



# JAARVERSLAG

AGENTSCHAP  
WONEN-VLAANDEREN

2020



Vlaanderen  
is wonen



# JAARVERSLAG 2020

agentschap Wonen-Vlaanderen

## Inhoudsopgave

<b>1. Tegemoetkomingen</b>	
1. Huren .....	4
2. Verhuren .....	10
3. Eigenaar .....	11
4. Renovatie- en aanpassingspremie.....	13
<b>2. Woningkwaliteit</b>	
1. Conformiteitsonderzoek.....	16
2. Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.....	22
3. Conformiteitsattest .....	31
4. Lokaal beleid woningkwaliteit .....	33
<b>3. Woonactoren</b>	
1. Lokale overheden - Gemeenten .....	36
2. Sociaal wonen .....	41
3. Andere .....	46
<b>4. Toezicht</b>	
1. Globale onderzoeken.....	50
2. Lokale besturen .....	51
3. Basistoezicht sociale verhuring .....	51
4. Verhoogd financieel toezicht.....	52
5. Domiciliefraude .....	54
6. Taalbereidheid (uitdovend)- taalkennisvereiste .....	55
7. Verhaal.....	55
<b>5. Onderzoek</b>	
1. Onderzoek.....	56
<b>6. Digitale projecten</b>	
1. Huurschatter.....	60
2. Woningpas .....	61
3. Premiezoeker.....	62
<b>7. Campagnes</b>	
1. Woningkwaliteit: Wonen doe je niet op goed geluk.....	63
2. Doe de deur dicht .....	64
<b>8. Organisatie</b>	
1. Organogram.....	65
2. Ondernemingsplan en jaarrapportering .....	65
3. Personeelsgegevens .....	66
4. Parlementaire vragen .....	66
5. Klachten .....	66
6. Website.....	67
7. Cijfermateriaal .....	67
<b>9. Blik vooruit</b>	
1. Fusietraject Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen .....	68





# 1. TEGEMOETKOMINGEN





## 1. Huren

### 1.1. Huursubsidie



Er werd in totaal 48.858.202,88 euro aan huursubsidies uitbetaald in 2020 (48.782.110,76 euro voor huursubsidies aangevraagd vanaf 1 mei 2007 en nog 76.092,12 euro voor huursubsidies aangevraagd voor deze datum).

Het gemiddelde huursubsidiebedrag in 2020 bedroeg 168,74 euro. Ten opzichte van 2019 ging dit gemiddelde sterk de hoogte in (plus 11,89 euro). Dat komt omdat het overgrote deel van de huursubsidies die werden aangevraagd voor 1 mei 2019 in de loop van 2020 werden overgezet naar het huidige stelsel, wat gepaard ging met een herberekening van het huursubsidiebedrag onder de nieuwe voorwaarden, met onder andere een hoger maximumhuursubsidiebedrag. In 2020 waren er 23.388 unieke rechthebbenden op huursubsidie.


De gemiddelde doorlooptijd van in 2020 behandelde aanvragen bedroeg 92 dagen tussen aanvraag- en beslissingsdatum, tegenover 90 dagen in 2019. Eenmaal een aanvraag goedgekeurd in 2020, duurde het gemiddeld 70 dagen tot de eerste uitbetaling, tegenover 51 dagen in 2019. Dat blijft ruim binnen de opgelegde termijn van 4 maanden.

Aantal aanvragen 2020		
Reden aanvraag	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen
Ex-dakloos	1.292	1.057
Onaangepast	140	233
Ongeschikt/onbewoonbaar	99	550
Overbewoond	5	292
SVK	2.872	296
Niet ingevuld	6	585
<b>Totaal</b>	<b>4.414</b>	<b>3.013</b>

Aantal aanvragen 2020		
Provincie	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen
Antwerpen	1.286	989
Limburg	665	320
Oost-Vlaanderen	942	639
Vlaams-Brabant	394	400
West-Vlaanderen	1.127	664
Andere	0	1
<b>Totaal</b>	<b>4.414</b>	<b>3.013</b>

In 2020 werden 7.427 aanvragen voor een huursubsidie behandeld. Dat is een daling met 4.416 ten opzichte van 2019. Het aantal aanvragen lag over de hele lijn lager, behalve bij de categorie aanvragen op basis van het verlaten van een onaangepaste woning. De coronacrisis is hier niet vreemd aan, maar we moeten er ook rekening mee houden dat de SVK-sector in 2019 een uitzonderlijk hoog aantal aanvragen indiende, in een inhaalbeweging die mogelijk werd gemaakt door de inwerkingtreding van het huidige stelsel.

Het goedkeuringspercentage bleef stabiel op 59,43% (t.o.v. 59,27% in 2019). SVK-huurders blijven met voorsprong de groep met het hoogste goedkeuringspercentage. De toegang op basis van het verlaten van een te kleine woning viel bijna helemaal terug op 0 omdat voortaan in dergelijke geval een besluit van de burgemeester vereist is waaruit blijkt dat de woning overbewoond werd verklaard. Bij de provincies is Vlaams-Brabant de enige waar minder dan de helft (49,62%) van de aanvragen wordt goedgekeurd.




De gemiddelde doorlooptijd van in 2020 behandelde aanvragen bedroeg 92 dagen tussen aanvraag- en beslissingsdatum, tegenover 90 dagen in 2019.

Eenmaal een aanvraag goedgekeurd in 2020, duurde het gemiddeld 70 dagen tot de eerste uitbetaling, tegenover 51 dagen in 2019. Dat blijft ruim binnen de opgelegde termijn van 4 maanden.

## 1.2. Huurpremie

Voor wie vier jaar of langer op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning is er een premie die de huur van een privé-huurwoning betaalbaar houdt, in afwachting van de toewijzing van een sociale huurwoning.



De huurpremie is een stelsel met "semi-automatische" toekenning van rechten. Wie vier jaar op de wachtlijst staat en voldoet aan de voorwaarden voor de huurpremie, krijgt van het agentschap een uitnodiging om een aanvraag voor een huurpremie in te dienen. In 2020 ontvingen 13.548 kandidaat-huurders zo'n uitnodiging.

Met het invulformulier en een kopie van de huurovereenkomst kijkt het agentschap na of de huurpremie kan worden toegekend.

Nadat in 2019 het huurpremiestelsel grondig werd hervormd en het bereik van de maatregel door de verhoging van inkomensgrenzen substantieel werd uitgebreid, kwamen er op 1 mei 2020 belangrijke aanpassingen in de wijze waarop de premies worden opgevolgd na de toekenning:

- alle aanvragen ingediend voor 1 mei 2019 kregen automatisch een herberekening volgens de nieuwe berekeningswijze.
- de automatische jaarlijkse controle van rechthebbenden gebeurde voor het eerst in 2020. Met die procedure controleert het agentschap jaarlijks op de verjaardag van de startdatum of de kandidaat-huurder en de inwonende gezinsleden voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en herberekent het de tegemoetkoming.

De 543 resterende SVK-dossiers werden overgebracht naar het huursubsidiestelsel.



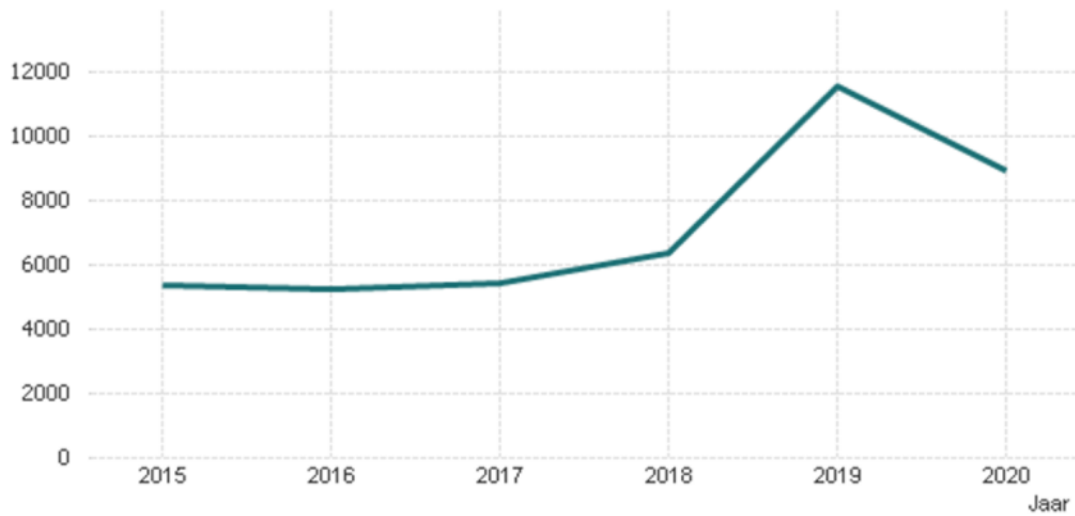


“ Het agentschap ontving in 2020 8.953 aanvragen voor de huurpremie.

In de loop van 2020 werden 7.580 aanvragen onderzocht die resulteerden in 5.253 goedkeuringen en 2.327 weigeringen.

Nieuwe aanvragen	
Jaar	Aantal aanvragen
2015	5.482
2016	5.579
2017	5.858
2018	6.592
2019	11.554
2020	8.953

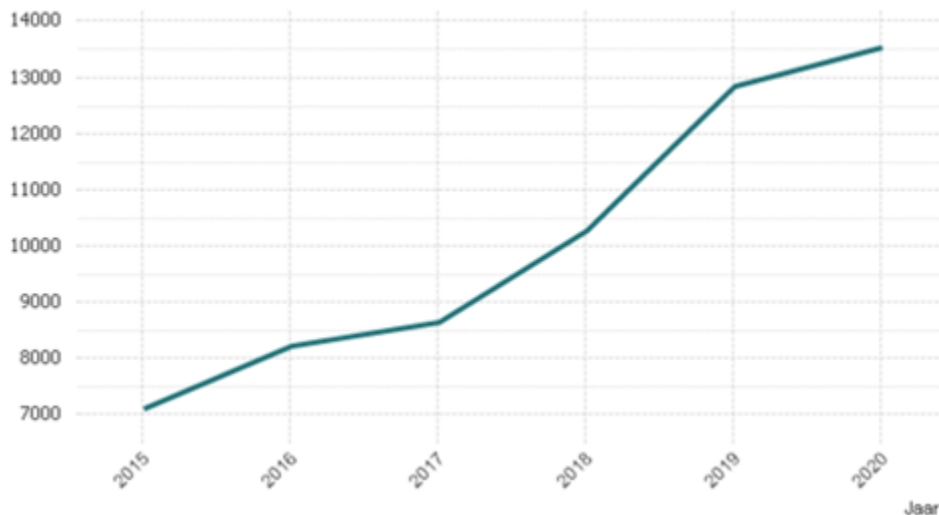
### Aantal aanvragen per jaar



“ Eind 2020 waren er 13.522 rechthebbenden. Het gemiddelde huurpremiebedrag bedroeg 176,86 euro. Het totaal uitbetaalde bedrag aan huurpremie bedroeg 32.749.925,53 euro.

Jaarlijks aantal rechthebbenden	
Jaar	# rechthebbenden
2015	7.099
2016	8.223
2017	8.619
2018	10.254
2019	12.842
2020	13.522

### Evolutie aantal rechthebbenden (meting december)



De uitbreiding van de doelgroep is het meest zichtbaar in het toenemende aantal aanvragen en het totaal uitbetaalde budget. Waar er in 2018 nog sprake was van 6.347 aanvragen, veerde dat aantal in 2019 eenmalig op naar 11.549. Dat was een logisch gevolg van de bijkomende groep instromers op 1 mei 2019, de dag waarop de inkomensgrens werd opgetrokken naar het niveau van de grenzen voor het bekomen van een sociale woning. In 2020 ontving het agentschap 8.953 aanvragen, wat nog altijd 41% hoger is dan 2018, het jaar voorafgaand aan de uitbreiding. Ook het uitbetaalde bedrag nam met 25% toe tegenover 2019 en zelfs met 63% tegenover 2018.

### 1.3. Huurwaarborgleningen

Sinds 1 januari 2019 verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) huurwaarborgleningen opdat huurders hun waarborg zouden kunnen betalen bij het huren van een woning. De huurwaarborglening is een renteloos krediet met een maximale looptijd van 24 maanden. In 2020 werden er 4.258 huurwaarborgleningen toegekend voor een bedrag van 6.697.200,04 euro. De gemiddelde huurwaarborglening bedroeg 1.573 euro.



Voor de toekenning van een huurwaarborglening ontvangt het Vlaams Woningfonds een werkings- en financieringstoelage. Die bedroeg in 2020 31.904.038,94 euro; daarin zit ook de vergoeding voor de bijzondere sociale leningen die het Vlaams Woningfonds toekent.

In het verlengde van de coronavirusmaatregelen werd in 2020 in een regeling voorzien waarbij ontleners betalingsuitstel konden aanvragen bij het VWF als hun inkomen was gedaald door de coronamaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus. Het VWF heeft dit betalingsuitstel toegekend voor 40 leningen of 0,53% van het totaal aantal uitstaande leningen op 31 december 2020.

Het aantal toegekende huurwaarborgleningen door het VWF is in 2020 gestegen met 866 leningen of 25,53% ten opzichte van 2019. Daarmee werden er in 2020 in totaal 4.258 huurwaarborgleningen toegekend. Ondanks de corona-perikelen kunnen we vaststellen dat dit type van lening - dat bestaat sinds 1 januari 2019 - in 2020 meer ingeburgerd is geraakt.



## 2. Verhuren

### 2.1. Huurgarantiefonds

Het huurgarantiefonds werd op 1 juni 2020 opgeheven en vervangen door het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. De aansluitingsvergoedingen van de aangesloten verhuurders op 1 juni 2020 werden terugbetaald terwijl de huurovereenkomst nog liep. De aanvragen tot tegemoetkoming die werden ingediend door de verhuurders voor 1 juni 2020 worden nog behandeld.

### 2.2. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) is gestart op 1 juni 2020. Er is gekozen voor een nieuwe werkwijze, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Het fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt. Doelstelling is om met een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder, de verhuurder en het OCMW tot een stabiele woonsituatie te komen en de uithuiszetting te vermijden. Een eerste tegemoetkoming wordt door het Fonds uitbetaald bij de ontvangst van de begeleidingsovereenkomst. Een tweede tegemoetkoming wordt uitbetaald bij de totstandkoming van de stabiele woonsituatie.

In het voorjaar van 2020 hield Wonen-Vlaanderen en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSJ) een webinar om het nieuwe systeem toe te lichten aan de OCMW's en andere betrokken actoren.

Er is ook een [folder](#), die werd verdeeld over de verschillende actoren en verstuurd naar alle vredegerichten in Vlaanderen.

Wegens corona is de eerste tegemoetkoming die Wonen- Vlaanderen betaalt aan het OCMW verhoogd van 25% naar 45%, de tweede tegemoetkoming is verlaagd van 35% naar 15% en dat zolang code geel, oranje of rood voor de woningmarkt van kracht is. Zo zijn de OCMW's voor een begeleiding zeker van een hogere tegemoetkoming. De eerste tegemoetkoming wordt dadelijk uitbetaald bij de start van de begeleidingsovereenkomst, de tweede tegemoetkoming enkel als een stabiele woonsituatie wordt bereikt.

“ In 2020 ontving het agentschap 101 begeleidingsovereenkomsten van de OCMW's. In 99 dossiers werd in 2020 een eerste tegemoetkoming uitbetaald voor een totaal bedrag van 93.735,66 euro.

### 3. Eigenaar

#### 3.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2020 waren er 11.643 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen (VGW). 10.314 aanvragen werden verzekerd, 1.961 aanvragen geweigerd en 11 dossiers geannuleerd. Het Vlaamse Gewest heeft in 2020 een totaalbedrag van 8.544.554,87 euro aan premies aan de verzekeraar uitbetaald.

Hieronder vindt u een overzicht van het aantal uitbetaalde tegemoetkomingen en de betaalde bedragen:

VGW 2	Tegemoetkomingen	Bedrag
01/04/2019 tot 31/03/2020	739 (824 in 2019)	1.877.572,17 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 533.305,57 euro voor werkloosheid</li><li>• 1.344.266,60 voor arbeidsongeschiktheid</li></ul> In 2019 2.063.070,17 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 655.710,47 euro voor werkloosheid</li><li>• 1.407.359,70 euro voor arbeidsongeschiktheid</li></ul>
01/04/2020 tot 31/03/2020	564 (662 in 2019)	1.329.007,28 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 385.896,72 euro voor werkloosheid</li><li>• 943.110,56 voor arbeidsongeschiktheid</li></ul> In 2019 1.405.885,37 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 368.181,93 euro voor werkloosheid</li><li>• 1.037.703,44 euro voor arbeidsongeschiktheid</li></ul>

VGW 2 betreft de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014.

VGW 3	Tegemoetkomingen	Bedrag
2020	1.305 (1.201 in 2019)	3.426.591,31 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.062.670,71 euro voor werkloosheid</li><li>• 2.363.920,60 voor arbeidsongeschiktheid</li></ul> In 2019 2.871.646,38 euro: <ul style="list-style-type: none"><li>• 960.765,58 euro voor werkloosheid</li><li>• 1.910.880,80 voor arbeidsongeschiktheid</li></ul>

VGW 3 betreft de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019.

VGW 4 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 15 juni 2019 tot 2024)	Bedrag
2020	357.119, 85 euro Een verdere opdeling kan nog niet worden bezorgd.

Ten opzichte van de cijfers in het jaarverslag 2019 zien we een daling in het aantal tegemoetkomingen en de uitbetaalde bedragen voor VGW 2 en een stijging voor VGW 3. De verzekering gewaarborgd wonen geeft een verzekeringsdekking voor een periode van tien jaar. Voor VGW 2 loopt de verzekeringsdekking voor de eerste aangesloten dossiers op haar

einde en bijgevolg zien we een daling in de cijfers voor VGW 2. Voor VGW 3 is de verzekeringsdekking nog niet beëindigd en kon men nog aansluiten tot 14 juni 2019, wat de stijging in de cijfers verklaart. De uitbetalingen van de tegemoetkomingen voor VGW 4 zijn nog maar in opstart.

Op dit ogenblik kunnen we (nog) geen corona-effect vaststellen op het aantal maandelijks ontvangen aanvragen tot tegemoetkoming door de verzekeraar. Daarbij moet worden opgemerkt dat, voor men in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming, een wachtperiode van drie maanden ononderbroken onvrijwillige volledige werkloosheid of drie maanden ononderbroken arbeidsongeschiktheid moet zijn aangetoond. Tijdelijke werkloosheid komt niet in aanmerking voor een tegemoetkoming van de verzekeraar.





