met 29 van het Kaderbesluit Sociale Huur, een eigen toewijzingsreglement opmaken. Dat moet zorgen voor een optimale toewijzing van de beschikbare sociale woningen, met het oog op een verbetering van de leefbaarheid, en om waar nodig tegemoet te kunnen komen aan de behoeften van specifieke doelgroepen.

Op 31 december 2012 hadden 133 gemeenten een lokaal toewijzingsreglement. Daarvan dienden er 106 om voorrang te geven aan een of meer specifieke doelgroepen. 40 reglementen werden opgemaakt volgens de richtlijnen in de omzendbrief (W2011/01) met betrekking tot de verkorte procedure voor kandidaat-huurders vanaf 65 jaar. In 100 gemeenten geeft een toewijzingsreglement voorrang aan kandidaat-huurders met lokale binding. 5 gemeenten hebben een toewijzingsreglement dat maatregelen voor de leefbaarheid voorziet. 7 gemeenten dienden een aanvraagdossier in waarbij het toewijzingsreglement uiteindelijk door de minister werd afgekeurd. Ten slotte hebben ook 8 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een of meerdere toewijzingsreglementen opgemaakt.

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

### 4.3.1 Helpdesk decreet grond- en pandenbeleid

Bij de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid bleek bij gemeenten een grote behoefte aan informatie te bestaan. 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.

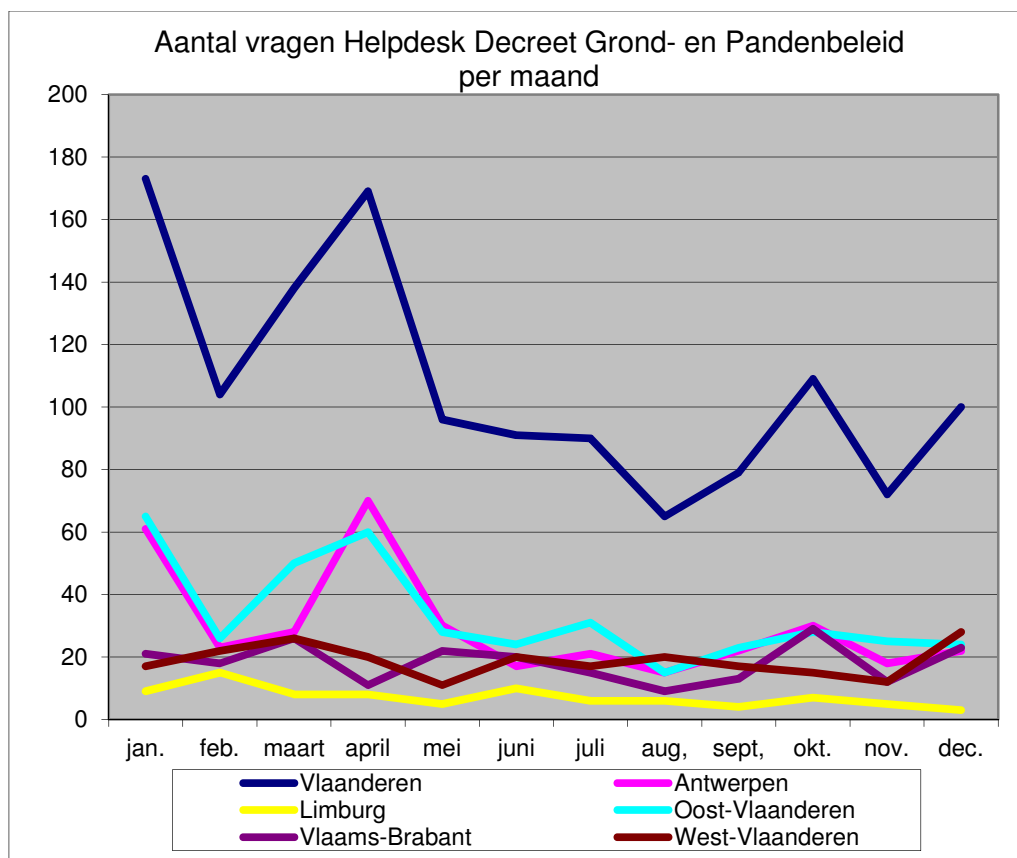
Wonen-Vlaanderen streeft ernaar alle toepassingsvragen binnen de tien werkdagen te beantwoorden. Complexe vragen of vragen die een juridische interpretatie noodzaken worden voorgelegd aan een overlegplatform dat wordt voorgezeten door het agentschap. In het overlegplatform zitten experts van Wonen-Vlaanderen, de VMSW, het agentschap Inspectie en het departement Ruimte Vlaanderen. Dit overlegplatform garandeert een validatie van juridische standpunten tussen de beleidsvelden Wonen en Ruimtelijke Ordening. In 2012 zijn in totaal 1.286 vragen over het decreet geregistreerd. Meer dan 99% van de vragen is binnen de tien werkdagen beantwoord en voor meer dan 98% was geen extra juridisch advies noodzakelijk.

Tabel: antwoordtermijn vragen Helpdesk Decreet Grond- en Pandenbeleid

Provincie	totaal 2012	beantwoord na tien werkdagen	doorgestuurd voor juridisch advies
<b>Antwerpen</b>	357	1	8
<b>Limburg</b>	86	0	2
<b>Oost-Vlaanderen</b>	399	0	0
<b>Vlaams-Brabant</b>	219	7	5
<b>West-Vlaanderen</b>	225	2	2
<b>Totaal</b>	<b>1286</b>	<b>10</b>	<b>17</b>

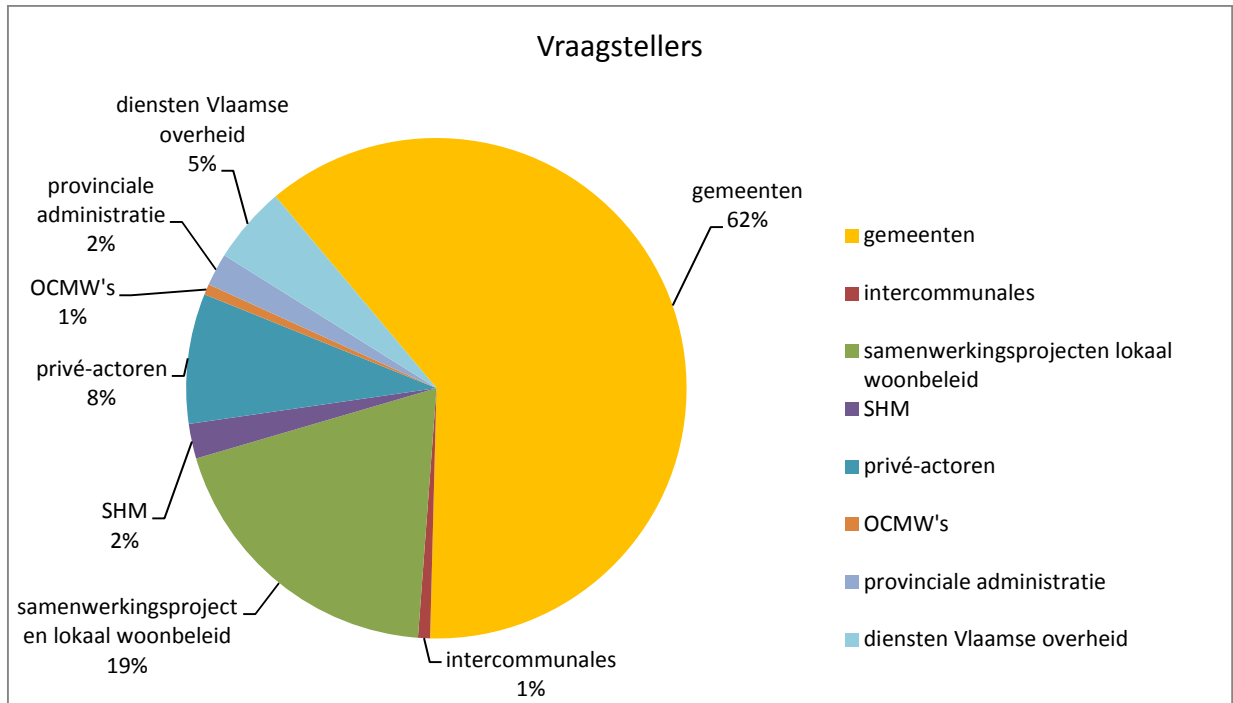
Vooraf in de eerste maanden van het jaar waren er veel vragen, wat mogelijk te maken heeft met de communicatie rond de Voortgangstoets 2012 en de actualisatie van het leegstandsregister voor 30 april. De tendens over het hele jaar 2012 was licht dalend in de meeste Vlaamse provincies.

