

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

# Jaarverslag 2021



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen



## **Publiek-private samenwerking**

Nieuwe procedures gelanceerd

## **De woonmaatschappij**

3 ondersteuningsinitiatieven  
toegelicht

# **Een (t)huis voor iedereen**

inspiratieboek sociaal wonen



# Terugblik op 2021

In 2021 hoopten we allemaal dat het leven opnieuw zijn gewone gang zou gaan, maar daar stak het coronavirus nog altijd een stevig stokje voor. Onze studiedag voor sociaal wonen, Woonforum, vormden we noodgedwongen om naar een digitale editie. Zeker geslaagd, maar “in het echt is toch net dat tikkeltje fijner”, zo getuigen enkele deelnemers in dit jaarverslag. Ook de foto's en interviews voor het inspiratieboek sociaal wonen realiseerden we vanop een veilig afstand en met mondkapje op. Maar dat we tevreden zijn over het resultaat, dat staat vast! Het boek toont u welke innovatieve projecten en warme verhalen er te rapen vallen in onze sector.

Een sector die sterk in beweging is... Het traject naar de woonmaatschappijen en onze eigen fusie tot Wonen in Vlaanderen kregen het voorbije jaar meer vorm. We ondersteunden de woonactoren hierbij onder andere via een (juridisch) draaiboek.

Maar ook de bouw en renovatie van sociale woningen ging verder. We ontwikkelden in 2021 een nieuwe procedure, design & insulate. Hiermee zetten we in op het versneld isoleren en renoveren van de daken van huurwoningen. Ook prijsstijgingen, bouwevoluties en administratieve processen namen we onder de loep. We bekeken waar we de sociale woonactoren in hun bouwproces konden tegemoetkomen.

Veel leesplezier.



## Ben Forier

Gedelegeerd bestuurder  
Vlaamse Maatschappij  
voor Sociaal Wonen

Vanaf 1 januari 2023

# ÉÉN WEG NAA SOCIALE WONEN

## De woonmaatschappijen 3 ondersteuningsinitiatieven



Nieuwe procedures:  
Design & ...

12



ERP2020  
in (retro)perspectief



**22**

PRIJSPLAFONDS

## Zo stimuleren we de bouw van sociale woningen

### Verder

- 09** SAMEN BOUWEN AAN WONEN IN VLAANDEREN
- 11** WOONFORUM GING DIGITAAL
- 26** DIENSTVERLENING HERWERKT



**HET JAARVERSLAG 2021** is een eenmalige uitgave, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

**Over de VMSW**  
Meer weten over de VMSW? Surf naar [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

**Volg ons op:**  
 VMSW  
 @VMSW  
 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen  
 vmsw.be

**Copyright foto's**  
Achtercover (van links naar rechts en boven naar beneden):  
Kris Snoeck (foto 1), Kurt Thys (foto 8) en FVWW Architecten (foto 10).

**Voor meer details over de foto's**  
op de backcover, kijk op [www.vmsw.be/statistieken/2021](http://www.vmsw.be/statistieken/2021)

**Verantwoordelijke uitgever**  
Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

# Dit was 2021

**18 januari**

## Lancering nieuw projectportaal

De VMSW lanceert het nieuwe projectportaal. Het is mogelijk om in het nieuwe projectportaal woonprojecten op te starten en te programmeren. Voor deze projecten kunnen initiatiefnemers ook beleidstoetsen aanvragen en een digitale simulatietabel opmaken.

**5 februari**

## Lening voor liquiditeitstekorten bij SVK's

Op 1 januari 2021 trad het nieuwe Leningenreglement in werking. Dit reglement bepaalt onder andere dat sociale verhuurkantoren (SVK's) een overbruggingslening kunnen aanvragen bij tijdelijke liquiditeitstekorten.

**25 maart**

## Woonforum digitaal

Woonforum, de studie- en netwerkdag voor sociaal wonen, gaat dit jaar digitaal door via een online platform. Tijdens een voormiddag komen de 697 deelnemers meer te weten over onder meer reputatiemanagement en woningkwaliteit.

**9 juli**

## Subsidie voor prospectiemedewerker verlengd

De Vlaamse Regering besluit om de impulssubsidie voor de prospectiemedewerker een jaar te verlengen. Alleen de SVK's die al een prospectiemedewerker hebben aangeworven op ten laatste 1 juni 2021 en daarvoor een beroep deden op de subsidie, komen in aanmerking voor de bijkomende subsidie.

**15 juli**

## Tijdelijke verandering werking beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie delegeerde de opname van verichtingen op MJP en KTP tijdelijk aan de VMSW. De VMSW kan daardoor zelf alle programmatietypes opnemen. Dit betekent dat SHM's aanvragen tot programmering continu kunnen indienen en laten programmeren, zonder de deadlines van de beoordelingscommissie te moeten volgen.

**15 maart**

## Raamovereenkomst fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen

Sociale huurders moeten voldoen aan een onroerende bezitsvoorwaarde. De voorwaarde geldt ook voor een woning of bouwgrond in het buitenland. Om dat te controleren bij twijfel, kunnen woonactoren via een raamovereenkomst van de VMSW een beroep doen op ondernemingen, gespecialiseerd in het onderzoek van onroerende goederen in het buitenland.

[Lees meer op pagina 24-25.](#)

## 2 augustus

### Oproep sociale woonbeleidsconvenanten gestart

De VMSW en Wonen-Vlaanderen starten de zesde oproep voor sociale woonbeleidsconvenanten, die loopt van begin 2022 tot eind 2024. 177 gemeentes komen in aanmerking. Dat zijn gemeentes die hun bindend aantal sociale huurwoningen en eventuele extra woningen via een convenant al realiseerden.

## 20 oktober

### Lancering nieuwe oproep Design & Build appartementen

De VMSW start een nieuwe oproep Design and Build. Via Design and Build 2021 - appartementen (D&B2021-app) sluiten we een raamovereenkomst af voor het ontwerp en de bouw van sociale appartementen.

[Lees meer op pagina 12-13.](#)

## 16 november

### Lancering SVK Pro 2021

De VMSW lanceert de oproep SVK Pro 2021 naar de private initiatiefnemers. Via SVK Pro wilt de VMSW private partijen, zoals projectontwikkelaars, stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een SVK.

## 1 september

### Wijzigingen erfpacht- en opstalrecht

Op 1 september 2021 trad het nieuwe boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek in werking. Het nieuwe boek integreert onder meer de wetten van 1824 over het recht van erfpacht en het recht van opstal en zorgt voor enkele wijzigingen.

## 17 december

### Definitieve goedkeuring uitvoeringsbesluit woonmaatschappijen

Tegen 1 januari 2023 moeten SHM's en SVK's één woonactor vormen binnen een werkingsgebied: de woonmaatschappij. Het uitvoeringsbesluit dat nodig is om de woonmaatschappijen te creëren, is definitief goedgekeurd.

[Lees meer op pagina 6.](#)

## 1 oktober

### Lancering nieuwe CBO-procedure

De VMSW lanceert een nieuwe procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). Voor deze CBO2021-procedure voorziet de VMSW opnieuw 130 miljoen euro – 100 miljoen euro voor sociale huur en 30 miljoen euro voor sociale koop – om private initiatiefnemers te stimuleren om sociale woningen te bouwen.



# 3 ondersteunings- initiatieven toegelicht

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per werkingsgebied: de woonmaatschappij. In 2021 kwam dit traject in een stroomversnelling.

De VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen startten al in het najaar van 2020 een ondersteuningstraject voor de lokale besturen, SHM's en SVK's nadat de Vlaamse Regering de algemene krijtlijnen voor de woonmaatschappijen principieel vastlegde. Het ondersteuningstraject gebeurt in nauw overleg met de koepelorganisaties VVH/VLEM, HUURpunt en VVSG.

Het decreet van 19 juli 2021 legde de basis om woonmaatschappijen mogelijk te maken. En op vrijdag 17 december 2021 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de woonmaatschappijen definitief goed.

De VMSW ondersteunt de sociale woonactoren en lokale besturen concreet met drie initiatieven.

## 1. EEN DRAAIBOEK VOOR DE WOON- MAATSCHAPPIJ

De VMSW ondersteunt de woonactoren bij de juridische en organisatorische vorming van deze nieuwe organisaties.

Zo'n nieuwe organisatie vormen, is een grote juridische en organisatorische operatie. Om de woonactoren daarbij te ondersteunen, werkte de VMSW samen met Wonen-Vlaanderen een draaiboek uit. Koepelorganisaties VVH en HUURpunt werken mee voor de onderdelen over personeelszaken. We publiceerden het draaiboek

online in juni 2021. Morwenna Denys, bedrijfsjuriste bij de VMSW, coördineerde het draaiboek.

## Beginnen bij het eindpunt

"Het draaiboek begint met waar we moeten landen, namelijk bij de woonmaatschappijen in Vlaanderen", vertelt Morwenna. "We sommen op hoe een woonmaatschappij juridisch in elkaar moet zitten, volgens de Vlaamse regelgeving en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen". Zo leest u dat elke woonmaatschappij de rechtsvorm van een besloten vennootschap moet hebben, wat de krijtlijnen van de erkenning zijn, wat de schaal-grootte moet zijn, ... Morwenna: "Deze informatie deelden we al met onze klanten, maar in het draaiboek staat alles overzichtelijk gebundeld." Een groot deel van dit hoofdstuk gaat daarnaast over de organisatie van de woonmaatschappij, zoals de bestuursorganen en de stemrechtverdeling.