## 4. Renovatie- en aanpassingspremie



### 4.1. Algemeen

Met de renovatiepremie steunt de Vlaamse overheid eigenaars die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen renoveren of die een bestaand gebouw willen omvormen tot woning. De Vlaamse aanpassingspremie is een premie voor 65-plussers die hun woning in het Vlaamse Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden.

### 4.2. Renovatiepremie

In 2020 werden er 21.193 aanvragen ingediend voor de overkoepelende renovatiepremie en 1.186 voor de uitdovende renovatiepremie (oud stelsel). Voor de overkoepelende renovatiepremie zijn dat ongeveer 1.000 aanvragen meer dan het jaar voordien, voor de uitdovende premie is het een daling met meer dan 3.000 aanvragen. Voor beide stelsels samengeteld is dit dus toch een daling met iets meer dan 9,4%. Deze daling kan voor een stuk verklaard worden door corona. In de maanden na de eerste lockdown zagen we een forse daling in aanvragen, vanaf de zomer heeft de instroom zich wel hersteld tot een niveau dat net iets lager ligt dan een jaar eerder. Tegenover 2018 en 2017 waren er in 2020 nog wel meer aanvragen (21.500 en 21.700), dus een complete terugval was 2020 zeker ook niet.

In 2020 waren er 410 aanvragen voor een woning die verhuurd werd aan een sociaal verhuurkantoor.

“ In 2020 hebben onze diensten ruim 25.000 dossiers beslist, 18.770 dossiers werden goedgekeurd en 6.280 dossiers werden geweigerd. Bijgevolg werden er bijna 3.000 dossiers meer beslist dan er zijn binnengekomen, waardoor de behandelingstermijn werd ingekort. 25% van de besliste dossiers werd geweigerd.

De belangrijkste weigeringsgronden zijn:

- Inkomen te hoog
- Cumul met eerdere premie
- Andere eigendom
- Woning niet oud genoeg

Van de 25.000 besliste dossiers waren ruim de helft aanvragen voor de categorie technische installaties (54%), 40,6% voor dakwerken, 35,3% voor buitenschrijnwerk en 28,3% voor ruwbouw. 59% van de dossiers werd aangevraagd voor één categorie, 31,1% voor twee categorieën, 5,2% voor 3 categorieën en 4,7% voor 4 categorieën.

In 2020 werden 19.222 renovatiepremies uitbetaald, voor een bedrag van 59.774.750 euro. De gemiddelde premie bedraagt 3.110 euro. In 52,4% van de toegekende aanvragen ging het om een premie voor buitenschrijnwerk, in 42,6% om dakwerken, in 27,2% om ruwbouw en om 21,2% om buitenschrijnwerk.



### 4.3. Digitalisering

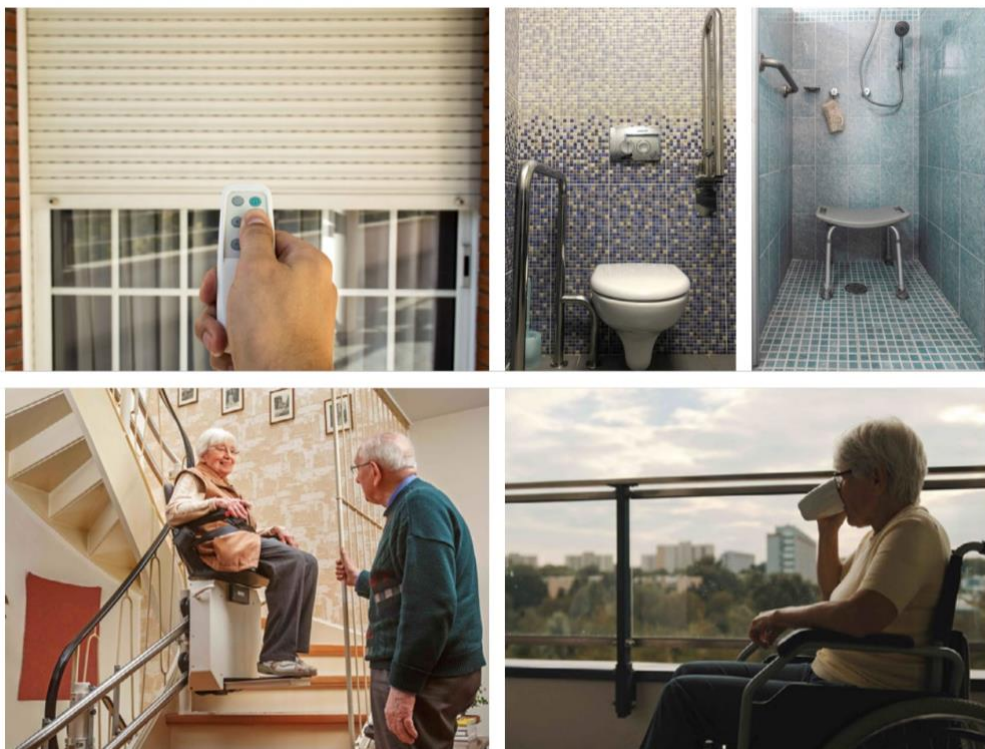


In 2020 werd voor de overkoepelende renovatiepremie gestart met ontwikkeling van een digitaal aanvraagformulier, zodat burgers hun renovatiepremie ook digitaal kunnen aanvragen. Om ervoor te zorgen dat het digitaal formulier voldoende duidelijk en transparant is, werden er ook gebruikerstesten opgezet om voldoende feedback te verzamelen en te kunnen verwerken. Het digitaal aanvraagformulier zal in de eerste helft van 2021 in gebruik genomen worden.

In 2020 begonnen ook de voorbereidingen voor een eengemaakte woningrenovatiepremie, die in 2022 in werking moet treden. Die eengemaakte premie voegt de huidige renovatiepremie samen met de bestaande energiepremies en kan worden aangevraagd in een eengemaakt loket. Zowel het voorbereidende regelgevende werk als de technische voorbereidingen gingen inmiddels van start.

#### 4.4. Aanpassingspremie

In 2020 waren er 3.789 aanvragen voor een aanpassingspremie. 137 aanvragen werden ingediend door huurders, 206 aanvragen kwamen van eigenaars om hun woning aan te passen voor inwonende 65-plusser. De grote meerderheid (3.446) waren aanvragen van plus 65-jarigen die hun eigen woning hebben aangepast. In 2020 werden er 2.951 aanvragen goedgekeurd en 866 aanvragen geweigerd. Er werden 3.014 dossiers uitbetaald, voor een bedrag van 3.674.250 euro. 69 premies werden toegekend voor de categorie verbouwingswerken die de woning veiliger en beter toegankelijk maken. Er werden 3.036 premies toegekend om de technische of sanitaire installaties aan te passen, zoals het plaatsen van een traplift, het maken van een aangepaste badkamer of het automatiseren van de rolluiken.







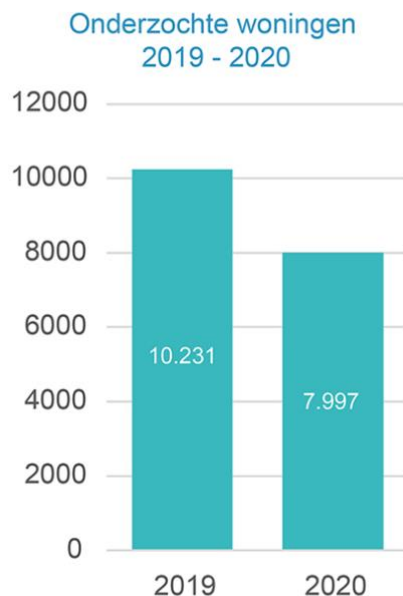
## 2. WONINGKWALITEIT

### 1. Conformiteitsonderzoek

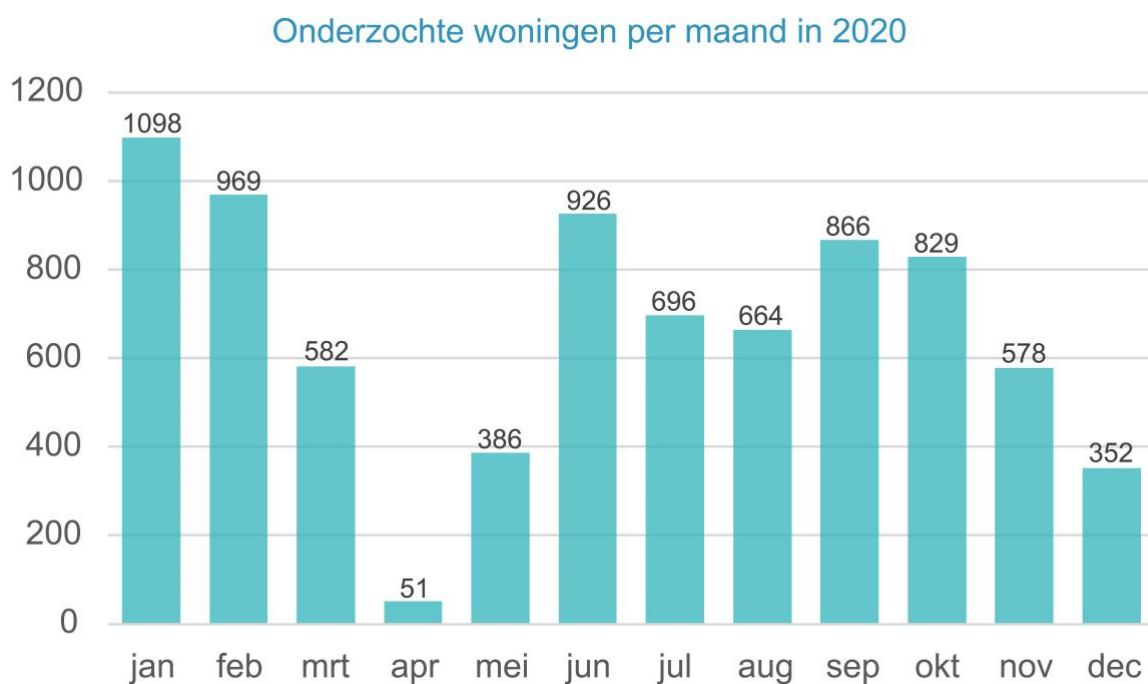
De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale kwaliteitsnormen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen zijn vastgelegd in een checklist met woningkwaliteitsgebreken, het zogenaamde technisch verslag. Tijdens een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde 'conformiteitsonderzoek', beoordeelt een woningcontroleur aan de hand van dat verslag of een woning conform is.

#### 1.1. Aantal

In 2020 voerde Wonen-Vlaanderen 7.997 conformiteitsonderzoeken uit. Dat is een daling van 22% ten opzichte van 2019.



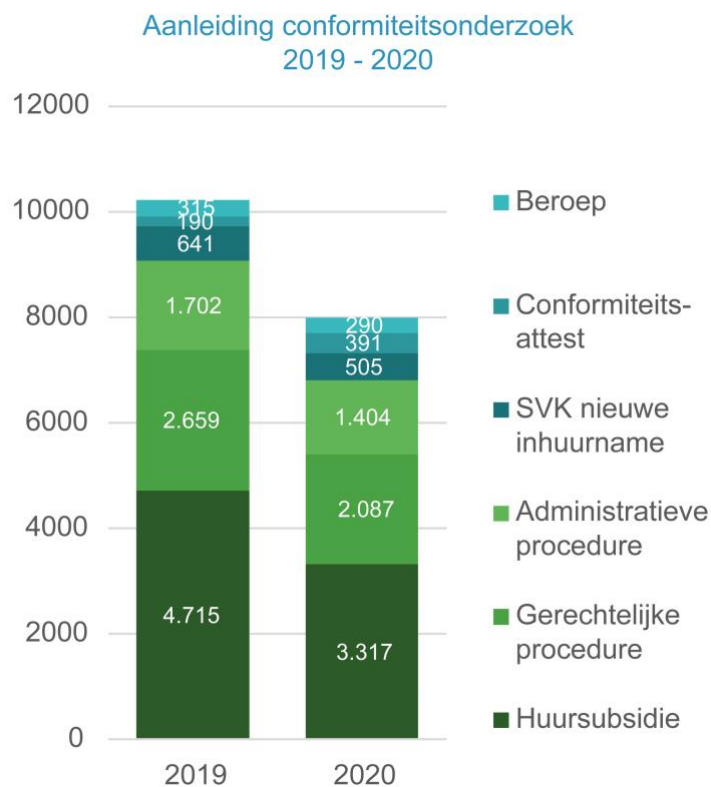
Die daling is het gevolg van de coronamaatregelen die vanaf maart van kracht waren. In de beginfase van de eerste coronagolf hanteerde Wonen-Vlaanderen zeer strikte maatregelen bij de conformiteitsonderzoeken en acties van de Vlaamse Wooninspectie. In de eerste fase waren er enkel nog onderzoeken naar ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, in gevallen waar de gemeente geen toepassing kon of wilde maken van de mogelijkheid om een woning onbewoonbaar te verklaren op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Ook de acties van de Vlaamse Wooninspectie bleven beperkt tot de essentiële controles. Tot begin april lagen bijgevolg de meeste woningkwaliteitscontroles stil. Daarna volgde een gefaseerde herneming, rekening houdend met het type conformiteitsonderzoek, de urgentie van de situatie en het risico op contact met bewoners.



## 1.2. Aanleiding

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in verschillende procedures:

- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, voor een advies aan de burgemeester;
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven ervan) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de strafrechtelijke handhaving;
- de aanvraag van een tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste naar een goede, aangepaste woning (huursubsidie);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.







Het relatieve en absolute aantal conformiteitsonderzoeken voor een tegemoetkoming in de huurprijs is in 2020 afgenomen tot 41% (3.371 onderzoeken) van het totale aantal conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen. Sinds 2013 kende dat aandeel een onafgebroken stijgende lijn tot meer dan de helft van het totale aantal onderzoeken in 2018. In 2019 zakte dat aandeel weer tot minder dan de helft. Ook in 2020 zet die dalende trend zich door.

Verder bleven de onderlinge verhoudingen nagenoeg ongewijzigd. Het aandeel onderzoeken in de administratieve procedure en in beroepsprocedure steeg allebei met 1% ten opzichte van 2019, maar blijft laag (18%): in 2013 bedroeg dat nog 42%. Die evolutie is vooral het gevolg van de mogelijkheid tot vrijstelling van de adviesverplichting. Gemeenten die daarvan zijn vrijgesteld moeten geen advies meer vragen aan Wonen-Vlaanderen. Er zijn ondertussen 16 'ontvoogde gemeenten', waaronder de centrumsteden Antwerpen, Gent, Leuven, Oostende, Sint-Niklaas en Aalst. Daarnaast zetten steeds meer gemeenten sterk in op het zogenaamde 'voortraject' of 'bemiddelingstraject'. Dat is het traject dat ze met bewoners en verhuurders afleggen voor de adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen. Als de woningkwaliteitsproblemen tijdens dat voortraject snel worden opgelost moet de gemeente geen adviesvraag meer stellen en is er dus ook geen conformiteitsonderzoek meer nodig. Deze voortrajecten worden vanaf 1 januari 2021 overigens decretaal omkaderd door de introductie van de waarschuwingsprocedure.

Opmerkelijk is wel het dubbel zo grote aantal onderzoeken dat werd uitgevoerd in het kader van de procedure conformiteitsattest.

### 1.3. Gemeenten



De gemeenten voeren zelf ook conformiteitsonderzoeken uit. Ze noteren hun vaststellingen in het technisch verslag, net zoals de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen. Sinds de lancering van VLOK midden 2018 stellen de gemeenten die VLOK gebruiken (278 gemeenten begin 2020 en 292 eind 2020) hun technische verslagen op in die toepassing. Wonen-Vlaanderen heeft daardoor informatie over de conformiteitsonderzoeken van woningcontroleurs die zijn aangewezen door de burgemeester. Evenwel maakten enkele grotere steden zoals Antwerpen, Kortrijk en Aalst nog geen gebruik van VLOK. Voor die gemeenten hebben we dan ook geen informatie over de conformiteitsonderzoeken.

Op 10.02.2021<sup>1</sup> zaten er voor het jaar 2020 16.455 technische verslagen in VLOK, ingevoerd door de gemeentelijke onderzoekers: 36% (5870) voor het uitreiken van een conformiteitsattest, 31% (5.146) hercontroles en 17% (2.830) vooronderzoeken, naast een 14% (2.000-tal) onderzoeken die onder de categorie 'varia' werden geregistreerd. Vooronderzoeken en hercontroles kaderen in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

#### 1.4. Technisch verslag



Bij het conformiteitsonderzoek gebruikt de woningcontroleur een checklist, het 'technisch verslag', waarop hij elk vastgesteld gebrek aanvinkt.

Een woning die een gebrek van cat. II haalt kan de burgemeester ongeschikt verklaren. Als een woning een gebrek van cat. III haalt kan de burgemeester ze ongeschikt en onbewoonbaar verklaren<sup>2</sup>.

Wanneer de woonbezettingsnorm wordt overschreden en het aantal bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt of voor een mensonwaardige situatie zorgt, spreekt men van een overbewoonde woning. De woning kan dan overbewoond worden verklaard.


Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders.

<sup>1</sup> Dit aantal is waarschijnlijk onderschat; er zit wat vertraging op de invoering van de gemeentelijke onderzoeken in VLOK. Op de momentopname werden nog niet alle onderzoeken van 2020 geregistreerd.

<sup>2</sup> Dit is de werkwijze vanaf 1 januari 2021. Voordien werd er met strafpunten gewerkt en was de grens voor ongeschiktheid 15 strafpunten. Onbewoonbaarheid werd in een apart omstandig verslag beoordeeld op basis van de veiligheids- en gezondheidsrisico's



## 1.5. Type woning



Veruit de meeste onderzoeken in 2020 vonden plaats in zelfstandige woningen (85% of 6803 woningen). Dat zijn eengezinswoningen, appartementen en studio's. Het aandeel ligt iets lager dan in 2019 (89%). Van de onderzochte niet-zelfstandige woningen of kamers (15%) was 26% bewoond door studenten en 7% door seizoenarbeiders.