Grafiek: evolutie in het aantal vragen per provincie



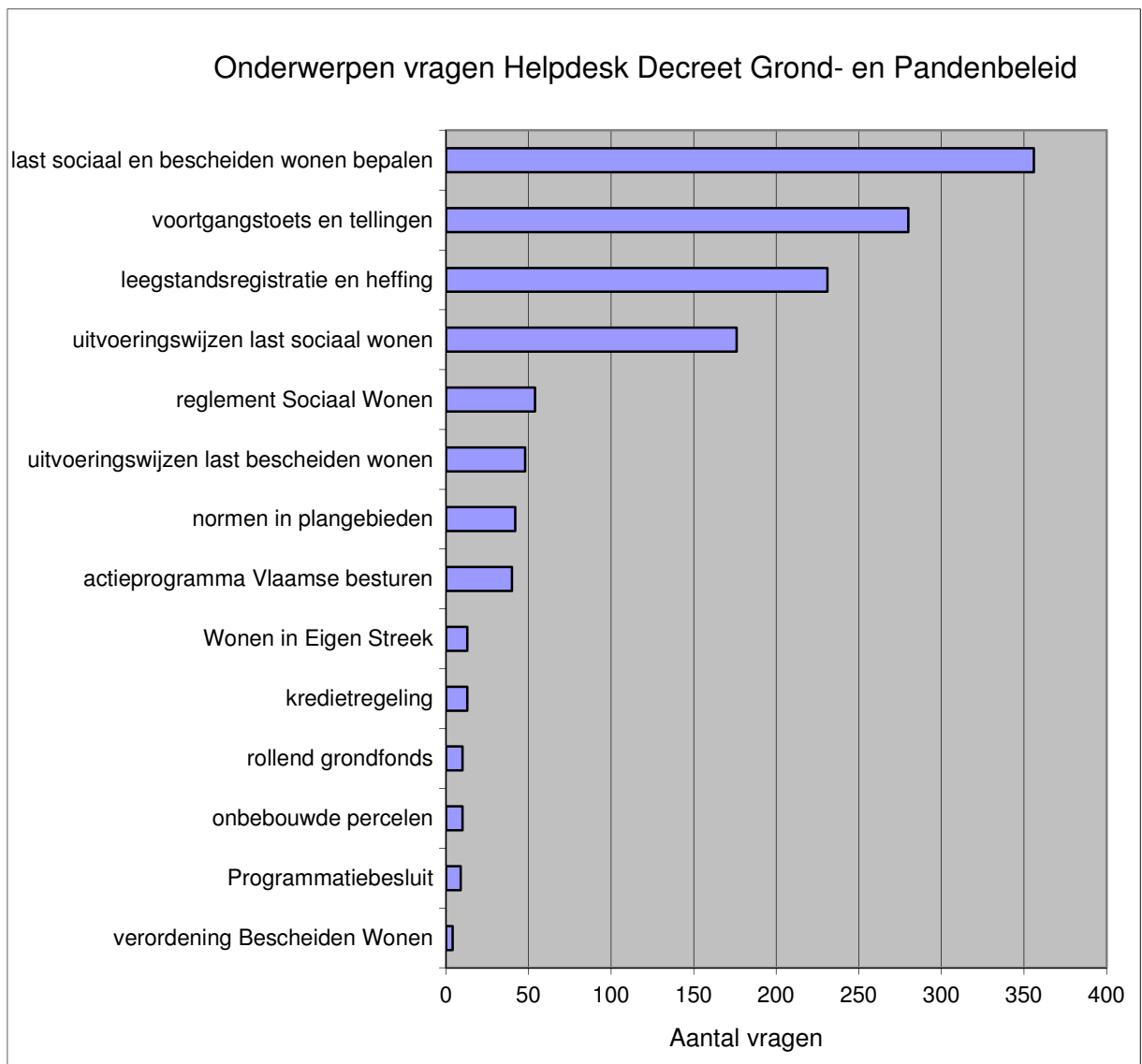
Bijna twee derden van de vragen kwamen uit gemeenten, en als we daar ook de vragen van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid bijtellen, komen we uit op drie kwart van de vraagstellers. De helpdesk is dan ook in eerste instantie voor hen bedoeld.

Grafiek: herkomst van de vragen



Er zijn vier onderwerpen die vaak terugkomen in de gestelde vragen: het bepalen of een project onder een last sociaal en bescheiden wonen valt en zo ja, met welke omvang, vragen over de voortgangstoets (of meer in het algemeen: welke woningen meetellen om het objectief te behalen), vragen over leegstandsregistratie en ten slotte over de uitvoering van de sociale last. 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.

Grafiek: aantal vragen per onderwerp



#### 4.4 Adviezen BPA, RUP, MER

Wonen-Vlaanderen heeft adviesbevoegdheid over een voorontwerp van bijzonder plan van aanleg (BPA) en over een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan, indien dit geheel of gedeeltelijk is bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of ligt in een woonvernieuwingsgebied.

Bedoeling is dat de adviesverlening aansluit bij het globale lokale woonbeleid en de sociale woonprogrammatie.

De focus ligt op inbreidingsgerichte en kernversterkende locaties voor wonen, in overeenstemming met de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er wordt ook gewezen op de beleidsdoelstellingen van het decreet grond- en pandenbeleid en de eventuele gevolgen voor de stedenbouwkundige voorschriften, zoals het verplicht opnemen van normen met betrekking tot sociaal en bescheiden wonen in bepaalde situaties. Lokale overheden moeten met deze normen rekening houden in de uitvoeringsplannen.

In 2012 bracht Wonen-Vlaanderen voor 118 RUP's een advies uit. Bij de overgrote meerderheid ging het om een RUP op gemeentelijk niveau.

