



JAARVERSLAG

AGENTSCHAP
WONEN-VLAANDEREN

2021



Vlaanderen
is wonen



JAARVERSLAG 2021

agentschap Wonen-Vlaanderen

Inhoudsopgave

1. Tegemoetkomingen	
1. Huren	4
2. Verhuren	11
3. Eigenaar	12
4. Renovatie- en aanpassingspremie.....	14
2. Woningkwaliteit	
1. Conformiteitsonderzoek.....	18
2. Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.....	24
3. Conformiteitsattest	33
4. Lokaal beleid woningkwaliteit	34
3. Woonactoren	
1. Lokale overheden - Gemeenten	38
2. Sociaal wonen	46
3. Andere	49
4. Toezicht	
1. Globale onderzoeken.....	50
2. Lokale besturen	54
3. Basistoezicht sociale verhuring	51
4. Verhoogd financieel toezicht.....	56
5. Domiciliefraude	58
6. Taalbereidheid (uitdovend)- taalkennisvereiste	59
7. Verhaal.....	59
5. Onderzoek	
1. Onderzoek.....	60
6. Digitale projecten	
1. Huurschatter.....	63
2. Woningpas	63
3. Premiezoeker.....	65
7. Campagnes	
1. Woningkwaliteit: Wonen doe je niet op goed geluk.....	66
2. Doe de deur dicht	67
8. Organisatie	
1. Organogram.....	68
2. Ondernemingsplan en jaarrapportering	68
3. Personeelsgegevens	69
4. Parlementaire vragen	69
5. Klachten	69
6. Website.....	71
7. Cijfermateriaal	71
9. Blik vooruit	
1. Fusietraject Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen	72

1. TEGEMOETKOMINGEN



1. Huren

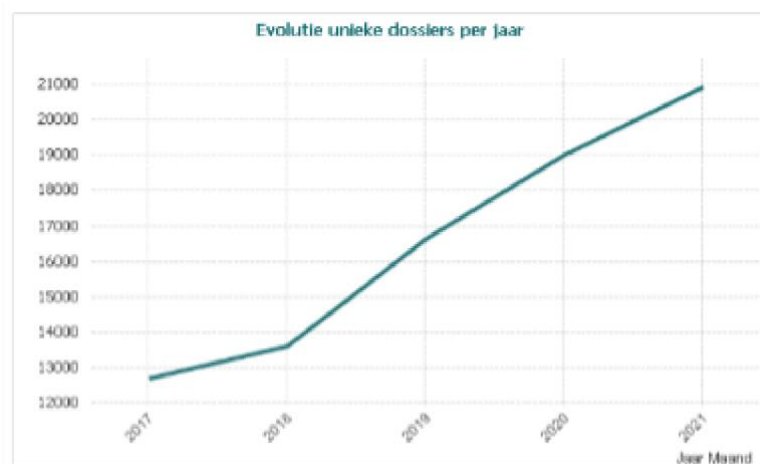
1.1. Huursubsidie

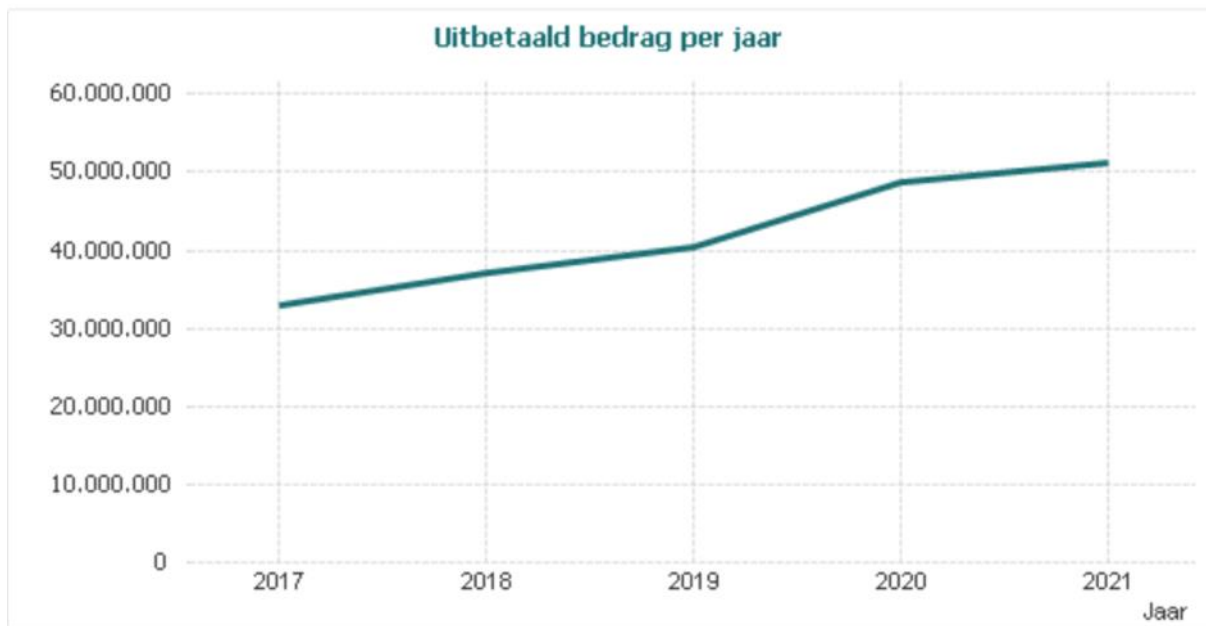
Voor wie een beperkt inkomen heeft en verhuist van een onbewoonbare, ongeschikte, overbewoonde of onaangepaste woning naar een geschikte woning is er een huursubsidie die tegemoetkomt in de huurprijs. Ook ex-daklozen die verhuizen naar een geschikte woning of particulieren die verhuizen naar een svk-woning komen in aanmerking.

Er werd in totaal 51.260.721,5 euro aan huursubsidies uitbetaald in 2021 (51.226.408,44 euro voor huursubsidies aangevraagd vanaf 1 mei 2007 en nog 34.313,06 euro voor huursubsidies aangevraagd voor deze datum). Eind 2021 waren er 24.656 rechthebbenden, de gemiddelde huursubsidie bedroeg 184,63 euro.



Het gemiddelde huursubsidiebedrag is in 2021 opnieuw gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en bedroeg 184,63 euro. Dat is een stijging van 8,6 euro. In 2021 waren er 24.656 unieke rechthebbenden die minstens voor een maand de tegemoetkoming ontvingen. Dat is een toename tegenover 2020. Door het optrekken van de inkomensgrenzen in 2019 zijn er meer rechthebbenden.