**Morwenna Denys**  
bedrijfsjuriste



## Traject vanuit elke startpositie

De volgende delen vertrekken telkens vanuit de eigenheid van de organisatie die het draaiboek leest. Morwenna: "We vertellen hoe u tot een woonmaatschappij komt vanuit de positie van een SHM, een SVK-vzw, een SVK-welzijnsvereniging of een SVK-OCMW. Ook de vrijwillige opdracht van andere actoren zoals lokale besturen komt aan bod. Dit leek ons de meest klantvriendelijke aanpak: zo kan elke organisatie op haar maat doornemen welke stappen ze moet nemen om tot de woonmaatschappij te komen. De algemene stappen zijn misschien vaak dezelfde, maar per type organisatie zijn er toch belangrijke nuances."

## Work in progress in online tool

Het draaiboek is geen boek op papier, maar een online platform. Morwenna: "We kozen voor dit platform omdat het makkelijk raadpleegbaar en doorzoekbaar is. Bovendien past deze vorm het best bij onze aanpak. Het draaiboek is namelijk een work in progress: we passen aan en breiden continu uit, afhankelijk van het regelgevende traject. Op de startpagina vindt u een overzicht van alle inhoudelijke wijzigingen."



**Je vindt het draaiboek en alle informatie over woonmaatschappijen op de website van de VMSW:**



## 2. RAAMCONTRACT ADVIESVERLENING ORGANISATIE-ONTWIKKELING

De VMSW sloot een raamovereenkomst af met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in consultancy of adviesverlening in organisatieontwikkeling. Zo ondersteunt ze SHM's en SVK's bij de vorming van de woonmaatschappijen.

Sociale woonactoren kunnen de raamovereenkomst gebruiken om zich te laten ondersteunen bij de feitelijke effectieve eenmaking tot een woonmaatschappij. De opdracht van de ondernemingen bestaat uit twee delen: een organisatiestrategie ontwikkelen en een concrete uitwerking van de organisatiestructuur en verfijning van de verdere werking en inrichting.

### Een organisatiestrategie ontwikkelen

De onderneming begeleidt de toekomstige woonmaatschappij door een integrale denkoefening over een vernieuwde strategie: waar willen men met de nieuwe organisatie (de woonmaatschappij) naartoe, wat zijn de verwachte of nagestreefde voordelen ervan, .... Op basis van bestaande organisatieprincipes gaan ze op zoek een gemeenschappelijke set van leidende principes die de basis vormen voor de verdere realisatie van de transitie.

Dit houdt enkele mogelijke deeltaken in: de strategiebepaling, een stappenplan, een blauwdruk van de toekomstige organisatie, een communicatietraject en participatie en betrokkenheid.

### Concrete uitwerking van de organisatiestructuur

De ondernemingen gaan samen met de toekomstige woonmaatschappij aan de slag om de nieuwe processen binnen de organisatie te stroomlijnen. Ze ontwikkelen en geven nieuwe teams vorm. De woonmaatschappijen kunnen ook bij hen terecht voor het bepalen van personeelsbeleid, verloning, HRM, enz.

### Interesse?

De VMSW gunde de opdracht aan vijf ondernemingen en sloot met hen een raamovereenkomst voor twee jaar, van het najaar 2021 tot eind 2023. Het contract kan tweemaal stilzwijgend worden verlengd. Tijdens deze looptijd kunnen sociale woonactoren bestellingen plaatsen op deze raamovereenkomst. Dit gebeurt via een minicompetitie.



**Meer informatie en de contactgegevens vindt u in het online luik over de woonmaatschappijen (inloggen is nodig).**



### 3. ONDERSTEUNING BIJ COMMUNICATIE

Samen met de woonmaatschappijen verandert de sociale huurwetgeving grondig. Over deze belangrijke en impactvolle wijzigingen willen we de klanten van de SHM's en SVK's (en het brede publiek) vooraf grondig informeren. Daarom wil de VMSW in 2022 een ondersteunend communicatiepakket voorzien dat sociale woonactoren kunnen gebruiken in de communicatie naar klanten. De VMSW houdt ook een beperkte algemene communicatiecampagne.

Het communicatiebureau choco zal de VMSW hierbij begeleiden. We gunden deze opdracht aan choco na een communicatieopdracht die de VMSW uitwerkte samen met de werkgroep communicatie. De VMSW werkt sinds begin 2021 met een werkgroep communicatie waarin SHM's, SVK's, hun koepelorganisaties en lokale besturen vertegenwoordigd zijn om de communicatie rond deze wijzigingen uit te werken.

### Communicatiepakket voor de woonactoren

De opdracht bestaat uit twee delen om de particuliere en professionele doelgroepen van de SHM's en SVK's (en het brede publiek) te bereiken.

De VMSW koos in de eerste plaats voor een uitgebreid ondersteunend communicatiepakket waarmee SHM's en SVK's de algemene en praktische/concrete wijzigingen kunnen communiceren aan hun particuliere en professionele doelgroepen. Hierbij zetten we in op digitale communicatiekanalen, maar ook op printcommunicatie om (potentiële) klanten te bereiken die niet gedigitaliseerd zijn.

We zorgen onder andere voor: affiches (print), advertenties (bv. voor in de huurderskrant, voor in het gemeenteblad, ...), een informatiefolder, animatievideo's voor sociale media, online banners, ...

Deze tools zijn ook aanpasbaar zodat lokale woonactoren ze kunnen gebruiken om professionele doelgroepen te informeren.

### Algemene communicatiecampagne

Het tweede deel van de ondersteuning bestaat uit een algemene communicatie vanuit de VMSW. Met deze algemene communicatiecampagne willen we de wijzigingen die vanaf 1 januari 2023 gelden vooraf bekendmaken bij de particuliere en professionele doelgroepen van de SHM's en SVK's, en het brede publiek. We zetten daarbij vooral in op een digitale communicatiestrategie. We zorgen onder andere voor een website met algemene informatie, een FAQ, (gesponsorde) animatievideo(s) op sociale media en online bannering op specifieke online mediakanalen.

### Positief en laagdrempelig

Samen met de werkgroep communicatie legden we een aantal principes vast rond de communicatiestijl en -toon. Deze zullen we in het verdere campagne-traject ook blijvend bewaken. We zetten in op laagdrempelige en vooral visuele communicatie. Een duidelijke, heldere taal is belangrijk. En we communiceren positief en geruststellend, maar feitelijk; we doen geen valse beloftes of stellen geen verwachtingen.

### Praktisch

De wijzigingen gelden vanaf 1 januari 2023, waardoor we pas in 2022 de nodige communicatie moeten voeren. Met de huidige timing starten we de communicatie pas vanaf september 2022. De sociale woonactoren kunnen gratis het ondersteunend communicatiepakket gebruiken. Ze betalen enkel de kosten voor eventueel gepersonaliseerd drukwerk.

 **Interesse?**  
Blijf op de hoogte via





## WONEN IN VLAANDEREN

# Samen bouwen aan ons nieuwe agentschap

De VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen moeten tegen 1 januari 2023 één agentschap voor wonen vormen. Ook in 2021 werkten we hieraan achter de schermen verder. De organisatieprincipes en -structuur stonden het voorbije jaar centraal.

In de eerste helft van 2021 lag de focus op de vertaling van de missie en de visie in organisatieprincipes. De vier organisatieprincipes – organisatiecultuur, functies en loopbaan, kennisdeling en leiderschap – zijn de krachtlijnen voor de interne werking van de nieuwe organisatie. In 2022 verfijnen we deze nog via leiderschaps- en organisatiecultuurtrajecten.

Op deze fundamenten tekenden we de zeven afdelingen uit en stelden we transitimanagers aan om de afdelingen te helpen vormgeven. De afdelingen hebben nog werknamen. We concretiseren ze in de loop van 2022 met de hulp van alle collega's.

### Vier kernafdelingen

Centraal in de organisatie staan vier kernafdelingen: premies en woningkwaliteit, sociale woonprojecten, financiën en toezicht. Die vier afdelingen spitsen zich toe op onze kerntaken tegenover onze drie belangrijkste doelgroepen: de burgers, de lokale besturen en de woonactoren. Toezicht staat in het organogram naast de andere kernafdelingen, om de nodige onafhankelijkheid te kunnen garanderen die samengaat met een toezichthoudende rol.