Aantal geadviseerde ruimtelijke plannen		
<b>RUP gemeente</b>	<b>114</b>	<b>96,6%</b>
<b>RUP provincie</b>	<b>4</b>	<b>3,4%</b>
<b>RUP gewest</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>BPA</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>118</b>	<b>100%</b>

Wonen-Vlaanderen heeft ook adviesbevoegdheid bij 'verzoeken tot raadpleging over mogelijke aanzienlijke milieueffecten' (de zogenaamde 'MER-screenings') en tijdens het plan-MER- of project-MER-proces zelf. Dat gebeurt bij een plan tot realisatie of wijziging van een woongebied, woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of een plan dat als kader dient voor stadsontwikkelingsprojecten (plan-MER-decreet van 27/04/2007, verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse regering van 18/04/2008). Wonen-Vlaanderen gaat hierbij na of de effecten op het woonmilieu voldoende zijn onderzocht.

In 2012 bracht Wonen-Vlaanderen advies uit voor 135 plannen in het kader van een MER. In de overgrote meerderheid ging het om een MER-screening voor plannen op gemeentelijk niveau.

Aantal geadviseerde ruimtelijke plannen in het kader van MER		
<b>Mer-screening</b>	<b>128</b>	<b>94,8%</b>
<b>Plan-MER</b>	<b>5</b>	<b>3,7%</b>
<b>Project-MER</b>	<b>2</b>	<b>1,5%</b>
<b>Totaal</b>	<b>135</b>	<b>100%</b>



## 4.5 Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS)

### 4.5.1 Algemeen

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

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

In de periode 2007–2012 kregen 42 IGS–projecten een Vlaamse subsidie voor een periode van drie werkingsjaren, die twee keer verlengbaar is. In 2012 gingen 16 van die 42 projecten hun tweede subsidiëringsperiode in.

Omdat er voor 2012 geen open oproep was, werden geen nieuwe intergemeentelijke projecten gesubsidieerd. Wel heeft de minister voor 16 lopende projecten de subsidie hernieuwd voor een tweede subsidiëringsperiode. Voor 6 van die projecten betrof het een voorwaardelijke hernieuwing met een periode van 18 maanden in plaats van 3 jaar.

Twee projecten werden in de loop van 2012 stopgezet. Eind 2012 waren er dus 40 projecten actief, waaraan 202 Vlaamse gemeenten participeren. Ongeveer twee Vlaamse gemeenten op drie zijn dus betrokken bij een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid. Kaart 4 als bijlage geeft een geografisch overzicht van de gemeenten die aangesloten zijn bij een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid.

De decentrale diensten begeleiden en ondersteunen gemeenten bij de opstart van een intergemeentelijk samenwerkingsverband en bij de subsidieaanvraagprocedure. De meeste tijd en energie gaan echter naar de begeleiding, ondersteuning en opvolging van lopende IGS–projecten, met prioritaire aandacht voor:

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

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

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

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

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

De sterk verhoogde inzet op wonen in de steden en gemeenten, samen met een belangrijke uitbreiding van regelgeving en instrumenten ter zake, maken dat het lokale niveau in belangrijke mate beroep doet op de begeleiding en ondersteuning van Wonen–Vlaanderen.

#### **4.5.2 Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten**

In uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, is in de periode 2007–2012 het aantal gesubsidieerde IGS-projecten jaar na jaar toegenomen, tot 42.

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

In 2012 heeft Wonen–Vlaanderen voor 18 projecten een hernieuwingssubsidieaanvraag beoordeeld en geadviseerd, via een tussentijds evaluatierapport van de eerste 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.

Bij 6 van de hernieuwingssubsidieaanvragen stelde Wonen–Vlaanderen in zijn advies dat het project nood had aan bijsturing bij de uitvoering van sommige activiteiten. Die projecten kregen een subsidie voor slechts 18 maanden in plaats van 3 jaar. Zijn die projecten na het vierde werkingsjaar waar nodig aantoonbaar bijgestuurd, dan kan de minister in 2013 subsidie toekennen voor de volgende periode van 18 maanden.

De overige twaalf projecten kregen een gunstig advies waarvan er in 2012 tien een subsidie toegekend kregen voor een tweede periode van drie jaar. De beslissing voor de overige twee projecten zal genomen worden in 2013.

Zo werd in 2012 5.776.000 euro subsidie vastgelegd voor de voortzetting van lopende 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 2012 dienden 36 projecten een financieel verslag en activiteitenverslag van hun afgelopen werkingsjaar in; de andere projecten hadden nog geen eerste werkingsjaar achter de rug. Bij de beoordeling van het activiteitenverslag gaat men na of de uitvoering van de activiteiten heeft geleid tot de vooropgestelde tussentijdse resultaten. Op basis van de financiële verslagen beoordeelt men de werkelijke subsidiabele personeelskosten.

In 2012 heeft Wonen–Vlaanderen in totaal 4.610.000 euro subsidie uitbetaald.

## 5 Realisatie van het bijzonder sociaal objectief

---

### 5.1 Voortgangstoets

Artikel 22bis, §2 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering voor het eerst in 2012, en daarna tweejaarlijks, een voortgangstoets uitvoert met betrekking tot de implementatie van het bindend sociaal objectief. Als blijkt dat een gemeente onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit de Vlaamse regering een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid zijn om het vereiste sociale woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren.

De methode en criteria voor de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets zijn opgenomen in een besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2011 (het Monitoringbesluit).

In het voorjaar van 2012 werden alle cijfergegevens verzameld omtrent het sociale woonaanbod, gerealiseerd en vergund tussen 1/1/2008 en 31/12/2011. Op basis van die meting deelde Wonen-Vlaanderen de gemeenten in twee categorieën in (cat. 1 en cat. 2), op basis van het gerealiseerde, en eventueel het vergunde sociale woonaanbod binnen de gemeente over die periode. Voor het sociale huuraanbod werd 14,56% (groeiritme huur) vooropgesteld (netto-gerealiseerd sociaal huuraanbod tegenover het deelobjectief huur). Volgt de gemeente het groeiritme niet met het gerealiseerde aantal sociale huurwoningen, dan telt men de vergunde sociale huurwoningen ook mee. Het hierbij vooropgestelde groeiritme was 17,48% (aantal netto-gerealiseerde en vergunde sociale huurwoningen tegenover het deelobjectief).

Een gelijkaardige oefening was er voor sociale koopwoningen. Om het groeiritme te volgen moeten de gemeenten meer dan 10,64% (groeiritme koop) van hun deelobjectief sociale koopwoningen hebben gerealiseerd.

De gemeenten dienden beide groeiritmes te volgen om in categorie 1 te komen. Gemeenten in deze categorie zitten op het door de Vlaamse Regering vooropgestelde groeiritme, en leveren dus voldoende inspanning om hun bindend sociaal objectief te bereiken.

Gemeenten in categorie 2 volgen een of beide groeiritmes niet: zij dienen in een motiveringsnota aan te tonen dat ze voldoende inspanning leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen beoordeelde die motiveringsnota's volgens de voorwaarden en criteria uit het monitoringbesluit, waarna een onderverdeling volgde in categorie 2a en 2b. Categorie 2a zijn gemeenten die voldoende inspanning leveren om hun bindend sociaal objectief te bereiken; gemeenten in categorie 2b blijken hiertoe onvoldoende moeite te doen.

Eind 2012 telde categorie 1 127 gemeenten; 25 gemeenten zaten in categorie 2a, terwijl categorie 2b vooral nog de grootste groep was, met 156 gemeenten.

### 5.2 Reglement sociaal wonen en verordening bescheiden wonen

#### 5.2.1 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 aan eventuele afwijkingen op de normen van het decreet grond- en pandenbeleid (art. 4.1.9).