Meer dan de helft (59%) van de gewone kamers werd onderzocht door de Vlaamse Wooninspectie in het kader van de strafrechtelijke procedure. In 31% van de door hen onderzochte kamers tijdens een aanvankelijke actie waren buitenlandse werknemers gehuisvest.

## 1.6. Resultaten

Voor iets minder dan de helft (46%) van de in 2020 onderzochte woningen stelde de woningcontroleur geen ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid vast. Dat percentage is vergelijkbaar met dat van 2019 (48%). De conformiteitsonderzoeken met goed resultaat (geen ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid) en de onderzoeken met negatief resultaat (ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar) zijn dus qua aantal in evenwicht. Dat komt vooral door het hoge aandeel conformiteitsonderzoeken in huursubsidiewoningen. Basis voor die onderzoeken is immers geen klacht over woningkwaliteit, waarbij de bewoner vermoedt dat zijn woning niet in orde is, maar een aanvraag voor huursubsidie, waarbij de bewoner ervan uitgaat dat zijn woning wel in orde is. Bij die woningen bleek 41% niet in orde, terwijl dat aandeel in de administratieve procedure 80% en in de strafrechtelijke procedure voor de aanvankelijke onderzoeken 97% bedraagt.



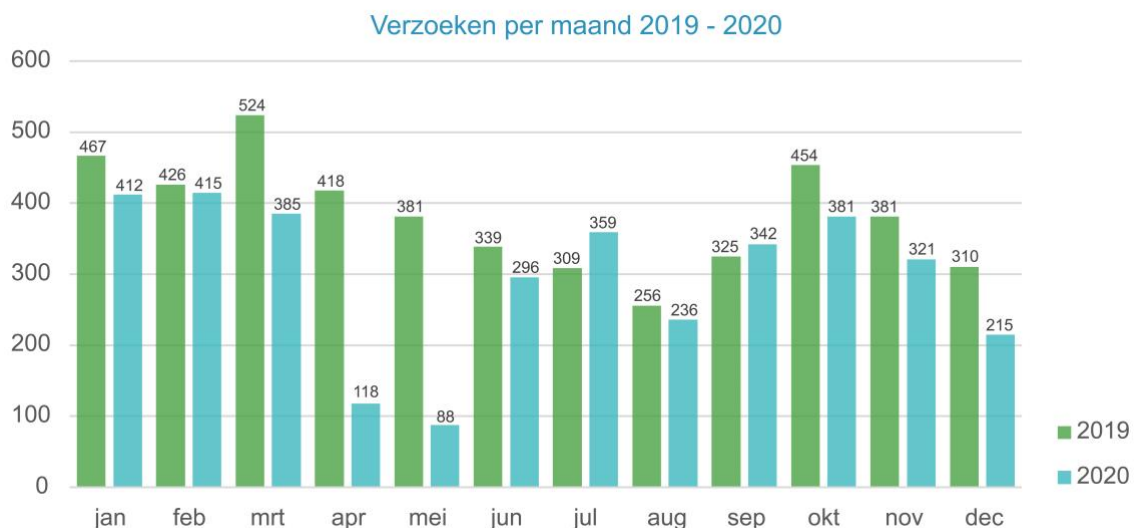
## 2. Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Gemeenten die niet zijn vrijgesteld van de adviesverplichting moeten in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring advies vragen aan Wonen-Vlaanderen. Na ontvangst van dat advies organiseert de burgemeester een hoormoment (mondeling of schriftelijk) en maakt hij zijn besluit op.

Gemeenten die niet zijn vrijgesteld van de adviesverplichting moeten in elke procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring advies vragen aan Wonen-Vlaanderen. Na ontvangst van dat advies organiseert de burgemeester een hoormoment (mondeling of schriftelijk) en maakt hij zijn besluit op.

### 2.1. Verzoeken voor het opstarten van de procedure

In 2020 waren er 3.568 verzoeken tot opstarten van de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, 33% minder dan in 2019.



Het aantal verzoeken daalde drastisch vanaf de start coronamaatregelen en bereikte sindsdien niet meer het niveau van 2019, behalve in juli en september (wellicht is dit het gevolg van een inhaalbeweging).

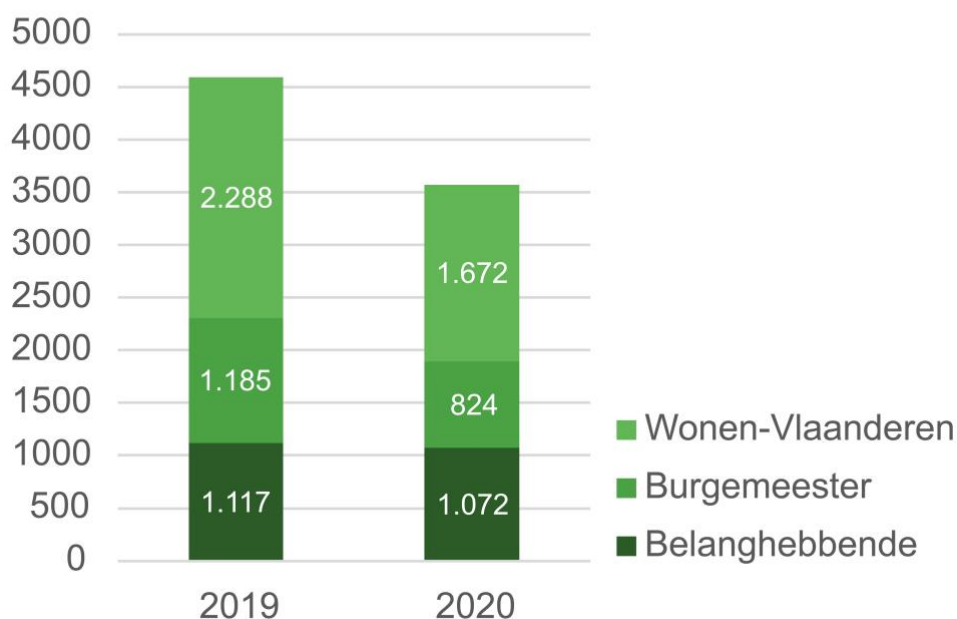
Bij bijna de helft van de verzoeken (1.672) kwam het initiatief van Wonen-Vlaanderen (het ambtshalve opstarten van de procedure door Wonen-Vlaanderen). Wonen-Vlaanderen start

vooral op na een slecht resultaat in een onderzoek in het kader van een huursubsidie of van een strafrechtelijke procedure.

824 (23%) verzoeken werden opgestart door de burgemeester (het ambtshalve opstarten van de procedure door de burgemeester) en 1072 (30%) door andere belanghebbenden. Dat is meestal de bewoner, maar het kan bijvoorbeeld ook over een omwonende of welzijnswerker gaan.

In vergelijking met 2019 is het aandeel verzoeken van de burgemeester of een andere belanghebbende iets gedaald (3%) en nam Wonen-Vlaanderen dus iets meer het initiatief.

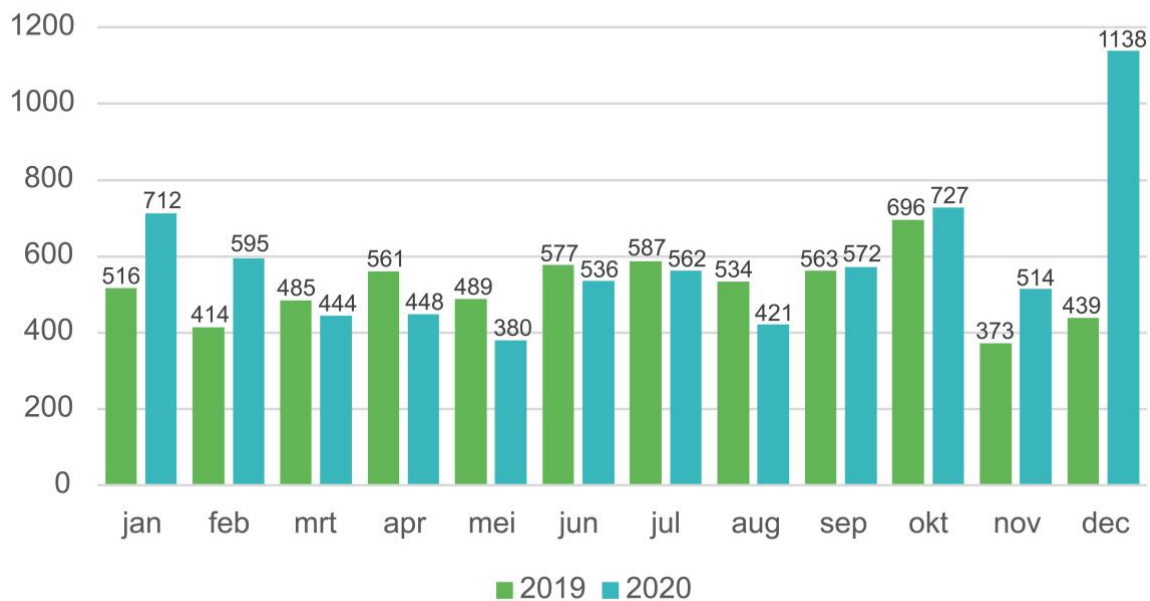
Verzoeken opstarten procedure OO 2019 - 2020



## 2.2. Beslissingen burgemeester

In 2020 namen de burgemeesters 7.049 beslissingen in het kader van de administratieve procedure. Dat is 13% meer dan in 2019 (6.234). Onderstaande grafiek toont aan dat het grote verschil zich vooral manifesteert in de maand december. Dat is wellicht het gevolg van de overstap naar de nieuwe technische verslagen op 1 januari 2021. Daardoor moesten alle procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, gebaseerd op een technisch verslag van 2020, nog in 2020 beslist worden.

## Beslissingen per maand 2019 - 2020



“ Bij 58% ging het om een besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid (61% in 2019) en bij 25% werd de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard (22% in 2019).

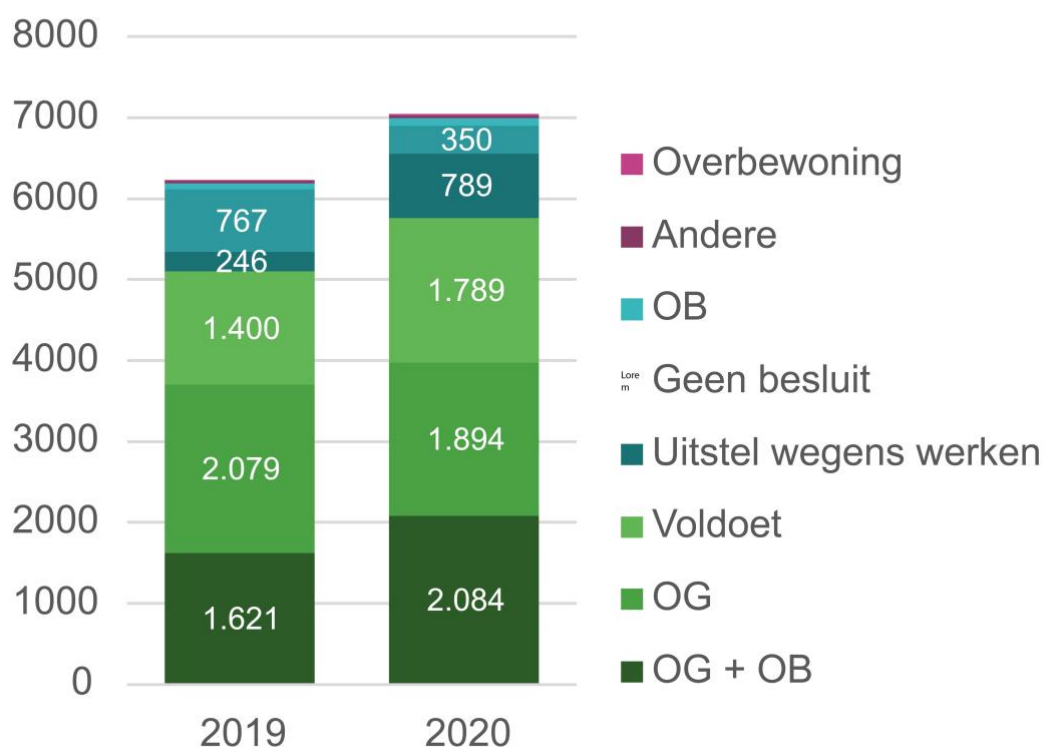




Er werden een 300-tal meer besluiten ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid opgemaakt dan in 2019. Opmerkelijk is de stijging van het aantal beslissingen met uitstel wegens werken (543 meer dan in 2019). Van al de beslissingen met uitstel wegens werken werd 41% genomen in de maanden april, mei en juni. Tijdens deze maanden was het immers moeilijker om de werken tijdig uit te laten voeren omwille van de maatregelen rond corona.

Er werden ook een 19-tal besluiten overbewoning genomen.

### Beslissingen burgemeester 2019 - 2020



OB = onbewoonbaarheid | OG = ongeschiktheid | OG+OB = ongeschiktheid- en onbewoonbaarheid

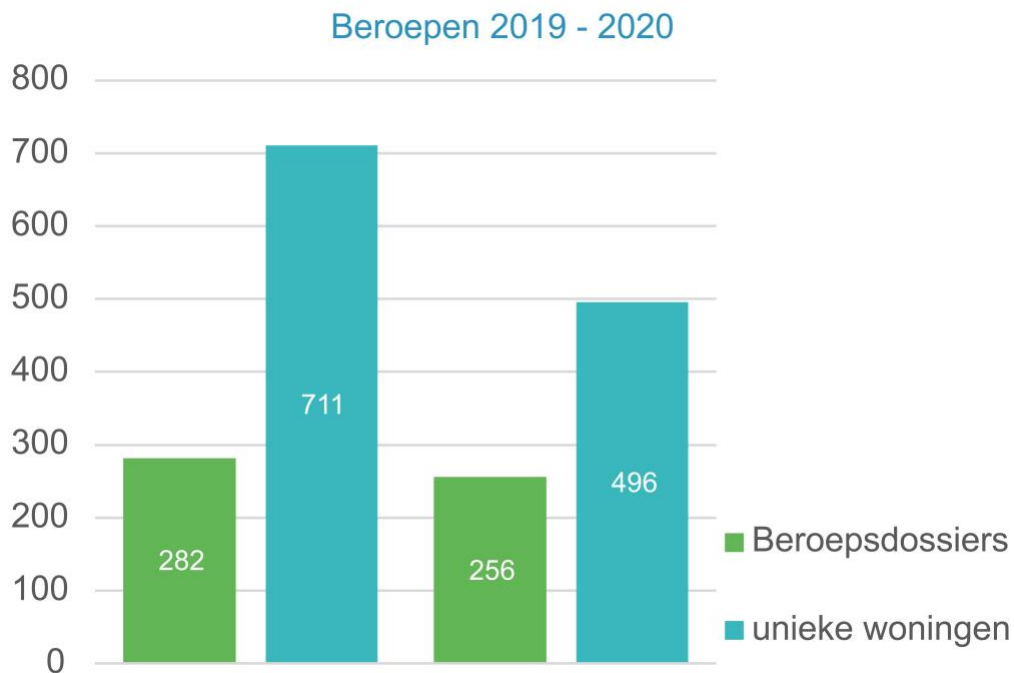
De onderzoeken in het kader van een administratieve en strafrechtelijke procedure leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (respectievelijk 57% en 84% van de beslissingen).

De burgemeester kan een woning ook onbewoonbaar verklaren op basis van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet (NGW), bij gevaar voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid. In 2020 waren er in dit kader 299 besluiten onbewoonbaarheid, tegenover 365 in 2019.

### 2.3. Beroepsprocedure

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (en de opname in de gewestelijke inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing in die procedure binnen drie maanden na verzoek.

Er werden in 2020 256 beroepsdossiers ingediend, voor 496 (unieke) woningen. Dat is een daling van 7% van het aantal dossiers ten opzichte van 2019 (282).



### 2.4. Strafrechtelijke handhaving

De Vlaamse Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten. Concreet gaat het om woningen die worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld en die niet aan de minimale vereisten voldoen. De Vlaamse Wooninspectie treedt enkel op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur op basis van vastgelegde prioriteiten. Die prioriteiten zijn te vinden op de website van het agentschap.

In dat kader kan de wooninspecteur onder meer een proces-verbaal opstellen, dat aan het parket wordt bezorgd, en ook het herstel vorderen. Als het parket overgaat tot vervolging kan dat leiden tot een veroordeling tot geldboete en/of een gevangenisstraf, het opleggen van een herstelmaatregel - uit te voeren binnen een vastgestelde termijn - met eventuele dwangsom, en eventueel ook de verbeurdverklaring van huurgelden. De wooninspecteur kan ook herstel vorderen via de burgerlijke rechter. Alle panden waarop een herstellvordering rust staan in het register van herstellvorderingen, gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

## 2.5. Initiatiefnemers

Het meldpunt woningkwaliteit is een belangrijke bron voor nieuwe dossiers die de Vlaamse Wooninspectie opneemt. Het meldpunt zorgt voor een efficiëntere dossierstroom aangezien onmiddellijk de meest gepaste procedure kan worden opgestart. In 2020 werden er op die manier 135 panden doorgegeven die ook effectief zijn onderzocht. Dossiers die de Vlaamse Wooninspectie niet kon opnemen kwamen in het administratieve traject terecht.

Uit de monitoring van het initiatief van de aanvankelijke acties blijkt duidelijk dat het meldpunt zijn nut bewijst.

Voor iets meer dan 58% van de aanvankelijke acties in 2020 ligt het initiatief bij de gemeente. De voorafgaande schifting via het meldpunt Woningkwaliteit is dus heel effectief. Dossiers die na controle in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring alsnog doorstromen naar de Vlaamse Wooninspectie zijn slechts goed voor 2% van het aantal aanvankelijke acties.