### Klanten ondersteunen

Om het voor de kernafdelingen

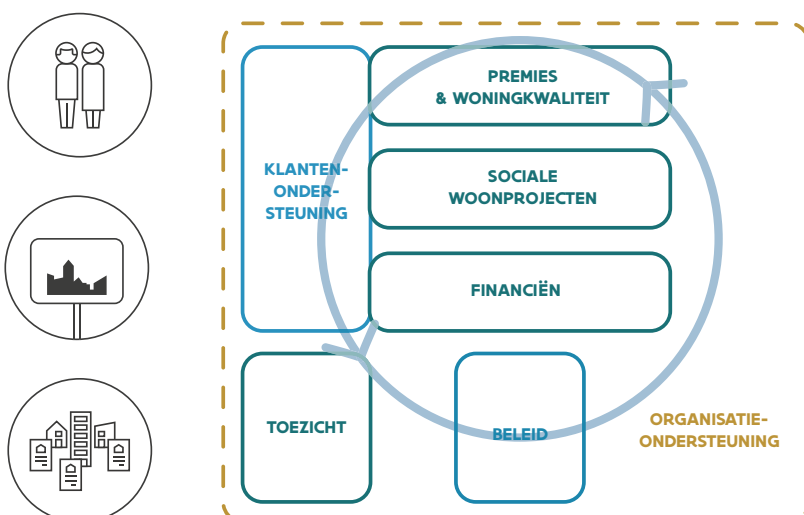
mogelijk te maken om zich maximaal te focussen op de concrete uitvoering van de dossiers en/of projecten clusteren we alle ondersteunende rollen naar de klantengroepen in de afdeling klantenondersteuning. Die afdeling coördineert en bundelt alle overkoepelende ondersteuning naar de drie externe klantengroepen.

### Beleidsrol

Net als de ondersteuningsrollen naar externe klanten bundelen we ook de beleidsrollen in een afdeling beleid. Deze afdeling stuurt de volledige beleidscyclus, in dialoog met de aanwezige expertise in de verschillende andere afdelingen in de organisatie. In elke afdeling zullen we dus één of meerdere verantwoordelijken aanduiden die vanuit een inhoudelijke expertise de dialoog voeren met de beleidsafdeling.

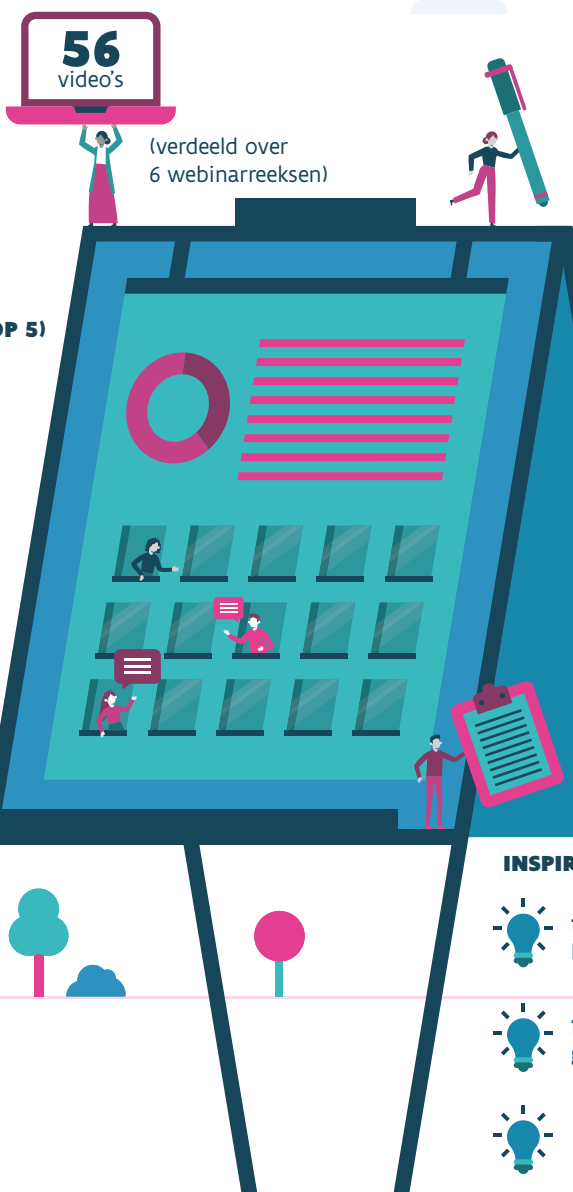
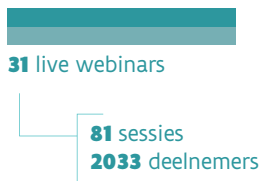
### Organisatie ondersteunen

Tot slot is er een sterke ondersteunende afdeling. Het kader van deze afdeling omsluit alle afdelingen omdat ze als doel heeft de rest van de organisatie te ontzorgen en te faciliteren bij haar taken. Ze doet dat altijd in partnerschap met de andere afdelingen.



# OPLEIDINGEN

## DIGITALE OPLEIDINGEN



## TEVREDENHEID OPLEIDINGEN (OP 5)

- financiële planningstool - voor koopmaatschappijen  
**4,7**
- vragensessie inschrijven en toewijzen basis - voor SVK's  
**4,6**
- btw op vastgoed - voor SHM's  
**4,5**
- vragensessie toewijzen basis - voor SHM's  
**4,5**
- hou je stressniveau gezond - voor sociale diensten SHM's  
**4,5**



## PRAKTIJKGERICHTE OPLEIDINGEN?

- 100%** basiscursus projectontwikkeling - voor SHM's
- 100%** communicatieplan opstellen - voor SVK's
- 100%** informatieveiligheid - phishing/ransomware - voor SHM en SVK
- 97%** digitale projectopvolging: simulatietabel - voor SHM's
- 96%** financiële planningstool - voor koopmaatschappijen
- 93%** btw op vastgoed - voor SHM's

## INSPIREREND VOOR DAGELIJKE WERKING?

- 100%** vragensessie inschrijven en toewijzen basis - voor SVK's en SHM's
- 100%** vragensessie inschrijven en toewijzen gevorderden - voor SVK's
- 92%** vragensessie toewijzen gevorderden - voor SHM's
- 91%** vragensessie webinars financiële planningstool - voor SVK's

## 100% AANBEVOLEN AAN COLLEGA'S

- vragensessie inschrijven en toewijzen basis - voor SVK's en SHM's
- opleiding introductie nieuwe SVK-medewerkers
- vragensessie inschrijven en toewijzen gevorderden - voor SVK's
- projectportaal bij CBO-procedure - voor private initiatiefnemers

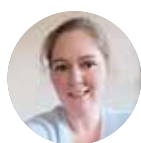
## AANTAL DEELNEMERS (TOP 6)





# Woonforum 2021 ging digitaal

De VMSW organiseert tweejaarlijks haar studiedag Woonforum. Door het coronavirus stelden we de editie van 2020 op het laatste moment uit naar 2021. Helaas kon ook in 2021 Woonforum niet fysiek doorgaan. Als alternatief besloot de VMSW om de studiedag digitaal te organiseren in een virtueel congrescentrum. Enkele deelnemers getuigen over hun ervaring.



**Elke Acciani,**  
directeur  
van SVK Het  
Scharnier

“Woonforum 2021 was voor mij een leuk virtueel event met voldoende variatie in de aangeboden thema's. De digitale versie verliep heel vlot waardoor het verschil met een fysieke aanwezigheid beperkt was. Enkel het netwerkmoment zou in een live-omgeving fijner geweest zijn.”

“Inhoudelijk vond ik de sessie over de woonmaatschappij van de toekomst heel interessant. Vooral het deel waarbij Gerard Van Bortel de evoluties in de sociale huisvesting in een internationaal perspectief plaatste. Woonforum 2021 was in de digitale vorm zeker geslaagd!”



**Raf Vangompel,**  
Teamverantwoordelijke  
Wijk- en Bewonerszaken  
bij Nieuw Dak

“Ik was zeer aangenaam verrast over de digitale versie van Woonforum. Alles zat heel knap in elkaar. Je voelde je bijna letterlijk aanwezig in het virtuele congrescentrum en we werden warm onthaald. Zoeken naar de juiste zaal was dit jaar niet aan de orde. Alles was duidelijk en verliep heel vlot. Dikke proficiat dus aan de organisatoren! Maar ondanks de knappe organisatie, miste ik hier wel de livecontacten. Hopelijk volgende keer opnieuw live.”

“Tijdens de sessie ‘reputatiemanagement: werken aan imago’ kregen we heel wat nuttige tips, voor

bijvoorbeeld sociale media. SHM's komen vaak negatief in de media terwijl we ons elke dag opnieuw met hart en ziel inzetten om een mooie thuis en toekomst te bieden aan zoveel huurders. Ook de sessie over change management vond ik zodanig inspirerend dat ik de ADKAR-theorie – die daar aan bod kwam – meteen in een meeting in de namiddag naar boven haalde!”

**Bedankt aan alle  
deelnemers en  
sprekers van deze  
digitale editie!**



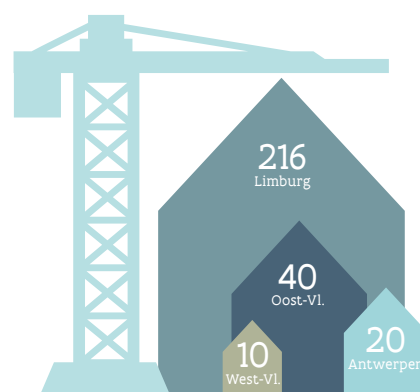
# Design & ...