Daarmee geeft de gemeente dus meer rechtszekerheid en een concretere sturing aan het invullen van een sociale last in stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen.

Wonen-Vlaanderen ondersteunt gemeenten die een reglement sociaal wonen willen opmaken met voorbeelden, informatie over de procedure, de mogelijke invulling van lasten etc.

Voor zover Wonen-Vlaanderen hiervan op de hoogte werd gebracht zijn er eind 2012 81 gemeentelijke reglementen sociaal wonen goedgekeurd.

<b>Aantal goedgekeurde gemeentelijke reglementen sociaal wonen</b>					
Provincie	< 2010	2010	2011	2012	Totaal
<b>Antwerpen</b>	0	2	7	7	16
<b>Limburg</b>	0	1	0	3	4
<b>Oost-Vlaanderen</b>	1	6	7	2	16
<b>Vlaams-Brabant</b>	2	25	10	3	40
<b>West-Vlaanderen</b>	1	1	2	1	5
<b>Totaal</b>	4	35	26	16	81

In 2012 stond in 18 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.

In een aantal gemeenten leidde dit intussen tot een definitief vastgelegd reglement in de gemeenteraad.

### 5.2.2 Gemeentelijke verordening bescheiden wonen

De verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in een gemeente is gekoppeld aan het bindend sociaal objectief. Zolang dit niet is gerealiseerd, gelden er normen voor een bescheiden woonaanbod (artikelen 4.2.1 tot en met 4.2.4 van het decreet Grond- en 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 worden opgelegd in plangebieden (artikel 4.2.4, §2 van het decreet).

Eind 2012 werden drie goedgekeurde gemeentelijke verordeningen bescheiden wonen ter informatie bezorgd aan Wonen-Vlaanderen.

### 5.2.3 Gemeentelijk actieprogramma

Een eerste randvoorwaarde om sociale woningen te realiseren is dat er bouwgrond voorhanden is.

Het gemeentelijk actieprogramma biedt een beter overzicht van de beschikbare bouwgronden 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).

Op basis van lokaal woonoverleg kan de gemeente ter zake een gemeentelijk actieprogramma vaststellen, in uitvoering van art 4.1.7 van het decreet grond- en pandenbeleid.

In 2012 stond in 43 gemeenten het onderwerp 'gemeentelijk actieprogramma' op de agenda van een lokaal woonoverleg.

Voor zover Wonen-Vlaanderen hiervan op de hoogte werd gebracht, waren er eind 2012 34 actieprogramma's goedgekeurd.

<b>Aantal goedgekeurde gemeentelijke actieprogramma's</b>					
Provincie	Datum niet bekend	2010	2011	2012	Totaal
<b>Antwerpen</b>	0	1	1	26	28

<b>Limburg</b>	0	0	0	0	0
<b>Oost-Vlaanderen</b>	0	0	0	1	1
<b>Vlaams-Brabant</b>	1	0	1	2	4
<b>West-Vlaanderen</b>	0	0	1	0	1
<b>Totaal</b>	1	1	3	29	34

Kaart 6 als bijlage geeft een geografisch overzicht van de gekende reglementen sociaal wonen, verordeningen sociaal wonen en actieprogramma's.

### 5.3 Het uitvoeringsprogramma voor de sociale woningbouw

#### 5.3.1 Aanmeldingen voor het uitvoeringsprogramma 2013

De planning en financiering van sociale woonprojecten in het Vlaamse gewest zijn geregeld door een vijfjaarlijks investeringsprogramma (IP), dat wordt uitgevoerd volgens jaarlijkse uitvoeringsprogramma's (UP). Het Programmatiebesluit voor sociale woonprojecten van 18 juli 2008<sup>1</sup> regelt hoe het jaarlijkse uitvoeringsprogramma tot stand komt. Dat gebeurt in twee fasen. In de eerste fase melden de ontwikkelaars van sociale woonprojecten welke verrichtingen ze in de realisatie van hun sociale woningen willen uitvoeren en willen laten financieren. De aanmelding gebeurt bij de VMSW. De tweede fase bestaat uit een programmatieprocedure. Die toetst of aangemelde verrichtingen passen in het lokale en gewestelijke woonbeleid en of ze klaar zijn voor uitvoering in het daaropvolgende jaar. Aan het einde van de procedure keurt de minister het uitvoeringsprogramma goed.

De deelopdracht van Wonen-Vlaanderen in de programmatieprocedure bestaat er in een advies te geven over de aangemelde ontwikkelingsverrichtingen die men in het uitvoeringsprogramma van het komende jaar wil opnemen. Voor een positief advies moet de verrichting aan een aantal voorwaarden voldoen (zoals bepaald in artikel 6 van het Programmatiebesluit): ze moet zijn besproken op het lokaal woonoverleg, rekening houdend met de gekende lokale knelpunten, kansen en mogelijkheden. Verder toetst Wonen-Vlaanderen de verrichting aan uitvoeringsprogramma's van de vorige jaren en de evolutie in de vastgestelde woonbehoeften. Het agentschap steunt zich enerzijds op de besprekingen tijdens het woonoverleg en anderzijds op kennis van het woonbeleid van de gemeente.

<sup>1</sup> Voluit: 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.

Tabel: aantal aanmeldingen voor subsidies op het uitvoeringsprogramma 2013 (UP2013)

Aanmeldingen van verrichtingen voor sociale woonprojecten	Bouw en renovatie van huurwoningen door SHM's (NFS2)	Bouw van koopwoningen waarvoor een sociale lening mogelijk is (BP)	Bouw van of renovatie tot koopwoningen (SBE)	Bouw en renovatie van huurwoningen door niet-SHM's (SBR)	Sloop en infrastructuur-subsidie (SSI)
<b>Antwerpen</b>	282	47	46	50	55
<b>Limburg</b>	113	33	19	20	45
<b>Oost-Vlaanderen</b>	282	40	29	39	64
<b>Vlaams-Brabant</b>	91	10	7	8	38
<b>West-Vlaanderen</b>	273	52	24	58	53
<b>Totaal</b>	<b>1041</b>	<b>182</b>	<b>125</b>	<b>175</b>	<b>255</b>

Zoals blijkt uit de tabel betreffen verreweg de meeste aanmeldingen het financieringsstelsel van de bouw en renovatie van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen (1041). Die vormen op zich al meer dan de helft van het totale aantal aanmeldingen voor het uitvoeringsprogramma 2013 (1.778). Voor de bouw en renovatie door andere actoren komen hoofdzakelijk gemeenten en OCMW's en hun samenwerkingsverbanden in aanmerking. Die zijn traditioneel minder actief in de sociale woningbouw, wat het lagere aantal aanmeldingen voor dit stelsel verklaart (175). Sociale koopwoningen worden bijna uitsluitend door sociale huisvestingsmaatschappijen gerealiseerd. Alle sociale koopprojecten moeten voor het bouwprogramma aangemeld worden (182), maar sommige kunnen omwille van kenmerken als ligging of sanering bijkomend gefinancierd worden met een subsidie en worden daarvoor apart aangemeld (125), zij het niet altijd in hetzelfde jaar. Ten slotte gaat een belangrijk deel van de aanmeldingen over infrastructuur- en sloopwerken (255), voor zowel huur- als koopwoningen.