Jaar	# Rechthebbenden	# Rechthebbenden (december)	Bedrag
2017	16.701	9.146	32.946.042,40 €
2018	21.477	12.818	37.037.205,60 €
2019	24.556	15.284	40.393.093,52 €
2020	23.388	18.496	48.782.110,76 €
2021	24.656	19.428	51.226.408,44 €

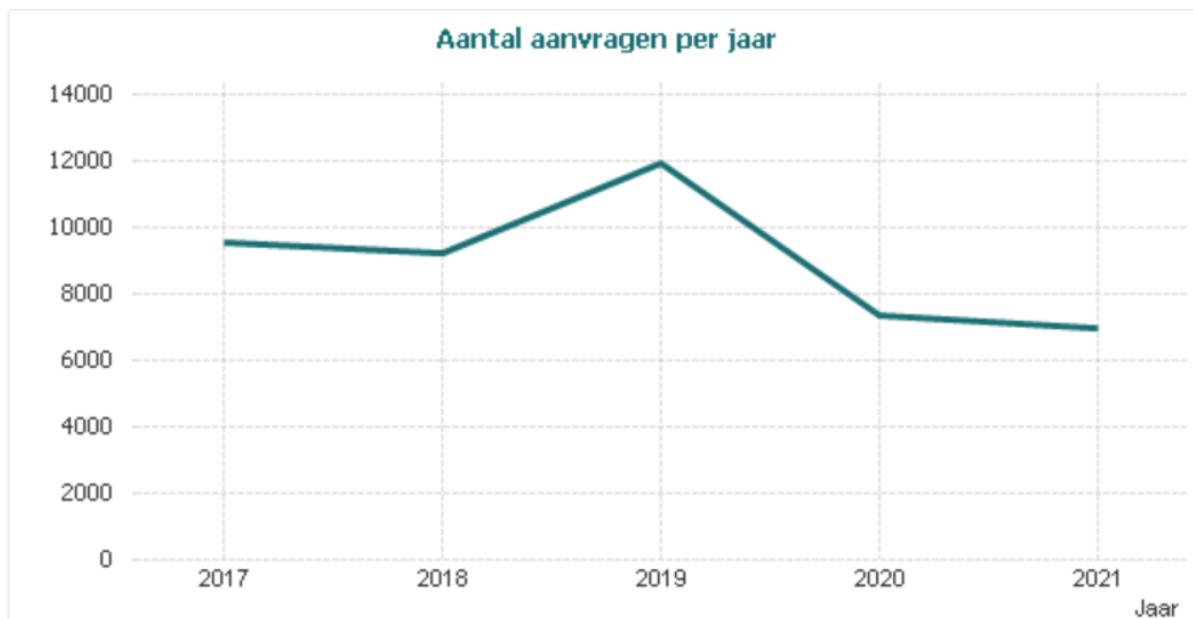
In 2021 ontving het agentschap 6974 ingevulde aanvragen. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2020, behalve bij de categorie aanvragen op basis van ex-dakloosheid waar we een stijging waarnemen.

Er werden 7.718 dossiers beslist waarvan 4.524 goedkeuringen en 3.194 weigeringen. De meeste aanvragen kwamen vanuit de provincie Antwerpen.

De meeste goedkeuringen per aanvraag zijn van SVK-huurders, gevolgd door de goedkeuringen van aanvragen wegens verhuis ex-dakloosheid.

Het goedkeuringspercentage voor beslissing genomen in 2021 is 64,87% (t.o.v. 59,43% in 2020).

Die stijging zien we voornamelijk in de categorieën waarbij de aanvrager begeleiding geniet, nl. ex-dakloosheid en SVK-aanvragen.



Jaar	# Aanvragen	# Goedkeuringen	# Weigeringen
2017	9.548	4.779	5.924
2018	9.225	4.895	5.282
2019	11.946	6.841	4.702
2020	7.351	4.414	3.013
2021	6.974	4.524	3.194

Reden aanvraag	# Goedkeuringen	# Weigeringen
Ex-dakloos	1.808	1.467
Onaangepast	174	259
Ongeschikt/Onbewoonbaar	139	484
Overbewoond	4	184
SVK	2.393	173
Niet ingevuld	6	627
Totaal	4.524	3.194

Provincie	# Aanvragen	# Goedkeuringen	# Weigeringen
Antwerpen	2.361	1.444	1.171
Limburg	794	594	282
Oost-Vlaanderen	1.500	917	687
Vlaams-Brabant	647	345	329
West-Vlaanderen	1.665	1.224	719

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.

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 onderbroken 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 2021 ontvingen 23.093 kandidaat-huurders zo’n uitnodiging.