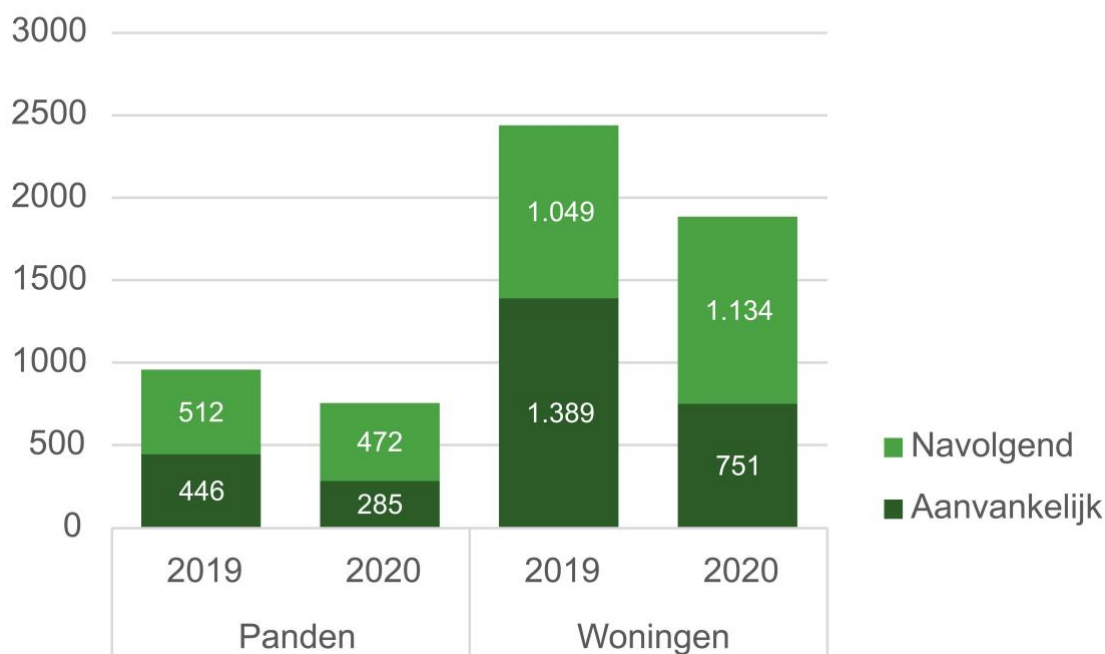
Onderstaande tabel toont dat het parket en de politie samen ongeveer 15% van de nieuwe dossiers aanbrengen. Het gaat daarbij om aanvankelijke (eerste) acties.

2020 - initiatief	Aantal panden/ onderzoeken	Aandeel
Gemeente	165	58%
Wooninspectie	45	16%
Politie	34	12%
Parket	8	3%
Administratieve procedure	5	2%
Andere	28	10%



## 2.6. Vaststellingen op het terrein

Aantal geverbaliseerde panden en woningen 2019 - 2020



In 2019 werd er een recordaantal van 958 panden geverbaliseerd. In 2020 is dat gedaald tot 757 panden, goed voor 1.885 woonentiteiten. Een pand staat voor een gebouw met een of meer woningen en telt voor één uitgevoerde actie.

285 daarvan zijn panden waar een aanvankelijke (eerste) controle plaatsvond. In 472 panden vond een navolgende controle plaats. 40% van de onderzochte woningen werd aanvankelijk onderzocht en 60% in een navolgend onderzoek. In 2019 lag die verhouding omgekeerd en vond in een groter aandeel woningen een eerste controle plaats. De coronamaatregelen zijn daarbij wellicht ook een verklarende factor. In de eerste fase van de maatregelen werden alle niet-essentiële controles opgeschort. In een volgende fase vonden naast de essentiële controles ook de controles plaats met weinig risicocontacten. De navolgende controles zijn meestal weinig risicovol, aangezien er op het ogenblik van een navolgende controle vaak geen bewoning is en omdat er voorafgaand aan de hercontrole afspraken gemaakt konden worden om de controle veiliger te laten verlopen.

Bij de aanvankelijke controles bedraagt het aandeel zelfstandige en niet-zelfstandige woningen respectievelijk 58% en 42%. Net zoals in de vorige jaren stijgt het aandeel zelfstandige woningen bij de hercontroles (78%) en daalt het aandeel kamers (22%). Dat is te wijten aan het grote aandeel illegale opdelingen van eengezinswoningen die opnieuw in hun vergunde toestand werden hersteld.

## 2.7. Herstelvorderingen

In 2020 werden 328 herstellvorderingen opgesteld voor 327 panden. Dat is een daling van ongeveer 10% ten opzichte van 2019.

In principe wordt in elk nieuw dossier ook een herstellvordering opgemaakt. Voor een deel van de in 2020 onderzochte panden zal dat pas in 2021 gebeuren. In 2020 werden er wel nog een aantal herstellvorderingen opgemaakt van vaststellingen in 2019, waardoor het aantal vorderingen hoger ligt dan het aantal aanvankelijke acties in 2020.

De herstellvorderingen worden ook opgenomen in het register van herstellvorderingen. Op 26 februari 2021 stonden er in dat register in totaal 1.207 vorderingen.

## 2.8. Gerechtelijke uitspraken

In 2020 waren er 105 vonnissen en arresten (burgerlijk of strafrechtelijk) met een uitspraak over de straf en/of het opleggen van de herstellmaatregel. In 99 gevallen was er effectief een uitspraak over het herstel. De 6 overige gevallen hadden enkel betrekking op de bestraffing. In 58 gevallen werd de herstellvordering ook opgelegd, een lichte daling ten opzichte van 2019. In 34 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Dat aantal ligt dan weer iets hoger. Van de 58 gevallen waarbij de herstellvordering werd opgelegd zijn er 38 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief is.

Aantal uitspraken	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd KVG
105	99	58	34	38

HV = herstellvordering | KVG = kracht van gewijsde

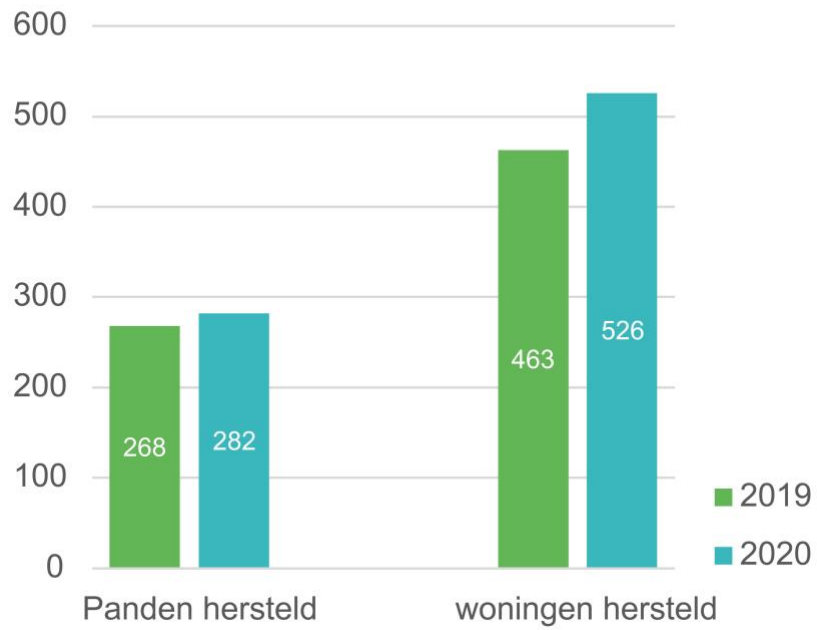
## 2.9. Herstel



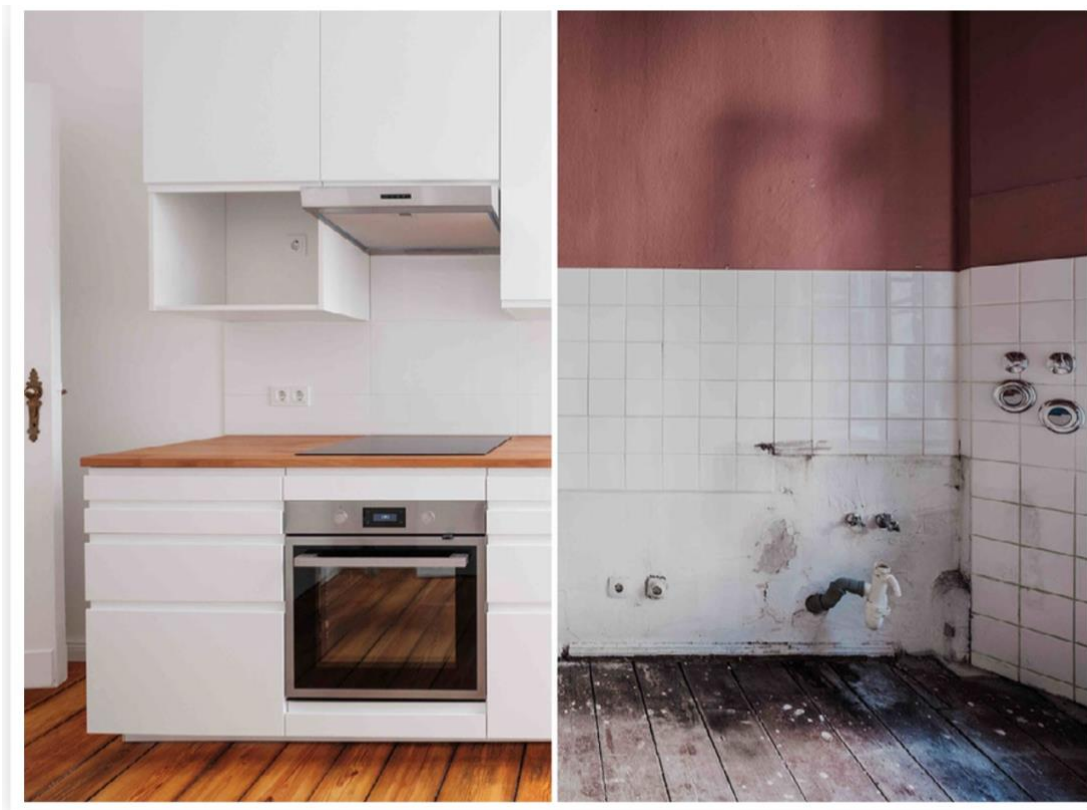
Het aantal herstellde panden (gebouw met een of meer woningen) in 2020 ligt iets hoger dan in 2019: 283 ten opzicht van 268.

Het aantal woningen dat in totaal werd hersteld is met 14% gestegen. Naast de 526 herstellde woonentiteiten werden er nog 140 gesloopt en 31 herbestemd tot een andere functie dan wonen.

### Hersteld 2019 - 2020







### 3. Conformiteitsattest

Met een conformiteitsattest bevestigt de burgemeester of de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat een woning (opnieuw) voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen.

#### 3.1. Gemeente

Een verhuurder kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester.



De burgemeesters reikten in 2020 9.091 conformiteitsattesten uit aan verhuurders (stand van zaken op 10.02.2021<sup>3</sup>).

<sup>3</sup> Dit aantal is waarschijnlijk onderschat; er zit wat vertraging op de invoering van de gemeentelijke conformiteitsattesten in VLOK. Op de momentopname werden nog niet alle attesten van 2020 geregistreerd.



Gemeenten waar het conformiteitsattest verplicht is voor huurwoningen reikten 20% van het totale aantal attesten uit, terwijl er maar 15% van alle huishoudens woont. Dat aandeel is ongeveer gelijk aan dat van 2019.

### 3.2. Wonen-Vlaanderen

De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen mag alleen conformiteitsattesten uitreiken in het kader van:

- een aanvraag voor een tegemoetkoming in de huurprijs;
- de ondersteuning van svk's bij nieuwe inhuurnames;
- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen.

Als de wooninspecteur bij een hercontrole vaststelt dat een zelfstandige woning of kamer opnieuw volledig in orde is, stelt hij een proces-verbaal van uitvoering op, dat eveneens geldt als conformiteitsattest.

“ In 2020 werden er in totaal 2.323 conformiteitsattesten uitgereikt door Wonen-Vlaanderen of de Vlaamse Wooninspectie: 77% door Wonen-Vlaanderen en 23% door de Vlaamse Wooninspectie.

Wonen-Vlaanderen heeft in 2020 31% minder conformiteitsattesten uitgereikt dan in 2019. Wonen-Vlaanderen reikt vooral attesten uit in de procedure huursubsidie, na een conformiteitsonderzoek en bij de nieuwe inhuurname van een SVK-woning. Door de coronamaatregelen vonden er in 2020 in dat kader 30% minder onderzoeken plaats. Uiteraard heeft dat ook een weerslag op het aantal uitgereikte conformiteitsattesten.

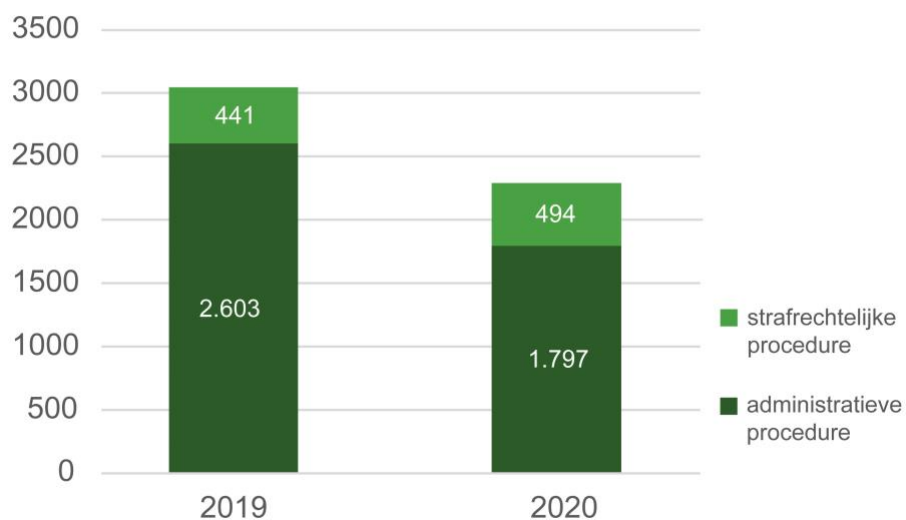
Slechts 1% werd uitgereikt in tweede instantie, na stilzitten of weigering van het attest door de burgemeester.

In 2020 werd voor 283 panden het herstel vastgesteld (een herstellvordering heeft betrekking op het pand en er wordt 1 proces-verbaal van uitvoering opgesteld voor alle woningen 1 het pand).

Er werd voor 526 individuele woningen die zijn hersteld een conformiteitsattest afgeleverd, tegenover 463 conformiteitsattesten in 2019.



### Conformiteitsattesten uitgereikt in kader van administratieve en strafrechtelijke procedure 2019 - 2020



## 4. Lokaal beleid woningkwaliteit

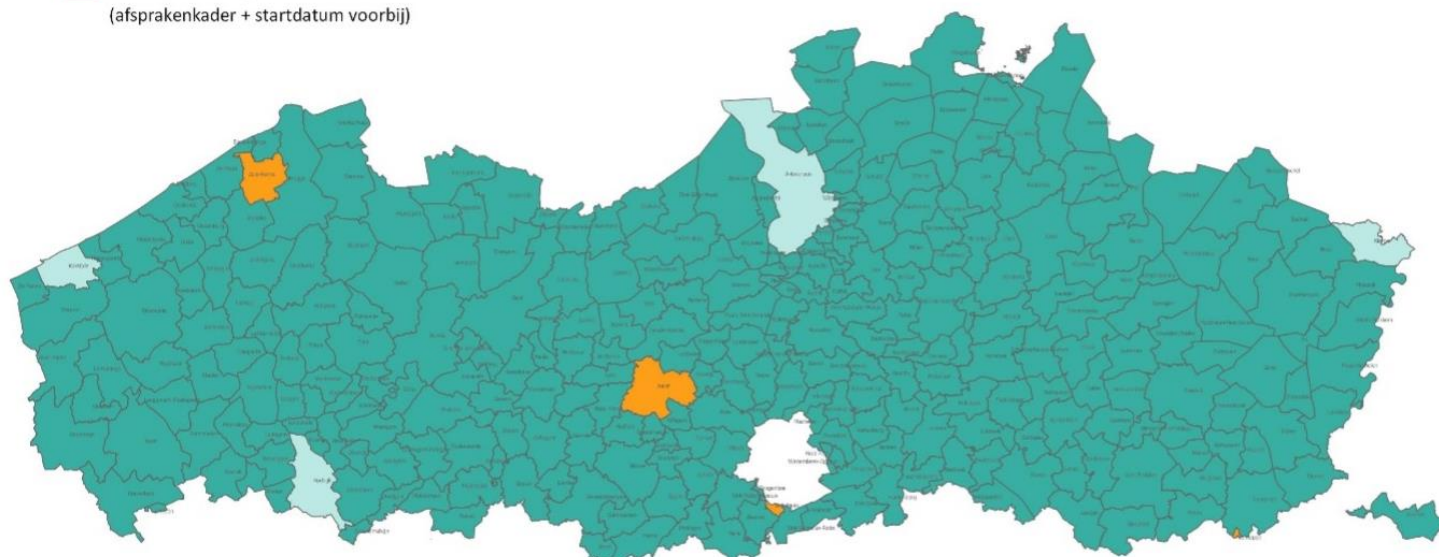
### 4.1. VLOK

De verdere inbedding van de VLOK-applicatie bij de lokale besturen blijft vlot verlopen. In 2020 stapten 14 bijkomende gemeenten mee in het project. Daarmee zijn er eind 2020 282

### VLOK - implementatie door lokale besturen

Status op 31.12.2020

Interesse niet geregistreerd	1,5%	(4)
Interesse geregistreerd	1,5%	(4)
Afsprakenkader ontvangen	0%	(0)
Klaar voor VLOK-gebruik (afsprakenkader + startdatum voorbij)	97%	(292)





(97%) lokale besturen die VLOK gebruiken. Een viertal gemeenten heeft de implementatie opgestart. Slechts vier gemeenten hebben zich nog niet geregistreerd.