De adviezen van het agentschap worden door de VMSW verwerkt in het ontwerp uitvoeringsprogramma. Dit ontwerp uitvoeringsprogramma wordt inhoudelijk beoordeeld door een beoordelingscommissie, samengesteld uit het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW, de sociale woonactoren, de VVSG en de private ontwikkelaars. Na aanpassing van het ontwerp uitvoeringsprogramma aan de opmerkingen van de beoordelingscommissie, bewaakt Wonen-Vlaanderen de reglementaire toepassing van het uitvoeringsprogramma en adviseert het de minister over de afstemming van het uitvoeringprogramma met het 5-jaarlijkse investeringsprogramma en de aanbevelingen die gemaakt werden op het lokaal woonoverleg.

### 5.3.2 Attesten voor verwervingsubsidies

Het agentschap attesteert of bepaalde gronden en panden aan de juiste kenmerken beantwoorden om subsidies te krijgen bij verwerving ervan. Die subsidies zijn mogelijk voor sociale koopprojecten van huisvestingsmaatschappijen en voor de bouw van sociale huurwoningen door gemeenten en OCMW's en hun samenwerkingsverbanden. De basis voor de attestering door Wonen-Vlaanderen vormt artikel 4 van het ministerieel besluit van 8 december 2008,<sup>2</sup> dat een uitvoeringsbesluit is van het vermelde Programmatiebesluit.

Een subsidie is mogelijk voor de verwerving volgende gronden en panden:

<sup>2</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.

- woningen of gebouwen die niet beantwoorden aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica of veiligheid als die geheel of gedeeltelijk gesloopt worden om sociale woningen te bouwen;
- onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen, verwaarloosde en leegstaande woningen of gebouwen, al dan niet via een voorkooprecht, met het doel ze te renoveren, te verbeteren of aan te passen tot sociale woningen of gemeenschapsvoorzieningen;
- onbebouwde percelen in een bestaande woonkern, om er sociale woningen of sociale kavels op te realiseren.

Tabel: aantal attesten voor verwervingssubsidie in 2012

Provincie	Gunstig	Ongunstig	Gemengd	Totaal
Antwerpen	21	0	0	21
Limburg	7	2	0	9
Oost-Vlaanderen	34	5	5	44
Vlaams-Brabant	20	0	0	20
West-Vlaanderen	39	6	1	46
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>140</b>

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, die een sanering van buurten of wijken kunnen betekenen, meestal met het oog op sociale koopwoningen (indien door huisvestingsmaatschappijen), soms ook voor sociale huurwoningen (bij andere actoren).

#### 5.4 Onteigeningsaanvragen sociale woonprojecten en afbakening bijzondere gebieden

In het kader van de realisering van het sociaal objectief, adviseert het agentschap Wonen-Vlaanderen de onteigeningsaanvragen voor sociale woonprojecten en de aanvragen tot afbakening van bijzondere gebieden in het kader van het voorkooprecht.

Beide instrumenten worden maar zelden ingezet door de lokale besturen. In 2012 werden drie nieuwe onteigeningsaanvragen voorgelegd tot machtiging door de minister van Wonen, zes lopende dossiers werden ter goedkeuring voorgelegd aan de minister. Voor twee onteigeningsdossiers werd een opportuniteitsadvies gegeven aan de minister van Binnenlandse Bestuur.

Er waren in 2012 geen nieuwe aanvragen tot afbakening van bijzondere gebieden in het kader van het voorkooprecht.

## 6 Vorming en communicatie

### 6.1 Vormings- en informatieaanbod

Wonen-Vlaanderen biedt een gevarieerd vormings- en informatieaanbod aan de lokale besturen, middenveldorganisaties en woonactoren.

Wonen-Vlaanderen streeft, zowel inhoudelijk als organisatorisch, naar een afstemming met andere bestuursniveaus en beleidsvelden, die zelf ook voor een complementair vormingsaanbod kunnen zorgen.

#### 6.1.1 Basiscursus lokaal woonbeleid

Basiscursus lokaal woonbeleid			
	Datum	Locatie	# deelnemers
<b>Sessie 1: Lokaal woonbeleid</b>	24 april 2012 (VM)	Brussel	92
<b>Sessie 2: Planning sociale woonprojecten</b>	24 april 2012 (NM)	Brussel	91
<b>Sessie 3: Woonkwaliteitsbewaking</b>	3 mei 2012 (VM)	Brussel	88
<b>Sessie 4: Premies en tegemoetkomingen</b>	3 mei 2012 (NM)	Brussel	84

De vormingssessies sluiten aan op de actualiteit en de meest recente regelgeving (Vlaamse Wooncode, decreet Grond- en Pandenbeleid). 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, 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.

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

#### 6.1.2 Snelcursus voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

In 2012 was de snelcursus voor IGS-projecten reeds aan zijn vierde editie toe. Deze cursus is gericht op de intergemeentelijke projecten waaraan een Vlaamse subsidie werd toegekend of die zijn opgestart na de derde editie van de snelcursus in 2011.

Het programma van deze snelcursus, die op 11/10/2012 werd bijgewoond door dertien deelnemers, focuste op twee projectactiviteiten: het ontwikkelen van een woonbeleidsvisie en het lokaal woonoverleg.

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

Thematische info- en vormingssessies worden ad hoc georganiseerd als antwoord op specifieke behoeften van gemeenten of naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde regelgeving.

Op 10 november 2011 keurde de Vlaamse Regering het monitoringbesluit goed, dat de nadere regels bevat voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief, en de methode en de criteria bepaalt voor een voortgangstoets. Het besluit voorziet een eerste



voortgangstoets in 2012. De gemeenten moesten hun gegevens inzake sociaal woonaanbod tegen 31 januari 2012 bekendmaken, zodat de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen erg snel infosessies aan de gemeenten en lokale woonactoren hebben aangeboden over de monitoring van het sociale woonaanbod, de eerste voortgangstoets in 2012 en de module vergund sociaal woonaanbod (onderdeel van de webapplicatie RWO Data Manager). In drie provincies gingen deze informatiesessies nog in december 2011 door. In de provincies Vlaams-Brabant en Limburg vonden ze plaats in de eerste helft van januari 2012, en in Oost-Vlaanderen en Antwerpen waren in januari 2012 nog bijkomende sessies over het monitoringbesluit.

<b>Infosessie over monitoring sociaal woonaanbod, voortgangstoets en module vergund sociaal woonaanbod 2011</b>		
	<b>Datum</b>	<b>Aantal deelnemers</b>
<b>Wonen Vlaams-Brabant</b>	9 januari 2012	45
<b>Wonen Limburg</b>	12 januari 2012	52
<b>Oost-Vlaanderen</b>	9 januari 2012	niet meegedeeld
<b>Antwerpen (voor huisvestingsambtenaren en projectcoördinatoren)</b>	10 januari 2012	36
<b>Antwerpen (medewerkers stad Antwerpen)</b>	12 januari 2012	25

Wonen-Vlaanderen begon in 2011, in het kader van de woonkwaliteitsbewaking, met de uitwerking van een praktische opleiding over het vaststellen van gebreken in woningen en kamers aan de hand van een technisch verslag. Dit kwam tegemoet aan de vraag van gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die binnen de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid personeel inzetten voor woningcontroles. Deze meerdaagse opleiding omvatte een theoretisch en een praktisch deel (waarbij de deelnemers samen met technische onderzoekers van Wonen-Vlaanderen zelf in een aantal woningen kwaliteitsgebreken vaststelden). Vlaams-Brabant beet de spits af met een eerste tweedaagse theoretische opleiding in december 2011. In het eerste semester van 2012 vonden vervolgens in de vijf provincies het theoretische en het praktische gedeelte van de opleiding plaats. De theoretische module werd in Vlaams-Brabant herhaald.