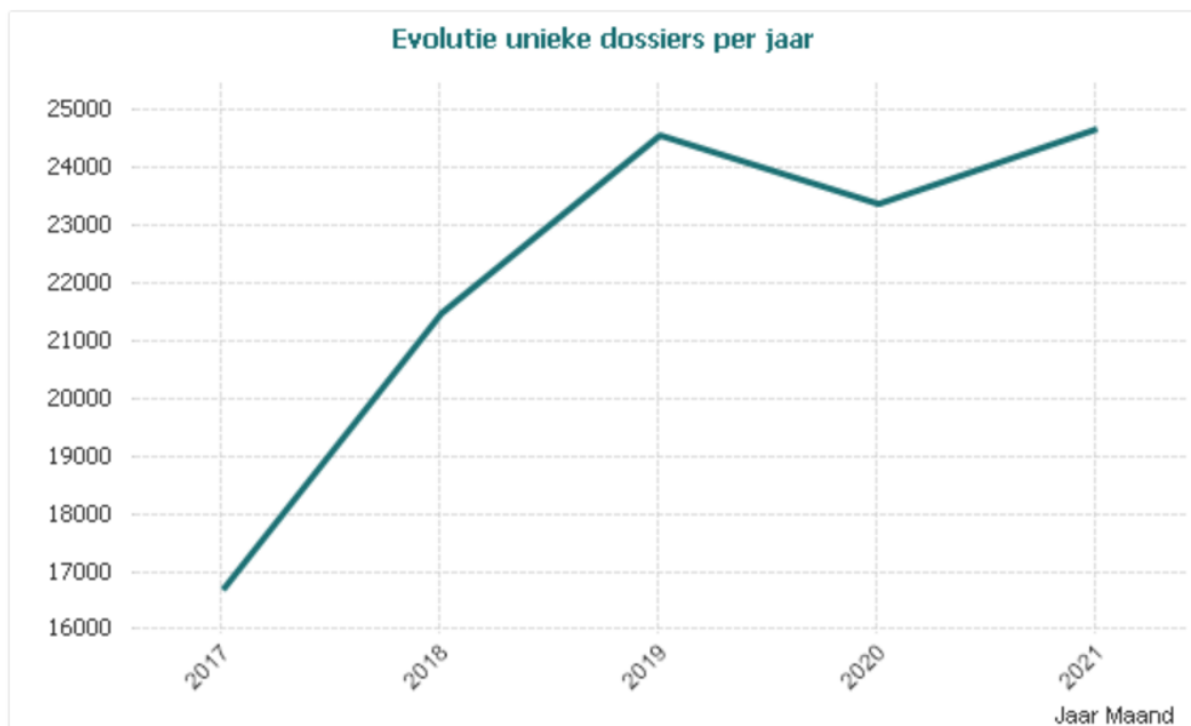
23.093 kandidaat-huurders ontvingen in 2021 een invulformulier waarmee zij de huurpremie kunnen aanvragen. Dat is een toename tegenover 2020. In de eerste plaats zijn er, door het optrekken van de inkomensgrenzen, meer kandidaat-huurders die voor het eerst een uitnodiging krijgen. Kandidaat-huurders die verhuizen en nog aan de voorwaarden voldoen ontvangen ook een nieuwe uitnodiging. Daarnaast was er in 2021 een groep die opnieuw een invulformulier kregen: de kandidaat-huurders van wie de aanvraag was opgeschort wegens een te hoge huurprijs en /of inkomen. Die groep werd vanaf mei 2021 voor het eerst opgenomen in de jaarlijkse controle.

“ Het agentschap ontving in 2021 11.908 aanvragen.

In 2021 werden ook meer aanvragen ingediend, 11.908 in totaal. Er werden 11.457 lopende aanvragen beslist, waarvan 7.295 goedkeuringen.

Jaar	# Aanvragen	# Beslissingen	# Goedkeuringen
2017	5.458	5.500	4.278
2018	6.347	6.303	5.018
2019	11.549	9.050	6.190
2020	8.953	8.515	6.059
2021	11.908	11.457	7.295

In 2021 waren er in totaal 20.909 unieke kandidaat-huurders die minstens een maand een huurpremie ontvingen. Eind december waren er 15.924 kandidaat-huurders rechthebbend op een huurpremie. De gemiddelde huurpremie bedroeg 180,10 euro en er werd in totaal 37.252.706,58 euro uitbetaald.



Jaar	Betalingen	Gemiddelde premie	Aantal rechthebbenden (maandelijks)
2017	17.386.086,32 €	164,53 €	12.711
2018	20.031.005,42 €	169,12 €	13.621
2019	26.158.613,23 €	171,39 €	16.627
2020	32.749.925,23 €	176,86 €	19.010
2021	37.252.706,58 €	180,10 €	20.909

“ In 2021 waren er 20.909 unieke rechthebbenden. Het gemiddelde huurpremiebedrag bedroeg 180,10 euro. Het totaal uitbetaalde bedrag aan huurpremie bedroeg 37.252.706,58 euro.

Het aantal kandidaat-huurders dat de huurpremie bereikt is in stijgende lijn. Dat is zichtbaar in het toenemende aantal aanvragen, het aantal rechthebbenden en het totaal uitbetaalde budget. In 2021 steeg het aantal aanvragen verder door en nam het aantal rechthebbenden op de huurpremie ook toe. Respectievelijk een stijging met 33% en 18% tegenover 2020. Het in 2021 uitbetaalde bedrag nam met 13% toe tegenover 2020 en met bijna 30 % tegenover 2019, het moment waarop de inkomensgrenzen werden opgetrokken.

1.3. Huurwaarborgleningen

Het aantal kandidaat-huurders dat de huurpremie bereikt is in stijgende lijn. Dat is zichtbaar in het toenemende aantal aanvragen, het aantal rechthebbenden en het totaal uitbetaalde budget. In 2021 steeg het aantal aanvragen verder door en nam het aantal rechthebbenden op de huurpremie ook toe. Respectievelijk een stijging met 33% en 18% tegenover 2020. Het in 2021 uitbetaalde bedrag nam met 13% toe tegenover 2020 en met bijna 30 % tegenover 2019, het moment waarop de inkomensgrenzen werden opgetrokken.

“ Voor de toekenning van een huurwaarborglening ontvangt het Vlaams Woningfonds een werkings- en financieringstoelage. Die bedroeg in 2021 33.101.760,38 euro; daarin zit ook de vergoeding voor de bijzondere sociale leningen die het Vlaams Woningfonds toekent.


Naar aanleiding 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. Op 31 december 2021 liepen er geen betalingsuitstellen meer.

Evolutie van het aantal goedgekeurde leningscontracten, de totaalbedragen en mediaanbedragen per jaar			
Jaar start leningscontract	Aantal contracten	Totaalbedrag	Mediaanbedrag
2019	3.404	5.315.653 €	1.757 €
2020	4.271	6.718.307 €	1.622 €
2021	4.472	7.164.484 €	1.650 €

Het aantal toegekende huurwaarborgleningen door het VWF is in 2021 gestegen ten opzichte van 2020. Dit type van lening - dat bestaat sinds 1 januari 2019 – raakt dus steeds meer ingeburgerd.

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 werden 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.

Sinds de start van het Fonds werd wegens corona de eerste tegemoetkoming die Wonen-Vlaanderen betaalt aan het OCMW verhoogd van 25% van de huurachterstal naar 45% van de huurachterstal de tweede tegemoetkoming werd verlaagd van 35% van de huurachterstal naar 15% van de huurachterstal 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. Sinds 20 september 2021 is code groen van toepassing voor de woningmarkt. Begeleidingsovereenkomsten ingediend vanaf 20 september 2021 ontvangen een eerste tegemoetkoming van 25% van de huurachterstal en een tweede tegemoetkoming van 35% van de huurachterstal.



In 2021 ontving het agentschap 214 begeleidingsovereenkomsten van de OCMW's en werd een bedrag van 212.869,30 euro uitbetaald aan tegemoetkomingen.