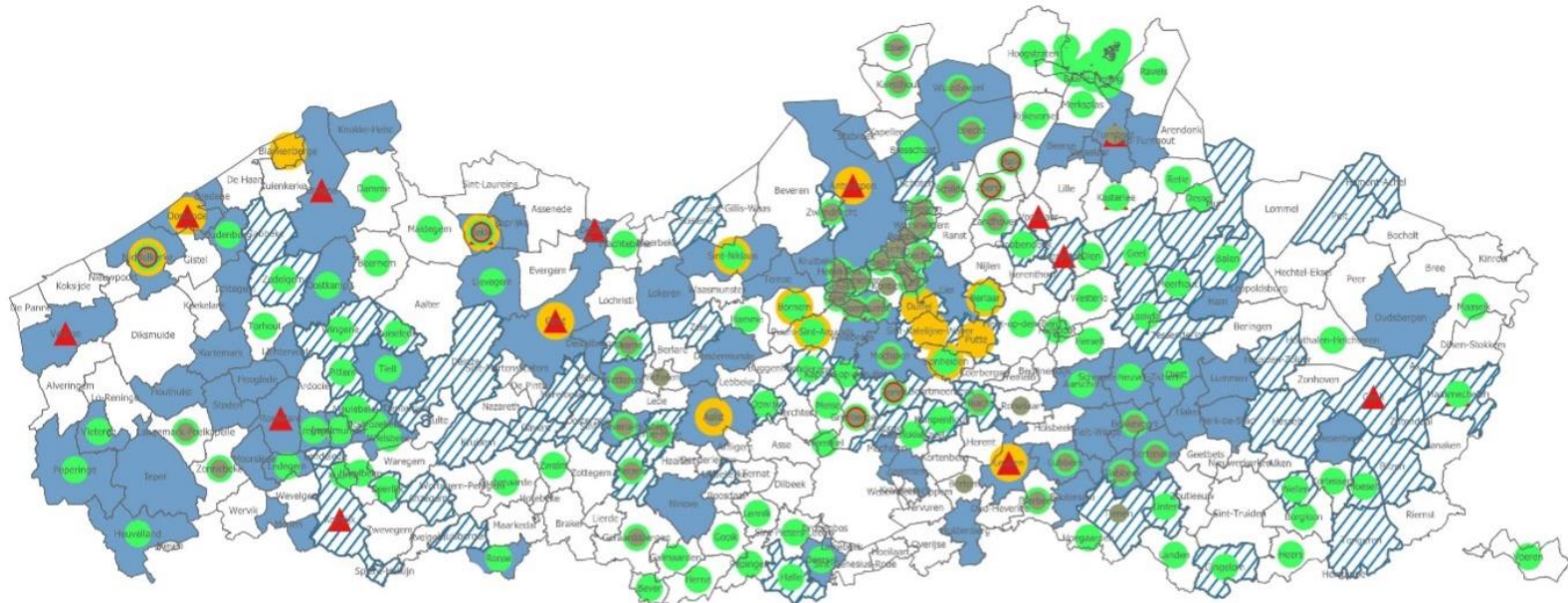
## 4.2. Gemeentelijke reglementen verordeningen

De gemeente kan de woningkwaliteit verder bewaken met volgende instrumenten (stand van zaken eind 2020):

- eigen heffing op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen: in 79 gemeenten (een stijging met 9 gemeenten ten opzichte van 2019);
- opcentiemen op de gewestelijke heffing: in 69 gemeenten (5 minder dan in 2019)
- eigen regelgeving rond het conformiteitsattest:
  - er zijn ondertussen 49 gemeenten die voor bepaalde woningen het conformiteitsattest verplichten (7 meer dan in 2019)
  - in 125 gemeenten werd de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt. Dit is de helft meer dan in 2019 (83 gemeenten)
  - in 42 gemeenten is er gekozen voor beide opties (34 in 2019)
- strengere normen voor kamers: 18 gemeenten (zelfde als in 2019)
- vrijstelling van adviesverplichting in procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: 16 gemeenten (2 meer dan in 2019)

## Gemeentelijke reglementen en verordeningen

Woningkwaliteitsbewaking



Stand van zaken bekend bij Wonen-Vlaanderen - laatste update:  
 opcentiemen en heffingsreglementen: 9 juli 2020  
 andere: 31 december 2020

- CA verplicht (43)
- CA verplicht - voorwaardelijk goedgekeurd door WoVI (6)
- CA beperkte duurtijd (125)
- ▲ Kamerreglement bekrachtigd door Vlaamse regering (18)
- Vrijstelling adviesverplichting (16)
- ▨ Opcentiemen (69)
- Heffingsreglement (79)

### 4.3. Inventaris

Sinds 1 januari 2017 wordt de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) volledig beheerd door Wonen-Vlaanderen.

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor:

- het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet)
- het jaarlijks versturen van herinneringsbrieven aan alle houders van het zakelijk recht
- het beoordelen van verzoeken tot vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing
- het behandelen van verzoeken tot schrapping uit de inventaris

In 2020 werden 4.227 nieuwe woningen geïnventariseerd<sup>4</sup>, 284 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 3.943 op basis van de Vlaamse Wooncode. Er werden 14.153 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 1.095 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 2.961 woningen werden uit de inventaris geschrapt.

Eind 2019 stonden er in totaal 9.476 woningen op de inventaris en liepen er nog 2.362 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing. Bijna de helft daarvan werd toegekend voor renovatie van de woning (1.108 of 47%).

---

<sup>4</sup> De zogenaamde 'nulinventarisaties' zijn buiten beschouwing gelaten. Dat zijn inventarisaties waarbij de datum van schrapping gelijk is aan de datum van opname. Dat is o.a. het geval als de minister in beroep vaststelt dat een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning (opnieuw) in orde is.



# 3. WOONACTOREN

Lokale overheden - gemeenten

## 1. Lokale overheden - Gemeenten

### 1.1. Gemeenten bijstaan bij het voeren van een lokaal woonbeleid

“ Volgens de Vlaamse Wooncode is de gemeente verantwoordelijk voor het uitwerken van haar lokale woonbeleid, met aandacht voor het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige inwoners en het bewaken van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

Op 16 november 2018 keurde de Vlaamse Regering een besluit over het lokale woonbeleid goed. Dat stelt voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid vast, waaronder alle gemeentelijke taken worden gebundeld. Die beleidsprioriteiten stemmen grotendeels overeen met de hoger vermelde basisopdrachten die elke gemeente moet opnemen:

- De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden;
- De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.





Wonen-Vlaanderen ondersteunt de gemeenten op verschillende manieren bij hun rol. Zo kunnen gemeenten een subsidie aanvragen om via intergemeentelijke samenwerking het lokale woonbeleid uit te bouwen. Daarnaast krijgen ze ondersteuning van de begeleiders lokaal woonbeleid, die werken vanuit de decentrale diensten van het agentschap. Wonen-Vlaanderen organiseert ook vormingen en opleidingen voor de lokale besturen.

## 1.2. Begeleiding en ondersteuning


Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. Naast deelname aan het lokaal woonoverleg en andere initiatieven vanuit de gemeente staan de begeleiders ook klaar voor het beantwoorden van vragen en ondersteuning op maat.

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (IGS) bij de projectuitvoering.

## 1.3. Vormingen en opleidingen

Wonen-Vlaanderen heeft een structureel vormingsaanbod voor lokale besturen.

Het jaar 2020 was ook voor het vormings- en opleidingsaanbod een atypisch jaar. Vanaf maart werd een beperkt aantal initiatieven geannuleerd omwille van de coronamaatregelen. In de mate van het mogelijke werd daarbij gezocht naar alternatieve digitale oplossingen.



De begeleiders lokaal woonbeleid organiseren, al dan niet in samenwerking met de provincies, in elke provincie periodiek overlegtafels voor verschillende doelgroepen waarop kennis, informatie en ervaringen over het lokale woonbeleid worden uitgewisseld.

In 2020 vonden er in totaal 18 overlegtafels voor IGS-coördinatoren, huisvestingsambtenaren, loket- en woonwinkelmedewerkers of centrumsteden plaats, waarvan 7 fysiek en 11 digitaal.

Door de start van een nieuwe subsidieperiode voor intergemeentelijke samenwerkingen (2020-2025) zijn er veel nieuwe medewerkers en coördinatoren gestart. Geregeld organiseert het agentschap kennismakingsdagen. Zo krijgt iedereen die nieuw is in het werkveld een kennismaking met de Vlaamse Instrumenten die kunnen worden ingezet voor het lokale woonbeleid. In 2020 leidde dat tot in vijf fysieke dagen in de verschillende provincies en vijf digitale kennismakingsreeksen waarin de kennismakingsdag werd opgesplitst in een drietal digitale momenten.

Voor de nieuwe IGS-coördinatoren was er een apart aanbod via de introductiedagen. Door corona viel de eerste reeks van drie dagen in het voorjaar weg. Voor de tweede reeks in het najaar werd er voor 29 nieuwe coördinatoren een digitaal alternatief uitgewerkt.

In elke IGS-gemeente zal vanaf januari 2021 een fysiek meldpunt zijn voor problematische woonsituaties. Inwoners kunnen er minstens terecht voor meldingen van discriminatie op de private huurmarkt. Om op de vele vragen uit het werkveld een antwoord te bieden, waren er in het najaar van 2020 11 digitale inspiratiesessies in samenwerking met Unia. In totaal waren er 255 deelnemers aanwezig.

#### 1.4. Lokaal woonoverleg

Het lokale woonoverleg is een essentieel instrument om de gemeenten te ondersteunen in hun lokale woonbeleid.

“ In 2020 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 717 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg. In 77% van de gevallen was Wonen-Vlaanderen ook aanwezig. In totaal vond in 291 van de 300 gemeenten (97%) een lokaal woonoverleg plaats; in 286 gemeenten gebeurde dat tweemaal of meer.

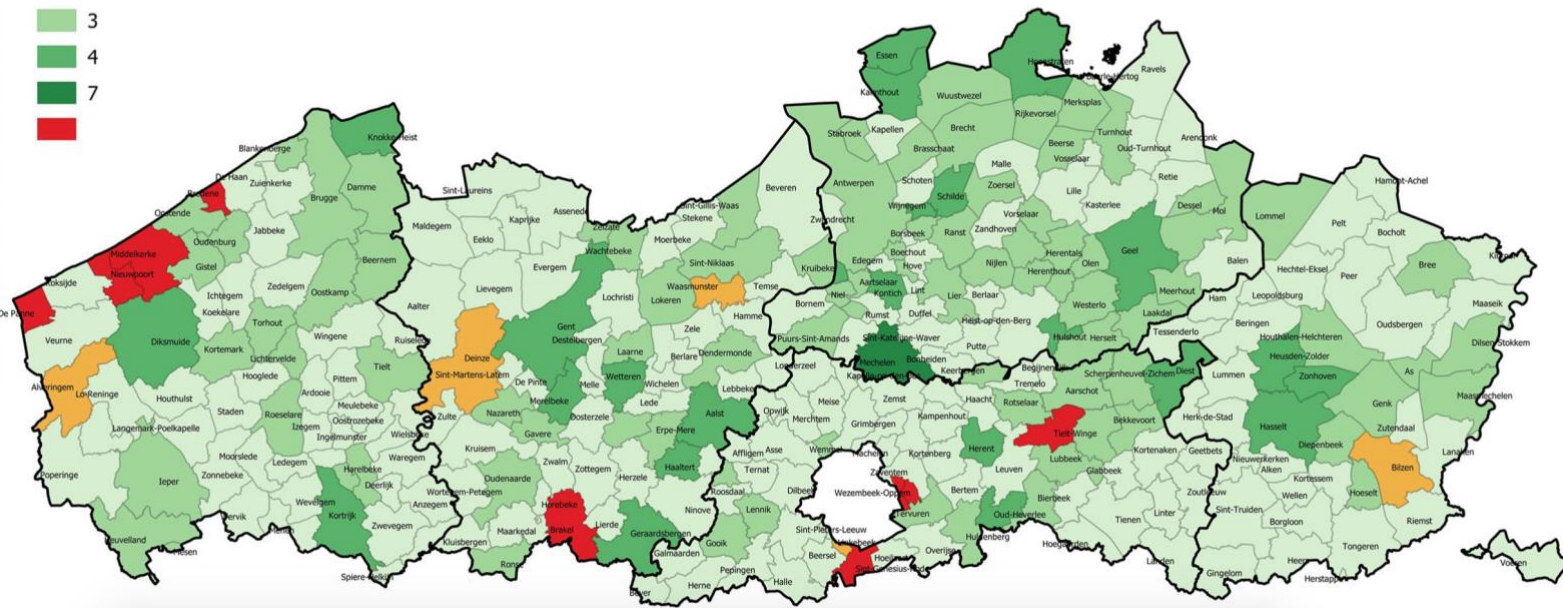
Provincie	Aantal LWO	Aantal gemeenten met LWO	Gemeenten met minstens 2x LWO	Totaal aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	193	69	69	69
Limburg	98	42	41	42
Oost-Vlaanderen	142	59	57	60
Vlaams-Brabant	141	61	60	65
West-Vlaanderen	143	60	59	64
<b>Vlaanderen</b>	<b>717</b>	<b>291</b>	<b>286</b>	<b>300</b>

De kaart hieronder geeft een geografisch overzicht van het aantal keer dat in 2020 in de gemeenten een lokaal woonoverleg plaatsvond.



## Overzicht lokaal woonoverleg 2020

Aantal LWO - 2020



Dit is de top-tien van thema's die in 2020 het meest aan bod kwamen op het lokaal woonoverleg:

Onderwerp	% t.o.v. onderwerp ingevuld	
	2020	2019
Sociale huisvesting projecten	84,5%	92,6%
Woningkwaliteitsbewaking algemeen	46,2%	36,8%
BSO: opvolging	43,9%	46,2%
Sociale huisvesting algemeen	43,6%	57,1%
Leegstand	42,9%	42,6%
Woningmarkt	42,7%	22,1%
Kerncijfers gemeenten	41,1%	21,3%
Lokale woonbehoefte en wachtlijsten	39,0%	34,3%
SVK algemeen	38,5%	47,6%
Actieprogramma	36,2%	15,7%



Daaruit blijkt dat het thema sociale huisvesting het lokaal woonoverleg veruit blijft domineren. Woningkwaliteitsbewaking, het in beeld brengen van de woningmarkt (incl. kerncijfers) en de actieprogramma's kwamen in vergelijking met 2019 prominenter op de agenda.

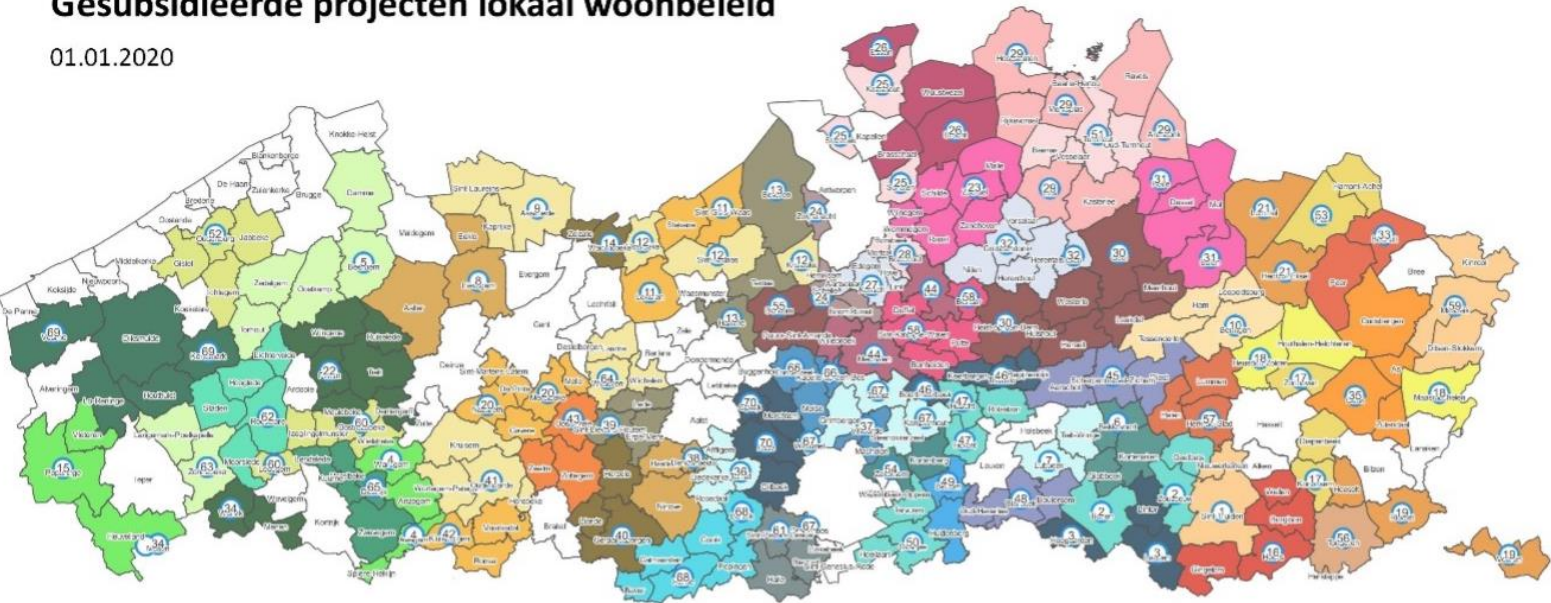
## 1.5. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokale woonbeleid bevat het subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

Vanaf 1 januari 2020 zijn er 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid, waaraan in totaal 255 Vlaamse gemeenten deelnemen. De kaart hieronder toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.

### Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

01.01.2020



#### 70 projecten - 255 gemeenten

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1. Aangenaam Wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden         | 19. IGSW Zuidoost-Limburg                             | 37. Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen         | 55. Wonen in Klein-Brabant                       |
| 2. Best wonen tussen zoet en zout                           | 20. ILV Wonen Leie & Schelde                          | 38. SOLVA Cluster DE-HA-NI                          | 56. Wonen in Tongeren-Herstaple                  |
| 3. Beter Wonen aan de Gete                                  | 21. Intergemeentelijk samenwerkingsverband HeLo       | 39. SOLVA Cluster EM-LE-SLH                         | 57. Wonen in West-Limburg                        |
| 4. Beter Wonen Waregem - Anzegem - Avelgem - Spiere-Helkijn | 22. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielt | 40. SOLVA Cluster GE-HE-LI                          | 58. Wonen langs Dijle en Nete                    |
| 5. De Woonwinkel  | 23. IVLW Midden                                       | 41. SOLVA Cluster HO-KR-OU-WP                       | 59. Wonen Maasland                               |
| 6. Hartje Hageland Oost                                     | 24. IVLW Rivierenland                                 | 42. SOLVA Cluster KL-MA-RO                          | 60. Woonbeleid Regio Izegem                      |
| 7. Hartje Hageland West                                     | 25. IVLW SKS  | 43. SOLVA Cluster OO-ZO-ZW                          | 61. Woonbeleid Zennevallei                       |
| 8. IGS Aalter - Eeklo - Lievegem                            | 26. IVLW WEBB   | 44. Versterkt wonen in Mechelen, Lier en Willebroek | 62. Woondienst regio Roeselare                   |
| 9. IGS Assenede - Kaprijke - Sint-Laureins                  | 27. IVLW Zuidrand 1                                   | 45. Wonen aan de Demer                              | 63. Woondienst Zonnebeke - Langemark-Poelkapelle |
| 10. IGS HBTL  | 28. IVLW Zuidrand 2                                   | 46. Wonen aan de Dijle Noord                        | 64. WoonPlus                                     |
| 11. IGS Waas 1  | 29. Kempens Woonplatform Noord                        | 47. Wonen aan de Dijle Zuid                         | 65. Woonwijs                                     |
| 12. IGS Waas 2  | 30. Kempens Woonplatform Zuid Centraal                | 48. Wonen aan de Velp                               | 66. Woonwinkel KLM                               |
| 13. IGS Waas 3  | 31. Kempens Woonplatform Zuidoost                     | 49. Wonen aan IJse en Voer                          | 67. Woonwinkel Noord                             |
| 14. IGS Wachtebeke Zelzate                                  | 32. Kempens Woonplatform Zuidwest                     | 50. Wonen in de Druivenstreek                       | 68. Woonwinkel Pajottenland                      |
| 15. IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren                 | 33. Kwalitatief wonen in Bochtol en Peer              | 51. Wonen in de stadsregio                          | 69. Woonwinkel West                              |
| 16. IGSW Haspengouw West                                    | 34. Kwalitatief wonen in de grensstreek               | 52. Wonen in Gistel, Ichtegem, Jabbeke en Oudenburg | 70. Woonwinkel West-Brabant                      |
| 17. IGSW Wonen aan Mombek en Wijers                         | 35. Lokaal Woonbeleid GAOZ                            | 53. Wonen in Hamont-Achel en Pelt                   |  |
| 18. IGSW Woonfocus 2.0                                      | 36. Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland           | 54. Wonen in het hart van Midden-Brabant            |  |

## 1.6. Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

Tot 31 december 2019 waren er 49 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid volgens de subsidieregeling van het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016. Na beoordeling van dat laatste werkingsjaar op basis van de stuurgroepverslagen van de projecten heeft Wonen-Vlaanderen in 2020 nog 1,497 miljoen euro subsidie voor 2019 uitbetaald.

De 70 IGS-projecten die in 2020 van start gingen kregen in totaal 8,328 miljoen euro subsidie voor 2020 toegekend, waarvan in februari een voorschot van 70% (in totaal 5,830 miljoen euro) werd uitbetaald. Wonen-Vlaanderen volgde de projectwerking op via de terreinwerking en deelname aan de stuurgroepen en via de stuurgroepverslagen met bijhorende rapportering over de uitvoering van de activiteiten. In 2020 vonden 181 stuurgroepen plaats, die vanaf maart wegens de coronamaatregelen digitaal werden georganiseerd.

In 2020 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 7,327 miljoen euro uitbetaald.

## 2. Sociaal wonen

### 2.1. Voortgangstoets 2020

Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen een gemeente levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen meet elk jaar, dus ook in de jaren waarin geen voortgangstoets plaatsvindt, het sociale woonaanbod.



Op 8 juli 2020 bracht Wonen-Vlaanderen de gemeenten op de hoogte van de voorlopige indeling in categorieën. Voor gemeenten in categorie 1 (die het groeipad volgen) was de voortgangstoets ten einde. Gemeenten in categorie 2 (die het groeipad niet volgen) kregen drie maanden de tijd om een plan van aanpak te bezorgen waarin ze aantoonde dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen beoordeelde deze plannen van aanpak, die leidden tot een indeling in categorie 2a (voldoende inspanningen) of 2b (onvoldoende inspanningen).



Op 8 januari 2021 keurde de minister van Wonen de lijst goed met de definitieve categorisering van de gemeenten. In totaal zitten 180 gemeenten in categorie 1: zij volgen het groeipad. 107 gemeenten zitten in categorie 2a: zij volgen het groeipad niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken. 13 gemeenten zijn ondergebracht in categorie 2b: zij leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief tijdig te behalen.

Zit een gemeente in categorie 2b, dan moet ze een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of lokale besturen. Die overeenkomst bevat het engagement van de partijen om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren. Ze is drie jaar geldig. Wonen-Vlaanderen volgt samen met de VMSW die samenwerkingsovereenkomsten op.

## 2.2. Planning van sociale woonprojecten ondersteunen via het projectportaal



De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebieden en stemt de woonprojecten op elkaar af. Via de lokale woontoets geven de gemeenten een advies op projectniveau over de nieuwbouw, vervangingsbouw of renovatie van sociale huurwoningen.

De VMSW werkte in 2020 een vernieuwd projectportaal uit om de samenwerking en de uitwisseling rond sociale woonprojecten te verbeteren. Wonen-Vlaanderen werkte mee aan het luik projectopvolging voor de lokale besturen door de gemeenten en IGS'en te bevragen, te betrekken en te informeren. Begin 2021 werd de vernieuwde toepassing gelanceerd en organiseerde Wonen-Vlaanderen in samenwerking met de VMSW specifieke informatie- en trainingssessies voor de lokale besturen.



### 2.3. Attesten 'ligging in een bestaande woonkern'

De subsidie voor de nieuwbouw of vervangingsbouw van sociale koopwoningen of de renovatie van gebouwen of woningen tot sociale koopwoningen kan afhangen van de ligging van een sociaal woonproject in een bestaande woonkern.

Wonen-Vlaanderen oordeelt of een sociaal woonproject in een 'bestaande woonkern' ligt, en levert daarvoor een gunstig of ongunstig attest af. Door de beslissing van de Vlaamse Regering om de subsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen neemt het aantal aanvragen voor de afgifte van een attest 'ligging in een bestaande woonkern' al enkele jaren af. In 2016 leverde Wonen-Vlaanderen nog 79 attesten af, in 2017 daalde dat aantal naar 53, in 2018 ging het om 48 attesten, en in 2019 eindigde de teller op 14 attesten.

In 2020 werden nog 10 attesten aangevraagd (9 in West-Vlaanderen en 1 in Limburg), die allemaal een gunstige beoordeling kregen.

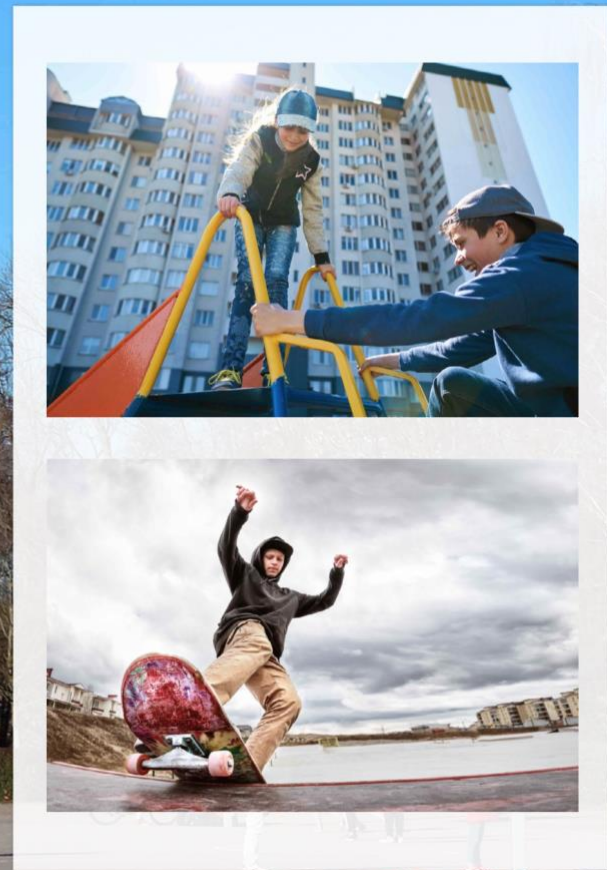
### 2.4. Lokale toewijzingsreglementen

Om beter tegemoet te komen aan specifieke plaatselijke noden kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een eigen toewijzingsreglement voor de verhuur van sociale woningen opmaken, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Ze kunnen dat doen om de lokale binding te versterken of extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen. Sinds 1 januari 2020 is het niet meer mogelijk om een toewijzingsreglement op te maken met het oog op de verbetering van de leefbaarheid.

Zes lokale toewijzingsreglementen geven voorrang aan een bepaalde doelgroep, waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. Dat is de helft van vorig jaar. In de meeste gevallen ging het over personen met een beperking en personen met een psychische problematiek, die zelfstandig kunnen wonen mits begeleiding.

9 toewijzingsreglementen voorzien een voorrang voor ouderen, zonder doelgroepenplan. Dat is 44% minder dan in 2019. Bij vijf gemeenten ging het om een eerste keer voorrang verlenen aan ouderen, bij de overige gemeenten ging het om het voorbehouden van een aantal bijkomende woningen voor deze doelgroep of om het optrekken van de leeftijd naar 65 jaar.

10 gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt. Dat is evenveel als in 2019.




In 2020 werden 20 lokale toewijzingsreglementen onderworpen aan het vernietigingstoezicht. Dat is bijna de helft minder dan in 2019. Vijf toewijzingsreglementen werden volledig of gedeeltelijk vernietigd, o.a. omdat onvoldoende werd gereageerd op adviezen van sommige woonactoren, omdat de lokale binding niet was uitgewerkt conform de regelgeving, er meerdere onduidelijkheden waren over de doelgroep of de datum van inwerkingtreding niet correct was.

## 2.5. Bijzondere sociale leningen: VMSW en VWF

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

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor de aanpassing van de regelgeving omtrent de bijzondere sociale lening. Daarnaast stond het agentschap in 2020 ook in voor de subsidiëring van de VMSW en het VWF, zodat zij die bijzondere sociale leningen kunnen verstrekken met een rentekorting. Concreet gaat het bij het Vlaams Woningfonds om de uitbetaling van werkings- en financieringstoelage. Voor de VMSW is er een toelage die afhangt van het resultaat van de verschillende fondsen die de VMSW beheert voor de bijzondere sociale leningen en de bouw en renovatie van sociale huurwoningen:

- Werkings- en financieringstoelage VWF: 31.904.038,94 euro.
- Toelage VMSW: 6.755.000,00 euro

 De VMSW verstrekte in 2020 1.721 leningen, voor een totaalbedrag van 299.712.212 euro.

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent bijzondere sociale leningen toe en verhuurt zelf ook woningen, aan woonbehoeftige huishoudens. De middelen vanuit het Vlaamse Gewest komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient voor de bijzondere sociale leningen. Daarnaast mag het fonds die middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen. In 2020 verstrekte het VWF zo 1.743 leningen, met een totaal volume van 302.680.128 euro.

Hieronder een overzicht van de leningen die door de VMSW en het VWF zijn toegekend in 2020, opgesplitst per provincie:

Provincie	VMSW		VWF	
	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag
Antwerpen	486	87.913.518	620	111.256.200
Limburg	430	71.631.596	181	27.908.360
Oost-Vlaanderen	502	92.077.388	486	83.591.867
Vlaams-Brabant	51	8.978.491	225	44.511.331
West-Vlaanderen	252	39.111.218	231	35.412.370
<b>Totaal</b>	<b>1.721</b>	<b>299.712.212</b>	<b>1.743</b>	<b>302.680.128</b>

In het licht van de coronamaatregelen kwam er in 2020 een regeling waarbij sociale leners betalingsuitstel konden aanvragen bij de VMSW en het VWF als hun inkomen was gedaald door de coronamaatregelen of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus. Het VWF heeft dat betalingsuitstel toegekend voor 2.743 leningen of 8,49% van het totale aantal uitstaande leningen op 31 december 2020. De VMSW kende een betalingsuitstel toe voor 3.145 leningen, of 11,22% van het totaal aantal uitstaande leningen op 31 december 2020.

Vanaf 1 januari 2021 zal enkel het Vlaams Woningfonds nog nieuwe bijzondere sociale leningen toekennen. Het is voor leners bij de VMSW wel nog mogelijk om een wederopname te doen van hun lening.

In 2020 is het aantal toegekende bijzondere sociale leningen door de VMSW en het VWF gedaald met 1.063 of 23,48%. In totaal werden er in 2020 3.464 bijzondere sociale leningen



toegekend. Een en ander houdt mogelijk verband met de stopzetting van de woonbonus met ingang van 1 januari 2020, de lage rentevoeten waardoor ook de reguliere kredietverstrekkers interessante rentevoeten kunnen aanbieden, in combinatie met de maatregelen die werden genomen om de coronapandemie op te vangen.

### 3. Andere

#### 3.1. Huurdersbonden

Huurderbonden geven, individueel of collectief, informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders. Een huurdersbond treedt op als algemeen belangenbehartiger van huurders, vooral dan de meest behoeftigen. Daarnaast willen ze een goede rechtshulp bevorderen, ook in de adviesverlening door lokale besturen, en bouwen daarvoor netwerken uit. Per provincie is er een huurdersbond actief met een regionaal steunpunt. Zij organiseren zitdagen in verschillende gemeenten. Voor al die taken krijgen de huurdersbonden een subsidie voor hun personeels- en werkingskosten. In 2020 bedroeg die subsidie 1.836.490,45 euro.

#### 3.2. Woonwagenterreinen

Sinds 2016 is de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van terreinen voor woonwagengewoners een bevoegdheid van Wonen-Vlaanderen.

In 2020 werd een renovatiesubsidie toegekend van 104.939,8 euro voor een residentieel woonwagenterrein in Rotselaar.

Het project in Lille voor de inrichting van een doortrekkersterrein met 25 standplaatsen is in uitvoering en gaf aanleiding in 2020 tot uitbetaling van een tweede voorschot van 540.577,21 euro

#### 3.3. Sociale verhuurkantoren

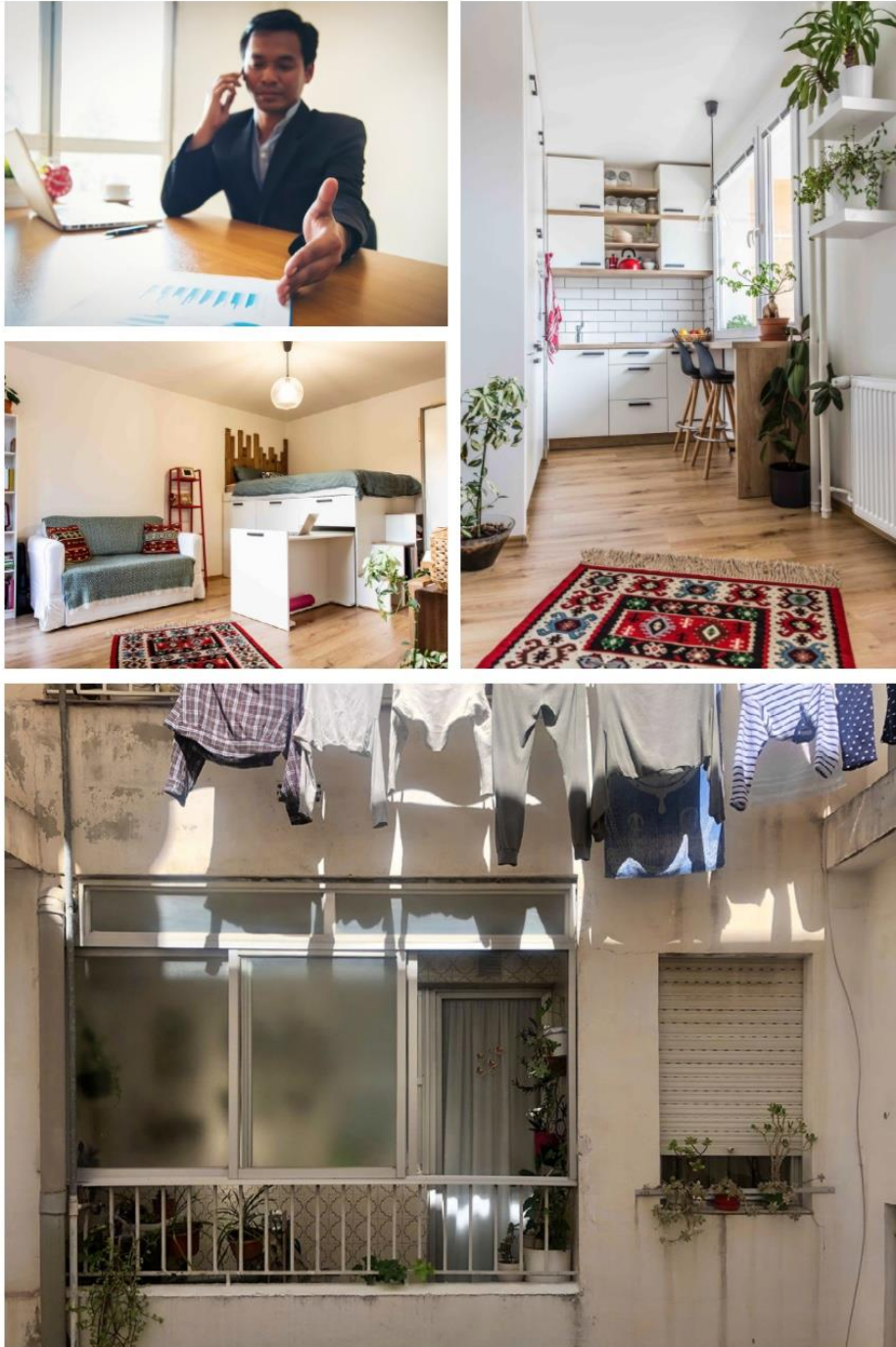
Sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurmarkt om die tegen een redelijke huurprijs onder te verhuren aan woonbehoefte huurders, en hun zo woonzekerheid te bieden. Zo maken ze deel uit van het netwerk van sociale woonactoren, met alle daaraan verbonden taken (begeleiding van huurders,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

In 2020 zijn er 49 erkende SVK's in Vlaanderen, waarvan er 43 ook worden gesubsidieerd. Van de 11.551 woningen in beheer bij de gesubsidieerde SVK's werden er 11.441 gesubsidieerd. Eind 2020 werd een groeiusubsidie uitbetaald voor 697 woningen die bijkomend in beheer werden genomen. Rekening houdend met de woningen die uit beheer gingen was er een netto-toename van 735 woningen. Een SVK kreeg een opstartsubsidie toegekend.

Met de coronamaatregelen werd ook een nieuwe subsidie in het leven geroepen. SVK's kregen de kans om een bijkomend halftijds personeelslid in dienst te nemen om prospecties

uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De subsidie bedroeg 25.000 euro en werd aangevraagd door 27 SVK's.

“ In begrotingsjaar 2020 werd aan de SVK's subsidies toegekend voor een totaal bedrag van 23.855.701,24 euro.