Opleiding over vaststelling van technische gebreken inzake woningkwaliteit			
	Datum	Locatie	Aantal deelnemers
<b>Theoretische sessie deel 1</b>	10 januari 2012	Vlaams-Brabant	40
	6 februari en 9 maart 2012	Antwerpen	61
	21 februari en 1 maart 2012	West-Vlaanderen	65
	22 maart 2012	Limburg	29
	17 april 2012	Oost-Vlaanderen	77
<b>Theoretische sessie deel 2</b>	19 januari 2012	Vlaams-Brabant	40
	9 februari en 16 maart 2012	Antwerpen	59
	28 februari en 8 maart 2012	West-Vlaanderen	65
	29 maart 2012	Limburg	28
	26 april 2012	Oost-Vlaanderen	77
<b>Praktijkgerichte sessie</b>	12 januari 2012 (Leuven) 16 januari 2012 (Vilvoorde) 23 januari 2012 (Zaventem) 24 januari 2012 (Ternat)	Vlaams-Brabant	76
	20 en 28 februari 2012	Antwerpen	60
	7, 10 en 11 mei 2012	West-Vlaanderen	47
	19 april 2012 (Hasselt)	Limburg	26
	15 en 25 mei 2012	Oost-Vlaanderen	54

Op 1 september 2009 werd het decreet grond- en pandenbeleid van kracht, met daarbij een hele reeks nieuwe instrumenten en begrippen om in iedere gemeente het aanbod van sociale en betaalbare woningen te vergroten. Andere instrumenten, zoals het gemeentelijke leegstandsbeleid, kregen een aangepast decretaal kader.

Na drie jaar was de tijd rijp voor een praktijkgerichte studiedag. Wonen-Vlaanderen organiseerde samen met de VMSW, het departement RWO en de provincies een dag met vier workshops rond volgende thema's: het gemeentelijke activeringsbeleid en actieprogramma, planologische ontwikkelingsmogelijkheden, de lokale vergunningscontext, en het voortraject programmatie sociaal woonaanbod.

Dit initiatief vond in de loop van 2012 plaats in elke provincie, en was in eerste instantie gericht naar stedenbouwkundige en planologische ambtenaren, huisvestingsambtenaren en beleidsmedewerkers van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

<b>Workshops decreet grond- en pandenbeleid</b>		
	<b>Datum</b>	<b>Aantal deelnemers</b>
<b>Wonen Vlaams-Brabant</b>	23 februari 2012	78
<b>Wonen Oost-Vlaanderen</b>	4 mei 2012	54
<b>Wonen West-Vlaanderen</b>	7 mei 2012	34
<b>Wonen Antwerpen</b>	21 mei 2012	86
<b>Wonen Limburg</b>	13 september 2012	84

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

In 2012 waren er geen specifieke info- of vormingsmomenten voor lokale mandatarissen.

#### 6.1.5 Ad hoc-vormings- en informatiesessies

Het agentschap Wonen-Vlaanderen neemt op geregelde tijdstippen het initiatief om thematische of ad hoc vormings- of infosessies te organiseren. Ook leveren ze desgevraagd een actieve bijdrage aan vormings- en infosessies die door en/of voor lokale besturen, middenveldorganisaties en woonactoren worden georganiseerd.

Voorbeelden hiervan zijn de rondetafelconferenties over het Woonbeleidsplan Vlaanderen, infomomenten over de regelgeving van sociale assistentiewoningen, het bescheiden woonaanbod en de huurpremie, de persvoorstelling van de huurschatter, toelichtingen op congressen zoals de transitiearena Duurzaam Bouwen en Wonen 2012, de vormingsmomenten voor de visitatoren, ... .

## 6.2 Overlegfora

#### 6.2.1 Overlegtafels voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

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

<b>Overlegtafels IGS-projecten</b>		
	<b>Datum</b>	<b>Locatie</b>
<b>Woonkwaliteit, premies, monitoring bijzonder sociaal objectief (BSO), woonbehoeftestudie, gezond binnenmilieu, vormingsmomenten</b>	16 januari 2012 (nm)	Limburg
<b>Wijzigingen reglementeringen (DGPB, leegstandsreglementen), praktijken en ervaringen in projectgemeenten (leegstand), strategieën leegstandsregistratie en -bestrijding</b>	27 februari 2012 (nm)	Oost-Vlaanderen
<b>Verlengingssubsidieaanvragen, jaarverslag Wonen-Antwerpen, opmaak UP, wijziging DGPB, monitoringsbesluit</b>	28 februari 2012 (nm)	Antwerpen
<b>Voortgangstoets BSO en opmaak motivatienota, sociale dakisolatieprojecten, provinciale campagne 'Warm Limburg'</b>	7 mei 2012 (nm)	Limburg

<b>Monitoring, wijziging DGPB, heffing onbebouwde percelen, actieprogramma (draaiboek), opvolging BSO, sociale last</b>	22 mei 2012	West-Vlaanderen
<b>Nieuwe regelgeving (huurpremie, voortgangstoets 2012), omgevingsanalyse: voorstelling Intergemeentelijke Woonwijzer + ervaring andere projecten</b>	19 juni 2012 (vm)	Oost-Vlaanderen
<b>Huurpremie, monitoring BSO, nieuw SVK-besluit, PRUP's weekendverblijven, campings, ...</b>	10 september 2012 (vm)	Vlaams-Brabant
<b>Reglement duurzaam bouwen GAOZ, brainstorm/debat wonen in Vlaanderen</b>	10 september 2012 (nm)	Limburg
<b>Terugkoppeling woonwinkeloverleg, instrumenten opvolging BSO, opmaak actieprogramma, energie, woonplannen</b>	11 september 2012	West-Vlaanderen
<b>Voorstelling werking IVLW Regio Midden, terugkoppeling verlengingssubsidieaanvragen, voorstelling onderzoek woonkwaliteit: gebruik van premies, woonkwaliteitsbewaking: wooninspectie – leegstand, projecten en nieuwe beleidsplougen</b>	8 oktober 2012 (nm)	Antwerpen
<b>Wijziging reglementeringen, voorstelling gemeentelijk actieprogramma van De Pinte, aanpak van actieprogramma's in de projecten</b>	11 oktober 2012 (vm)	Oost-Vlaanderen
<b>Woonkwaliteitsbewaking inclusief verwaarlozing, nieuwe besturen – strategie</b>	3 december 2012 (nm)	Limburg
<b>Woonbegeleiding</b>	27 november 2012	West-Vlaanderen
<b>Beleids- en beheerscyclus</b>	11 december 2012 (vm)	Oost-Vlaanderen
<b>Rollend grondfonds, brainstorm over werking en uitbreiding IGS-projecten</b>	17 december 2012 (vm)	Vlaams-Brabant

### 6.2.2 Woonwinkeloverleg

Tot 2012 zag het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) toe op het woonwinkeloverleg, georganiseerd door een kerngroep van woonwinkels. Vanaf 1 september 2012 werd het VOB ontbonden en viel de VOB-ondersteuning aan de woonwinkels weg. In plaats daarvan volgde een semestriële organisatie van het woonwinkeloverleg door de buitendiensten van Wonen-Vlaanderen. In Oost- en West-Vlaanderen ging er al in de eerste helft van 2012 een woonwinkeloverleg door. Vlaams-Brabant volgde in het najaar 2012. In Limburg wordt de woonwinkel formule geïntegreerd in de IGS-projecten; in Antwerpen kon in 2012 nog geen woonwinkeloverleg doorgaan.

