

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

Jaarverslag 2017



Vlaanderen
is sociaal wonen

10.000 WONINGEN
mijlpaal sociale
verhuurkantoren

BOUW EN RENOVATIE
nieuwe conditiemeting en
ontwerprichtlijnen

VLAAMSE WOONLENING

Liesbeth koopt en renoveert
eigen woning



Terugblik op 2017

Voor u ligt het vernieuwde jaarverslag van de VMSW. Dit keer kozen we voor een magazine zoals ons vakblad Woonwoord. Op die manier willen we u op een laagdrempelige en vlotte manier informeren over het voorbije jaar. Transparantie en open communicatie staan voorop. Niet voor niets leest u dan ook in dit jaarverslag over onze nieuwe missie en visie. Ook daarmee willen we scherpstellen waar de VMSW voor staat.

Bij sociaal wonen komt heel wat wetgeving en administratie kijken (dat zien we alleen al in de zovele besluiten die wijzigden), maar in essentie gaat het over een betaalbare, kwalitatieve thuis voor wie het financieel minder goed heeft. Daar moeten we ons elke dag 100% en meer voor inzetten.

En die ambitie is zichtbaar in de cijfers. 2017 was na 2015 opnieuw een recordjaar qua geïnvesteerde bedragen in nieuwbouw en renovatie. De sociale verhuurkantoren rondde de kaap van 10.000 woningen. Daar mogen we samen trots op zijn. Het motiveert om er ook in 2018 tegenaan te gaan.

Maar eerst kijken we even terug op een druk jaar met veel veranderingen, maar met altijd één doel voor ogen: samen maken we kwalitatief sociaal wonen mogelijk.

Veel leesplezier.

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder



De ambitie
is zichtbaar
in de cijfers.

Ben Forier

Colofon

HET JAARVERSLAG 2017 is een eenmalige uitgave, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Cijfers over 2017

U vindt meer cijfers over 2017 op www.vmsw.be/statistieken/2017

Over de VMSW

Meer weten over de VMSW?
Surf naar www.vmsw.be

Volg ons op:

 VMSW & Vlaamse Woonlening

 @VMSW

 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Foto's backcover

Copyright foto 23: Klaas Verdu
Voor meer details over de foto's op de backcover, kijk op www.vmsw.be/statistieken/2017

Verantwoordelijke uitgever

Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

12



Een dag uit het leven van
**INSPIRATIEDAG
SOCIALE DIENSTEN**

Tijdens de inspiratiedag sociale diensten volgden we Gerd De Keyser. Gerd is onze coördinator wonen-welzijn bij de VMSW. Hij organiseert jaarlijks deze dag.

26



Duurzame wijk Ieper
**ALLES VLOEIT
MOOI IN ELKAAR**

Slimme huizen van de toekomst, autoluwe straten, ruimte voor natuur en water en dit op een paar minuten van het stadscentrum. In De Vloei, de duurzame wijk van Ieper, kan het.

31



Mijlpaal vieren
**10.000 SVK-WONINGEN
VERHUURD**

In 2017 groeide het patrimonium van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in Vlaanderen tot 10.000 woningen. Dat kon niet onopgemerkt voorbijgaan. De VMSW en het kabinet Wonen organiseerden een persmoment.

19

Nieuwe ondersteuning
**INFRAROODMETING
EN DATALOGGING**



VERDER

- 06 CONDITIEMETING
- 09 HET PROCEDUREBESLUIT WONEN
- 14 DRIE DIGITALE VERNIEUWINGEN
- 15 KOPEN EN RENOVEREN DANKZIJ DE VLAAMSE WOONLENING
- 18 HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR
- 20 NIEUWE MISSIE EN AMBITIES
- 22 STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE
- 29 NIEUWE NORMEN EN RICHTLIJNEN
- 30 HET OVERDRACHTENBESLUIT
- 34 FUSIES IN 2017
- 37 PREMIES VLAAMS KLIMAATFONDS



Meer cijfers over 2017?
Surf naar
[www.vmsw.be/
statistieken/2017](http://www.vmsw.be/statistieken/2017)

DIT WAS 2017



Januari

Draaiboek fusies voor sociale huisvestingsmaatschappijen

De VMSW en Wonen-Vlaanderen maakten samen een draaiboek fusies voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Met het draaiboek ondersteunen we hen bij een juridische en feitelijke fusie. Tegen 2019 moet elke huisvestingsmaatschappij 1000 woningen hebben.

[Lees meer op pagina 34.](#)



Maart

Nieuwe sociale huur-reglementering gaat in

Vanaf 1 maart 2017 geldt het gewijzigde sociale huurstelsel. Het agentschap Wonen-Vlaanderen maakte een overzicht van de wijzigingen en een nieuwe 'wegwijs'. De VMSW paste haar ondersteuningstools zoals de modelbrieven, website, widgets, ... aan.

[Lees meer op pagina 18.](#)



Mei

Oproep voor experimentele woonvormen

Minister van Wonen Liesbeth Homans lanceert een oproep voor experimentele woonvormen in een regelluwe proefomgeving. Hiermee wil ze innovatie in het Vlaamse woonbeleid aanmoedigen.



Februari

Verplichte opleiding FSMA-certificatie voor Vlaamse Woonlening

SHM's die de Vlaamse Woonlening voor de VMSW verstrekken, moeten sinds 1 mei 2017 verplicht een erkenning van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) hebben. Begin 2017 organiseerde de VMSW een opleiding over kredietbemiddeling en hypothecair krediet en over schuldsaldooverzekeringen.



April

Draaiboek prestatie-beoordeling goedgekeurd

Op 28 april 2017 keurde de Vlaamse Regering het aangepaste draaiboek 'prestatiebeoordeling sociale huisvestingsmaatschappijen' goed. Daarin vinden de SHM's de prestatievereisten waaraan ze moeten voldoen bij hun visitatie.



Juni

Nieuwe regelgeving overheidsopdrachten

Op 30 juni 2017 trad de nieuwe regelgeving overheidsopdrachten in werking. De VMSW paste haar administratief bestek (VM/B) aan en organiseert opleidingen over de wijzigingen.



Juli

Nieuwe ondersteuning bouw

De VMSW stopt met de werfopvolging bij bouwprojecten. SHM's hebben deze expertise zelf. In de plaats zet de VMSW extra in op nieuwe dienstverlening: hulp bij de scorecard, hulp bij innovatieve projecten, infraroodmetingen, ...

[Lees meer op pagina 6-8 en 19.](#)



September

Start CBO-procedure nr. 11

De VMSW lanceerde in het najaar een nieuwe procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, CBO nr. 11. Er is een budget van 100 miljoen euro voor sociale huurwoningen en 30 miljoen euro voor sociale koopwoningen. 66 van 97 SHM's stelden delen van hun werkgebied ter beschikking voor deze procedure, die verder loopt in 2018.



November

Nieuw Procedurebesluit Wonen start

Op 1 november trad het nieuwe Procedurebesluit Wonen in werking. Dit regelt de procedure om woonprojecten te plannen, te programmeren en te realiseren.

[Lees meer op pagina 9.](#)



Oktober

Verkoop gebouw VMSW in Koloniënstraat

De VMSW verkocht haar gebouw in de Koloniënstraat. Ze verhuist op 1 januari 2018 naar het VAC Herman Teirlinckgebouw in de Havenlaan 88, bus 94 in Brussel. Er zijn niet langer regionale kantoren voor de Vlaamse Woonlening.



Augustus

Nieuwe normen en ontwerprichtlijnen

De VMSW herwerkte de C2008 tot drie nieuwe documenten: een Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw, de dossiersamenstelling en simulatietabel. Ze vormen samen met het bouwtechnisch bestek de normen en richtlijnen die woonactoren gebruiken voor nieuwbouw- en renovatieprojecten, huur- en koopwoningen.

[Lees meer op pagina 29.](#)



December

10.000ste SVK-woning in beheer

In de loop van december beheren de sociale verhuurkantoren 10.000 woningen. Deze mijlpaal vierde de VMSW samen met de minister van Wonen, HURpunt en SVK Antwerpen.

[Lees meer op pagina 31-33.](#)

SCORECARD GEBOUWSTAAT

INTERN

20%

Binnenafwerking
Binnenuitrusting

TECHNIEKEN

20%

Verwarming en
sanitair warm water
Ventilatiesysteem
Elektro en liften

EXTERN

30%

Gevels
Gevelopeningen
Daken

ISOLATIE

30%

Isolatie gebouwschil
Energieprestatie



EXTERN

Gevels	geveloppervlakte
Gevelopeningen	raam- en deurprofielen
Daken	dakoppervlakte hemelwaterafvoer dakranden- en kroonlijsten

ISOLATIE

Isolatie gebouwschil	beglazing dakisolatie gevelisolatie
Energieprestatie	energieprestatiecertificaat

INTERN

Binnenafwerking	vloerafwerking
Binnenuitrusting	badkamer & toilet keukenuitrusting

TECHNIEKEN

Verwarming en sanitair warm water	verwarmingstoestel sanitair warm water
Ventilatie	ventilatiesysteem
Elektro en liften	elektrische installatie personenliften

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

Stabiliteit	stabiliteit algemeen
Brandveiligheid	brandweerverslag brandblusvoorzieningen branddetectie & -melding
Veiligheid installaties	elektrische installaties CO-risico gasinstallatie
Gevaarlijke stoffen	aanwezigheid asbest loden leidingen
Valbeveiliging	borstweringen & leuningen
Binnenklimaat	vocht

SOCIAAL HUURPATRIMONIUM IN KAART BRENGEN

In 2017 lanceerde de VMSW een methode om de kwaliteit van het sociale huurpatrimonium te beoordelen. Via de scorecard kan elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) de kwaliteit van haar gebouwen in kaart brengen. Een handig instrument om renovaties beter in te schatten en te plannen.

“We kozen voor een afgeslankte methode: een eenvoudig, gebruiksvriendelijk en beheersbaar instrument dat we de komende jaren actueel houden.”

Veerle De Meulenaer
ingenieur studies bouw

Veel SHM's zetten sterk in op de renovatie van hun patrimonium. Om correct in te schatten welke renovaties best eerst of samen gebeuren en wanneer, ontwikkelde de VMSW, samen met de SHM's, de scorecard. “Via een online applicatie kunnen de SHM's hun woningen scores geven. De SHM krijgt zo overzicht op het eigen patrimonium”, legt Veerle De Meulenaer, ingenieur studies bouw uit. De VMSW behoudt dan ook een beter zicht op de staat en renovatienoden van het hele sociale huurpatrimonium in Vlaanderen.

Start concept van de scorecard

Veerle: “We werkten samen met een groep technici van de SHM's, met ervaring in de opmaak van een meerjarenonderhouds- en renovatieplanning. Met deze werkgroep stelden we een veralgemeende methodiek op.”

“We bekeken als eerste piste de Nederlandse norm NEN 2767 voor conditiemeting. Deze NEN 2767-methode vertrekt vanuit de inventarisatie van alle gebouw-elementen. Je lijst daarbij de ernst, intensiteit en omvang van gebreken op en

geeft een conditiescore van 1 tot 6. Deze methode betekent een massa aan invoergegevens door een grondige inspectie en opmeting van de woningen. Dit zou voor een deel van de sector een te zware administratieve last betekenen. De werkgroep koos daarom voor een afgeslankte methode: een eenvoudig, gebruiksvriendelijk en beheersbaar instrument dat we de komende jaren actueel kunnen houden.”