3. Eigenaar

3.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2021 waren er 8.229 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen. 8.303 aanvragen werden verzekerd, 1.245 aanvragen geweigerd en 8 dossiers geannuleerd. Het Vlaamse Gewest heeft in 2021 een totaalbedrag van 6.876547,50 € aan premies aan de verzekeraar uitbetaald. Hieronder vindt u een overzicht van het aantal uitbetaalde tegemoetkomingen en de betaalde bedragen:

VGW 2 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2009 tot 2014)	Tegemoetkomingen	Bedrag
01/04/2020 tot 31/03/2021	616 (01/04/19 - 31/12/20: 739)	1.690.077,24 € : <ul style="list-style-type: none">• 517.885,48 € voor werkloosheid• 1.172.191,76 € voor arbeidsongeschiktheid
01/04/2021 tot 31/12/2021	373 (01/04/19 - 31/12/20: 564)	1.877.572,17 € : <ul style="list-style-type: none">• 533.305,57 € voor werkloosheid• 1.344.266,60 € voor arbeidsongeschiktheid

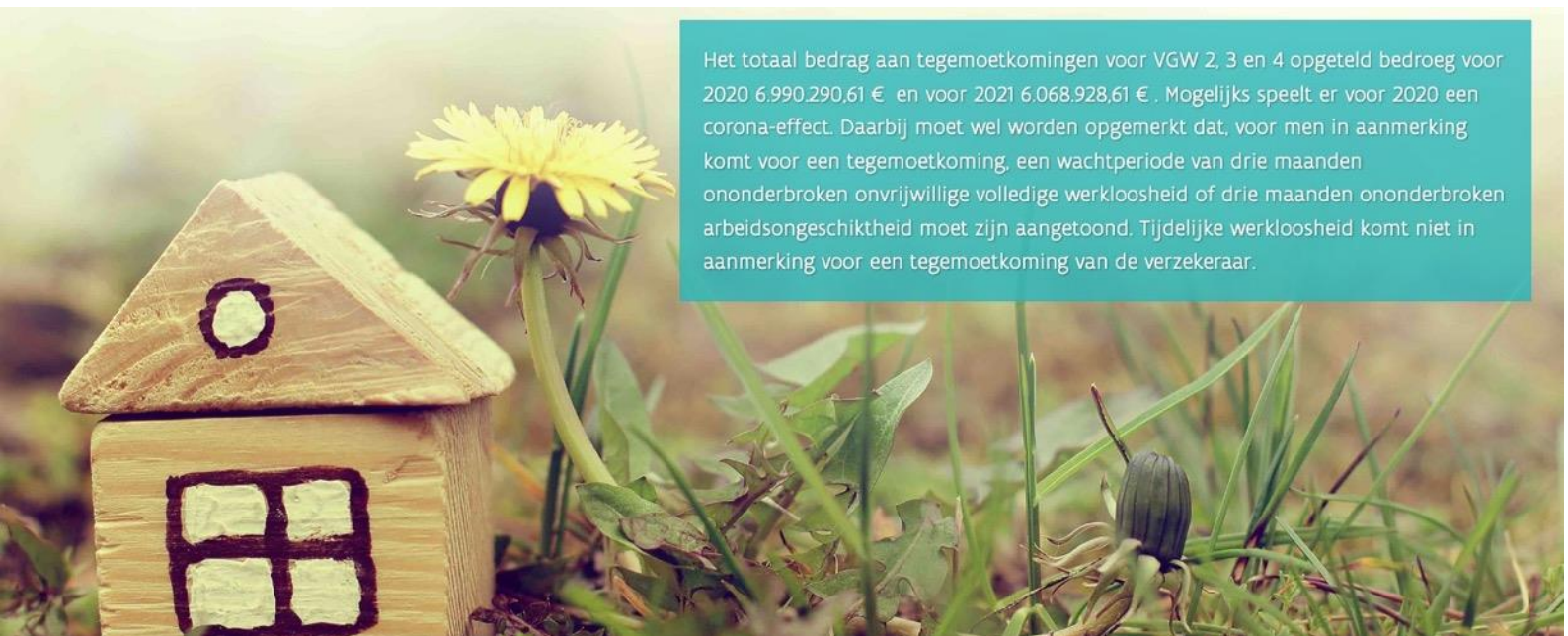
VGW 3 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2014 tot 14 juni 2019)	Tegemoetkomingen	Bedrag
2021	1.063 (1.305 in 2020)	2.777.393,03 € : <ul style="list-style-type: none">• 918.181,98 € voor werkloosheid• 1.859.211,05 € voor arbeidsongeschiktheid
		In 2020: 3.426.591,31 € : <ul style="list-style-type: none">• 1.062.670,71 € voor werkloosheid• 2.363.920,60 € voor arbeidsongeschiktheid

VGW 4 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 15 juni 2019 tot 14 juni 2021)	Tegemoetkomingen	Bedrag
2021	335 (172 in 2020)	819.660,46 € : <ul style="list-style-type: none"> • 362.628,10 € voor werkloosheid • 457.032,36 € voor arbeidsongeschiktheid In 2020: 357.119,85 € : <ul style="list-style-type: none"> • 139.059,92 € voor werkloosheid • 218.059,93 € voor arbeidsongeschiktheid

VGW 2 betreft de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014. VGW 3 betreft de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019. VGW 4 betreft de verzekeringscontracten die zijn afgesloten vanaf 15 juni 2019 tot 14 juni 2021. VGW 5 zijn ten slotte de verzekeringscontracten die zijn afgesloten vanaf 15 juni 2021 tot 14 juni 2024.

Vanaf 15 juni 2021 (VGW 5) werd de verhoogde maximale verkoopwaarde, voordien voorbehouden voor woningen gelegen in het vlabinvestgebied, uitgebreid naar gemeenten in Vlaanderen met een hogere gemiddelde verkoopwaarde.

Ten opzichte van de cijfers in het jaarverslag 2020 zien we een daling in het aantal tegemoetkomingen en de uitbetaalde bedragen voor VGW 2 en 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. . De uitbetalingen van de tegemoetkomingen voor VGW 4 zijn in opstart en stijgende lijn. Voor VGW 5 werden in 2021 nog geen tegemoetkomingen uitbetaald. VGW 5 is pas van start gegaan op 15 juni 2021.