<b>Woonwinkeloverleg</b>		
	<b>Datum</b>	<b>Locatie</b>
<b>Overleg woonwinkelmedewerkers</b>	10 januari 2012	West-Vlaanderen
<b>Gelijkebehandelingsprotocol stad Niklaas, intergemeentelijk reglement affichering huurprijs</b>	29 maart 2012 (nm)	Oost-Vlaanderen
<b>Werken met de “zwakke” doelgroep , energie en rol loket/woonwinkel</b>	6 september 2012 (vm)	West-Vlaanderen
<b>Doelgroepgericht communiceren, presentatie door Eric Goubin (Lessius Hogeschool)</b>	10 september 2012 (nm)	Vlaams-Brabant

<b>Recente wijzigingen in het beleidsdomein wonen, doorlichting van de missieverklaring en visietekst van het woonwinkeloverleg, nieuws van de provincie (huurmap, aanvullende lening, provinciale woonraad), nieuws van de Vlaamse overheid (wijziging VAP/Reno, huurgarantiefonds, woonkwaliteit), nieuws uit de woonwinkels, vormingen en opleidingen</b>	<b>11 oktober 2012 (nm)</b>	<b>Oost-Vlaanderen</b>
--	-----------------------------	------------------------

### 6.2.3 Begeleidingsgroep niet-IGS-gemeenten

De buitendienst Wonen Antwerpen voorziet naast de overlegtafels voor coördinatoren van IGS-projecten ook in een overleg voor gemeenten die niet behoren tot een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. In de provinciehoofdstad vonden er twee zulke sessies plaats (op 19 april en 22 november), rond het jaarverslag Wonen Antwerpen, woningkwaliteit, UP, wijziging DGPP, monitoring en voortgangstoets BSO.

#### **6.2.4 Commissie Huisvesting van de VVSG**

Ongeveer tweemaandelijks organiseert de VVSG een commissie Wonen waaraan vooral de centrumsteden en een aantal IGS-projecten deelnemen. Ook Wonen-Vlaanderen is op dit forum vertegenwoordigd. De VVSG-commissie behandelt concrete onderwerpen rond woonkwaliteitsbewaking, grond- en pandenbeleid en IGS-projecten, maar ook kritische reflecties op nieuwe Vlaamse regelgeving in wording staan geregeld op de agenda.

#### **6.2.5 Beleidsveldoverschrijdende overlegfora**

Met het oog op de vertaling naar het Vlaamse beleid volgt het agentschap de relevante elementen uit internationale onderzoeks- en beleidsvoorstellen op evenals de initiatieven vanuit maatschappelijke belanghebbenden en aanverwante beleidsvelden:

- Wonen-Vlaanderen nam in 2012 deel aan de internationale conferentie 'Housing : Local Welfare and Local Markets in a Globalised World' in Lillehammer. Deze conferentie werd georganiseerd door de Europese organisatie voor huisvestingsonderzoek ENHR;
- Op expliciete vraag van de minister en na overleg met de permanente vertegenwoordiging voor Vlaanderen in het Strategisch Overlegorgaan Internationale Aangelegenheden (SOIA), nam het agentschap deel aan werkgroepen georganiseerd door de Europese Commissie met het oog op de voorbereiding van standpunten rond huisvestingsproblematieken op supranationaal niveau;
- Wonen-Vlaanderen nam deel aan de beleidsveldoverschrijdende werkgroepen Wonen - Welzijn, het Beleidsplan Ruimte en het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding en is voorzitter van de beleidsveldoverschrijdende overlegfora SOS Huur (Strategisch Overlegplatform Sociale verhuring), GOP (Grond- en Pandenbeleid Overlegplatform);
- In het kader van de pilootprojecten Wonen met als thema 'Collectief Wonen', zetelt het agentschap in de kwaliteitskamer van de Vlaamse Bouwmeester;
- Wonen-Vlaanderen stond in voor de opmaak van de voorbereidende fiches voor het groenboek 6<sup>de</sup> staatshervorming voor de thema's woninghuur en woonfiscaliteit. Met het oog op agendering van het groenboek op de Vlaamse regering nam het agentschap deel aan de werkgroepen en de taskforce van leidinggevend ambtenaren.

#### **6.2.6 Stuur- en begeleidingsgroepen Wetenschappelijk Onderzoek**

Wonen-Vlaanderen geeft uitvoering aan de bepalingen opgenomen in de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en het Steunpunt Wonen in het kader van het Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015. Het agentschap levert de voorzitter en de secretaris voor de stuurgroep en heeft deze tweemaal samengeroepen in het kader van de reglementaire advies- en beslissingsprocedure en met het oog op het bewaken van het reglementair beslissingsproces voor de goedkeuring en publicatie van de onderzoeksrapporten, het jaarverslag, het financieel verslag, het jaarplan en de wijzigingen aan de meerjarenplanning.

Het agentschap levert tevens de voorzitter voor de begeleidingsgroepen. Voor elk thema van het basisonderzoek, zoals vastgelegd in het meerjarenplan, wordt een begeleidingsgroep met een specifieke samenstelling voorzien. Het agentschap heeft per begeleidingsgroep minstens 3 overlegmomenten gehouden met het oog op de efficiënte begeleiding van het wetenschappelijk onderzoek, de bewaking van het tijds kader als vermeld in de jaarplannen, de advisering van de jaarplannen en de wetenschappelijke publicaties, de voorbereiding en advisering van valorisatie-initiatieven.

## 6.3 Communicatie

### 6.3.1 Externe communicatie

Sinds de transitie van Wonen–Vlaanderen heeft het agentschap een groot deel belanghebbenden en stakeholders als klant bijgekregen. Om die reden werd de externe communicatie van het agentschap onder de loep genomen en met het oog op een duidelijke, sociale objectgerichte e–communicatie over zijn diensten werd de website van het agentschap herwerkt.

#### *Website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)*

Medio 2012 veranderde de website [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be) in [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) met een aangepaste structuur en een aangepaste vormgeving. Op die manier kon het agentschap invulling geven aan de communicatiebehoefte rond de beleidsondersteunende opdracht. Er werd een specifiek pagina aangemaakt voor professionelen waarin de beleidsmatige thema's aan bod komen en waarin op vraag van de woonactoren ook een overzicht van de vigerende regelgeving in het beleidsveld Wonen is opgenomen.

De informatie wordt op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) geplaatst door een team van redacteurs, elk verantwoordelijk voor een afgebakende (sub)rubriek of thema. Dat gebeurt via het content management systeem (CMS) Apollo.

#### *Website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be)*

De website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) is een initiatief van de Vlaamse overheid met het doel een totaaloverzicht te bieden van de beschikbare premies voor de woning. Dat maakt de website nuttig en interessant voor zowel burgers als ambtenaren aan de gemeentelijke woonloketten, die de burgers informeren en helpen. Gemeenten die dat wensen kunnen de beschikbare premies voor de woning rechtstreeks uit Premiezoeker tonen op de eigen gemeentelijke website, die zo actueel blijft zonder dat zij de federale en gewestelijke initiatieven op de voet hoeven te volgen.