Hoe werkt de scorecard?

Je beoordeelt een woning op een 16-tal generieke posten zoals gevel, ramen, dak, isolatie van de gebouwschil, vloerafwerking, keuken, badkamer, verwarming, ventilatie en elektriciteit. Voor elk onderdeel geef je een score volgens een schaal van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht) waarbij de staat en de kwaliteit meetellen. “Zo kan een houten schrijnwerk in perfecte staat zijn, maar toch een lage score krijgen omdat de ramen van enkel glas zijn. Hetzelfde geldt voor elektrische verwarming: de verwarming zelf kan nog goed werken, maar krijgt een ongunstige score omdat elektrisch verwarmen niet meer past binnen de energiedoelstellingen”, legt Veerle uit.





Elke deelscore heeft een wegingspercentage. Je voert alle deelscores in een scorecard en samen met het wegingspercentage krijg je een totale score op 100.

Het tweede deel van de conditiemeting zijn een aantal aftrekposten. Daarbij bekijken we de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. Dat zijn specifieke veiligheids- en gezondheidsaspecten, zoals vochtproblemen, CO-risico, aanwezigheid van asbest, valbeveiliging, ... Deze aspecten werken als een stoplicht in: groen (conform), oranje (beperkte afwijking) of rood (problematisch). Deze aftrekposten vormen samen een score op 50. Het is daardoor mogelijk dat je een negatievere score krijgt.

Ondersteuning VMSW

Veerle: "We organiseerden in maart, april en september 2017 negen praktische opleidingen over de scorecard en renovatietoets. 180 medewerkers uit de sector volgden de opleiding." Om ervoor te zorgen dat de conditiemeting zo uniform mogelijk gebeurt, stelde de VMSW een handleiding op. "Voor elk onderdeel beschrijven we de verschillende scores en dat vullen we aan met fotomateriaal. We hebben deze methode ook op een aantal woonwijken getest om inzicht te krijgen in de eindscores", verduidelijkt Veerle.

Geen schoolrapport

Een belangrijke conclusie uit de proefprojecten was dat de resultaten geen

schoolrapport zijn. Een gemiddelde woning van een zekere ouderdom scoort een percentage van 50%. Een SHM kan die woning door renovatie op een aantal punten verbeteren. Enkel recente woningen scoren globaal hoog en kunnen een totaalpercentage boven 90% behalen.

Renovatietoets

Elke SHM moet de staat van haar patrimonium opmaken. In 2017 was dit enkel nodig bij een renovatietoets. Deze renovatietoets is verplicht sinds de start van het nieuwe Procedurebesluit. "Om financiering te krijgen bij een renovatie of vervangingsbouw zijn drie beleidstoetsen nodig: het lokaal woonoverleg, het Bindend Sociaal Objectief (BSO-toets) en de renovatietoets. De scorecard vormt, samen met een toelichtingsnota, de renovatietoets. Naast de huidige scorecard, legt een SHM ook een toekomstige scorecard van na de renovatie voor", legt Veerle uit.

Opmaak patrimoniuminventaris en renovatieplanning

In november 2017 besliste het beleid om de staat van het sociale patrimonium grotendeels te inventariseren en een renovatieplanning voor de volgende vijf jaar op te stellen. Zo kan het beleid correct inschatten welke renovatiebudgetten tijdens de volgende legislatuur nodig zijn en dus deze budgetten vrijmaken. De SHM's hebben tot eind

"Tijdens het intervisiemoment in 2018 kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen van elkaar leren hoe dit praktisch aan te pakken."

Veerle De Meulenaer
ingenieur studies bouw

september 2018 de tijd om hun patrimoniuminventaris op te maken. Veerle: "We organiseren een intervisiemoment en opleidingen in 2018 voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Zo kunnen maatschappijen van elkaar leren hoe dit praktisch aan te pakken."

De VMSW gebruikt de scorecard ook voor de volgende Patrimoniumenquête. Daarbij meten we hoeveel sociale woningen dubbel glas, dakisolatie en goede verwarming hebben. Tegen 2020 moet elke woning deze doelstellingen van het energierenovatieprogramma (ERP) halen.



Lees ook over de digitale tool op pagina 14.

3 vragen over

Het Procedure- besluit Wonen

Nathalie Vermeulen,
directeur projectrealisatie,
en Ludwig Lemmens,
directeur projectplanning



“Het is aan de initiatiefnemer om het programmatieproces in handen te nemen.”

1 Wat is het Procedurebesluit Wonen?

Het besluit beschrijft de procedure om sociale woonprojecten te plannen, te programmeren en te realiseren.

2 Wat wijzigde in 2017?

Beleidsstoetsen

De beleidsstoets krijgt een andere invulling: gemeenten beoordelen zelf of een project past binnen het bindend sociaal objectief en binnen het gemeentelijk beleid. “In het nieuwe besluit ligt de regierol volledig bij de gemeente”, verduidelijkt Ludwig. Nieuw is de renovatietoets bij een renovatie of vervangingsbouw. Dan brengt de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) de gebouwstaat in kaart, via een scorecard en toelichtingsnota. De sectorarchitect beoordeelt of de gekozen aanpak de meest rationele is.

Autonomie

De initiatiefnemers, meestal een SHM, hebben meer autonomie. Ludwig legt uit: “Eens een project de beleidsstoets heeft doorstaan en op de projectenlijst staat, is het aan de initiatiefnemer om het programmatieproces in handen te nemen.” SHM’s vragen zelf om een verrichting in de meerjaren- of korte termijnplanning op te nemen. De beoordelingscommissie neemt de uiteindelijke beslissing.

Gunstig advies voorontwerp

SHM’s hebben alleen verplicht een gunstig advies voorontwerp nodig van de VMSW. “Onze andere dienstverlening vermindert zeker niet, ze is alleen geen vereiste meer om een verrichting te laten programmeren”, aldus Nathalie.

De VMSW programmeert infrastructuur

Net zoals voor een bouw- of renovatieverrichting moet je ook voor een infrastructuurverrichting vragen om op de planning te komen. Als je vraagt om een infrastructuurverrichting op te nemen, kan de VMSW dit meteen zelf programmeren. “We moeten hiervoor dus niet wachten tot de volgende zitting van de beoordelingscommissie. Deze aanpassing moet het mogelijk maken bouw- en infrastructuurverrichtingen beter op elkaar af te stemmen”, zegt Nathalie.

3 Wat betekende dat in de praktijk?

De toepassing het Projectportaal blijft het communicatiemiddel bij uitstek. “We bouwen het Projectportaal nog verder uit”, vertelt Ludwig. “Dit moet een verdere digitalisering van de VMSW en de hele sector mogelijk maken.”



Meer informatie?
beco@vmsw.be

BOUW EN INFRASTRUCTUUR

2101
huurwoningen
opgeleverd

1049
koopwoningen
opgeleverd

132
goede woningen
aangekocht

997
koopwo
verkoch

256
gronden en woningen
aangekocht voor
98 miljoen euro

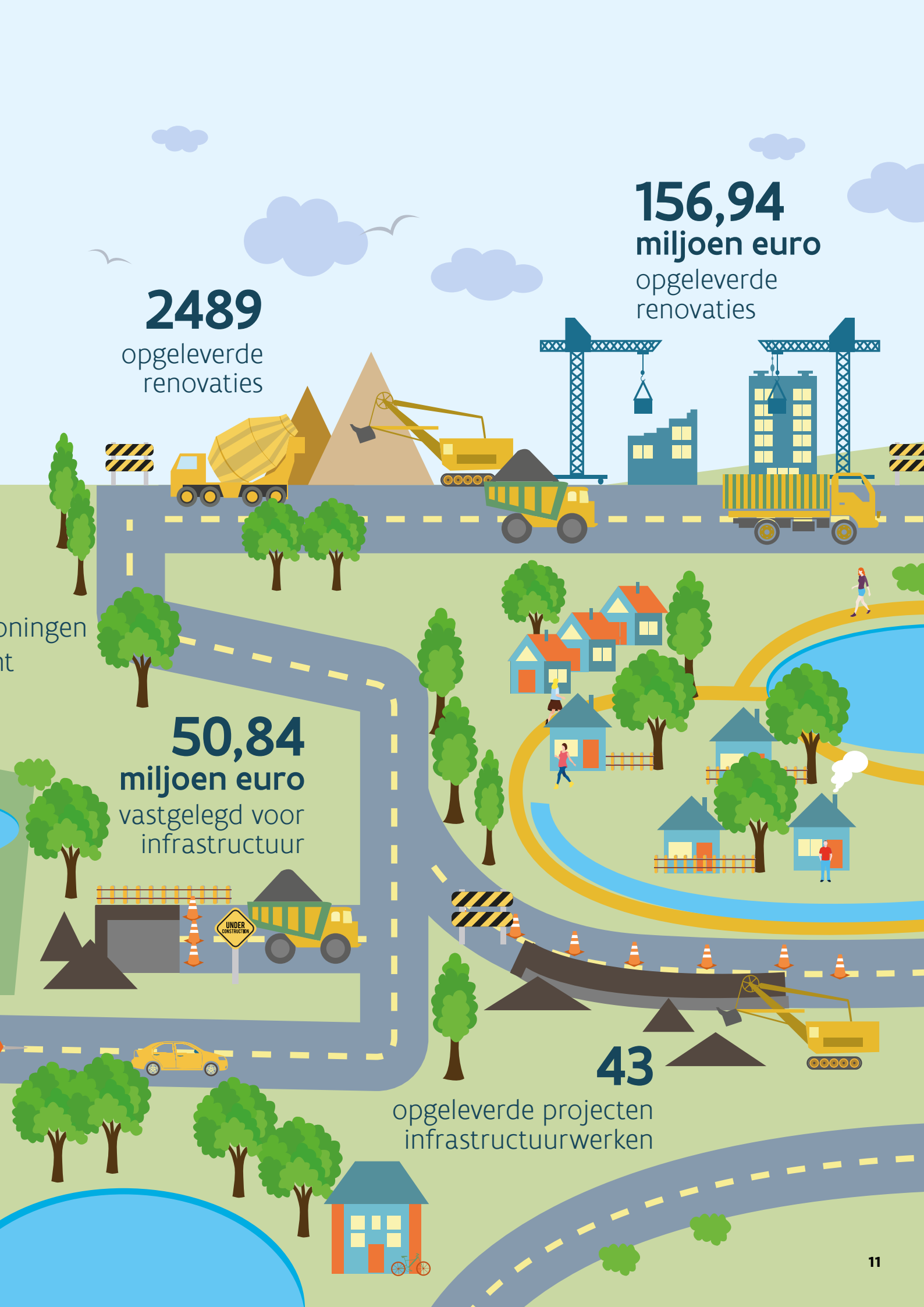
2489
opgeleverde
renovaties

156,94
miljoen euro
opgeleverde
renovaties

50,84
miljoen euro
vastgelegd voor
infrastructuur

43

opgeleverde projecten
infrastructuurwerken



EEN DAG UIT HET LEVEN VAN

Op donderdag 23 november 2017 volgden we Gerd De Keyser. Gerd is onze coördinator wonen-welzijn. Hij organiseert jaarlijks de inspiratiedag sociale diensten. Benieuwd naar zijn dag?



🕒 7:30 uur

Ik kom aan in het station van Leuven... zoals gewoonlijk weer veel te vroeg. Ik wandel naar het provinciehuis, de nieuwe locatie van de inspiratiedag. Het is een korte wandeling, want het provinciehuis ligt vlak bij het station. Ik ben niet echt zenuwachtig, maar het wordt toch een drukke dag: zowat honderd deelnemers, 9 gesprekstafels en 6 notulisten.