Het totaal bedrag aan tegemoetkomingen voor VGW 2, 3 en 4 opgeteld bedroeg voor 2020 6.990.290,61 € en voor 2021 6.068.928,61 €. Mogelijks speelt er voor 2020 een corona-effect. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat, voor men in aanmerking komt 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 2021 werden er 22.517 aanvragen ingediend voor de overkoepelende renovatiepremie en 98 voor de uitdovende renovatiepremie (oud stelsel) die nog tot 31 januari 2021 kon worden aangevraagd. Voor de overkoepelende renovatiepremie zijn dat ongeveer 1.400 aanvragen meer dan het jaar voordien, voor de uitdovende premie is het een daling met meer dan 1.100 aanvragen. Voor beide stelsels samengeteld is het aantal aanvragen ongeveer gelijk gebleven.

In 2021 waren er 456 aanvragen voor een woning die werd verhuurd aan een SVK, wat een stijging is met 10% tegenover 2020.

“ In 2021 hebben onze diensten 20.358 dossiers beslist, 15.238 dossiers werden goedgekeurd en 5.120 dossiers werden geweigerd. Bijgevolg werden er 4.650 dossiers minder beslist dan er zijn binnengekomen, waardoor de behandelingstermijn is opgelopen. 25% van de besliste dossiers werden geweigerd.

De belangrijkste weigeringsgronden zijn:

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

Van de 15.238 goedgekeurde dossiers waren ruim de helft aanvragen voor de categorie technische installaties (53,9%), 41,4% voor dakwerken, 28,5% voor ruwbouw en 21,6% voor buitenschrijnwerk. 64,6% van de dossiers werd aangevraagd voor één categorie, 27,6% voor twee categorieën, 5,4% voor 3 categorieën en 2,3% voor 4 categorieën.

In 2021 werden 14.670 renovatiepremies uitbetaald, voor een bedrag van 46.516.810 euro. De gemiddelde premie bedraagt 3.171 euro. In 54% van de toegekende aanvragen ging het om een premie voor technische installatie, in 41,2% om dakwerken, in 28,6% om ruwbouw en om 21,6% om buitenschrijnwerk.



4.3. Digitalisering

Vanaf juni 2021 werd een aanvraag voor de overkoepelende renovatiepremie ook mogelijk met een digitaal aanvraagformulier, zodat burgers kunnen kiezen tussen een digitale aanvraag of een aanvraag op papier. In 2021 werden er ruim 6.700 aanvragen digitaal ingediend. Vanaf oktober werd meer dan de helft van de aanvragen digitaal ingediend.

In 2021 werd het regelgevend en ict-traject voor Mijn VerbouwPremie, de eengemaakte woon- en energiepremie, verder uitgevoerd. Die eengemaakte premie voegt de huidige renovatiepremie samen met de bestaande energiepremies en kan worden aangevraagd in een eengemaakt loket. Het ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet en de Vlaamse Codex Wonen werd goedgekeurd en het BVR tot oprichting van het loket en tot integratie van de renovatie- en energiepremies werd principieel goedgekeurd.

4.4. Aanpassingspremie

In 2021 waren er 4.293 aanvragen voor een aanpassingspremie. 157 aanvragen werden ingediend door huurders, 230 aanvragen kwamen van eigenaars om hun woning aan te passen voor een inwonende 65-plusser en 3 aanvragen werden ingediend door een verhuurder die zijn woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor en de woning aanpast voor de inwonende 65-plusser. De grote meerderheid (3.903) waren aanvragen van plus 65-jarigen die hun eigen woning hebben aangepast. In 2021 werden er 3.456 aanvragen goedgekeurd en 928 aanvragen geweigerd. Er werd 3.355 dossiers uitbetaald, voor een bedrag van 4.139.020 euro. 85 premies werden toegekend voor de categorie verbouwwerken die de woning veiliger en beter toegankelijk maken. Er werden 3.308 premies toegekend om de technische of sanitaire installaties aan te passen, zoals de plaatsing van een traplift, installatie van een aangepaste badkamer of automatisering van de rolluiken.



2. WONINGKWALITEIT

1. Conformiteitsonderzoek

De Vlaamse Codex wonen 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.

CONFORME

Vanaf 1 januari 2021 zijn een aantal belangrijke optimalisaties aan de regelgeving van de woningkwaliteitsbewaking in werking getreden. Zo veranderde de wijze van beoordelen bij een conformiteitsonderzoek, wat resulteerde in nieuwe modellen van technische verslagen. Tot eind 2020 stemde elk gebrek overeen met een bepaalde aantal strafpunten. Vanaf 1 januari 2021 is deze strafpuntenmethodiek weggefallen. Er wordt nu uitsluitend gewerkt op basis van categorieën. Een gebrek wordt in een bepaalde categorie ondergebracht afhankelijk van de aard en de ernst van het individuele gebrek. Er zijn drie categorieën van gebreken:

- Categorie I: zijn kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
- Categorie II: zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
- Categorie III: zijn ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Gebreken in categorie I geven geen aanleiding tot ongeschiktheid, tenzij de eindbeoordeling van de woning meer dan 6 gebreken categorie I heeft. In dat geval zal de woning automatisch een gebrek categorie II krijgen. Categorie II gebreken brengen de ongeschiktheid van de woning met zich mee. Een gebrek in categorie III staat gelijk aan ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

1.1. Aantal

In 2021 voerde Wonen-Vlaanderen 10.196 conformiteitsonderzoeken uit. Dat is een stijging van 27% ten opzichte van 2020.



Het verschil met 2020 is het gevolg van de coronamaatregelen die vanaf maart 2020 van kracht waren. In de beginfase van de eerste coronagolf werd het aantal conformiteitsonderzoeken dat Wonen-Vlaanderen uitvoerde sterk teruggeschroefd. Daarna volgde een gefaseerde herneming. Dit leidde ertoe dat er in 2020 heel wat minder conformiteitsonderzoeken zijn uitgevoerd dan in een gewoon jaar.

Het aantal conformiteitsonderzoeken in 2021 ligt opnieuw op hetzelfde niveau als dat van 2019.

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;
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.



Aanleiding onderzoek	2019	2020	2021
Administratieve procedure	17%	18%	19%
Gerechtelijke procedure	26%	26%	25%
Beroep	3%	4%	4%
Tegemoetkoming in de huurprijs	46%	41%	47%
Conformiteitsattest - 2 ^e opinie	2%	5%	1%
SVK nieuwe inhuurname	6%	6%	4%

De onderlinge verhoudingen tussen de verschillende procedures en instrumenten waarvoor een conformiteitsonderzoek werd uitgevoerd bleven nagenoeg ongewijzigd.