### 3.4. Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. Eind 2020 waren er 15 maatschappijen erkend. Zij verstrekken gewaarborgde leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een woning, om zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep te helpen hun bescheiden woning te (her)financieren.



In 2020 verstreken de EKM's 799 leningen, voor een totaalbedrag van 120.919.188,10 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die ze opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. De EKM's namen in 2020 funding op voor een bedrag van 120.158.000 euro.

In 2020 dienden de EKM's twee dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg. In 2020 werd de gewestwaarborg in drie dossiers uitbetaald voor een totaal bedrag van 70.800 euro. Het betreft de 2 voormelde dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2020 en één dossiers dat reeds vroeger werd ingediend en in 2020 vervolledigd werd.

Het regeerakkoord plant deze legislatuur de afschaffing van het systeem van dubbele waarborgen. In afwachting van de aanpassing van de regelgeving kunnen EKM's in 2021 hun werking verderzetten volgens de bestaande modaliteiten.

### 3.5. Visitatieraad

Prestatie-beoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen door visitaties.

De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. Die prestatiebeoordeling gebeurt via visitaties. Daarbij worden de prestaties van SHM's beoordeeld op basis van de in het 'Draaiboek voor de prestatiebeoordeling van SHM's' vooropgestelde minimumvereisten waaraan elke SHM moet voldoen. De Visitatieraad vertrekt bij de prestatiebeoordeling van de omgevings-, effect- en prestatie-indicatoren, die per SHM in een prestatiedatabank zijn opgenomen. Daarnaast baseert de Visitatieraad haar oordeel op basis van documentanalyse en gesprekken met de SHM, met partners en met klanten.

Visitaties en de daarmee gepaard gaande prestatiebeoordeling houden SHM's een spiegel voor. Het is dan ook in de eerste plaats een instrument van zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning van SHM's en worden visitatierapporten actief openbaar gemaakt om zo objectieve en vergelijkbare informatie over de prestaties van SHM's publiek beschikbaar te stellen. Wonen-Vlaanderen ondersteunt de Visitatieraad.



De tweede visitatieronde loopt van eind 2017 tot eind 2022. Tot einde 2020 werden al 48 SHM's voor de tweede keer gevisiteerd. Daarvan vonden 12 visitaties plaats in 2020:

- Ons Onderdak: 16 en 17 januari 2020
- !Mpuls: 27 en 28 januari 2020
- Waasse Landmaatschappij: 14 februari 2020
- Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen: 19 en 21 februari 2020
- Kempisch Tehuis: 19 en 20 mei 2020
- De Leie: 18 en 19 juni 2020
- Eigen Gift -Eigen Hulp: 25 en 26 juni 2020
- CNUZ: 10 en 11 september 2020
- De Ark: 16 en 18 september 2020
- Volkshaard: 24 en 25 september 2020
- Het Volk: 24 en 25 september 2020
- Woonankerwaas: 8 en 9 oktober 2020

Alle visitatierapporten worden gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen. Eind 2020 zijn er 42 rapporten gepubliceerd. Een publicatie volgt doorgaans ongeveer 9 maanden na de visitatie ter plaatse.

Alle rapporten zijn raadpleegbaar op [www.wonenvlaanderen.be/visitatie-rapporten](http://www.wonenvlaanderen.be/visitatie-rapporten).

De indicatieve planning van de volledige tweede visitatieronde is raadpleegbaar op [www.wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/visitatieraad-shms](http://www.wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/visitatieraad-shms).



## 4. TOEZICHT

De afdeling Toezicht ziet toe op de kernactiviteiten (sociale huur & koop) en het financieel en administratief beheer van sociale woonactoren. De afdeling voert globale onderzoeken (globo's) uit bij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's), voorziet in een jaarlijks basistoezicht, coördineert het verhoogde toezicht en past handhavingsmaatregelen toe. Daarnaast ziet ze toe op de aanwending van gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen of premies voor huisvesting, op de naleving van de sociale huurdersverplichtingen (taalkennisvereiste) en treedt ze in afstemming met de SHM's of SVK's op tegen domiciliefraude door sociale huurders. Toezicht behandelt ook de verhalen en beroepen die kandidaat-huurders/kopers indienen tegen een beslissing van een SHM.

### 1. Globale onderzoeken

Op basis van een gedetailleerd draaiboek onderzochten en beoordeelden de toezichthouders de interne controle, het administratief beheer, de financiële gezondheid, de overheidsopdrachten, de inschrijving en toewijzing van huur- en koopwoningen, de huurprijsberekening, de huurlasten en de onroerende transacties van SHM's en SVK's.

In 2020 werd een eerste ronde van globale onderzoeken bij alle 87 SHM's en 44 SVK's afgewerkt. Tegelijkertijd werd een tweede onderzoekronde voorbereid. In die voorbereiding werd een evaluatie van de eerste onderzoeken gemaakt om op basis daarvan de werkwijze indien nodig aan te passen. Dat leidde tot een aangepast draaiboek op basis waarvan de toezichthouders in 2021 starten met de tweede ronde van globale onderzoeken bij SHM's.

In 2020 werd een eerste ronde van globale onderzoeken bij alle 87 SHM's en 44 SVK's afgewerkt. Tegelijkertijd werd een tweede onderzoekronde voorbereid. In die voorbereiding werd een evaluatie van de eerste onderzoeken gemaakt om op basis daarvan de werkwijze indien nodig aan te passen. Dat leidde tot een aangepast draaiboek op basis waarvan de toezichthouders in 2021 starten met de tweede ronde van globale onderzoeken bij SHM's.

Elke actor ontvangt na het globale onderzoek een overzicht met alle actie- en aandachtspunten, waaraan ze binnen de zes maanden het nodige gevolg moeten geven. De toezichthouder volgt dit nauwlettend op. Het resultaat kan zijn:

- de nodige acties zijn uitgevoerd;
- de nodige acties zijn nog niet uitgevoerd maar de termijn loopt nog. De termijn die door de 'toezichthouders globale onderzoeken' werd opgelegd kan, wanneer daar aanvaardbare redenen voor zijn, worden verlengd;
- de nodige acties zijn niet uitgevoerd, de aanvaardbare termijn is verstreken en tegenover de actor worden acties ondernomen (ingebrekestelling, administratieve boete, ...).

Alle SHM's en SVK's voerden de nodige acties uit, of de termijn waarbinnen dat moet gebeuren loopt nog. Slechts een SHM vormt daarop een uitzondering en die werd dan ook in gebreke gesteld.

SHM's die op een onderzoeksdomein 'niet goed' scoren komen voor dat domein onder verhoogd toezicht, wat aanleiding vormt tot een grondige screening van de notulen van de beslissingsorganen en mogelijk ook tot opvolginspecties ter plaatse.

## 2. Lokale besturen

“ Lokale besturen (gemeenten, OCMW 's...) kunnen als initiatiefnemer subsidies krijgen voor de realisatie van sociale woonprojecten. Door de toekenning van die subsidies moeten ze die woningen verhuren volgens de sociale huurreglementering.

Bij de meeste van die actoren gaat het om een veeleer beperkt patrimonium, soms slechts enkele woningen. In 2020 heeft de toezichthouder de naleving van die verplichting gecontroleerd bij zeven lokale besturen. Algemeen blijkt dat de meeste lokale besturen met een beperkt sociaal woonpatrimonium onvoldoende uitgerust en beslagen zijn om deze woningen op een correcte manier als sociale huurwoning toe te wijzen en te beheren.

## 3. Basistoezicht sociale verhuring

Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen werd een risicoanalyse uitgevoerd omtrent hun aanpak van de onderbezetting. Daarbij werd enerzijds gekeken naar het percentage van de woningen dat onderbezet was, in combinatie met het percentage historische onderbezettingen dat in de voorbije drie jaar werd weggewerkt via interne mutatie naar een aangepast woning. Anderzijds werd ook gekeken of er historische onderbezettingen waren




weggewerkt door simpelweg het aantal opgegeven slaapkamers voor de woning aan te passen.

Bij 51 SHM's leidde die risicoanalyse tot een diepgaander controle. Voor de aanpassing van het aantal slaapkamers bleek er telkens een valabele uitleg. Bij 23 actoren was de aanpak van de onderbezetting nog niet ver gevorderd en is verdere opvolging nodig.

## 4. Verhoogd financieel toezicht

De afdeling Toezicht meet jaarlijks de financiële gezondheid van elke sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en sociaal verhuurkantoor (SVK) aan de hand van de Financiële Gezondheidsindex (FiGi).



Die index is samengesteld uit zeven financiële ratio's, ingedeeld in vier groepen: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing.

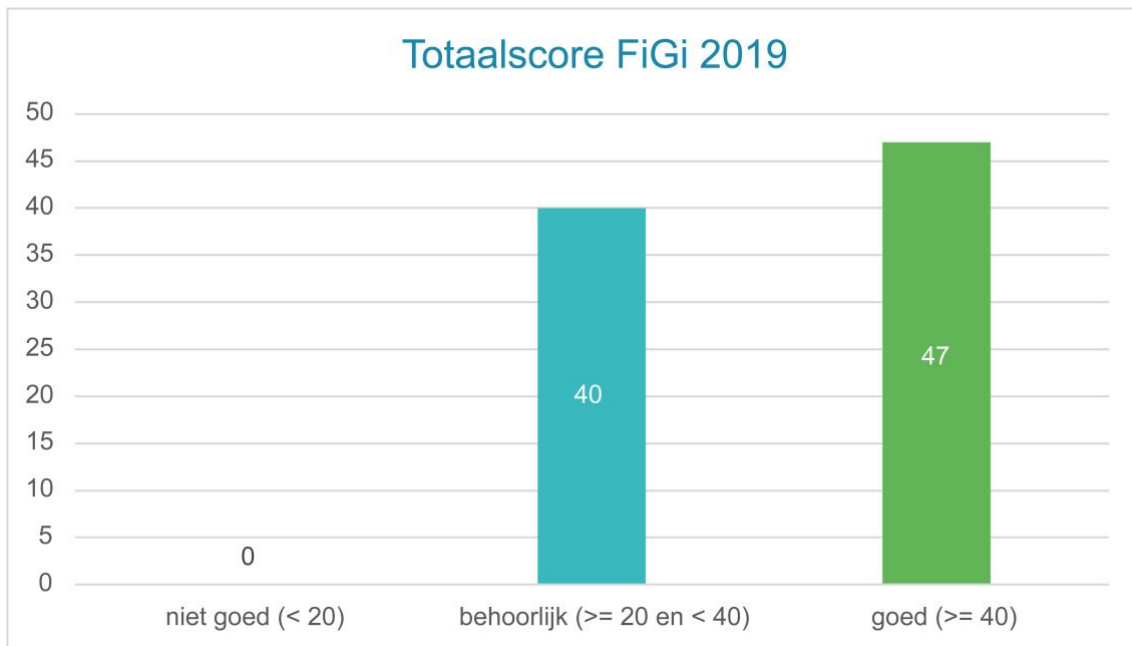
De afdeling Toezicht plaatst slecht presterende SHM's en SVK's onder verhoogd financieel toezicht.

### 4.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Voor 87 SHM's uit de koop- (9) en huursector (78) bedroeg op basis van de cijfers van boekjaar 2019 de gemiddelde FiGi-score 39,6 op een maximum totaal van 60 punten. Dat is iets minder goed dan eind 2018, toen de gemiddelde FiGi-score 40,2 op 60 punten bedroeg.

Voor de periode 2019 zijn er in totaal 34 SHM's met een hogere FiGi-score dan in 2018, 5 actoren hebben een gelijkblijvende FiGi-score en 48 actoren hebben een lagere FiGi-score dan in 2018.

Het aantal SHM's met een FiGi-score lager dan 20 op 60 punten (dat is een zorgwekkende financiële gezondheid) is verminderd van 1 in 2018 naar 0 in 2019. Er zijn 47 SHM's met een FiGi-score hoger dan of gelijk aan 40 op 60 punten voor 2019 (goede financiële gezondheid) en 40 SHM's met een FiGi-score tussen 20 en 40 punten voor 2019 (behoorlijke financiële gezondheid).

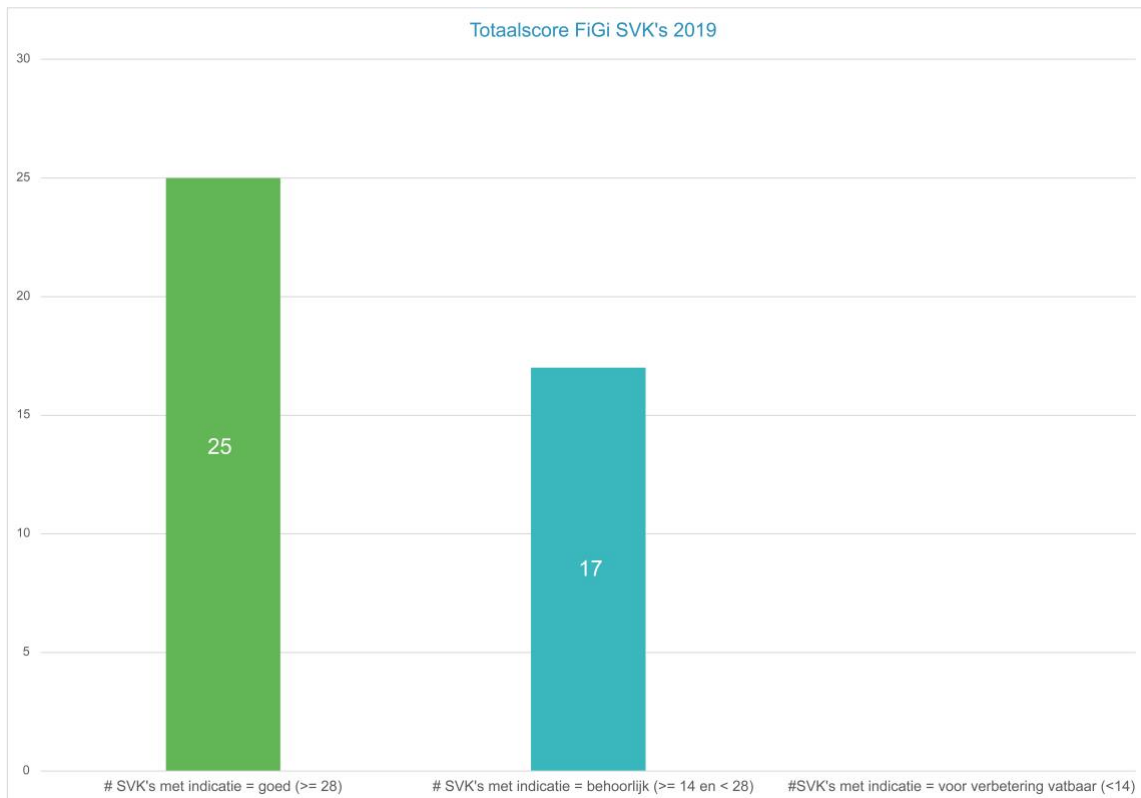


De afdeling Toezicht plaatste in 2020 vijf SHM's wegens hun zwakke financiële positie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi onder verhoogd financieel toezicht. Die SHM's zijn ook in verstrengde begeleiding bij de VMSW (begeleidingscommissie). Toezicht nam de raadsbeslissingen over verwervingen en financiële beheersaspecten van die SHM's onder de loep. De VMSW werd daarbij steeds op de hoogte gehouden van alle verwervingen.

#### 4.2. Sociale verhuurkantoren

De gemiddelde FiGi-totaalscore van de SVK-sector 2019 (29,26 op 42) kende in vergelijking met 2018 (30,70 op 42) opnieuw een lichte daling. Dertien erkende en gesubsidieerde SVK's behaalden in 2019 een hogere FiGi-totaalscore in vergelijking met 2018. De FiGi-totaalscore van vier actoren bleef gelijk.

Net zoals in 2018 had in 2019 geen enkel SVK een FiGi-totaalscore lager dan 14 op 42. Het aantal SVK's met een FiGi-totaalscore hoger of gelijk aan 28 op 42 nam in vergelijking met 2018 wel af van 27 SVK's naar 25 SVK's.



Afdeling Toezicht plaatste zeven SVK's wegens hun zwakke financiële gezondheid onder verhoogd financieel toezicht. Door financiële inspecties en/of controle op de raadsbeslissingen volgt de afdeling Toezicht de financiële situatie van die actoren op de voet. Dat resulteerde in een lijst van actie- en aandachtspunten die de toezichthouder nauwgezet blijft opvolgen.

## 5. Domiciliefraude



Wonen-Vlaanderen maakt werk van de strijd tegen domiciliefraude in sociale huurwoningen. Op aangeven van een sociale verhuurder, naar aanleiding van een klacht van een burger of op vraag van het parket of het arbeidsauditoraat voert de toezichthouder een onderzoek uit.

In 2020 werden er 175 dossiers/klachten behandeld. In 149 dossiers betrof het louter een vraag van een sociale huisvestingsactor tot informatie inzake verbruiksgegevens (volgens de Vlaamse Codex Wonen kan een toezichthouder die gegevens opvragen bij nutsbedrijven en de distributienetbeheerder en ter beschikking stellen van de actoren).

In 2020 voerde de toezichthouder een buurtonderzoek uit, nam drie verhoren af en stelde 2 aanvankelijke processen-verbaal op. Ook legde de toezichthouder een administratieve boete op.



## 6. Taalbereidheid (uitdovend)- taalkennisvereiste

Op aangeven van de actor oefent de afdeling Toezicht controle uit op de huurdersverplichting inzake taalkennis en taalbereidheid (uitdovend). Zo werden er in 2020 10 huurders in gebreke gesteld wegens een inbreuk op de taalbereidheid. Twee huurders kregen daarbij elk een boete van 100 euro opgelegd wegens een (herhaalde) inbreuk op die verplichting. Met ingang van 1 november 2017 werd de taalbereidheid omgevormd tot een taalkennisvereiste. De huurders kregen een jaar de tijd om aan die verplichting te voldoen, zodat de eerste inbreuken konden worden vastgesteld vanaf 1 november 2018. In 2020 werden er 62 huurders in gebreke gesteld rond de taalkennisvereiste en kregen 7 sociale huurders een boete van 50 of 100 euro opgelegd wegens een inbreuk op de taalkennisvereiste.

## 7. Verhaal



Een huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van een sociaal verhuurder kan daartegen verhaal halen bij de toezichthouder.