Meer dan 10 jaar geleden vroeg Maggy Steeno van Dijledal of we intervisie konden organiseren voor de sociale diensten van de SHM's. Ondertussen groeide dit uit tot een bescheiden succesverhaal, vooral door de genereuze medewerking van een stuurgroep en de vele sociale diensten.

Wat we vandaag doen, doen we al voor de vierde keer! Concreet zijn dat 9 verschillende gesprekstafels die elk twee keer plaatsvinden. De deelnemers kiezen tijdens 3 sessies telkens welke gesprekstafel ze volgen. Wat is zo'n gesprekstafel? Dat is een goede praktijk uitgelegd in pakweg 25 minuten en daarna volgt er een discussie/gesprek van 50 minuten. Deelnemers kunnen vragen stellen, suggesties doen en uitleggen hoe ze het zelf aanpakken. Zo willen we van elkaar leren en naar huis gaan met zeer veel goesting om het zelf minstens even goed aan te pakken... en dus geïnspireerd zijn.

🕒 7:45 uur

Eens aangekomen in het provinciehuis assisteer ik mijn onvolprezen helpers: Ellen, Lieselot, Katrien en Yoo Jung. Zij zorgen vandaag voor de praktische organisatie.

🕒 9:30 uur

De wet van Murphy slaat in alle hevigheid toe, er is chaos op het spoor. En laat nu net de trein van onze gedelegeerd bestuurder Ben Forier vertraging hebben. Ben draagt ons een zeer warm hart toe: elk jaar inspireert hij met een gevatte speech. Als hij het niet haalt, moet ik zijn speech overnemen... nog nooit zo geduimd voor de treinen als nu.

Uiteindelijk haalt Ben het nipt en moet ik niet speechen. Het eerste succesje van de dag. We zijn vertrokken!

🕒 10:00 uur

Tijdens de eerste sessie loop ik langs bij Reinout van Cordium. Hij heeft het over 'aan tafel' of hoe een SHM met koffie en vlaaien haar huurders opzoekt om naar hen te luisteren en op basis daarvan haar eigen werking bijstelt. Huurdersparticipatie voor zoetekauwen dus. Maar het werkt en ook hier werkt het. De deelnemers hangen aan de lippen van Reinout en achteraf hoor ik dat er een pittige discussie volgde.



🕒 10:30 uur

Die discussie maak ik niet meer mee. Ik ga luisteren bij Wim, een typische Antwerpenaar die bij Woonhaven Antwerpen de sociale dienst leidt. Hij heeft het over huisbezoeken bij

kandidaat-huurders. Een middel om uithuiszettingen te vermijden. Wim en zijn collega's gaan de kandidaten thuis opzoeken om een zicht te krijgen op hun wooncultuur. Wanneer die niet afdoende blijkt, beveelt Wim woonbegeleiding aan.



🕒 11:15 uur

Na de eerste sessie volgt een koffiepauze, een netwerkmoment. Voor mij is het de gelegenheid om veel oude bekenden terug te zien en links en rechts een praatje te slaan. Ik pols bij Ilse van Geelse Huisvesting hoe haar gesprekstafel over de overlastprocedure vlot.

🕒 11:45 uur

De tweede sessie gaat van start. Ik stap binnen bij Elena en Evelien van Eigen Haard Zwevegem. Zij hebben de communicatie van hun SHM onder handen genomen om die begrijpelijker te maken voor de huurder. Daarnaast zit Marjolijn van DE ARK. Zij heeft Michel meegenomen, hij is conciërge in een flatgebouw en legt uit hoe zijn dagen er precies uitzien.

🕒 13:00 uur

Tijd voor de broodjeslunch, een tweede netwerkmoment. De ervaring leert ons dat de deelnemers hier evenveel van elkaar leren als aan de gesprekstafels. Ik sla een babbeltje met Raf van Nieuw Dak die voor één keer zelf niet moet optreden en gewoon deelnemer kan zijn.

🕒 14:00 uur

In de namiddag volgt de laatste sessie. Voor een sociale dienst werken, is lang niet altijd een pretje. Je wordt al eens geconfronteerd met agressie of schrijnende situaties. Dat laat sporen na. Tanja en Yves hebben het over manieren om als collega's elkaar te helpen om burn-outs of erger te voorkomen. Een problematiek die ook in onze sector actueel is en die stof tot discussie geeft.

🕒 15:15 uur

We sluiten de dag af met een receptie. Ik klets nog wat met Anne van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting in Beveren. Ik hoor dat het weer een goede editie was, met dank aan iedereen die het mogelijk maakte.

🕒 16:45 uur

Moe geïnspireerd, maar met veel goesting om verder te doen, trek ik naar huis, voor een jaarlijks ritueel: een bad, luide muziek, Gouden Carolus en junkfood. Editie 2018, here we come!

3 DIGITALE VERNIEUWINGEN

Een nieuw jaar, dat betekent ook nieuwe of vernieuwde toepassingen. Dit waren in 2017 enkele digitale vernieuwingen van de VMSW voor de sociale huisvestingssector.

1 Conditiemeting

Het nieuwe Procedurebesluit vraagt een renovatietoets als een SHM een vervangingsbouw of een renovatie, verbetering of aanpassing van woningen aanmeldt. SHM's zijn verplicht een scorecard te maken die de huidige staat van het gebouw of woninggroep toont, samen met een toelichtingsnota. De sectorarchitect van de VMSW beoordeelt of de renovatie weloverwogen aangepakt wordt.

De VMSW ontwikkelde in 2017 een toepassing om deze scorecard op te maken: <https://conditiemeting.vmsw.be/>.

De toepassing bevat drie luiken. Eerst maakt een SHM de conditiemeting over de huidige staat van de woning. Daarna maakt ze een toekomstige conditiemeting over de staat na de renovatie of aanpassing. In een derde luik beheert ze (de adressen van) de woningen.

De VMSW gaf verschillende opleidingen over de toepassing. U ziet hoe die scores op pagina 17.

2 Informatiewidgets

De VMSW lanceerde in 2017 een aanbod van 'informatiewidgets' voor de websites van sociale woonactoren. Informatiewidgets zijn tekstfragmenten over de verschillende aspecten van sociaal huren, kopen en/of lenen die de woonactoren op hun website kunnen overnemen. De VMSW biedt de widgets gratis aan via een online portaal.

Het portaal biedt de teksten aan in teksten in html-formaat, met een basisopmaak. De woonactoren kiezen zelf welke teksten ze afnemen, ze passen hun eigen lay-out toe of ze vullen de teksten aan met eigen gegevens als dat nodig is.

Sociale woonactoren die de widgets (willen) overnemen, abonneren zich best op de meldingsmails. Op het ogenblik dat de VMSW de teksten update, krijgen de abonnees automatisch een verwittiging. Zo brengen ze vlot de eigen website up-to-date.

3 Projectopvolging: programmatie aanvragen

Het nieuwe Procedurebesluit had in 2017 een grote invloed op het Projectportaal. Het Projectportaal is het digitale projectplatform dat de VMSW heeft voor alle sociale woonactoren om hun projecten en verrichtingen te beheren. De VMSW ontwikkelde in 2017 enkele nieuwe toepassingen binnen het Projectportaal.

Via de toepassing 'projectopvolging' kunnen initiatiefnemers een projectfiche aanmaken en de beleidstoetsen - de renovatietoets, de lokale woontoets en de BSO-toets - doorlopen.

Daarnaast realiseerde de VMSW de toepassing 'programmatie'. Hiermee vragen initiatiefnemers zelf hun programmatie voor de meerjarenplanning, de korte termijnplanning en het jaarbudget aan.



Lees ook over conditiemeting op pagina 6 en over het Procedurebesluit op pagina 9.



**“WE ZIJN FIER
OP ONSZELF MET
ONS EIGEN HUIS.”**

LIESBETH KOOPT EN RENOVEERT DANKZIJ DE VLAAMSE WOONLENING

Na haar scheiding wou Liesbeth uit Brugge een nieuw leven opbouwen samen met haar dochtertje. Ze vond een huis dat paste binnen haar budget en informeerde voor een lening. De Vlaamse Woonlening bleek de meest voordelige. Liesbeth deed een groot deel van de verbouwwerken zelf.

Liesbeth is één van de vele alleenstaanden die leent bij de VMSW. 52% van de ontleners zijn alleenstaand, met of zonder kinderen. “Voor mij bleek de Vlaamse Woonlening de meest voordelige. De private banken bieden een veel hogere rentevoet en verwachten een grote eigen inbreng. Dat lag voor mij moeilijk”, verklaart de alleenstaande mama. Bij de VMSW kunnen ontleners 100% lenen of lenen tot de maximale verkoopwaarde van de woning. Die verkoopwaarde bedroeg in 2017 206.900 euro.

Geen zorgen

Uiteraard moest Liesbeth voldoen aan de voorwaarden van inkomen, eigendom en financiële draagkracht. Liesbeth zegt: “Ik startte een dossier op bij de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo uit Brugge. Ik wist niet of ik in aanmerking zou komen, maar al snel werd het duidelijk dat ik me geen zorgen moest maken.”

Aankoop met renovatie blijft populair

Liesbeth leende voor de aankoop van de woning met renovatie. Ook daarmee valt ze in het gemiddelde profiel van de ontleners bij de VMSW, want 34% van de 2399 leningsaktes in 2017 zijn leningen voor aankoop met renovatie. Het blijft een populaire vorm van lenen. Veel woningen – die binnen de grens van de maximale verkoopwaarde moeten liggen – hebben namelijk nog renovatie nodig. De populairste vorm van lenen is sinds 2017 de lening voor de aankoop van een sociale koopwoning. Het percentage gaat al jaren in stijgende lijn en bedraagt nu 35% van alle leningen.

Zelf renoveren

Liesbeth vatte de koe bij de horens en startte eigenhandig de verbouwwerken. Ze legde zelf vloeren, isoleerde de zolder en samen met een aannemer installeerde ze centrale verwarming. “Op

korte tijd leerde ik veel. En samen met mijn familie bracht ik de renovatie tot een goed einde. Het was soms moeilijk om op een korte tijd goede aannemers te vinden. Maar gelukkig kwam alles goed. Ik ben, samen met mijn dochter, gelukkig met ons eigen huis. We zijn fier op onszelf!”, zegt Liesbeth trots.

Liesbeth is een tevreden ontleners. Net als een groot deel van de andere ontleners in 2017: 97,4% van hen zou de Vlaamse Woonlening aanbevelen aan wie op zoek is naar een lening.



Meer cijfers over de Vlaamse Woonlening leest u in de infografie op pagina 28.

LEREN VAN ELKAAR

In 2017 organiseerde de VMSW 38 opleidingen voor sociale huisvestingsmaatschappijen en/of -verhuurkantoren. Deze 38 opleidingen bestonden in totaal uit 150 opleidingssessies, goed voor 3568 deelnemers.

meest praktijkgericht



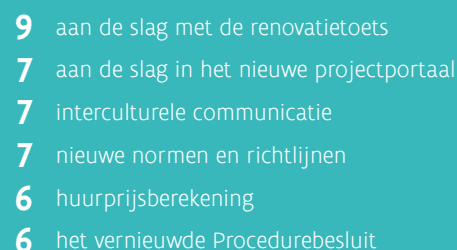
globale tevredenheid



aantal deelnemers



aantal sessies



meest inspirerend



3 vragen over

Het Kaderbesluit Sociale Huur

Jozefien Kiekens,
juriste



“Het Kaderbesluit Sociale Huur wijzigde in 2017 twee keer, in maart en in november.”