De VMSW lanceerde de afgelopen jaren verschillende oproepen om private ontwikkelaars, bouwfirma's, investeerders, ... te betrekken bij sociale woningbouw. Er is een grote nood aan extra sociale woningen. Ook in 2021 bleef de VMSW de private sector stimuleren om extra sociale woningen te bouwen en om sociale woningen te helpen renoveren met nieuwe types procedures.

## Design & Insulate

De laatste nieuwe procedure is de Design & Insulate voor het versneld renoveren en isoleren van daken van huurwoningen. Sinds 15 december 2020 kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) deelopdrachten binnen deze raamovereenkomsten bestellen en treden zij onmiddellijk op als bouwheer.

De VMSW sloot twee raamovereenkomsten af: een voor regio Oost (Antwerpen, Limburg en een deel Vlaams-Brabant) en een voor regio West (Oost- en West-Vlaanderen en een deel Vlaams-Brabant). Zeven SHM's dienden 17 dossiers in voor Design & Insulate. Het gaat om 286 huurwoningen, met deze nuance dat bij 4 dossiers het aantal woningen nog niet gekend is.



Aantal huurwoningen in renovatie via deze procedure per provincie



**Erik Schoofs,**  
directeur van de Molse Bouwmaatschappij

De Molse Bouwmaatschappij deed een beroep op Design & Insulate voor het project renovatie platte daken in Mol. Ze werkten dus via de raamovereenkomst die was afgesloten door de VMSW.

“De Design & Insulate van de VMSW biedt ons vele voordelen. We spraken ter plaatse af met de gegunde aannemer om de huidige toestand en de mogelijke oplossingen te bekijken en te bespreken.

Zodra duidelijk was waar onze voorkeur naartoe ging, bereidde de aannemer het hele dossier voor. Geen extra administratie, geen nood om een architect of eigen dossierontwerper aan te stellen,

geen offerteaanvraag of aanbesteding, .... Als resultaat kregen we een duidelijke 3D-presentatie van de werken, een bijbehorende gedetailleerde meetstaat en een offerte met concurrentiële eenheidsprijzen, afgedwongen door de eerdere procedure die de VMSW zelf had gevoerd. Na de goedkeuring van het dossier en het in orde brengen van de financiering bij de VMSW, konden we vlot overgaan tot een bestelling en de uitvoering. Ook de uitvoering van de werken verliep vlot. Omdat de aannemer het volledige dossier al voorbereid had, waren er geen aanpassingen of extra werken nodig.”

## Design & build appartementen

Op 20 oktober 2021 lanceerde de VMSW Design & build 2021 voor appartementen. Door deze oproep wil de VMSW een raamovereenkomst afsluiten voor vier jaar voor het ontwerp én de bouw van sociale appartementen door private ontwikkelaars op gronden van SHM's.

Het ontwerp en de uitvoering moeten zoals altijd voldoen aan de ontwerpleidraad sociale woningbouw, de simulatietabel en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw. In het bestek voor de procedure vraagt de VMSW de uitwerking van vier basistypes van appartementen, met een

verschillend aantal slaapkamers en dus ook bewonersaantal.

De inschrijver staat in voor het ontwerpteam en de opmaak van de technische dossiers. Hij zorgt voor de nodige vergunningen en bouwt de appartementen.

De aanbesteding is opgedeeld in vijf percelen, een perceel voor elke Vlaamse provincie. De VMSW treedt op als aankoopcentrale en wil tegen eind 2022 een overeenkomst met één inschrijver per perceel afsluiten.

De private ondernemers konden hun kandidaatstelling voor de selectiefase van deze oproep indienen tot 28 januari 2022.

## Andere procedures

Uiteraard vergaten we ook de andere procedures niet in 2021. Zo startte eind 2020 de procedure CBO2020, waarvoor eind 2021 de jurybeslissing viel voor de gekozen inschrijvers. De raad van bestuur van de VMSW selecteerde 12 projecten. Via de constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) wil de VMSW zoveel mogelijk aannemingsovereenkomsten afsluiten. Het gaat over de inbreng van private grond, het ontwerp en de bouw van sociale woningen. Er was een budget van 100 miljoen voor huurwoningen en 30 miljoen voor koopwoningen.

## Inge Gaublomme, directeur van Woonzo



Woonzo heeft momenteel twee grote dakrenovatiewerken lopen via de Design & Insulate-procedure. Deze passen in een totaalproject waar ze via deelrenovaties een EPC-waarde van minder dan 100 willen bereiken.

“De Design & Insulate-procedure zorgt voor tijds winst en ontzorgt de SHM omdat het (administratief) voorbereidende werk tot aan de aanstelling van de aannemer door de VMSW gebeurt. Ook zijn de budgetten al voorzien.

Na de beslissing om af te nemen van de raamovereenkomst moet je via een werkorder een specifieke deelopdracht bestellen bij de aannemer. Het grote voordeel is

dat we per deelopdracht samen met de aannemer overleggen over de praktische, administratieve en technische punten. Daarna werken we dit samen verder uit (met opmeting, exacte prijsopgave ...). Nadien bestellen we de uitvoering finaal. De technische voorbereiding van het dossier gebeurt hierdoor zeer concreet en specifiek. Tijdens het overleg klaren we mogelijke pijnpunten of discussies op de werf voorafgaand al uit. Het lukt veel beter om te anticiperen waardoor de werken vlot kunnen verlopen. Zowel Woonzo als de aannemer ervaren dit als een positief element in deze procedure. We zijn tevreden over de samenwerking.”



# Een (t)huis voor iedereen



In maart 2021 verscheen het boek 'Iedereen een (t)huis – inspiratieboek sociaal wonen' bij uitgeverij Politeia. Nu sociaal wonen 100 jaar bestaat, is dit het ideale moment om heel wat sociale woonpareltjes in de kijker te zetten. Één van de reportages in het boek gaat over het klooster Emelgem van De Mandel.



Een voormalig klooster in Izegem werd volledig gesloopt en omgebouwd tot een woonproject met sociale huurwoningen en assistentiewoningen. Twaalf appartementen zijn voorbehouden voor mensen met een zware lichamelijke beperking. Dankzij de juiste ondersteuning wonen ze zelfstandig in een unieke setting.

De nonnetjes... Ze zijn er niet meer. Hoewel het oude gebouw werd afgebroken, voelt u hier de kloostersfeer van weleer. U kunt wandelen door de gaanderijen, verpozen op het binnenplein en genieten van het groen.

De structuur, dat typische vierkante kloosterpatroon bleef in het ontwerpmodel bewaard. Ook de gevel werd met respect voor het origineel opnieuw opgetrokken en loopt losjes over in die van de aanpalende school.

Sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel kocht het oude klooster en het bijhorende park. In een samenwerking met de stad Izegem, ADO Icarus en de VMSW ging dit bijzondere bouwproject in 2015 van start. Twee jaar later leverde dat veertig appartementen op.

Op de veertig appartementen telt dit sociale woonproject twaalf ADL-appartementen. Mensen met een lichamelijke beperking kunnen hier 24u op 24 de assistentie van ADO Icarus vzw inschakelen.



**Meer weten over dit project of een van 18 andere projecten?**

**Koop het inspiratieboek sociaal wonen via [www.politeia.be](http://www.politeia.be) (ISBN-nummer: 978-2-509-03859-3). Kostprijs is 26 euro (exclusief verzendingskosten).**

## In het boek:

- brengen we 1734 huur- en 210 koopwoningen.
- is één project gebouwd op de crypte van de bijna zaligverklaarde moeder-overste Martha Vandenputte.
- voelt de nieuwe woning van An, die al 20 jaar in een rolstoel zit, aan als een paleis. Dat zorgt voor een ontroerende ontmoeting met directeur Catherine Vincent.
- is de uitvoeringstermijn van de woningen in Genk gehalveerd: van 700 naar 350 kalenderdagen.
- interviewden we Leo die al 64 jaar op Luchtbal woont, zijn vader werd er 100 jaar en zijn twee kinderen wonen ook in de wijk: echte Luchtbalianen.
- loopt er een paard langs de woningen in de wijk Stockheim.
- verhuisde Antoine ook zijn 70 jaar oude Mariabeeld mee naar het Ursulinenklooster.
- interviewden we Nathalia en Yevhen samen met hun kersverse baby van 1 maand oud.
- lijkt er wel een war on data in een Limburgs project.
- zal in het project Molensite elke oorspronkelijke geklasseerde kassei weer worden opgegraven om opnieuw dienst te doen.







## Hoe wonen Annelies en Stijn in het voormalig klooster Emelgem?

Annelies Martens (38) en Stijn Hoorelbeke (35) huren in Emelgem een appartement met drie slaapkamers op het gelijkvloers. Ze doen een beroep op de assistentie van ADO Icarus.

### Zeldzaam

**Annelies:** "Ik heb een bindweefselziekte, Stijn een spierziekte. Projecten als deze, met aangepaste woningen en 24/24-assistentie, zijn zeldzaam in België. Dit appartement huren we dus vooral voor het project. Zonder ADL-assistentie zou zelfstandig wonen als getrouwd koppel voor ons niet mogelijk zijn."