De afdeling Toezicht ontving in 2020 450 vragen om verhaal. Dat waren er 23% minder dan het jaar ervoor. Deze daling komt er deels door de (tijdelijke) verminderde activiteit van sociale verhuurders ten gevolge van de coronacrisis (zo lagen onder meer de toewijzingsprocessen stil tijdens de eerste golf) en de (tijdelijke) versoepelde maatregelen voor kandidaat-huurders na de heropstart van de toewijzingen: zo was een weigering door de kandidaat-huurder van een aanbod omwille van corona als een terechte weigering te beschouwen. Daarnaast was 2020 een even jaar waarin bij (het merendeel van) de sociale verhuurders de inschrijvingsregisters niet worden geactualiseerd, met minder schrappingen (wegens het niet reageren op de actualisatie) tot gevolg.

De meeste kandidaat-huurders (210 of 46,6 % van het totale aantal ontvangen verhalen) betwistten de ongegrondheid van hun weigering van een woningaanbod of vochten hun schrapping uit het inschrijvingsregister aan (207). Die laatste groep zijn meestal kandidaat-huurders die daardoor hun huurpremie kwijtraakten.



## 5. ONDERZOEK

### 1. Onderzoek

Op 1 januari 2016 ging het Steunpunt Wonen 2016-2020 van start, het multidisciplinaire onderzoekscentrum rond wonen in Vlaanderen.



De opdracht van het Steunpunt Wonen staat omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de langetermijnonderzoekstrajecten omvat, bestaat uit acht werkpakketten. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc-) studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2020 zijn volgende 7 kortlopende studies opgestart:

- Onderzoek naar noodwoningen
- De impact van mogelijke langetermijnperspectieven van de energienorm in het kader van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten
- Afstemming woonbeleidsinstrumentarium op de strategische visie van het BRV
- Een dynamische lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars
- Verzekering gewaarborgd wonen
- Begeleidingsnoden sociale huisvesting
- Rentevoet bijzondere sociale leningen.

In 2020 zijn volgende 14 eindrapporten gepubliceerd:

- Decraene, V. & Ryckewaert, M. (2020), [Naar een bovenlokaal woonbeleidsniveau? Verkennende analyse van de voordelen en mogelijke afbakeningen van een woonregio](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 98 p.

Deze studie onderzoekt de wenselijkheid en haalbaarheid van een bovenlokaal woonbeleidsniveau en de geografische en bestuurskundige invulling ervan.

- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2020), [Jongvolwassenen op de woningmarkt. Timing en locatie](#). Leuven: Steunpunt Wonen, p. 60.

Dit rapport analyseert de eerste keuzes van Vlaamse jongvolwassenen op de woningmarkt.

- Heylen, K. (2020), [Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 89 p.

Dit onderzoek brengt in beeld bij wie de verschillende woonsubsidies in Vlaanderen terecht kwamen in 2018. Het onderzoek betreft een update van eerdere verdelingsstudies door het Steunpunt Wonen, waardoor men evoluties in kaart kan brengen sinds 2008.

- Heylen, K. (2020). [Data van huurcontracten in Vlaanderen. Verkenning van de mogelijkheden voor onderzoek](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 28 p.

Deze studie onderzoekt de mogelijkheden van de federale huurcontracten databank. Via de koppeling met gegevens van de Census 2011 worden analyses gemaakt van de huurprijs en andere contractkenmerken naar woning- en bewonerskenmerken.

- Leerdam, R., Vermeir, D. & Hubeau, B. (2020), [Woningkwaliteitsnormen in andere beleidsdomeinen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 73 p.

Dit rapport onderzoekt hoe woningkwaliteit wordt ingevuld in andere beleidsdomeinen waarvan de normering een impact heeft op huisvesting en de kwaliteit ervan.

- Op de Beeck, L., Vermeir, D., & Winters S. (2020). [Noodwoningen. Een verkenning van vraag en aanbod en van succesfactoren voor een Vlaams beleid](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 189 p.

Op 30 juni 2020 lanceerde Minister Diependaele een oproep met als doel een bijkomend aanbod aan noodwoningen te realiseren in Vlaanderen. Dit voorbereidend onderzoek had tot doel de leemtes in de kennis over noodwoningen te vullen.



- Schepers, W., Van den Broeck, K. & Winters, S. (2020), [Wonen met een beperking. Onderzoek naar de mogelijke invloed van de invoering van de persoonsvolgende financiering](#), Leuven: Steunpunt Wonen, 268 p.

Deze studie onderzoekt de gevolgen van de invoering van de persoonsvolgende financiering, zowel voor de persoon in kwestie als voor de aanbieders van wonen en zorg.

- Van den Broeck, K. (2020), [Energetische kenmerken Vlaamse SHM-woningen anno 2019](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 29 p.

Op basis van bestaand cijfermateriaal beschrijft dit rapport hoe het staat met de energetische kenmerken van de woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen in 2019.

- Van den Broeck, K. (2020), [Effecten van energetische investeringen in woningen. Literatuuronderzoek](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 31 p.

In dit rapport wordt bekeken wat de (empirische) literatuur leert over energie-investeringen voor sociale woningen en in het algemeen voor woningen van huishoudens met lage inkomens.

- Vanderstraeten, L. & Vermeir, D. (2020), [Werken met gecertificeerde woningcontroleurs. Een verkenning van mogelijke beleidspistes](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 120 p.

Dit rapport onderzoekt de randvoorwaarden en mogelijke opties om met gecertificeerde woningcontroleurs te werken.

- Vanderstraeten, L. & Ryckewaert, M. (2020), [Mogelijke pistes voor een langetermijnperspectief van de energienorm in het kader van de minimale woningkwaliteitsvereisten](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 53 p.

Dit rapport gaat na hoe het langetermijnperspectief van de energienorm in het kader van de minimale woningkwaliteitsvereisten kan ingevuld worden zodat deze maximaal bijdraagt aan de doelstellingen van de Vlaamse Regering inzake energiezuinigheid en koolstofuitstoot.

- Vastmans, F. (2020), [De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 78 p.

Deze studie gaat na wat de beschikbare gegevens leren over de energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad.

- Volckaert, E. & De Decker, P. (2020). [Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatief onderzoek naar oudere huurders in de stad en oudere eigenaars op het platteland en in de stadsrand](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 211 p.

Dit rapport onderzoekt hoe ouderen hun huidige woonsituatie ervaren en hoe ze naar de toekomst kijken. Het rapport is gebaseerd op eerder onderzoek naar oudere bewoners op het platteland (2018) en in de stad (2019).

- Winters S., Heylen K., Vanderstraeten L., & Vastmans F. (2020). [Voorstel voor een Vlaamse woonmonitor. Versie mei 2020](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 102 p.

Deze nieuwe set van indicatoren vertrekt van het Woonbeleidsplan Vlaanderen zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 maart 2018.

Op [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be) leest u meer over het onderzoek en kan u de opgeleverde rapporten raadplegen.



## 1. Huurschatter

De online toepassing [www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be) wil huurders en verhuurders een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor elke zelfstandige woning in het Vlaamse Gewest.

De huurschatter kwam er na een onderzoek naar richthuurprijzen van het Steunpunt Wonen. In 2020 zijn er 42.267 opzoekingen afgerond met de huurschatter. Dat is een lichte toename ten opzichte van 2019 (met zo'n 40.000 opzoekingen). In maart en april zien we - vermoedelijk omwille van de coronacrisis - een duidelijke terugval van 30% in het aantal opzoekingen. Vanaf mei zit het aantal opzoekingen terug op het niveau van februari.



Er is voor zo'n 25.000 woningen in de huurschatter een schatting berekend. Dat aantal ligt heel wat lager dan het totale aantal opzoekingen omdat eenzelfde woning meerdere keren kan worden opgezocht. Zo kunnen verschillende types gebruikers (huurder, verhuurder,



immo,...) eenzelfde woning opzoeken, of kan een woning door dezelfde gebruiker meerdere keren ingegeven worden met andere kenmerken.

## 2. Woningpas

Op initiatief van de Vlaamse Regering werken de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), het departement Omgeving en Wonen-Vlaanderen aan een nieuw Vlaams overheidsinstrument: de woningpas. Dat is een digitaal paspoort voor elke woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar en de door hem gemachtigden. Zo krijgt elke eigenaar of gemachtigde toegang tot alle relevante gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie waarover de overheid beschikt. Die informatie is afkomstig uit attesten, keuringen, vergunningen, technische gegevens; open data, beschikbaar in verschillende databanken van de Vlaamse overheid. De eigenaar kan die aanvullen met eigen informatie (facturen van investeringen, plannen, onderhoudsattesten,...). Dat maakt het voor de eigenaar veel gemakkelijker om bijvoorbeeld de kwaliteit of energiezuinigheid van de woning na te gaan, of de woning over de nodige attesten beschikt enz. De woningpas zal de burger als (ver)bouwer, (ver)koper of (ver)huurder ook heel wat administratieve last besparen.

De woningpas wordt in verschillende fases ontwikkeld. In 2020 is tussen de entiteiten een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2020 – 2024. Verder is de woningpas in 2020 ook uitgebreid:

- Er werd een overzicht met de beschikbare premies toegevoegd
- De eigenaar kan zijn woningpas nu ook delen met derden
- De eigenaar kan een bodemattest raadplegen / aanvragen via de woningpas
- Er zijn verschillende uitbreidingen binnen het energieluik, onder andere rond EPC gemeenschappelijke ruimten, energierenovatiwerken, het berekenen van het energielabel,...
- ...




### 3. Premiezoeker

Premiezoeker wijst jaarlijks meer dan een half miljoen gebruikers de weg naar premies en tegemoetkomingen voor hun woning.

De voorbije jaren zagen we een daling van het aantal premiezoeker-gebruikers, maar in 2018 was er opnieuw een lichte stijging (met 2,6%) merkbaar van het aantal unieke gebruikers. In 2019 zette die trend zich nog veel duidelijker door, met een toename van ongeveer 18,5%. Ook in 2020 was er opnieuw een kleine stijging vast te stellen in het aantal gebruikers van de premiezoeker.

De premiezoeker zelf bevatte in 2018 in totaal 1284 premies; in 2019 waren dat er 1317. In 2020 bleef dit aantal quasi gelijk.



In 2021 lanceert Wonen-Vlaanderen een vernieuwde versie van de Premiezoeker. Het doel van Premiezoeker is om alle premies voor 'wonen en woningen in Vlaanderen' samen te brengen in een enkele website, zodat de burger snel wegwijs raakt in de steunmaatregelen op federaal, gewestelijk, provinciaal, gemeentelijk niveau.





## 7. CAMPAGNES

### 1. Woningkwaliteit: Wonen doe je niet op goed geluk



Iedereen heeft recht op een veilige en gezonde woning met een minimum aan comfort. Daarom moet elke woning in Vlaanderen aan een aantal woningkwaliteitsnormen voldoen. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Wooncode. Het zijn basisnormen en ze hebben betrekking op essentiële zaken zoals:

- stabiliteit;
- brandveiligheid;
- veiligheid van technische installaties;
- voldoende verluchting en verlichting.



Het is dus vanzelfsprekend dat elke woning eraan voldoet. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt echter dat heel wat woningen in Vlaanderen nog niet aan de woningkwaliteitsnormen beantwoorden. In 2013 was naar schatting 37% van de Vlaamse woningen niet in orde. Veel woningen vertoonden kleine problemen, maar 13% van de woningen had ernstige, structurele gebreken. De afgelopen jaren groeit het aantal woningen die in goede staat zijn, een redelijk comfortniveau halen en over dakisolatie, isolerend glas en rookmelders beschikken. Met de sensibiliseringscampagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' is het de bedoeling die positieve trend verder te stimuleren. Iedereen moet weten dat er minimale woningkwaliteitsnormen gelden en dat het belangrijk is om ze te volgen.

Voor meer informatie kun je surfen naar [www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit).

## 2. Doe de deur dicht

Samen met verschillende organisaties zet Wonen-Vlaanderen zijn schouders onder een bewustmakingscampagne rond brandveiligheid.

Iedereen moet zich bewust zijn van het belang van gesloten binnendeuren samen met voldoende rookmelders en een vluchtplan. Een combinatie van deze drie belangrijke elementen zorgt bij een brand voor een stijging van overlevingskans tot 20 minuten.



# DOE DE DEUR DICHT



**Doe de deur dicht en red levens bij brand.**

Door alle binnendeuren in huis dicht te doen, kan je levens redden. Wanneer er brand uitbreekt, blijven het vuur en de verstikkende rook – de grootste bedreiging – langer opgesloten. Zo heb je meer tijd om jezelf en je gezin in veiligheid te brengen wanneer een rookmelder alarm slaat.

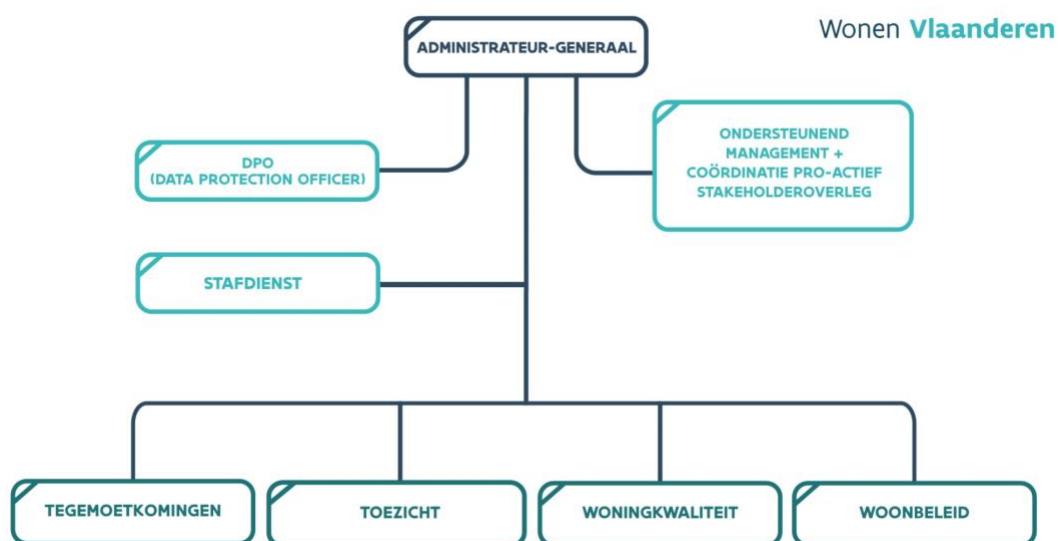
**DOE DE DEUR DICHT EN JE BENT EEN HELD!**

De campagne werd zowel via online kanalen als via printmedia verspreid.

Meer info: [doededeurdicht.be](http://doededeurdicht.be).



## 1. Organogram



## 2. Ondernemingsplan en jaarrapportering

Meer info over het [Ondernemingsplan en jaarrapportering](#).

### 3. Personeelsgegevens

	Vrouw	Man
Contractueel	13	9
Statutair	151	97
Subtotaal	164	106
<b>Totaal</b>	<b>270</b>	

### 4. Parlementaire vragen

In 2020 waren er in totaal **442** parlementaire vragen voor Wonen waarvan:

- 332 schriftelijke vragen
- 110 vragen om uitleg

Dit is meer dan een verdubbeling van de 195 parlementaire vragen die in 2019 werden gesteld.

### 5. Klachten

In totaal ontving de klachtenbehandelaar **218** oproepen, waarvan er 126 ontvankelijk waren als klacht. Daarvan werden er 29 als gegrond beoordeeld. Zowel het aantal ontvankelijke klachten als het aantal gegronde klachten ligt daarmee in dezelfde lijn als in 2019 (122 ontvankelijk, 31 gegrond).

De meerderheid aan klachten handelt over een beslissing in het kader van een premiedossier. Binnen die categorie is er wel een zekere verschuiving tegenover het voorgaande jaar vast te stellen. De (ontvankelijke) klachten over de huursubsidie bleven nagenoeg constant (34, tegenover 37 in 2019), terwijl die over de renovatiepremie een redelijk substantiële stijging vertoonden (van 34 naar 46). Anderzijds was er een nog sterkere daling van de ontvankelijke klachten over de huurpremie (van 31 naar 17), wat voor een stuk te maken heeft met het feit dat een groter aantal van de problemen aldaar binnen de eigen beroepsprocedure wordt opgelost (in het verleden was er voor deze premie immers geen beroepsmogelijkheid, zodat er meer dossiers direct bij de klachtenbehandelaar terechtkwamen).

De toename van het aantal klachten over de renovatiepremie is te wijten aan de inwerkingtreding van een nieuw stelsel in 2019. De meeste wrevel ontstond, niet geheel verwonderlijk, bij aanvragers wier dossier nog onder de oude regelgeving werd geweigerd, terwijl het onder de nieuwe regels wel voor een toekenning van de premie in aanmerking zou komen. Een frustratie die begrijpelijk is, maar uiteraard kan elk dossier maar worden beoordeeld onder de reglementering die bij de opening ervan van toepassing was, en is het dan ook niet mogelijk retroactief de nieuwe regels te gaan toepassen op oudere dossiers –



ook al zou dat voor de aanvrager veel voordeliger uitkomen. Te verwachten valt dan ook dat, eens het effect van de 'oude' renovatiepremie op het klachtenbeeld wegvalt, dit cijfer weer zal dalen.

## 6. Website

In 2020 consulteerden 894.000 unieke gebruikers de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), met een duidelijke piek in de maand november (campagne woningkwaliteit 'Wonen doe je niet op goed geluk').

## 7. Cijfermateriaal

Voor meer cijfermateriaal kan u terecht op [jaarverslag2020.wonenvlaanderen.be](http://jaarverslag2020.wonenvlaanderen.be).



## 9. BLIK VOORUIT

### 1. Fusietraject Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen

De Vlaamse Regering kondigde een fusie aan tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW: “Om het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling binnen het beleidsveld Wonen worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd.” Eerste doel van het project is de formele samenvoeging van beide agentschappen tegen uiterlijk 1 januari 2023. Daarnaast biedt dit traject ook de kans om een nieuwe organisatie in te richten die zich samen met haar partners maximaal inzet voor de woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid in Vlaanderen.

De leidend ambtenaren van Wonen-Vlaanderen en de VMSW nemen samen het roer in handen om binnen het opgelegde tijdsschema de fusie te realiseren. Lees het interview met beide leidend ambtenaren in [Woonwoord](#).

---

Verantwoordelijke uitgever:  
Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

Overname van de inhoud van dit jaarverslag is toegestaan  
zonder toestemming mits bronvermelding.