1 Wat is het Kaderbesluit Sociale Huur?

Het Kaderbesluit bepaalt hoe een sociale verhuurder mag verhuren. In het Kaderbesluit staat hoe een sociale verhuurder kandidaten moet inschrijven en een woning toewijzen, hoe ze waarborg en huurlasten moeten regelen, ...

2 Wat wijzigde in 2017?

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) sluiten nu huurcontracten van negen jaar. Nieuwe huurders huren dus niet meer levenslang. Na negen jaar kan een SHM het contract wel verlengen als het inkomen van de huurder niet te hoog is en hij niet te groot woont.

Een huurder mag helemaal geen eigendom meer bezitten. Wie op 1 maart 2017 eigendom bezat, moet dit op korte termijn verkopen, wegschenken of ruilen. Zo niet, kan de sociale verhuurder het huurcontract opzeggen. Een SHM kan deze termijn wel verlengen als er gegronde redenen zijn.

Een huurder mag één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Een huurder woont anders te groot of onderbezet. Dan moet de huurder verhuizen naar een kleinere woning. Verhuist de huurder niet nadat hij twee keer een valabel aanbod kreeg? Dan moet hij een boete betalen (als hij al huurde voor 1 maart 2017) of krijgt hij geen verlenging van zijn huurovereenkomst (voor nieuwe huurders na 1 maart 2017).

Sinds 1 november 2017 moeten nieuwe huurders na één jaar huren over een basis-taalvaardigheid Nederlands beschikken. Heeft de huurder dit dan niet? Dan kan de toezichthouder een geldboete en/of een nieuwe termijn opleggen. Sommige (kandidaat-)huurders moeten niet voldoen aan deze verplichting of kunnen uitstel krijgen. Het huurcontract kan nooit stoppen omdat een huurder onvoldoende Nederlands kan.

3 Wat betekende dat in de praktijk?

De sociale verhuurders moesten hun (kandidaat-)huurders tijdig informeren over deze nieuwe regelgeving. De VMSW maakte daarom, samen met de koepelorganisatie VVH en Toezicht, verschillende sjablonen voor de SHM's. De sjablonen voor de sociale verhuurkantoren (SVK's) paste de VMSW aan.

Zeker de regels rond eigendom hebben een impact. Het huurcontract kan stoppen als huurders niet op tijd hun gedeeltelijke eigendom vervreemden. Wie een sociale woning wil, kan niet meer inschrijven als hij een gedeeltelijke eigendom heeft (hier gelden wel uitzonderingen op). Rond de nieuwe regels over onderbezetting moet de SHM een aanpak uitwerken en in het interne huurreglement opnemen.

De VMSW ondersteunt de SHM's en SVK's om de regelgeving toe te passen. De helpdesken beantwoordden heel wat vragen (zie pagina 36). In de maandelijkse nieuwsbrief sociale huur gaven we extra aandacht aan alle wijzigingen.



Meer informatie?
sociaal.huurbesluit@vmsw.be



INFRAROODMETING EN DATALOGGING

De VMSW biedt sinds 2017 een aantal meetdiensten aan om de bouwfysische toestand van woningen beter in te schatten. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen een infraroodmeting en datalogging aanvragen.

Infraroodmeting

Wanneer is een infraroodmeting interessant? Als een SHM een renovatie plant en koudebruggen wilt opsporen om het ontwerp te optimaliseren. Of, als ze twijfelt over de correcte plaatsing van (na-)isolatie. Of, als er in een woning condens- en schimmelvorming is waarvan ze de oorzaak niet meteen vindt.

De VMSW meet met de infraroodcamera de uitgezonden infraroodstraling van objecten op. De camera zet die om naar thermografische beelden. Zo kunnen we temperatuurverschillen in de gebouwschil detecteren en visualiseren.

Datalogging

Datalogging is een – over de tijd gespreide – registratie van verschillende parameters van het binnenklimaat van woningen. De VMSW plaatst sensoren voor bijvoorbeeld temperatuur, relatieve vochtigheid, CO₂, aanwezigheid, licht, ... Woningen worden technisch complexer en bewoners moeten vaak wennen aan de gereguleerde omgeving. Soms leidt dit tot klachten over het wooncomfort, maar vindt een SHM niet meteen de oorzaak. Zowel systeemfouten als bewonersgedrag kunnen aan de basis liggen. Een meting kan dan helpen om afwijkingen vast te stellen en te lokaliseren.

Hulp bij de interpretatie van de resultaten

De VMSW zet de gemeten waarden in grafieken om en helpt om nadien de resultaten te interpreteren. Samen zoeken we naar mogelijke oplossingen voor een eventueel vastgesteld probleem.

De SHM's vroegen zes infraroodmetingen aan in 2017. Daarvan voerde de VMSW er twee uit in 2017. De VMSW bouwt het aanbod in 2018 verder uit.



Meer informatie?
Geïnteresseerden kunnen terecht bij
jolien.bosmans@vmsw.be.

MISSIE EN AMBITIES BIJ DE VMSW

In 2017 startte de VMSW een traject om haar missie en ambities te vernieuwen. Een broodnodig traject, volgens gedelegeerd bestuurder Ben Forier. Hij blikt terug en vooruit op het hele traject.

Waarom was een vernieuwing nodig?

Ben Forier: "De laatste jaren veranderde er veel bij de VMSW. Zo kwam de nadruk steeds meer op onze ondersteuning van de lokale woonactoren te liggen. Door het kerntakenplan dat de Vlaamse Regering ons vroeg, moesten we ook onze opdrachten verder scherpstellen: sommige taken sneuvelden, andere kwamen erbij."

"Al deze veranderingen vertroebelden de richting van onze organisatie. Dat bleek ook uit personeelsenquête: voor veel collega's was het niet meer duidelijk waarvoor de VMSW nu juist stond. Daarom was dit traject nodig: met onze nieuwe missie en ambities willen we niet alleen iedereen op één lijn krijgen, maar ook een nieuwe cultuur en handwijze creëren. Het gaat dus zeker om meer dan alleen een slagzin."

Wat zijn de belangrijkste veranderingen?

Ben Forier: "Onze missie is nu concreter en beter uitgewerkt. We kozen daarnaast niet voor een visie, maar voor vier concrete

ambities. Ambities zijn voelbaarder dan een algemene visie: hier kunnen we echt mee aan de slag."

"Alle facetten van onze werking en onze ondersteuningsopdracht komen nu duidelijker aan bod. Heel belangrijk vind ik persoonlijk de vermelding van de VMSW als werkomgeving, namelijk hoe we als werkgever voor onze personeelsleden willen zijn. Want zonder personeelsleden ben je niets: we moeten samen de missie en ambities waarmaken, elke dag opnieuw."

Hoe gaan de klanten deze nieuwe missie en ambities ervaren?

Ben Forier: "We willen dat ook onze klanten duidelijker weten waarvoor de VMSW staat en hoe we voor hen een partner zijn. Dat onze missie en ambities nu concreter zijn, helpt alvast. Maar daar stopt het niet. We willen dit nu doortrekken in de organisatie zelf."

"Daarom werken we nu prestatie-indicatoren (KPI's) uit, waarmee we onze

ambities uitrollen in onze dagelijkse werking. Door deze KPI's meetbaar te maken, volgen we op of we onze ambities wel waarmaken. Ook onze organisatiestructuur zal veranderen. Onze structuur moet logischer en intuïtiever voor onze klanten zijn, met duidelijkere aanspreekpunten. De uitwerking van de nieuwe structuur wordt in 2018 een grote oefening waarbij we iedereen intern willen betrekken."

"Uiteindelijk moet dit hele traject in het voordeel van iedereen zijn: intern staan collega's meer op één lijn en onze klanten ervaren een betere dienstverlening en ondersteuning."

"We willen dat onze klanten duidelijker weten waarvoor de VMSW staat en hoe we voor hen een partner zijn."

Ben Forier
gedelegeerd bestuurder

“We willen niet alleen iedereen op één lijn krijgen, maar ook een nieuwe cultuur en handelswijze creëren.”

Ben Forier, gedelegeerd bestuurder



MISSIE

We maken sociaal wonen mogelijk:

- ▶ we stimuleren duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten.
- ▶ we zijn een toegankelijke en efficiënte kredietverstrekker voor de sociale woonactoren en voor mensen in een kwetsbare woonsituatie.
- ▶ we zijn een deskundige partner, een innoverend kenniscentrum en een betrouwbare financieel beheerder voor het beleid en de sociale woonactoren.

Om dit te realiseren, creëren we binnen de VMSW een duidelijk kader en een motiverende werkomgeving. Als collega's werken we in een sfeer van vertrouwen, openheid en respect. We grijpen ontwikkelingskansen en zijn fier op ons werk.

AMBITIES

- ▶ De VMSW is een motor voor de verdere professionalisering van de SHM's en SVK's.
- ▶ De VMSW is de marktplaats voor informatie, kennis en expertise over sociaal bouwen en wonen.
- ▶ De VMSW streeft naar een consensus onder haar klanten dat ze waar krijgen voor hun geld.
- ▶ De VMSW behoort voor werknemerstevredenheid tegen 2020 tot de top 10 van Vlaamse overheidsentiteiten.

STREVEN NAAR FINANCIËLE PERFORMANTIE

De VMSW streeft naar financiële performantie. Wat betekende 2017 voor het financieel beheer van de VMSW en de sociale woonactoren?

Tom Vanden Eede, opdrachthouder thesaurie, kadert enkele cijfers.



“De kredietverstrekking blijft op een historisch hoog niveau doorlopen.”

Tom Vanden Eede,
opdrachthouder thesaurie

Om leningen te geven aan particulieren en aan woonactoren, leent de VMSW rechtstreeks bij het Vlaamse gewest. In 2017 nam ze voor 950 miljoen euro op. Dat is 50 miljoen minder dan in 2016.

Twee fondsen

De VMSW beheert twee financieringsfondsen: het Globaal Autonomo Fonds en het Bijzonder Overheidsfonds. “Gesubsidieerde leningen, zoals FS3 voor huurprojecten van woonactoren, zitten in het Bijzonder Overheidsfonds. Met het andere fonds financieren we de eigen werking en de activiteiten ‘voor eigen rekening’ bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM’s) zoals de huurwaarborgen, de rekening-courant en de marktconforme kredietverlening”, legt Tom uit.

Schuld

Een groot deel van de leningen die de VMSW geeft, financiert ze met aangegane schulden. “Die schuld en ook de vorderingen wijzen we toe aan een individueel financieringsfonds. Als de woonactoren of particulieren hun kredieten weer aflossen, komen ook deze geldstromen in die fondsen”, verduidelijkt Tom.