### Geruststelling

**Stijn:** "Voor onze ouders is het een geruststelling dat we niet van

hen afhankelijk zijn. Ze willen nog graag de zorg opnemen, maar door dit project is dat niet langer noodzakelijk."

**Annelies:** "Pas op, ze doen nog altijd heel veel voor ons. Maar hier kunnen ze dus gewoon op bezoek komen zonder te poetsen of te koken. Dat vind ik heel belangrijk."

### Instructies

**Stijn:** "De assistenten zijn onze armen en benen, wordt wel eens gezegd. Maar eigenlijk klopt dat ook: wij geven instructies en zij

voeren uit. We kunnen hier zelf ons leven inrichten. Als we om 3u 's nachts willen gaan slapen... dan kan dat. Er is niemand die ons zegt: 'je zou beter dit of dat...' Soms zijn er wel wachttijden natuurlijk. Al blijven die binnen de perken."

### Samen

**Annelies:** "Onze favoriete plek is het terras. Al is het puzzelen om er met twee elektrische rolstoelen naast elkaar te zitten. Dat is het enige minpunt. We zijn fervente lezers en daar genieten we van de rust en privacy."





# ERP2020 in (retro)perspectief

Tegen 2020 zijn er geen woningen meer zonder dakisolatie, met enkel glas of met niet-energiezuinige verwarmingssystemen. Dat stelde de Vlaamse Regering in 2009 als doel voorop in haar toekomstpact. Voor het sociaal huurpatrimonium vertaalde de VMSW dit in een actieplan ERP2020 (of EnergieRenovatieProgramma 2020). Tijd voor een terugblik en een stand van zaken, ook in het licht van de nieuwe, nog ambitieuzere klimaatdoelstellingen tegen 2050.

Bij de start van het ERP2020 was de energie-efficiëntie van het oudere huurpatrimonium, dat gebouwd werd voor er isolatienormen van kracht waren, nog een blinde vlek. In 2010 lanceerde de VMSW een patrimoniumenquête waarin alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de aanwezige dakisolatie, aard van

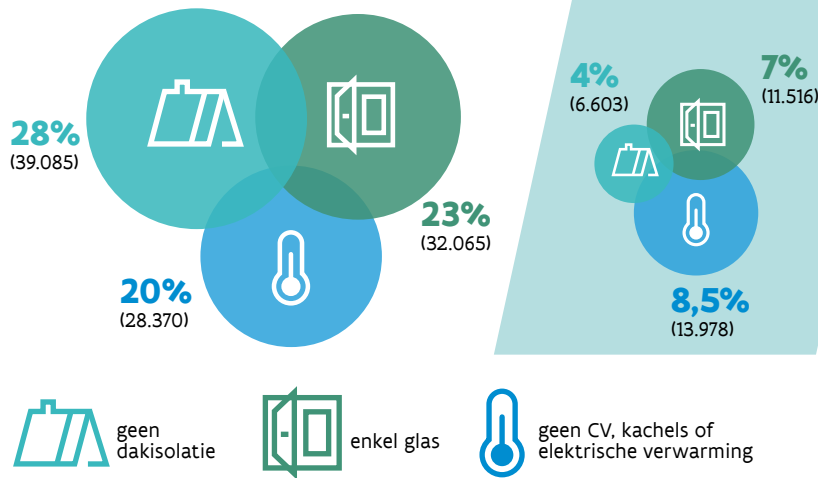
beglazing, het verwarmingstype, de gevelisolatie, het EPC-peil, ... per woninggroep aangaven. Deze inventaris werd tweejaarlijks herhaald, om zo de vooruitgang op het terrein te monitoren. In 2018 werd de bevraging geïmplementeerd in de nieuwe online applicatie Woningkenmerken en tot op woningniveau.

## Werk aan de winkel

In 2010 vertoonde bijna de helft van de 141.600 woningen een of meerdere ERP-gebreken. Zo beschikte 28% niet over dakisolatie, had 23% nog enkele beglazing (of gemengd enkel+dubbel) en bij 20% ontbrak centrale verwarming of werd elektrisch verwarmd. Bij



## Spectaculaire daling van ERP-gebreken



Gemeten bij 141.600 woningen in 2010 en 164.190 in 2021.  
Voor 1.525 woningen hadden we hierover geen gegevens in 2010.

de huizen beschikte zelfs 41% nog niet over dakisolatie en had 30% nog enkele beglazing. De toestand bij appartementen was gemiddeld gunstiger: 60% was er wel al volledig ERP-conform.

Een vergelijking tussen 2010 en in 2020 maakt duidelijk hoeveel er intussen veranderd is (zie illustratie hierboven). In absolute aantallen daalde het aantal woningen zonder dakisolatie het sterkst met bijna 32.000 eenheden. De teller staat

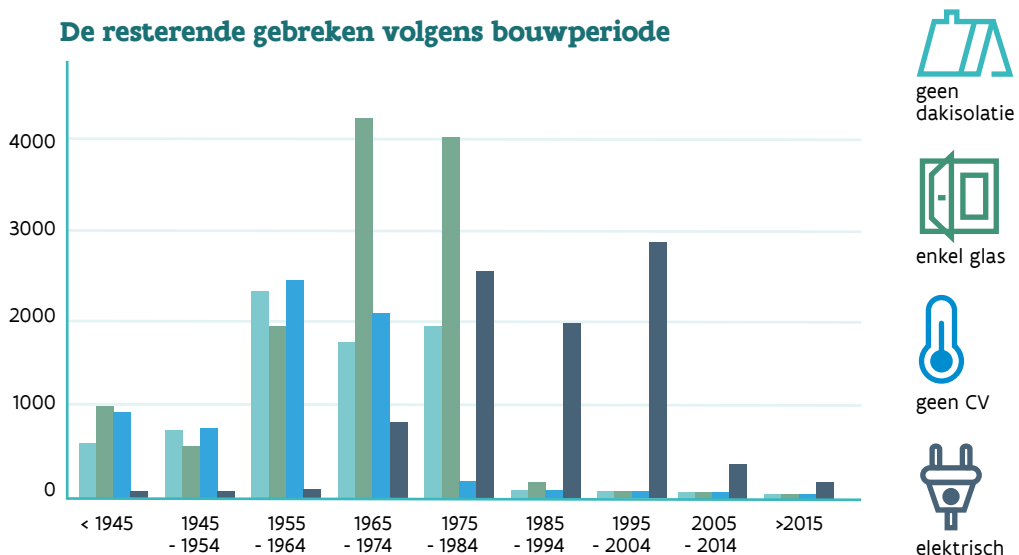
echter niet op nul, eind 2020 waren er nog steeds 6.603 woningen zonder dakisolatie. Op een patrimonium dat groeide tot 164.190 woningen bedraagt dit nog 4%.

Hiervan zouden er 3649 woningen tegelijk niet voldoen aan het optimalisatiebesluit volgens de Vlaamse Codex Wonen (vrijstelling dakisolatienorm op basis van EPC). Een derde zou inmiddels wel al leegstaan in afwachting van sloop of renovatie.

## Op langere termijn

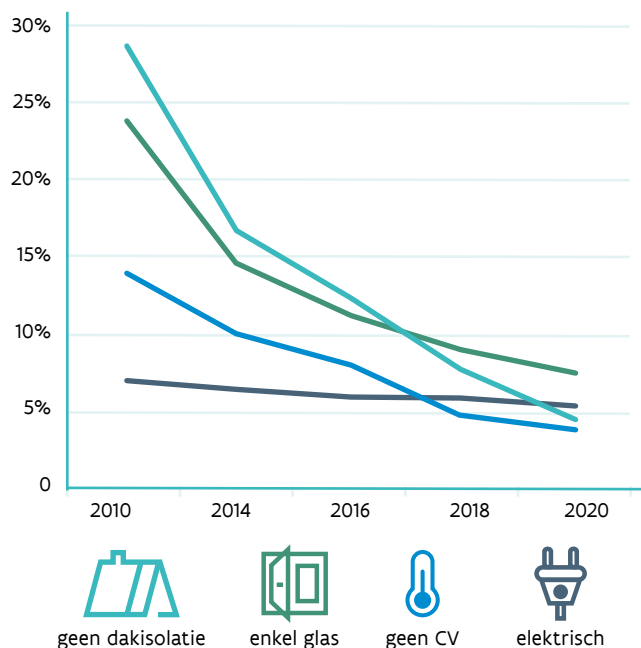
De grafiek hieronder toont de resterende gebreken volgens bouwperiode. Het ontbreken van dakisolatie en de aanwezigheid van enkel glas doet zich logischerwijs voor in de bouwperiode voor 1985. Bij huizen gaat het vaak om dezelfde woningen met beide gebreken. Na 1985 zijn er nog heel wat appartementen met elektrische verwarming. Een versnelde omschakeling is moeilijk,

## De resterende gebreken volgens bouwperiode





### Alle ERP-gebreken worden stelselmatig weggewerkt



aangezien een klassiek verdeelstelsel met leidingkokers zware ingrepen vergt. Meestal is het hier wachten op een totaalrenovatie.