Het aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van de administratieve procedure steeg met 2% ten opzichte van 2019, maar blijft laag (19%): in 2013 bedroeg dat nog 42%. Die evolutie is vooral het gevolg van de mogelijkheid tot vrijstelling van de adviesverplichting. Gemeenten die van deze adviesverplichting zijn vrijgesteld moeten geen advies meer vragen aan Wonen-Vlaanderen alvorens een besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te kunnen nemen. Er zijn ondertussen 20 vrijgestelde gemeenten, waaronder de centrumsteden Antwerpen, Gent, Leuven, Oostende, Sint-Niklaas en Aalst. Daarnaast bleven ook in 2021 nog een aantal gemeenten bemiddelen binnen lopende procedures tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Als de woningkwaliteitsproblemen tijdens dat bemiddelingstraject snel worden opgelost wordt de procedure stopgezet en moet de gemeente dus geen adviesvraag meer stellen. Sinds 1 januari 2021 is het de bedoeling om dat bemiddelen zoveel als mogelijk tijdens een aparte, voorafgaande waarschuwingsprocedure te doen, zodat de termijn voor het doorlopen van de procedure tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring beperkt blijft.


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 (292 gemeenten in 2020 en 295 eind 2021) 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 (nl. Antwerpen, Kortrijk en Aalst) nog geen gebruik van VLOK. Voor die gemeenten hebben we dan ook geen informatie over de conformiteitsonderzoeken.

Op 16.02.2022¹ zaten er voor het jaar 2021 20 816 technische verslagen in VLOK, ingevoerd door de gemeentelijke woningcontroleurs: 38% (8206) voor het uitreiken van een

1 Dit aantal is waarschijnlijk onderschat; er zit mogelijks wat vertraging op de invoering van de gemeentelijke conformiteitsonderzoeken in VLOK. Op de momentopname werden nog niet alle technische verslagen van 2021 in VLOK afgewerkt

conformiteitsattest, 28% (5997) hercontroles, 22% (4840) vooronderzoeken en 3% (580) SVK-nieuwe inhuurnames, naast een 9% (2000-tal) onderzoeken die onder de categorie 'varia' werden geregistreerd.



Vooronderzoeken en hercontroles kaderen in een procedure tot ongeschikt- of 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 verklaren².

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

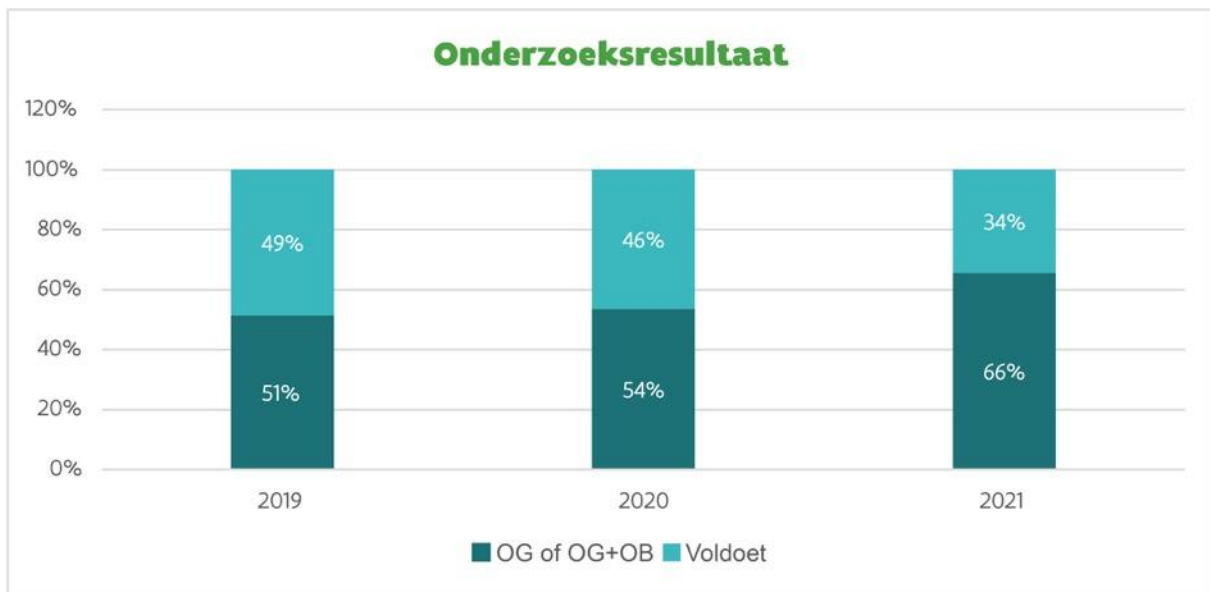
Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor kamers voor seizoenarbeiders.

1.5. Type woning

² 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.



Veruit de meeste onderzoeken in 2021 uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen vonden plaats in zelfstandige woningen (86% of 8806 woningen). Dat zijn eengezinswoningen, appartementen en studio's. Het aandeel is ongeveer gelijk aan dat in 2020 (85%).



De stijging van het aandeel ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woningen is vooral merkbaar bij de woningen waarvoor een tegemoetkoming in de huurprijs wordt gevraagd³: 63% in 2021, tegenover 41% in 2020.

Het aandeel ligt vanzelfsprekend het hoogst in de gerechtelijke procedure, voor woningen onderzocht in de aanvankelijke acties: 98% in 2021 en 97% in 2020. In de administratieve procedure is dat aandeel in 2021 77% (80% in 2020) en bij de huurpremie 68%⁴ (4).



Van de onderzochte niet-zelfstandige woningen of kamers (14%) was 85% (1.180) een 'gewone kamer', 10% (143) een studentenkamer en 5% (67) een kamer bewoond door seizoenarbeiders.

³ Aanvankelijk onderzoek van de nieuwe woning (hercontroles, beroepen en onderzoek verlaten woning buiten beschouwing gelaten).

⁴ Aanvankelijk onderzoek van de nieuwe woning (hercontroles en beroepen buiten beschouwing gelaten).



Meer dan de helft (60%) van de gewone kamers werd onderzocht door de Vlaamse Wooninspectie in het kader van de strafrechtelijke procedure. In 46% van de door hen onderzochte kamers tijdens een aanvankelijke actie waren buitenlandse werknemers gehuisvest.

1.6. Resultaten

Voor meer dan de helft (66% of 6.624) van de in 2021 door Wonen-Vlaanderen onderzochte woningen stelde de woningcontroleur een ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid vast. Dat percentage ligt een stuk hoger dan dat van 2020 (54%). Er zijn dus minder conformiteitsonderzoeken met goed resultaat (geen ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid: 34% in 2021), terwijl dat aandeel vorig jaar bijna de helft was (46%).