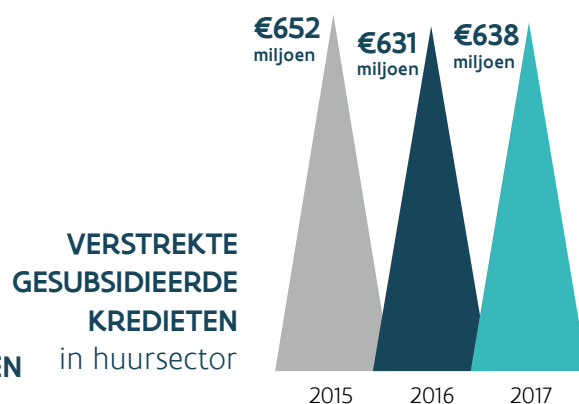
De schuld bedroeg eind 2017 8,7 miljard. Dat is een stijging van 0,7 miljard tegenover 2016. Tom verklaart: “Het grootste deel van die stijging wijzen we toe aan de stijging in de FS3-leningen voor huurprojecten: die stijgen van 1,15 miljard in 2016 naar 1,82 miljard euro in 2017.”

Kredietverstrekking

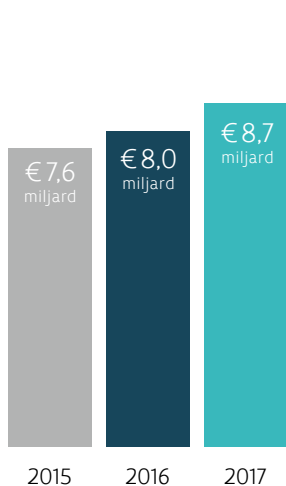
Tegenover de gegroeide schuld staat natuurlijk ook de geleverde kredietverstrekking. In 2017 gaf de

OPNAME VAN KREDIETEN

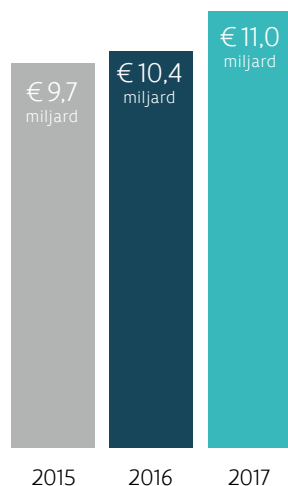
bij Vlaamse gewest



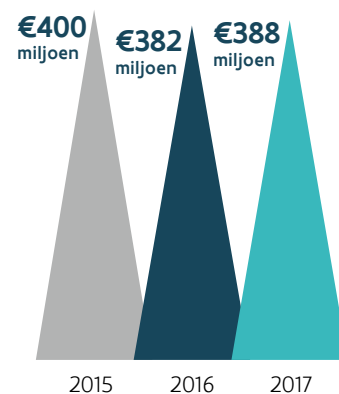
UITSTAANDE SCHULD



UITSTAANDE VORDERINGEN



VERSTREKTE GESUBSIDIEERDE KREDIETEN in huursector



VMSW voor 633 miljoen euro FS3-leningen. De opnames onder NFS2 zijn intussen al teruggevallen tot 5 miljoen euro. "Samen blijft dit op een historisch hoog niveau dat bovendien in stijgende lijn blijft gaan", benadrukt Tom. De ontleners van de sociale leningen namen voor 388 miljoen euro op. Tom kadert: "Ook dat blijft hoog, maar het is minder dan in 2014 toen tot 627 miljoen werd opgenomen."

Rekening-courant en huurwaarborgen

De VMSW werkt ook als financieel coördinatiecentrum voor de SHM's. Die hebben hun middelen op de rekening-courant bij de VMSW staan. De SHM's hebben in totaal 631 miljoen euro op

hun rekening-courant korte en lange termijn staan. Dat is 49 miljoen meer dan eind 2016.

Tom voegt toe: "De VMSW beheert ook de huurwaarborgen voor 65 SHM's. Op de rekening-courant huurwaarborgen staat nu 67 miljoen euro, 3 miljoen meer dan in 2016. De stijging heeft te maken met de uitbreiding van het patrimonium van deze SHM's".

Positieve cijfers voor sector

Er staat nog slechts één SHM negatief op haar rekening-courant. Dat zijn er twee minder dan eind 2016. De VMSW blijft die maatschappij intensief opvolgen, net als enkele andere SHM's onder preventieve begeleiding.

Acht sociale verhuurkantoren (SVK's) krijgen individuele, financiële ondersteuning. Dat zijn er minder dan in 2016. "We kunnen zeer voorzichtig concluderen dat de begeleiding en het financieel verhoogd toezicht haar vruchten afwerpt", besluit Tom.



Meer financiële cijfers leest u op www.vmsw.be/statistieken/2017

NIEUWSOVERZICHT SOCIALE MEDIA

📅 11 januari

Vlaamse Woonlening
11 januari 2017 · 🌐

De 20.000 vernieuwde folders over de Vlaamse Woonlening zijn geleverd. Binnenkort te vinden bij uw gemeente, bibliotheek, woonwinkel, notaris, ...



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

Ann Reynaert en 5 anderen

📅 21 april

Vlaamse Woonlening
21 april 2017 · 🌐

Heb je een Vlaamse Woonlening bij de VMSW? Dan ontvang je in het tweede deel van mei het fiscale betalingsattest voor je personenbelasting. Nog even geduld... bedankt!



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

📅 8 juni

VMSW
8 juni 2017 · 🌐

Sahwa, Maarten, Dagi en Geovanna versterken al enkele maanden onze teams. Bedankt aan alle stagiair(e)s voor jullie inzet en succes met de examens! Ook zin in een stage bij de VMSW? Check www.vmsw.be/werkenbijdevmsw



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

Ann Reynaert en 43 anderen

4 keer gedeeld

📅 13 januari

VMSW is met Timothy Van de Velde en Marc Van Brilsoms.
13 januari 2017 · 🌐

Vrijdag de 13de... Geen ongeluksdag voor onze werfloezers: zij volgen de veiligheidsvoorschriften! #socialawonen #friday13th



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

Ann Reynaert en 41 anderen

4 keer gedeeld

📅 20 juni

VMSW @VMSW · 20 jun. 2017

Studiedag fusies bij sociale huisvestingsmaatschappijen zit erop. Met aandacht voor verschillende aspecten van een fusie. #socialawonen



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ❤️ 1 📊

📅 23 juni

VMSW voelt zich enthousiast.
23 juni 2017 · 🌐

Opnieuw een stap dichterbij digitaal werken. Vanaf vandaag telefoneren we via Skype. Voor jou verandert er niets, alleen hebben we nu twee handen vrij om je verder te helpen. 😊



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

Ann Reynaert en 67 anderen

7 keer gedeeld

📅 19 juli

VMSW voelt zich 🥰 trots.
19 juli 2017 · 🌐

Maak kennis met onze nieuwe collega's van de voorbije maanden. En of ze enthousiast zijn!



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

👤 Ann Reynaert en 41 anderen Chronologisch ▾

📅 30 oktober

VMSW voelt zich 🥰 geïnspireerd.
30 oktober 2017 · 🌐

"Het was een boeiende en leerrijke ervaring!" zegt Chantal, dossierbeheerder verzekeringen bij de VMSW.
Ze liep stage bij de sociale huisvestingsmaatschappij Kleine Landeigendom Tongeren. Ze volgde de opstart van een Vlaamse Woonlening van dichtbij.
Via stages leren we de werking van een huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor beter kennen. En werken we nog beter samen.



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

👤 45 Chronologisch ▾

📅 4 december

VMSW
4 december 2017 · 🌐

Opgelet: wij verhuizen vanaf 1 januari 2018 naar het Hermon Teirinkgebouw op de site Thum & Taxis. Je vindt ons vanaf dan op ons nieuwe adres: Havenlaan 58 bus 94, 1000 Brussel.
Ook onze regionale kantoren in Gent en Herentals verhuizen naar daar. Pas zeker onze gegevens aan in je adresbestand!



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

👤 25

📅 1 september

VMSW @VMSW · 1 sep. 2017

Voor veel kinderen is het vandaag de #reesterschooldag. Succes! Joëlen en Sam starten hun #reestewerkdag bij de VMSW. Welkom in ons team!



👍 💬 ❤️

📅 11 september

VMSW voelt zich 🥰 nieuwsgierig.
11 september 2017 · 🌐

Deze week neemt onze collega Timothy de Instagramaccount van de Vlaamse ambtenaar over. Hij toont je hoe zijn job als werfloezichter bij de VMSW eruit ziet. Succes Timothy Van de Weide!



👍 Leuk 💬 Opmerking plaatsen ➦ Delen

👤 Ann Reynaert en 21 anderen

📅 7 november

VMSW @VMSW · 7 nov. 2017

Luisteren, erkennen, oplossen en nazorg - de kern van klachtencommunicatie op onze studiedag communicatie #voelweten



👍 💬 ❤️ ➦

Alles Vloeit mooi in elkaar

Slimme huizen van de toekomst, autoluwe straten, ruimte voor natuur en water en dit alles op een paar minuten afstand van het stadscentrum. In De Vloei, de duurzame wijk van Ieper, kan het. Peter Pillen van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak en Marieke Van Gijseghem, projectverantwoordelijke bij de VMSW, lichten het project toe.

De Vloei is een woongebied van 10 hectare in het oosten van Ieper. Er is plaats voor 257 woningen van diverse types. Ons Onderdak bouwt daarvan iets meer dan een derde, goed voor 99 woningen en appartementen. "In 2017 realiseerden we 7 huurappartementen en 4 koopwoningen. Die zijn ondertussen bewoond. Nog 7 koopwoningen zijn afgewerkt en opgeleverd", licht Peter toe. De VMSW zorgde op haar beurt in 2016 en 2017 voor de rioleringen en de wegen rondom de sociale woningen.

Ambitieus

"Het is een mooi en ambitieus project van de stad Ieper waarin we partner zijn. De focus ligt op duurzaamheid en mobiliteit, maar ook op toegankelijkheid voor iedereen. Door de mix aan bouwpartners en de gevarieerde woningtypologie binnen

één bouwblok, streven ze in de wijk naar een sociale mix van bewoners", verduidelijkt Peter.

In de bouwvoorschriften kiezen ze resoluut voor lage-energie en

passiefhuizen. "De woningen die wij al bouwden, hebben een BEN-niveau of E-peil kleiner of gelijk aan 30. We gebruiken warmtepompen, installeren zonneboilers, werken met ventilatiesysteem D, ... We bouwen binnenkort ook nog huurappartementen in houtmassiefbouw." De stad koos ervoor om geen fossiele brandstof te laten verbranden voor de verwarming of het huishouden. Er is dus geen gasleiding in de wijk en mazoutketels zijn ook niet toegelaten.

Water als rode draad

De naam 'De Vloei' verwijst naar water, een element dat in deze duurzame wijk veel aandacht krijgt. Dat moet wel, door de kleiige ondergrond die weinig waterdoorlatend is en door het hoogteverschil van 4,6 meter tussen het hoogste en het laagste punt. Een 'gekamd' systeem van grachten en wadi's buffert het regenwater bovengronds en biedt kansen tot verdamping en infiltratie. Dat is goed voor het milieu en het biedt ruimte voor spel en recreatie.

De Vloei verwijst ook naar vloeipapier dat water opslorpt. Een ondergrondse regenwaterput zorgt ervoor dat de gezinnen regenwater recupereren voor hun sanitair en in hun toestellen. Op de daken ligt een groendak dat het hemelwater ervan vertraagd afvoert. "Zit de regenwatertank vol, dan loopt het overtollig water naar een gracht of wadi. Er is in deze wijk geen ondergrondse regenwaterriolering. Dat is vrij uniek", licht Marieke toe.