### Quick wins versus totaalrenovaties

Ondersteund door REG- en VKF-subsidies werd in de beginperiode vooral ingezet op zogenaamde quick wins. In versneld tempo werden hellende daken nageïsoleerd of voorzien van zoldervloerisolatie. De isolatie van platte daken verliep trager, want daarvoor moet je meestal ook de dakdichting vervangen en de dakranden verhogen. Het afgelegde verbeteringstraject per ERP onderdeel (zie grafiek hierboven) laat zien hoe de vervanging van enkel glas wat trager verliep.

Belangrijk hierbij is dat geen zogenoemde 'lock-in-effecten' worden gecreëerd die latere ingrepen hypothekeren. Snel en ondoordacht het buitenschrijnwerk vervangen van appartementen kan later een buitengevelisolatiesysteem bemoeilijken, waardoor

een volledige gevelrenovatie op de lange baan wordt geschoven.

### Botsen op beperkingen

Een versnelde versus een integrale aanpak en een ongelijke spreiding van ERP-inspanningen per SHM zijn de voornaamste redenen waarom de ERP-doelstellingen niet volledig behaald werden. Van planning tot oplevering bedraagt de doorlooptijd voor een grootschalig renovatie- of vervangingsbouwproject al snel vijf jaar. Hierbij komen verhuisoperaties kijken die vaak een gefaseerde aanpak vragen. Daarnaast tonen SHM's zich niet graag bereid om nog tussentijds kosten te maken voor renovaties op middellange termijn.

### Dakisolatie- en dubbelglasnorm

Los van het actieplan ERP2020 kondigden zich in 2015 de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm aan in de Vlaamse Wooncode (nu Vlaamse Codex Wonen). Deze eisen geven twee van de

ERP2020-doelstellingen een dwingend karakter. Meer recent werden beide eisen aangepast via het optimalisatiebesluit woningkwaliteitsbewaking. Sinds 1 januari 2020 moet elke woning boven een vastgelegd EPC-kengetal beschikken over dakisolatie en vanaf 1 januari 2023 over dubbel glas. Wat betreft dakisolatie zijn dus nog niet alle woningen conform. Uit de renovatieplanningen van SHM's blijkt dat ook de dubbelglasnorm niet voor de volle 100% behaald kan worden.

### 2050 in zicht

In een tijdspanne van tien jaar evolueerde het energetisch ambitieniveau sterk. Inmiddels zijn er de nieuwe klimaatdoelstellingen 2050 met heel wat strengere spelregels. Ingrijpende energetische renovaties (BENOveren) of vervangingsbouw treden hierdoor steeds meer op het voorplan. Dankzij de quick-winnrenovaties via ERP2020 kregen veel huurders een kwalitatievere woning en een lager energieverbruik, maar met 2050 in zicht zullen ook aan deze woningen extra ingrepen nodig zijn. Achtergebleven projecten kunnen nu meteen inspelen op deze nieuwe doelstellingen en een grote sprong voorwaarts maken.

Daarom tekende de VMSW nu met de sector een Klimaatplan 2050 uit, om het voortouw te nemen in deze strengere, ingrijpende renovatieacties. Het sociale woningpatrimonium energetisch nog verder verbeteren, is immers niet alleen goed voor het milieu, maar ook opnieuw voor de portemonnee van de huurder.



Meer informatie?

[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

> Over sociale huisvesting  
> Statistieken > Woningen en gronden

# VRAAG HET AAN DE VMSW

## PARLEMENTAIRE VRAGEN

**152**

parlementaire vragen

over:

- × sociale huur (wachlijsten, huurprijs en -achterstallen)
- × energiezuinig renoveren
- × bouw sociale woningen

## KLACHTEN

**57**

klachten, waarvan 10 gegrond

**37** onontvankelijk

**20** ontvankelijk

klachten over:

- × Vlaamse Woonlening
- × fraude en eigendom
- × koopwoning

## HELPDESK TOOL WONINGKENMERKEN

**2.555**

mails

over:

- × correcties op de vastgestelde marktwaarde
- × woningen toevoegen of verwijderen uit Woningkenmerken
- × energiecorrectie

## HELPDESK VASTGOED

**1.500**

vragen

over:

- × overdracht woningen van lokale besturen
- × overgangsregeling kooprecht zittende huurder
- × voorkooprechten

## HELPDESK SOCIALE HUUR (SHM+SVK)

**4.857**

vragen

**3.018**

vragen van sociale huisvestingsmaatschappijen

**1.839**

vragen van sociale verhuurkantoren

Dat zijn:

- × **682** telefoons
- × **4.175** e-mails

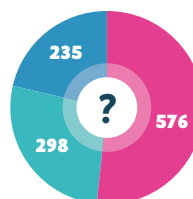
over:

- × toewijzingen
- × huurprijsberekening
- × eigendomsvoorwaarde

**INFO@VMSW.BE**

**1.679**

vragen aan info@vmsw.be



- over lopende sociale leningen
- over bouw- en infrastructuurprojecten
- over sociale huur

# Nieuwsoverzicht sociale media

**f** 8 januari

VMSW voelt zich feestelijk  
8 januari 2021

Gisteren vierden we onze nieuwjaarsreceptie met alle collega's. Digitaal en met een thuis geleverd cocktailpakket. Het is eens iets anders, maar daarom niet minder gezellig!  
#nante #team #collega #nieuwjaar



68  
2 reacties 4 keer gedeeld

Vind ik leuk Reageren Delen

**t** 25 maart

VMSW @VMSW · 25 mrt. 2021  
We hopen dat deze digitale editie van Woonforum inspirerend was! Bedankt allemaal! #Woonforum



**t** 17 mei

VMSW @VMSW · 17 mei 2021  
Vandaag is het de Internationale Dag tegen Homofobie en Transfobie. We hangen uit solidariteit altijd de regenboogvlag uit aan onze gebouwen. Nu we thuisherken gingen onze collega's op zoek naar regenbogen in en rond hun werkplek.  
#EJAHOT2021 #regenboogvlag #regenboog



**f** 21 maart

VMSW  
21 maart 2021

Een grote groep huurders in de sociale huisvesting zijn alleenstaande ouders met (klein)kinderen. Op deze internationale dag van de alleenstaande ouder verdienen deze mama's en papa's absoluut een bloemetje!

ALLEENSTAANDE MOEDERS	14.459	1794	ALLEENSTAANDE VADERN
€ 7348	3043 €	504 €	170 €
€€ 4594	504 €	55 €	€€€€
€€€ 1793	170 €	€€€€	€€€€€
€€€€ 439	55 €	€€€€€	€€€€€€
+€€€€€ 203	€	€€€€€€	€

€€ Gemiddeld inkomens = € 3475,18

29  
7 keer gedeeld

Vind ik leuk Reageren Delen

**f** 16 april

VMSW  
16 april 2021

Vanaf 1 januari 2023 vormen de VMSW en Wonen-Vlaanderen samen één agentschap voor wonen: Wonen in Vlaanderen. De slogan is een thuis voor iedereen. En dat is waar de medewerkers van onze beide organisaties nu ook al aan werken, voorlopig van thuis uit. Met een paar sokken van de nieuwe organisatie aan de voeten!  
#woneninvlaanderen #kwerkhuisaaenthuisvooriedereen



39  
1 opmerking 12 keer gedeeld

Vind ik leuk Reageren Delen

**i** 11 juni

Welkom terug  
Welkom terug  
Welkom terug

vmsw.be Welkom terug, collega's! We mogen weer naar kantoor en dat kunnen we niet onopgemerkt laten voorbijgaan. Een kaartje met een kleine attentie voor elke collega, kaartjes om elkaar welkom te heten en veel vlaggetjes!

#socialwonen #vlaamseoverheid #internecommunicatie

39 w.

18 vind-ik-leuks



19 juli

**VMSW**  
19 juli 2021 · 16

Zag je de herwerkte versie van de ZieZobrochure af? Dit is een handig boekje over de rechten en plichten van huurders en verhuurders, bruikbaar in private en sociale huur. Zo lees je bijvoorbeeld wie verantwoordelijk is voor welke herstellingswerken. Meer informatie vind je op de website van Wonen-Vlaanderen: [https://www.wonenvlaanderen.be/.../nieuwe-versie-van-de...](https://www.wonenvlaanderen.be/)

**ZieZo!...**  
Handig boekje voor huurders  
Herstellingen en onderhoud van de woning  
Alles wat langzaam maar...  
AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN

16 · 8 keer gedeeld

Vind ik leuk · Reageren · Delen

19 augustus

**VMSW**  
19 augustus 2021 · 17

Lander Loecx maakte deze prachtige portretten van bewoners en kopers van sociale woningen voor ons inspiratieboek 'Een (t)huis voor iedereen'. Op #worldphotoday zetten we graag de knappe foto's, maar ook de kracht en diversiteit van deze bewoners in de kijker. Het inspiratieboek is te koop bij Uitgeverij Politeia <https://www.politeia.be/.../267687-+een+tuis+voor+iedereen>

17 · 1 opmerking · 3 keer gedeeld

Vind ik leuk · Reageren · Delen

18 oktober

**vmsw.be** Proficiat aan ons sportieve team collega's van de VMSW en Wonen-Vlaanderen op de #ekiden. Zij liepen zich al warm voor onze nieuwe organisatie @wonen\_in\_vlaanderen die vanaf 2023 van start gaat.