2. Waarschuwingsprocedure en administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Tot eind 2020 was de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid de enige administratieve handhavingprocedure bij woningkwaliteitsproblemen. Het optimalisatiedecreet Woningkwaliteit heeft met de waarschuwingsprocedure een zachtere procedure toegevoegd aan het woningkwaliteitsinstrumentarium.

2.1. Waarschuwingsprocedure

“ Vanaf 1 januari 2021 kan de gemeente bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen om de waarschuwingsprocedure op te starten.

Bij de waarschuwingsprocedure neemt de gemeente een bemiddelende rol op tussen de huurder en de verhuurder om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen.

De gemeente beslist zelf over het al dan niet opstarten van de waarschuwingsprocedure en is hier dus niet toe verplicht.

Het uiteindelijk doel is dat de woning na 3 maanden voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Als dit het geval is, levert de burgemeester een conformiteitsattest af voor de woning. Is dit na 3 maanden niet het geval, start de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.




In 2021 werd 391 waarschuwingsprocedures opgestart voor 381 verschillende woningen en voor 423 woningen. Ondertussen is voor 247 entiteiten daarvan een conformiteitsattest uitgereikt.

2.2. 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. De ordetermin voor het doorlopen van deze procedure is drie maanden.

2.3. Verzoeken voor het opstarten van de procedure

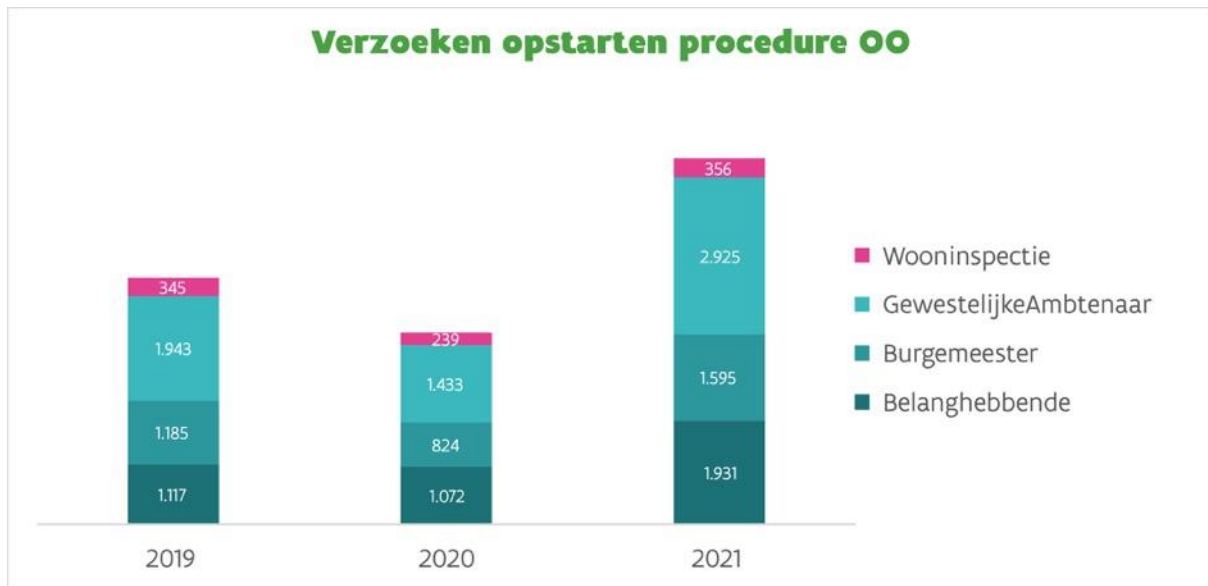


Een verzoek tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan geïnitieerd worden door de burgemeester, een belanghebbende, Wonen-Vlaanderen of de Vlaamse Wooninspectie.

In 2021 waren er 6.807 verzoeken tot opstarten van de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Dit is het hoogst aantal verzoeken sinds 2018 en bijna het dubbele van dat van 2020 (3.568). Zoals blijkt uit onderstaande grafiek zijn de verzoeken van zowel Wonen-Vlaanderen als de burgemeester en de belanghebbende allemaal gestegen. Enkel de verzoeken van de Vlaamse Wooninspectie zitten in dezelfde grootteorde als in 2019.

Bij bijna de helft van de verzoeken (3.281) 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 conformiteitsonderzoek in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs of van een strafrechtelijke procedure.

1.595 (23%) verzoeken werden opgestart door de burgemeester (het ambtshalve opstarten van de procedure door de burgemeester) en 1.931 (28%) door andere belanghebbenden. Dat is meestal de bewoner, maar het kan bijvoorbeeld ook over een omwonende of welzijnswerker gaan.