Slimme mobiliteit

Je bereikt de wijk via twee gescheiden verkeerslussen. Vanaf parkeerhavens aan het einde van elke verkeerslus gaan woonstraten over in smallere erfwegen. Marieke legt het autoluwe systeem uit: "De mensen in de woonstraat hebben een parkeerplek op hun kavel, zoals een carport of oprit. Mensen die op de smallere erfwegen wonen, parkeren hun wagen op de parkeerhaven op maximaal 50 meter wandelafstand van hun deur. Dit maakt de straten rustiger en veiliger voor bijvoorbeeld spelende kinderen en fietsers."

Groene ruimte

Door de smalle wegen en de grote aanwezigheid van water, is meer dan 35% van de wijk groene ruimte. En daarin zitten de

Er is in deze wijk geen ondergrondse regenwaterriolering. Alles gebeurt bovengronds met wadi's en grachten.



deeltuinen, een bijzonder aspect van De Vloei, nog niet eens. Deze tuinen delen aanpalende eigenaars in mede-eigendom en gebruiken ze om te spelen, te tuinieren, elkaar te ontmoeten, ... De deeltuin grenst met een hekje aan hun private, kleinere tuin.

“De eigenaars mogen zelf de deeltuinen inrichten en over het onderhoud beslissen, samen met een syndicus. Dat aspect is voor vele kopers nieuw. Maar onze sociale kopers houdt het alvast niet tegen”, merkt Peter op.

“In 2018 en 2019 werkt de VMSW verder aan de omgevingsaanleg. Voetpaden, parkeerhavens en groenaanleg zitten in de ontwerpfasen. Wie in 2019 een kijkje komt nemen, zal zien hoe prachtig dit project is geworden”, besluit Marieke tevreden.



Meer informatie?
www.devloei.be



DE VLAAMSE WOONLENING

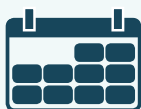
2.399

leningen verstrekt



161.613 euro

gemiddeld leningsbedrag



26 jaar

gemiddelde leningsduur



2,8 miljard euro

totaal uitstaand kapitaal



27.281

leningen in beheer



97,4%

beveelt de Vlaamse Woonlening aan



21%
met kind(eren)



31%
zonder kind(eren)

227.600

maximale verkoopwaarde van de woning

206.900

maximale verkoopwaarde van de woning



i

U vindt meer gedetailleerde cijfers (per provincie, type, SHM) op www.vmsw.be/statistieken/2017

NIEUWE NORMEN EN ONTWERP-RICHTLIJNEN

In 2017 lanceerde de VMSW haar nieuwe normen en richtlijnen voor sociale woonprojecten. Sociale huisvestingsmaatschappijen, architecten en bouwheren gebruiken ze om projecten te ontwikkelen. Zij gaven ook input voor deze vernieuwing. De nieuwe normen en richtlijnen gelden sinds 1 januari 2018.

1

Duurzaam bouwen

We willen duurzame en energiezuinige woningen. Dat is goed voor het milieu en de portemonnee van de sociale huurder. Daarom trekt de VMSW meer geld uit voor compact bouwen en bijna-energie neutrale woningen. Qua hernieuwbare energiebronnen ondersteunt ze niet alleen meer zonneboilers, maar ook PV-panelen en warmtepompen.

Groener wonen

Niet alleen duurzaam bouwen, maar ook het duurzaam gebruik van woningen stimuleert de VMSW nu. Zo moedigen de nieuwe normen ook duurzame mobiliteit aan. We ondersteunen de installatie van oplaadpunten voor elektrische auto's of fietsen en elke woning moet ook een fietsenberging hebben.

2

3

Kleiner bouwen

Het is een maatschappelijke evolutie om kleiner te bouwen. Ook is er nood aan extra sociale woningen. Om dus meer sociale woningen te kunnen realiseren op één grond, is de maximale woonoppervlakte verkleind. Dat is tegenwoordig mogelijk omdat het comfortniveau per m² erop vooruitgegaan is.

Meer creativiteit

De ontwerprichtlijnen zijn minder strikt dan vroeger. De bemeubelbaarheid van een woning staat centraal, maar daarnaast heeft een ontwerper meer vrijheid. Ook is de ontwerpleidraad een dynamisch document: we kunnen nu sneller inspelen op bouw trends en nieuwe visies.

4

5

Aangepaste woningen

Niet echt een vernieuwing, maar wel een blijvend belangrijk aandachtspunt. Aangepaste woningen zijn er voor mensen die door een bepaalde beperking niet in een basiswoning terecht kunnen, maar met hulp wel zelfstandig kunnen wonen. Voor deze woningen blijven aparte richtlijnen gelden. Elke ruimte moet bijvoorbeeld minimaal één logische manoeuvreerruimte voor rolstoelen hebben; de stopcontacten, deurkrukken, ... moeten op de juiste hoogte staan.

Meer informatie?
www.vmsw.be > ik ben professioneel



3 vragen over

Het Overdrachten- besluit

Annegreet
Borrenbergen en Bert
Landuyt, adjuncten van het
diensthoofd vastgoed



“De SHM kan nu ook beslissen om de grond van een sociale koopwoning in erfpacht te geven.”

1 Wat is het Overdrachtenbesluit?

Het Overdrachtenbesluit bepaalt de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hun sociale koopwoningen, huurwoningen en gronden moeten verkopen. Zo bepaalt het Overdrachtenbesluit bijvoorbeeld de voorwaarden waaraan een koper moet voldoen, de toewijzingsregels, de prijsnormen en de verplichtingen voor de koper.

2 Wat wijzigde in 2017?

De prijsnormen zijn versoepeld. De SHM is nu vrijer om de verkoopprijs van sociale koopwoningen en gronden te bepalen. Alleen mag de verkoopprijs niet hoger zijn dan de venale waarde van de woning of grond. Middelgrote koopwoningen en gronden kan de SHM niet meer verkopen.

De SHM kan nu ook beslissen om de grond van een sociale koopwoning in erfpacht te geven. Daardoor blijft de SHM eigenaar van de grond en is de aankoopprijs voor de koper lager. Voor de grond betaalt de koper een erfpachtvergoeding.

Een koper die zijn verplichtingen niet naleeft, betaalt een vergoeding. De berekening van deze vergoeding wijzigde. Daarnaast werd het decretale wederinkooprecht van 20 jaar geschrapt.

Net als bij de sociale huur (zie pagina 18), zijn de eigendomsregels verstrengd. Een kandidaat-koper mag helemaal geen volle eigendom meer bezitten. Zelfs een paar procent volle eigendom mag niet.

Ook voor sociale huurders is er een belangrijke verandering. Zo heeft een huurder niet langer een kooprecht op zijn sociale huurwoning. Vroeger kon een huurder zijn woning onder voorwaarden kopen. Hij moest er onder meer vijf jaar wonen en de sociale woning moest al minstens vijftien jaar verhuurd zijn. Dat is nu veranderd. Onder bepaalde voorwaarden kan de SHM wel nog op eigen initiatief een sociale huurwoning aan de huurder verkopen.

De nieuwe wetgeving geldt sinds 24 april 2017. Voor bepaalde wijzigingen zijn er wel overgangsmaatregelen waarmee de SHM's rekening moeten houden.

3 Wat betekende dat in de praktijk?

De SHM's moesten deze wetgeving toepassen vanaf 24 april 2017. De VMSW informeerde de SHM's hierover. Zo organiseerden we vooraf een opleiding over de gewijzigde regelgeving, samen met Wonen-Vlaanderen. Daarnaast maakte de VMSW ook verschillende modeldocumenten en rekenbladen voor de SHM's op.



Meer informatie?
overdrachtenbesluit@vmsw.be

ciaal Verhuurkantoor Antwerpen
Langstraat 102, 2140 Bergerhout
e-mail: info@svka.be - tel: 03 270 03 00
www.svka.be

Laat uw eigend
Verhuur ge

MIJLPAAL VOOR SOCIALE VERHUUR- KANTOREN



10.000 WONINGEN VERHUURD

In 2017 groeide het patrimonium van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in Vlaanderen tot 10.000 woningen. Dat kon niet onopgemerkt voorbijgaan. Op maandag 22 januari 2018 bezocht Liesbeth Homans, Vlaams minister van Wonen, de 10.000ste SVK-woning in Vlaanderen. Om deze mijlpaal te vieren, sneed de minister samen met verhuurster Tina Betz en huurster Anne Ngassa een taart aan bij sociaal verhuurkantoor Antwerpen.

Meer en meer eigenaars verhuren hun woning aan een SVK. In 2012 waren er nog 6401 woningen verhuurd aan SVK's. Vijf jaar later, in de loop van december 2017, verhuurden de SVK's 10.000 woningen.

De Vlaamse Regering stimuleerde deze groei de voorbije jaren. Elk SVK kreeg een individueel groeipad. De gesubsidieerde SVK's moesten op een termijn van maximaal 7 jaar doorgroeien naar 150 woningen. De SVK's van Gent en Antwerpen moesten groeien naar 250 woningen. De erkende SVK's ontvangen een basissubsidie vanaf 50 woningen, maar wie groeit, krijgt een aanvullende subsidie. Dat is 1600 euro per woning vanaf de 51ste of 101ste woning en 1650 euro vanaf de 250ste woning.

Voordelen voor eigenaars

Dat meer eigenaars kiezen om te verhuren aan een SVK, heeft met de vele voordelen te maken. Een eigenaar kan zijn woning verhuren aan een van de 48

door de Vlaamse overheid erkende SVK's. Het SVK is de huurder en verhuurt door aan huurders met een hoge woonneed. Een eigenaar krijgt een degelijke huurprijs voor zijn woning. De gemiddelde inhuurprijs aan eigenaars bedroeg in 2017 460,15 euro. De huurprijs ligt lager dan op de private markt, maar daartegenover staan de vele voordelen. Een eigenaar heeft gegarandeerde huurinkomsten en vermijdt dat zijn woning leegstaat tussen verhuringen in. Hij geniet van een verlaagd tarief voor de onroerende voorheffing, een fiscaal voordeel voor zijn investering en een renovatiepremie bij renovaties. Deze voordelen zette de VMSW ook in de verf in haar promotiecampagne, folders en affiches voor de SVK's.

Verlaagde btw-tarief voor wie sociaal verhuurt

Sinds 1 januari 2017 werd het verlaagde btw-tarief voor sociale huisvesting uitgebreid naar de privésector. Eigenaars kunnen een nieuwbouwwoning kopen

of bouwen tegen het verlaagd btw-tarief van 12%. In ruil daarvoor engageerden ze zich om de woningen voor minstens 15 jaar sociaal te verhuren.

Blijven groeien

Het beleid zal de komende jaren blijvend inzetten op de groei van het aantal SVK-woningen. Zo blijven de SVK-woningen een extra pijler in het beleid naast de reguliere sociale woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verhuren aan een SVK zit in de lift. Een eigenaar heeft dan ook veel voordelen hierbij.