#wonen #team #run #relaymarathon #brussels @dhekkiden @devlaamseambtenaar

Bewerkt · 21 w.

19 vind-ik-leuks  
18 OKTOBER 2021

27 juli

**Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Won...**  
2.601 volgers · 8 maand · 1

Vandaag stelden SVK Meetjesland en Inclusio het eerste SVK Pro project voor, in het Broedershof in Eeklo! Via SVK Pro betrekken we private initiatiefneme...meer weergeven

26 · 2 gedeelde bijdragen

Interessant · Commentaar · Delen · Versturen

14 oktober

**VMSW**  
14 oktober 2021 · 14

Rookmelders redden levens! Onderhoud jouw rookmelders daarom geregeld door ze voorzichtig af te stoffen of te stofzuigen. Test de rookmelders via de testknop. Is de batterij leeg? Vervang ze direct!

#onderhoud #tip #rookmelder #rookmeldersreddenlevens

14 · 20 keer gedeeld

Vind ik leuk · Reageren · Delen

22 december

**Een (t)huis voor iedereen**

Hoera, we hebben meer dan 1000 volgers! Dat vieren we met een #wedstrijd!

Wat kan je winnen?  
Een exemplaar van het inspiratieboek sociaal wonen 'Een (t)huis voor iedereen', als eindejaarscadeau voor jezelf of iemand die je kent!

Wat moet je doen?  
 \* Volg @vmsw.be  
 \* Like deze foto  
 \* Tag 1 persoon die ook interesse kan hebben in het inspiratieboek (in opmerkingen onder deze post)  
 \* Doe dit allemaal voor 5 januari

Veel succes! We maken de 3 winnaars bekend op 6 januari.

# Zo stimuleren we de bouw van sociale woningen

Om het aanbod aan kwalitatieve sociale woningen uit te breiden, blijft de bouw van nieuwe sociale woningen cruciaal. Maar prijsstijgingen, bouwevoluties en administratieve processen maken het er niet altijd makkelijk op. In 2021 bekeek de VMSW welke stappen ze kon zetten om de sociale woonactoren in hun bouwproces tegemoet te komen.

Het regeerakkoord van de Vlaamse Regering bevatte de vraag om de bouwkosten in centrumsteden, Vlabinvestgebieden en voor inbreidingsprojecten te evalueren en bij te sturen. Ook prijsstijgingen in materialen door onder andere de COVID-19-pandemie en gewijzigde energetische bouwevoluties, zetten de FS3-prijsplafonds bij aanbestedingen van sociale bouwprojecten steeds meer onder druk. De VMSW paste in 2021 de simulatietabel, de ontwerprichtlijnen en de programmatiecyclus hierop aan.

## 1. Simulatietabel 2022

Voor elk project bepaalt de VMSW samen met de woonactoren het leningsplafond, via de woningoppervlakte en andere relevante elementen. De prijsplafonds in de simulatietabel zijn gekoppeld aan de FS3-financiering van de projecten. Is een project duurder dan het plafond? Dan financiert een sociale woonactor het overschrijdend gedeelte met eigen middelen of marktconform, in de plaats van met een gesubsidieerde -1%-lening.

In 2021 hielden we een representatief staal van gegunde projecten tegen het licht om na te gaan waar de overschrijdingen van het plafond zich het sterkst situeerden.

## 2. Indexatie van eenheidsprijzen

We indexeerden alle eenheidsprijzen naar november 2021. Omdat de overschrijdingen zich in alle regio's voordeden – van appartementen tot huizen tot grote of kleine oppervlakten – verhoogden we alle m<sup>2</sup>-prijzen met 60 euro. Hierbovenop komt nog eens 42 euro per m<sup>2</sup> voor schilderwerken, die voortaan inbegrepen moet zijn bij de oplevering. Voor een woning van 100m<sup>2</sup> betekent dit 4.200 euro extra.

## 3. Getrapte verhogingspercentages

Bovendien kwamen we tegemoet aan enkele bouwevoluties, die we ook bij de sociale woonactoren zien terugkeren. Door de bouwshift wordt bouwen in de steden en kernen steeds belangrijker. Bouwen in de rand rond Brussel (Vlabinvest) blijft opmerkelijk duurder. En tot slot zorgt de huidige evolutie naar dichter bouwen en minder open ruimte innemen ervoor dat woonactoren ook vaker binnengebieden ontwikkelen.

Daarom verhoogden we de getrapte verhogingspercentages voor invulbouw (van respectievelijk 3-5-7% naar 6-8-10%), voor de 13 centrumsteden (van 7 naar 10%) en voor Vlabinvest (van 2 naar 5%).

Met de verwachte toename aan warmtepompinstallaties splitsten

we de forfaits op tussen lucht-water, bodem-water of water-water, omdat de laatste twee een hoger rendement opleveren, maar ook een hogere investering vergen.

## 4. Programmatiecyclus

We wijzigden ook de programmatiecyclus voor de subsidiëring van de projecten. De VMSW kan nu bouw- en investeringsverrichtingen zelf opnemen op de korte termijnplanning. Dit zorgt voor een versnelling in de dossierstroom omdat woonactoren niet moeten wachten op een beslissing van de beoordelingscommissie.

## 5. Innovatieve projecten

Projecten moeten zich houden aan de ontwerpleidraad van de VMSW. Afwijkingen van de richtlijnen die geen impact hebben op de simulatietabel, worden voorgelegd aan een afwijdingscommissie. Vernieuwende concepten krijgen advies van de kwaliteitskamer.

We behielden deze werkwijze, maar breidden ze uit. Ook innovatieve concepten die niet passen binnen de ontwerpleidraad, de simulatietabel of het Bouwtechnisch Bestek kunnen een advies van de kwaliteitskamer en een eventuele afwijking van de minister krijgen. De minister bepaalt dan een nieuw prijsplafond voor deze proefprojecten.

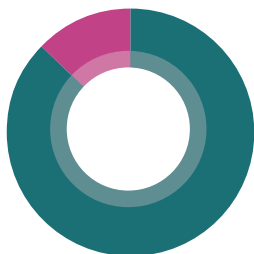


# FINANCIËLE CIJFERS

## TOTAALBEDRAG OP DE REKENING-COURANT VAN SHM'S BIJ DE VMSW

**98 miljoen**  
SHM's met alleen  
koopactiviteit

**677 miljoen**  
SHM's met  
huuractiviteit



## EVOLUTIE TOTAAL OP REKENINGEN SVK'S



gemiddeld op de  
rekening per SHM  
(huursector)

**8,4  
miljoen**

gemiddeld op de  
rekening per SVK

**0,50  
miljoen**

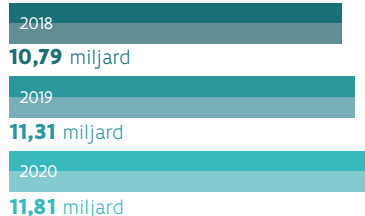
gemiddeld op de  
rekening per  
woning in beheer  
(huursector)

**4.230  
euro**

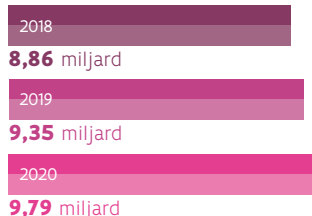
gemiddeld op de  
rekening per  
woning in beheer

**1.681  
euro**

## evolutie waarde patrimonium SHM's



## evolutie waarde schulden bij SHM's (binnen & buiten de VMSW)







## RAAMOVEREENKOMST

# Onderzoek naar buitenlandse eigendommen

Huurders van een sociale woning moeten voldoen aan een onroerende bezitsvoorwaarde. De VMSW sloot voor 41 landen een raamovereenkomst af met vijf ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek naar buitenlandse eigendommen. Sociale verhuurders kunnen een beroep doen op deze ondernemingen als zij vermoeden dat een huurder eigendommen heeft in een van deze landen.

### Procedure

De onderzoeksopdracht op basis van de raamovereenkomst verloopt in twee fasen: het vooronderzoek en het onderzoek ten gronde.

In de fase van het vooronderzoek gaat de onderneming na of de huurder eigendommen heeft in het betrokken land. De onderneming maakt hierover een verslag op. Levert deze zoektocht iets op? Dan volgt een onderzoek ten

gronde. De onderneming vraagt dan de nodige officiële documenten ter plaatse (zoals uittreksels kadaster, eigendomsakten, ...) en maakt een volledig dossier op.

### Vergoeding

De sociale verhuurder kan bij de VMSW een vergoeding vragen voor de financiering van de onderzoekskosten. In de begroting 2021 is hiervoor een bedrag van vijf miljoen euro voorzien. Het bedrag

van de vergoeding hangt af van het resultaat van het vooronderzoek. Levert het vooronderzoek geen bewijs op van buitenlandse eigendommen? Dan is de vergoeding gelijk aan 75% van de kosten van het vooronderzoek. In het andere geval is dit 100% van de kosten van het volledige onderzoek.