Gemeenten die deelnemen aan een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid dienen de gemeentelijke premies voor wonen en rationeel energiegebruik en duurzaam (ver)bouwen in te voeren en actueel te houden op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

#### *Website [www.huurpremie.be](http://www.huurpremie.be)*

De website [www.huurpremie.be](http://www.huurpremie.be) is een initiatief van het agentschap Wonen–Vlaanderen met het doel de nodige informatie te verstrekken voor huurdersorganisaties, SVK's, belangenorganisaties, kandidaat huurders en SHM's. De website klikt automatisch door naar de premiepagina van [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), met een rubriek "veel gestelde vragen" die regelmatig wordt bijgewerkt.

#### *Website [www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)*

De website [www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be) is een initiatief van het agentschap Wonen–Vlaanderen met het doel een online webtool aan te bieden voor de schatting van de markthuurwaarde van een private huurwoning. De website klikt automatisch door naar [www.woninghuurprijzen.be](http://www.woninghuurprijzen.be) zodat men via de zoekrobots op het internet telkens bij de juiste webtool terecht komt. Er is momenteel heel weinig informatie beschikbaar over de huurprijzen van een private huurwoning. De belangrijkste meerwaarde van de huurschatter is dan ook het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt. De huurschatter geeft huurders en verhuurders een houvast bij het beoordelen of het bepalen van de huurprijs. Ook bepaalde professionele actoren kunnen gebaat zijn bij deze verhoogde transparantie. Zo biedt de huurschatter de mogelijkheid aan sociale verhuurkantoren om op basis van de geschatte huurprijs te onderhandelen met de eigenaar over de gevraagde huurprijs. Ook rechters zijn in sommige situaties gebaat met een indicatie van de markthuurprijs.

### **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 2011 waren er 172 geregistreerde gebruikers waarvan 28 interne en 144 externe.

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

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

Het gebruik van de portaalsite (gemeten via het aantal unieke bezoekers per dag) is echter laag.

### **6.3.2 Interne communicatie**

#### **Extranet Wonen-Vlaanderen**

Het extranet Wonen-Vlaanderen is een deelsite van [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), enkel toegankelijk voor medewerkers van Wonen-Vlaanderen via het Vlaamse Overheidsnetwerk. Ze fungeert als een eigen netwerksite met informatie voor en door het agentschap. Technisch is het mogelijk om sommige informatie ook open te stellen voor externen, maar dit gebeurt momenteel niet: in de praktijk blijft het extranet dus voorlopig een intranet.

Op het extranet is er een apart blok met subrubrieken over lokaal woonbeleid beschikbaar. Het net vormt een platform dat alle medewerkers van Wonen-Vlaanderen informatie biedt die bijdraagt tot het goed uitvoeren van de ondersteunende rol van het agentschap inzake lokaal woonbeleid. Zo zijn er de volgende rubrieken:

- web-applicatie lokaal woonbeleid;
- concrete hulpmiddelen;
- IGS-projecten lokaal woonbeleid;
- overlegfora;
- beleid, onderzoek en publicaties.

De informatie wordt op het extranet geplaatst door een team van redacteurs, die elk verantwoordelijk zijn voor een afgebakende taak of thema. Dat gebeurt via het content management systeem (CMS) Apollo.



### ***Web-applicatie lokaal woonbeleid***

De web-applicatie lokaal woonbeleid is enkel toegankelijk voor medewerkers van Wonen-Vlaanderen, en ondersteunt de mensen op het werkveld in hun contacten met gemeenten en lokale woonactoren. Samen met de web-applicatie is een databank ontwikkeld met relevante gemeentelijke gegevens over wonen. De applicatie dient enerzijds om de databank aan te vullen met informatie over wonen in de gemeenten en met informatie over de contacten tussen Wonen-Vlaanderen en de gemeenten. Tegelijk staat ze toe die gegevens te raadplegen en om te zetten in overzichtelijke tabellen en rapporten. De volgende functionaliteiten zijn voorzien:

- databank met contactgegevens
- opvolging van contactmomenten
- gemeentefiche (nog in voorbereiding, wordt pas in 2013 operationeel)
- documenten
- rapportering

## 7 Controle op de naleving van subsidievoorwaarden

---

Het agentschap Wonen-Vlaanderen behandelt de terugvorderingen van onterecht genoten premies en subsidies en uitgekeerde waarborgen. Het ziet ook 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.

### Cijfers

#### *Ten onrechte genoten subsidies*

Op 1 januari 2012 waren er 539 lopende dossiers.

In de loop van 2012 werden er 679 nieuwe terugvorderingen opgestart voor een totaal bedrag van 1.045.693 euro. Daarvan werd reeds 711.823 euro ontvangen in 2012.

In de loop van 2012 werden er 652 dossiers afgesloten, waarvan er 575 volledig werden terugbetaald en 77 dossiers werden geannuleerd.

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 voor gedwongen invordering overgemaakt aan IVA-inspectie.

Het grootste deel van de ingevorderde dossiers betreft ingevorderde huursubsidies, zowel wat het aantal dossiers als wat het ingevorderde bedrag betreft.

Voor de ingevorderde dossiers van 2012 liepen er eind 2012 nog afbetalingsplannen voor 22 dossiers.

In 2012 werden er 18 dossiers overgemaakt aan de IVA-inspectie, voor gedwongen invordering via een deurwaarder.

#### *Terugvorderingen uitgekeerde gewestwaarborgen*

Bij de terugvordering van de uitgekeerde gewestwaarborgen valt er een onderscheid te maken tussen de dossiers van voor april 2009 en erna.

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. In overleg met het Rekenhof ging men na hoe een uitsplitsing kon gebeuren. Ieder dossier onderging in 2012 een individueel onderzoek. De verjaarde dossiers worden afgeboekt; nog lopende dossiers moeten een afzonderlijk transactienummer krijgen met het gekende openstaand saldo in de boekhouding, zodat de verdere opvolging automatisch kan.

De dossiers vanaf april 2009 krijgen elk een afzonderlijk transactienummer, zodat de verdere opvolging ervan automatisch verloopt. Die dossiers zijn terug te vinden in de eerder vermelde cijfers.

## Handlichtingen

In het jaar 2012 werden er 125 handlichtingen verleend.

De handlichtingen komen er op vraag van notarissen die gelast zijn met de 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 verkocht kan worden, en de kredietverstrekker hypotheek kan nemen in gewenste rang, moet de hypothecaire inschrijving genomen in het voordeel van het Vlaamse Gewest of de Belgische Staat worden doorgehaald.

Het agentschap maakt de handlichtingen op die de notaris kan overmaken aan de hypotheekbewaarder, en die zorgt op zijn beurt voor de doorhaling van de inschrijving.

## 8 overzicht kaarten

---

- Kaart 1** Veralgemeende weergave van het werkingsgebied van erkende Sociale Verhuurkantoren
- Kaart 2** Overzicht van de kantoren van de Huurdersbonden
- Kaart 3a** Veralgemeende weergave van het werkingsgebied van Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Koop)
- Kaart 3b** Veralgemeende weergave van het werkingsgebied van Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Huur)
- Kaart 4** Lokaal Woonoverleg in 2012
- Kaart 5** Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid
- Kaart 6** Reglement sociaal wonen, verordening bescheiden wonen, actieprogramma