Meer informatie?

www.vmsw.be/sociaalverhuurkantoor

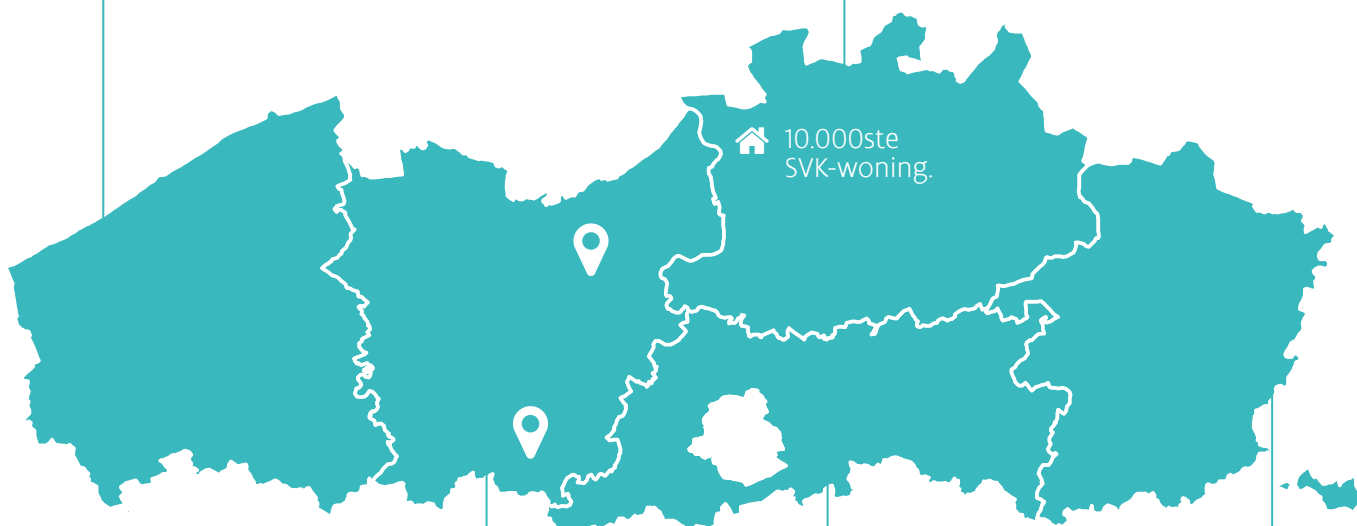
SOCIALE VERHUURKANTOREN

249

De nettogroei is het grootst in de provincie West-Vlaanderen met 249 extra woningen in 2017. De SVK's in West-Vlaanderen huisvesten hiermee ook het meeste (763) nieuwe huurders.

66,15%

Antwerpen is de provincie met het hoogste percentage appartementen in haar patrimonium.



Lokeren en Lierde

In de gemeenten Lokeren en Lierde huurden de sociale verhuurkantoren in 2017 ook woningen in. Dit was niet het geval in 2016.

1,95%

Limburg is de provincie met de minste leegstand: slechts 1,95% van haar SVK-woningen staat leeg tussen twee verhuringen.

44,63%

De provincie Vlaams-Brabant heeft het hoogste percentage huizen in haar patrimonium.



Meer SVK-cijfers leest u op
www.vmsw.be/statistieken/2017

NA HUN FUSIE IN 2017

De Vlaamse Regering voorziet 6 miljoen euro om SHM's te ondersteunen bij hun fusiekosten. De VMSW ondersteunt de SHM's in hun fusietraject. In 2017 vonden vier fusies plaats. De directeurs van de nieuwe SHM's delen hun ervaringen en verklappen hun belangrijkste tip aan de SHM's die hun fusie in 2018 plannen.



Piet Pauwels
directeur van
De Volkswoningen

🏠 1900

Een fusie van

- ✓ CV voor Huisvesting Gewest Aalst
- ✓ De Dendermondse Volkswoningen

⚙️ Grootste uitdaging

Je moet constant afstemmen met alle betrokkenen doorheen het proces, die ook met elkaar moeten afstemmen. En bij zo'n fusie zijn heel wat mensen betrokken: revisoren, boekhouders, advocaten, notarissen, de VMSW, Toezicht, aandeelhouders, de raad van bestuur, je personeel, ... Het fusieproces vraagt dus heel wat coördinatie, waarbij je rekening moet houden met verschillende – ook wettelijk vastliggende – deadlines.

⊕ Belangrijkste voordeel

De schaalgrootte in patrimonium en personeel, da's echt een groot voordeel. Dat biedt mogelijkheden waar je vroeger nog niet aan kon denken. We kunnen nu echt herdenken waarvoor we staan en een nieuwe SHM vormen.

💡 Interessantste tip

Wees transparant en verwacht ook transparantie. Ga geen enkele discussie in de voorbereiding uit de weg. Zorg wel dat je altijd over de juiste cijfers en feiten praat – of dus, vergelijk appels met appels en peren met peren.



Ilse Piers
directeur van
Wonen Regio Kortrijk

🏠 2519

Een fusie van

- ✓ De Goedkope Woning
- ✓ De Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij
- ✓ een deel van Eigen Haard is Goud Waard

⚙️ Grootste uitdaging

We moeten van drie SHM's één maken. Dat is de grootste uitdaging, maar tegelijkertijd ook een kans om bestaande zaken in vraag te stellen en onze toekomstvisie scherp te stellen. We kunnen nu een nieuwe manier van werken, een nieuwe missie en een nieuw organogram opstellen, waarin we iedereen een job op maat kunnen geven.

⊕ Belangrijkste voordeel

Door het samenvoegen van drie SHM's op het grondgebied van Kortrijk gaan we de historisch gegroeide versnippering tegen. We kunnen nu een eenvormige werkwijze bewerkstelligen, die we beter kunnen afstemmen op het lokale beleid. Ook helpt de schaalvergroting om verder te professionaliseren.

💡 Interessantste tip

Zie de fusie als een uitdaging met nieuwe kansen, die ook een nieuwe werking mogelijk maakt. De schaalvergroting betekent niet alleen efficiëntiewinst, maar geeft je ook de mogelijkheid om gezamenlijk met je personeel, je lokale overheid en je bewoners de uitdagingen van de toekomst aan te pakken.

HOE ONDERSTEUNT DE VMSW DE SHM'S BIJ EEN FUSIE?

- ▶ een draaiboek met elke stap richting fusie helder uitgelegd
- ▶ juridische sjablonen en voorbeeldmodellen van andere SHM's op Woonnet
- ▶ een ondersteuningsteam en individuele VMSW-contactpersoon voor alle vragen
- ▶ financiële simulatie van de nieuwe SHM
- ▶ omschakeling van de ICT-toepassingen
- ▶ uitbetaling van de financiële steun (fusietoelage)
- ▶ opleidingen



Sonny Ghesquière

directeur van
!mpuls

🏠 1552

Een fusie van

- ✓ Ons Dorp
- ✓ een deel van Eigen Haard is Goud Waard

⚙️ Grootste uitdaging

Stad Menen wou graag één SHM op het grondgebied Menen, Lauwe en Rekkem. Eenmaal de politieke gesprekken tussen Stad Menen en Stad Kortrijk rond waren, is de hele beweging naar de nieuwe SHM op zes maanden gebeurd. De grootste uitdaging was om op die korte tijd iedereen op één golfengte te krijgen.

⊕ Belangrijkste voordeel

Vroeger waren er twee SHM's en dus twee werkwijzes op één grondgebied. Nu kunnen we één werkwijze uitbouwen voor alle huurders van Menen, Lauwe en Rekkem. Door onze schaalvergroting kunnen we ook betere prijzen van aannemers en bedrijven bedingen, bijvoorbeeld voor onderhoudswerken in de gebouwen. En dat is weer goed voor de portemonnee van onze huurders.

💡 Interessantste tip

Vergeet de praktische zaken niet. Dat gaat soms over kleine elementen in je dagelijkse werking, die toch veel tijd vragen. Bijvoorbeeld: hoe houden we dossiers bij, hoe registreren we in de ICT-programma's, ...? Doordat we op zes maanden fuseerden, hadden we hier te weinig tijd voor tijdens het fusietraject. Als je dit kan meenemen tijdens je fusietraject, zeker doen! Het bespaart tijd achteraf.



Jules Vandecan, Kris Reynders, Patricia Booten

directeurs van CNUZ

🏠 1549

Een fusie van

- ✓ Sociale Huisvesting Regio Landen
- ✓ Samenwerkende Bouwmaatschappij voor Goedkope Woningen Aarschot
- ✓ Huisvesting Tienen

⚙️ Grootste uitdaging

Wij hebben veel tijd gestoken in de nieuwe statuten en de gelijkshakeling van het personeel. Doordat we met drie SHM's waren, was dit erg complex. Iedereen moest zich in het voorstel kunnen terugvinden en herkennen. Dat is een voorwaarde om de fusie te doen slagen.

⊕ Belangrijkste voordeel

Doordat we nu meer medewerkers hebben, kunnen we taken beter verdelen. Onze personeelsleden gaan zich kunnen specialiseren in hun takenpakket. Dat gaat onze werking sterk professionaliseren. Door de schaalgrootte zullen we op termijn kosten kunnen besparen.

💡 Interessantste tip

Goede afspraken maken goede vrienden. Overleg vooraf zeer grondig hoe elke SHM de fusie ziet en welke doelstellingen iedereen wil halen. Zeker met drie SHM's en dus drie verschillende werkingen was dit enorm belangrijk. Zodra je daarin een compromis hebt, kan je van daaruit de fusie realiseren.

VRAAG HET AAN DE VMSW

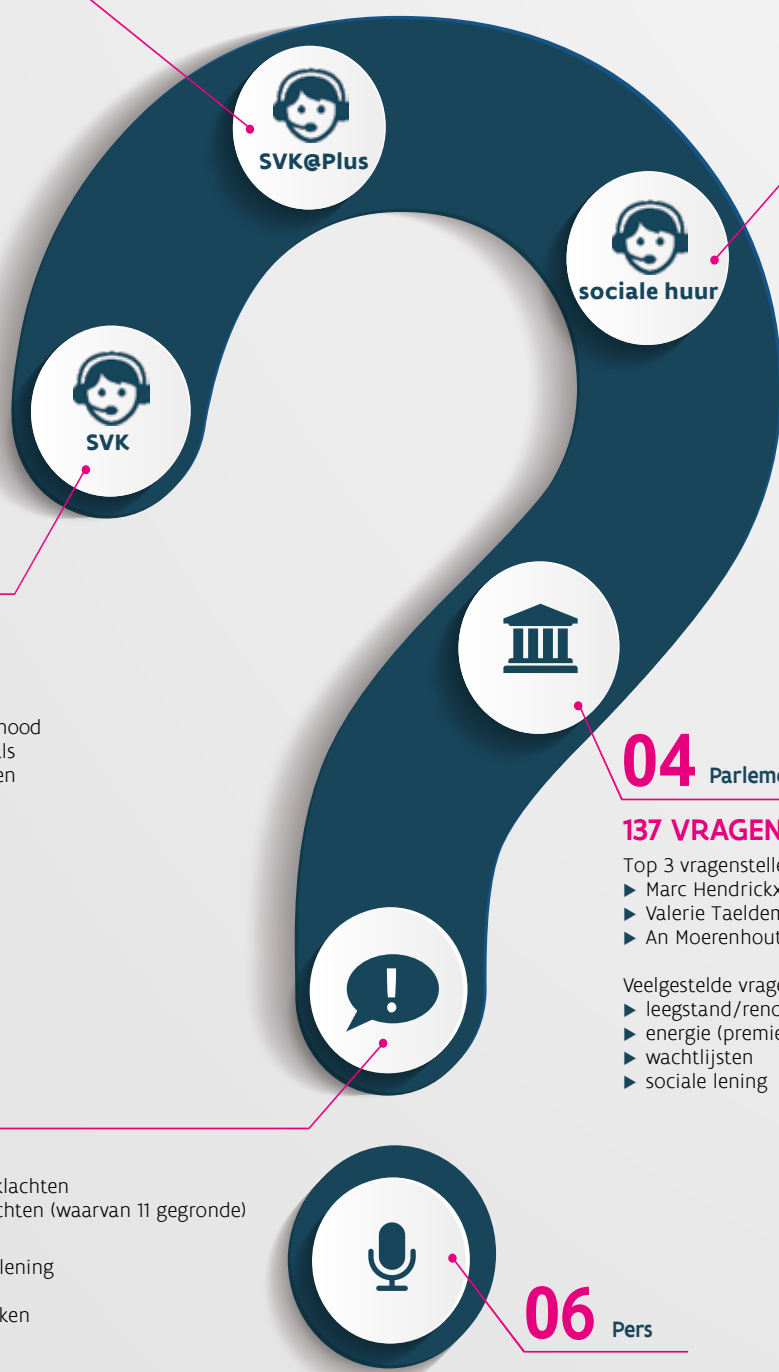
De VMSW ondersteunt de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Via de helpdesken, parlementaire vragen en ook de klachtenprocedure komen vragen bij de VMSW.