Ook voor onderzoeken die niet op basis van de raamovereenkomst gebeuren, kan de sociale



**Karen Lapiere**  
 celverantwoordelijke  
 huuradministratie en  
 financiën bij SHM !mpuls

verhuurder onder voorwaarden een vergoeding vragen. Het onderzoek moet dan gebeuren door een van de vijf ondernemingen uit de raamovereenkomst. Die moet ook de goedkoopste offerte hebben aangeboden.

### Voordelen voor de sector

Deze onderzoeken maken het mee mogelijk om sociale huurwoningen voor te behouden voor de doelgroep. De raamovereenkomst onttrekt de praktische belemmeringen voor de sociale verhuurder om een onderzoek te bestellen bij gespecialiseerde ondernemingen. Via de vergoedingsregeling verdwijnen ook de financiële drempels. De VMSW en Wonen-Vlaanderen stelden ook een draaiboek op over hoe sociale verhuurders een onderzoek moeten voeren.

De raamovereenkomst van de VMSW loopt tot 14 maart 2023. De VMSW kan deze tweemaal verlengen, telkens voor één jaar.

### Eerste resultaten

In 2021 waren 189 aanvragen ontvankelijk. Bij 54 daarvan is er een bewijs geleverd van buitenlandse eigendom. De meeste aanvragen ontvingen we voor onderzoeken in Marokko (95 aanvragen) en Turkije (65 aanvragen). Bij 21 van de 95 onderzoeken in Marokko en bij 26 van de 65 onderzoeken in Turkije was er een bewijs van buitenlandse eigendom.

## Eerste ervaring met de raamovereenkomst

### Wanneer starten jullie een onderzoek op naar huurders die mogelijk buitenlands eigendom bezitten?

“Wij starten enkel een onderzoek op als er de volgende aanwijzingen zijn: een verklaring van derden dat de huurders beschikken over een eigendom in het buitenland en een bewijs van niet-bewoning voor een lange periode. Domiciliefraude kan je zien aan de tuin of woning die er verlaten bijligt, een laag energieverbruik of verklaringen van bureaus dat ze niemand zien. Bij beide aanwijzingen starten we een onderzoek op. Als er slechts één aanwijzing is, wachten we af.”

### Hoe verloopt zo'n aanvraag van A tot Z?

“Als we exact weten waar de huurders een eigendom hebben, verzamelen we alle gegevens over het land, bewijzen van de niet-bewoning, getuigenissen, ... We bekijken ook of het land in de lijst van de 41 landen staat. Zo ja, dan contacteren we de eerst gerangschikte onderneming. Als dat niet het geval is, vragen we offertes op bij drie ondernemingen die in de lijsten staan. Zij voeren nadien verder onderzoek uit. Tot nu toe werkten wij slechts met één onderneming samen: Bureau Buitenland. We maken eerst een

verwerkersovereenkomst, nadien begint het onderzoeksbureau aan het vooronderzoek. Afhankelijk van het resultaat kunnen we overgaan tot een onderzoek ten gronde, maar dat hebben we tot nog toe niet moeten doen.”

### Hoe verloopt de samenwerking met het onderzoeksbureau?

“De samenwerking verloopt vriendelijk, vlot en correct. Er is een duidelijke communicatie en ze spelen kort op de bal, waardoor het onderzoek snel afgerond was.”

### Zouden jullie de raamovereenkomst nog eens gebruiken?

“Zeker! Hoewel we nog geen effectieve overtredingen hebben waargenomen, houdt dat ons niet tegen om onderzoeken naar eigendomsfraude te blijven uitvoeren. Ieder grondig vermoeden tot fraude is de moeite waard om te controleren.”



**U vindt meer informatie over de raamovereenkomst van de VMSW op Woonnet > verhuizen > huurder > eigendom. Daarvoor moet u wel inloggen.**



# Dienstverlening herwerkt

Vanuit onze waarde ‘voortdurend verbeteren’ namen we ook in 2021 onze dienstverlening onder de loep. Twee aanpassingen lichten we hier toe: de centrale aanspreekpunten voor financiële informatie en de visuele schema’s voor complexe huurmaterie.

## 1. De financieel beheerder

Sociale woonactoren kunnen bij de VMSW terecht voor de financiering van bouw- en infrastructuurprojecten. De VMSW betaalt projectpartners zoals aannemers en studie bureaus ook uit met middelen van de rekening-courant van de woonactoren.



**Niels Van Driessche**, adjunct van de directeur projectfinanciering, legt uit hoe we ondersteunen: “Vroeger had

een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) meerdere contactpersonen voor financiering. Je had een ander contactpersoon voor bijvoorbeeld vragen over jaarbudgetten of voor vragen over betalingen. We brachten dit in 2021 terug naar één centraal aanspreekpunt, de financieel beheerder. We werken in dezelfde regio’s als de collega’s van onze afdeling Projecten, om het werk vlot te verdelen.”

“De financieel beheerder volgde een intensief opleidingstraject van 1,5 jaar en slaagde in een examen over de materie. Hij of zij heeft inzicht in het volledige financierings- en uitbetalingsproces en heeft dus een goed helikopterzicht op alle stromen,” verduidelijkt Niels.

“De voordelen zijn aan beide kanten voelbaar,” licht Niels verder toe. “Onze collega’s hebben een breed en interessant takenpakket dat weliswaar complexer is, maar ook veel voldoening geeft door de ruime blik op het geheel. Vanuit die expertise staan ze de woonactoren goed bij voor al hun vragen van financiële aard.”

## 2. Sociale huur in schema’s

De sociale wetgeving interpreteren en toepassen in de praktijk is geen gemakkelijke klus. De helpdesk sociale huur van de VMSW ondersteunt de sociale woonactoren hier dagelijks bij. In 2021 zette het team in op schematische weergaves.



**Elke Van Hoefs** van de helpdesk vertelt waarom: “Het antwoord in moeilijke dossiers was vaak tekstueel lang

en het bleef toch complex. Daarom ontwikkelden we stappenplannen met ja-nee vragen en aandachtspunten of uitzonderingen in kleur. Woonactoren kunnen via het plan snel te weten komen of een beslissing toegestaan is in hun concreet dossier of dat er toch aandachtspunten of uitzonderingen zijn.”

“Vroeger hadden we al schema’s voor de eigendomsvoorwaarde. Maar ook voor partners in een wachtregister bij inschrijving, toewijzing of na de start van de huurovereenkomst maakten we in 2021 stappenplannen. Specifiek voor SVK’s zijn er dan weer schema’s over de toewijzingsprocedures”, vult Elke aan.

“We voelen dat deze aanpak werkt. We krijgen minder vragen en horen in de feedback dat het duidelijker is hoe de woonactoren met de wetgeving moeten omgaan in de praktijk. Wij gaan dus zeker verder op dit elan en bekijken of er nog thema’s zijn waar schema’s aanvullend kunnen werken”, besluit Elke tevreden.

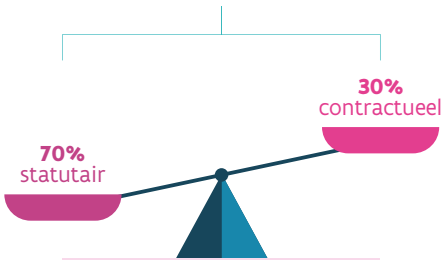


# ACHTER DE SCHERMEN

**240** personeelsleden

216 voltijdse equivalenten

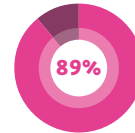
158 vrouwen 82 mannen



**35%** vrouwelijke leidinggevenden

**1** stagiaire

## RAAD EN AUDIT



van de aanbevelingen met hoge prioriteit van de laatste vijf jaren van de audit zijn gerealiseerd

**12**

zittingen van de raad van bestuur

**4**

zittingen van het auditcomité

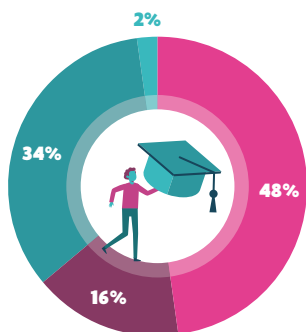
## PERSONEELSVEROLOP

17 nieuwe collega's

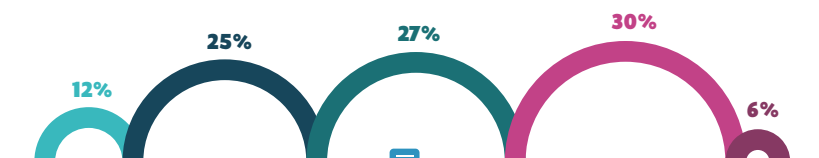
pensioen 8

vertrekkers 13

## NIVEAUS



- niveau A
- niveau B
- niveau C
- niveau D



## LEEFTIJD

- onder 29 jaar
- tussen 30 en 39 jaar
- tussen 40 en 49 jaar
- tussen 50 en 59 jaar
- boven 60 jaar

## VORMING

**90%** van de collega's namen deel aan één of meerdere vormingsactiviteit

## EVOLUTIE ZIEKTEVERZUIM

7,58%

2019

6,80%

2020

5,34%

2021