02 Helpdesk SVK@Plus

920 VRAGEN

Veelgestelde vragen over:

- ▶ correcties die de VMSW doorvoert
- ▶ Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ)
- ▶ nieuwe gebruikers of andere super-user



03 Helpdesk sociale huur

2257 VRAGEN

Veelgestelde vragen over:

- ▶ de verstrengde eigendomsvoorwaarde
- ▶ huurprijsherziening en huurprijsberekening
- ▶ voorrangregels

01 Helpdesk SVK's

1536 VRAGEN

Veelgestelde vragen over:

- ▶ de verstrengde eigendomsvoorwaarde
- ▶ puntentoekenning voor woonnood
- ▶ de inschrijvingsvoorwaarden als partners niet samen kandideren

04 Parlementaire vragen

137 VRAGEN

Top 3 vragenstellers:

- ▶ Marc Hendrickx (37)
- ▶ Valerie Taeldeman (17)
- ▶ An Moerenhout (7)

Veelgestelde vragen over:

- ▶ leegstand/renovatie
- ▶ energie (premies, isolatie, ...)
- ▶ wachtlijsten
- ▶ sociale lening

05 Klachten

64 KLACHTEN

40 onontvankelijke klachten
24 ontvankelijke klachten (waarvan 11 gegronde)

Klachten over:

- ▶ de Vlaamse Woonlening
- ▶ de schattingen
- ▶ infrastructuurwerken
- ▶ verzekeringen
- ▶ inschrijving
- ▶ een promotievergoeding via fonds voor bestaanszekerheid

06 Pers

10 VRAGEN

MEER PREMIES VIA HET VLAAMS KLIMAATFONDS

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen premies via het Vlaams Klimaatfonds krijgen om hun sociale huurwoningen energetisch te verbeteren. De Vlaamse Regering maakt hier sinds 2016 elk jaar 20 miljoen extra voor vrij, en dat vier jaar lang. In 2017 was dit alvast een succes.

Eind december 2016 kreeg de VMSW een extra budget van 20 miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds. Ook in 2017, 2018 en 2019 krijgt de VMSW dit budget. Hiermee kan ze premies geven aan de SHM's om hun huurwoningen energetisch te verbeteren.

De premies zijn een stimulans om enkel glas en verouderde verwarmingssystemen te vervangen, zonneboilers en warmtepompen te plaatsen en/of gevels, daken en vloeren na te isoleren. Zo wil de Vlaamse Regering SHM's extra stimuleren om de ambitieuze klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2020 te halen.

Meer mogelijkheden

SHM's kunnen alleen voor sociale huurwoningen premies aanvragen, niet voor sociale koopwoningen. Maar,

de mogelijkheden waarvoor ze een premie via het Vlaams Klimaatfonds (VKF-premie) kunnen krijgen, zijn sinds eind 2016 wel verruimd. Zo kunnen SHM's nu al een VKF-premie krijgen als ze één energetische verbetering doorvoeren. Vroeger moesten ze minstens twee maatregelen combineren. Wel moeten de woningen nadien voldoen aan alle ERP2020-eisen, namelijk dakisolatie, minstens dubbel glas en een zuinig verwarmingssysteem. Dat blijft doorslaggevend.

De belangrijkste aanpassing is dat nu ook vervangingsbouw in aanmerking komt voor dezelfde energiebesparende maatregelen en dus voor VKF-premies. Bij vervangingsbouw sloop een SHM de oude woningen en vervangt ze door nieuwbouw op hetzelfde perceel. Ook voor die sloop kan de SHM een premie

POPULAIRE PREMIES

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) streven naar een energiezuinig en duurzaam patrimonium. Hiervoor kunnen ze REG- en VKF-premies aanvragen via de VMSW, voor een brede waaier aan energiezuinige maatregelen.

De SHM's vroegen vooral premies aan voor:

- dakisolatie
- vloerisolatie
- condenserende verwarmingsketels
- ramen met hogerendementsglas
- spouwisolatie

Met deze en andere energetische verbeteringen daalt niet alleen de impact van de woningen op het klimaat. Ook de energiefactuur daalt, wat goed is voor de portemonnee van de sociale huurder.





krijgen. Soms is het namelijk beter om oude woningen te vervangen door nieuwe: een renovatie kan duurder uitdraaien om aan de energienormen te voldoen.

Succes in 2017

Van het extra VKF-budget kreeg de VMSW eind 2016 een eerste schijf van 20 miljoen euro, in 2017 de tweede. Dit bracht het totaal te besteden bedrag op 40 miljoen euro. Van dit bedrag wees de VMSW in 2016 al 8 miljoen euro toe. Eind 2017 stond de teller op ongeveer 39,5 miljoen euro. Koploper in de aanvragen is duidelijk

de provincie Antwerpen. De SHM's daar vroegen de meeste VKF-premies aan, voor maar liefst 16,5 miljoen euro, bijna de helft van het extra budget. Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen volgen met elk iets meer dan 7 miljoen euro (zie grafiek).

Broodnodig extra budget

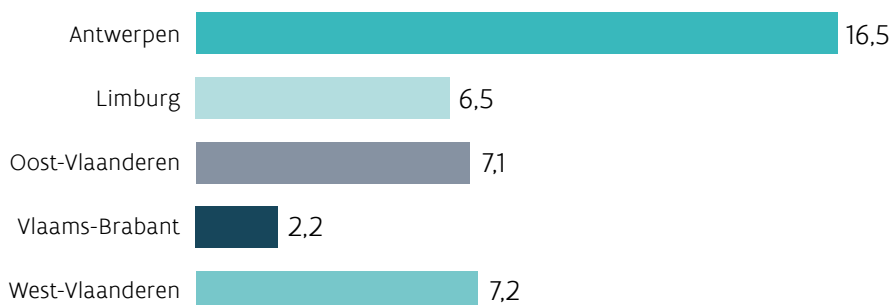
Het extra budget was meer dan welkom. Het vorige VKF-budget van 7,8 miljoen euro was namelijk eind 2016 bijna volledig opgebruikt. Alleen voor de provincie West-Vlaanderen bleef toen nog 400.000 euro over. Voor de andere provincies was het

budget al sneller uitgeput. Daarvoor gebruikte de VMSW al het budget van de REG-premies om toch subsidies te kunnen verstrekken.

De aanvragen voor VKF-premies kwamen in een stroomversnelling na de versoepeling van de voorwaarden in 2015. Drie maanden na deze versoepeling was al 90% van het VKF-budget toegewezen of beloofd. Vooral dat SHM's toen een voorschot konden vragen en niet eerst alles zelf moesten financieren - zonder te weten of ze dan nog een VKF-premie konden krijgen -, gaf meer zekerheid en haalde veel SHM's over de brug.

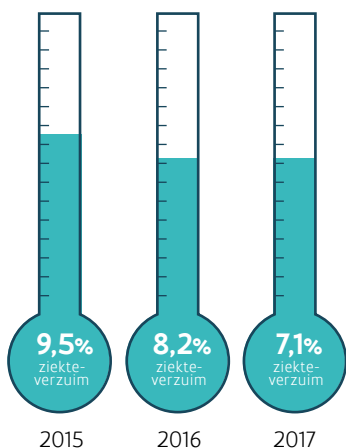
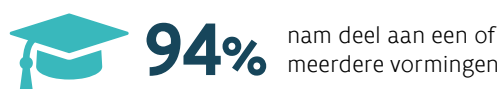
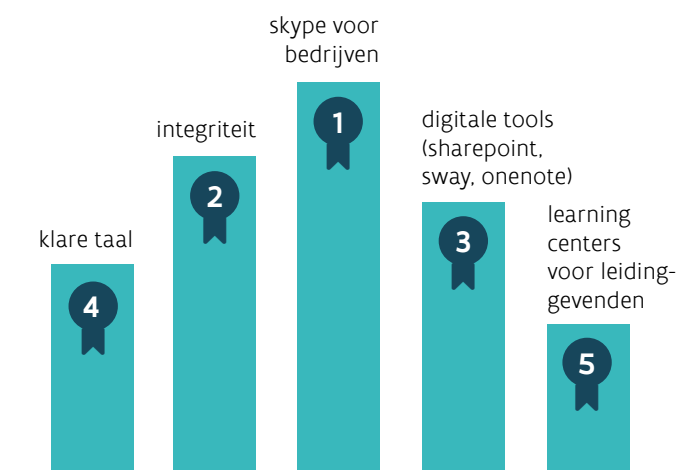
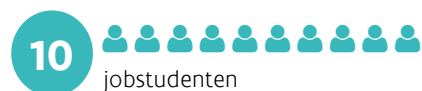
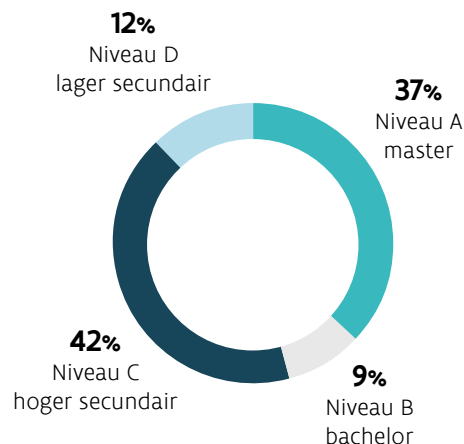
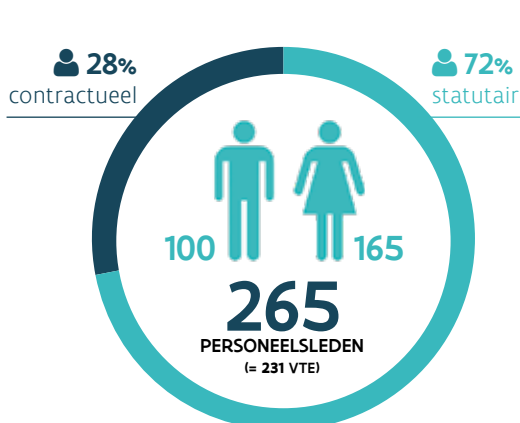
De REG-premies zijn de andere premies die SHM's kunnen aanvragen voor energetische verbeteringen. Daarvoor kreeg de VMSW een budget van 28.525.000 euro. Eind 2017 blijft van dit budget nog 545.988 euro over.

39,5 miljoen euro VKF-premies in Vlaanderen



i Meer cijfers vindt u op www.vmsw.be/statistieken/2017

DE VMSW ACHTER DE SCHERMEN



i Meer informatie vindt u op
www.vmsw.be/statistieken/2017