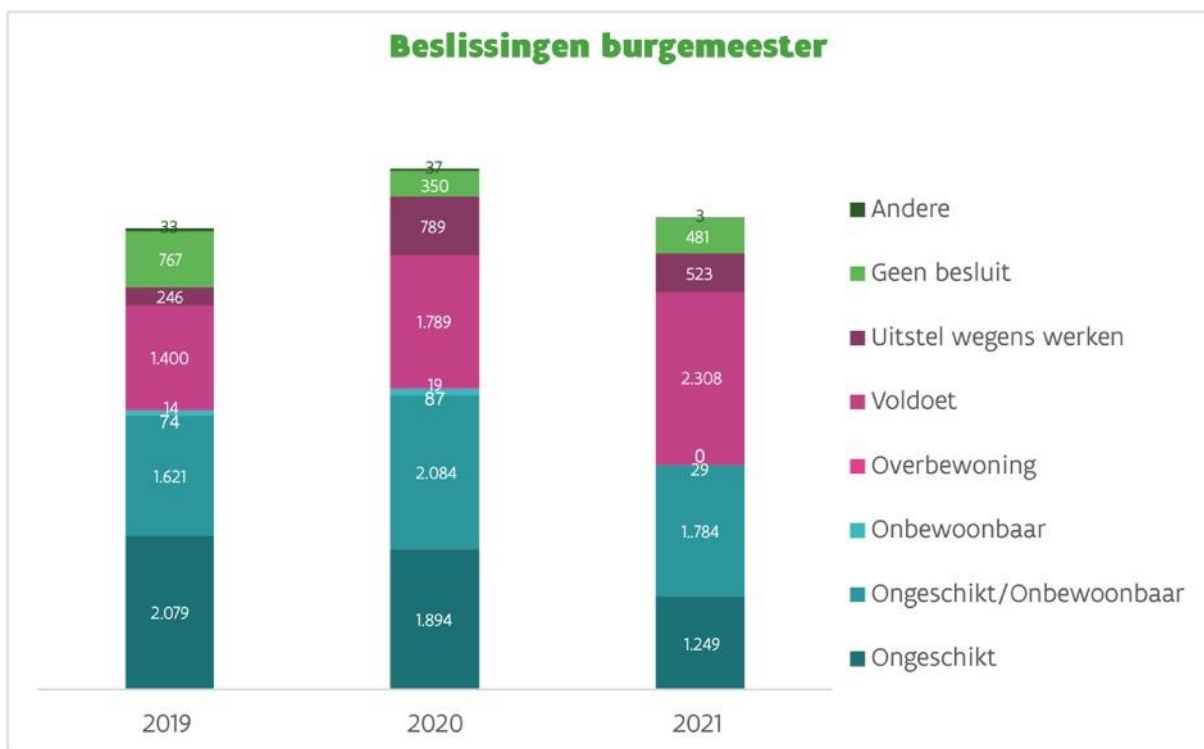
2.4. Beslissingen burgemeester

In 2021 namen de burgemeesters 6377 beslissingen in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat is 10% minder dan in 2020 (7049).

Door de overstap naar de nieuwe technische verslagen op 1 januari 2021 moesten alle procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, gebaseerd op een technisch verslag van 2020, nog in 2020 beslist worden. Vooral tijdens de maand december van 2020 werden daardoor in verhouding zeer veel besluiten opgemaakt. Het aantal besluiten in 2021 ligt opnieuw meer in de lijn van dat van 2019. Bij 48% van de besluiten ging het om een besluit ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid⁵ (58% in 2020 en 60% in 2019) en bij 36% werd de woning niet ongeschikt / onbewoonbaar verklaard (25% in 2020 en 22% in 2019). De stijging van het aantal besluiten tot niet ongeschikt- of onbewoonbaarheid wijst erop dat veel woningkwaliteitsproblemen na opstart van een procedure snel worden aangepakt. De verschillen met de voorgaande jaren zijn hier wellicht te wijten aan de nieuwe technische verslagen, waarin enkele gebreken staan die vroeger niet of minder streng beoordeeld werden en snel verholpen kunnen worden (vb. het ontbreken van rookmelders of een energieprestatiecertificaat waaruit blijkt dat de woning beschikt over dakisolatie).

Er werden ook een 29-tal besluiten overbewoning genomen.

⁵ Sinds 1 januari 2021 is een onbewoonbare woning meteen ook een ongeschikte woning.



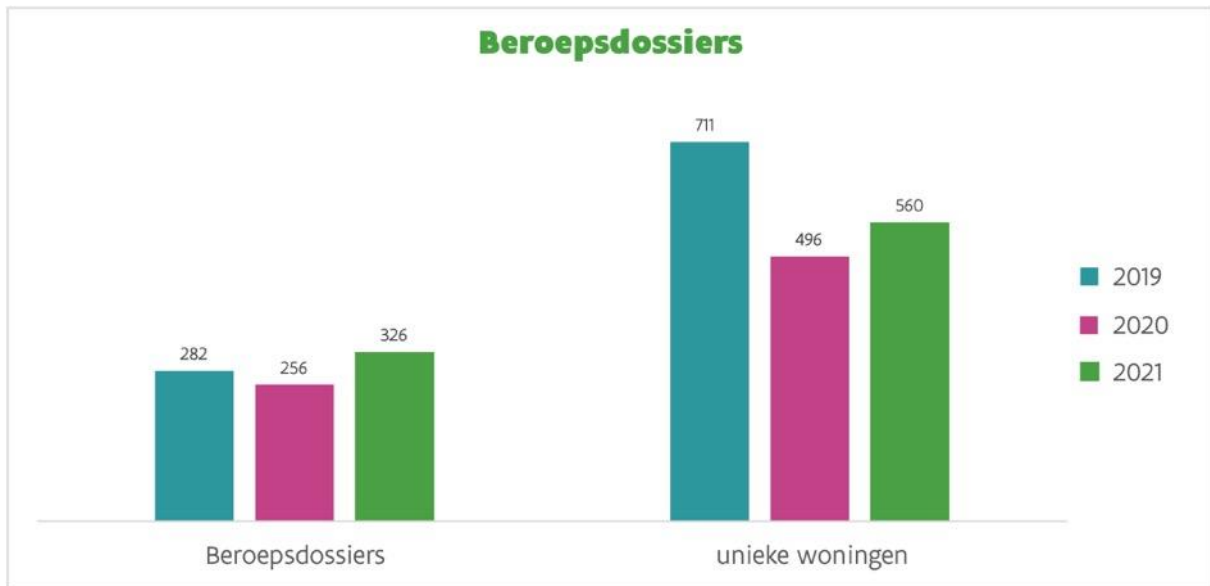
De conformiteitsonderzoeken in het kader van een administratieve en strafrechtelijke procedure leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (respectievelijk 58% en 77% van de beslissingen).

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 2021 waren er in dit kader 279 besluiten onbewoonbaarheid, tegenover 299 in 2020 en 365 in 2019.

2.5. 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 2021 326 beroepsdossiers ingediend, voor 560 (unieke) woningen. Dat is een stijging met 27% van het aantal dossiers ten opzichte van 2020 (256) en 16% ten opzichte van 2019 (282). Ook hier is de overstap naar de nieuwe technische verslagen wellicht de verklarende factor voor de stijging. Eind 2020 zijn er in het licht van die overstap zeer veel besluiten genomen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Logischerwijs stijgt in de eerste maanden van 2021 dan ook het aantal beroepen tegen deze beslissingen.



2.6. 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.

2.7. 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 2021 werden er op die manier 117 panden doorgegeven die ook effectief zijn onderzocht. Dit is 30 % van het aantal nieuw opgenomen dossiers in 2021. Dossiers die de Vlaamse Wooninspectie niet opnam, kwamen in het administratieve traject terecht.

Uit de monitoring van het initiatief van de aanvankelijke acties blijkt duidelijk dat het meldpunt zijn nut bewijst. Het aantal dossiers waarin de gemeente als initiatiefnemer wordt gezien, is immers sterk gestegen ten opzichte van de periode voor het bestaan van het meldpunt.

Voor 60% van de aanvankelijke acties in 2021 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 immers slechts goed voor 2% van het aantal aanvankelijke acties.

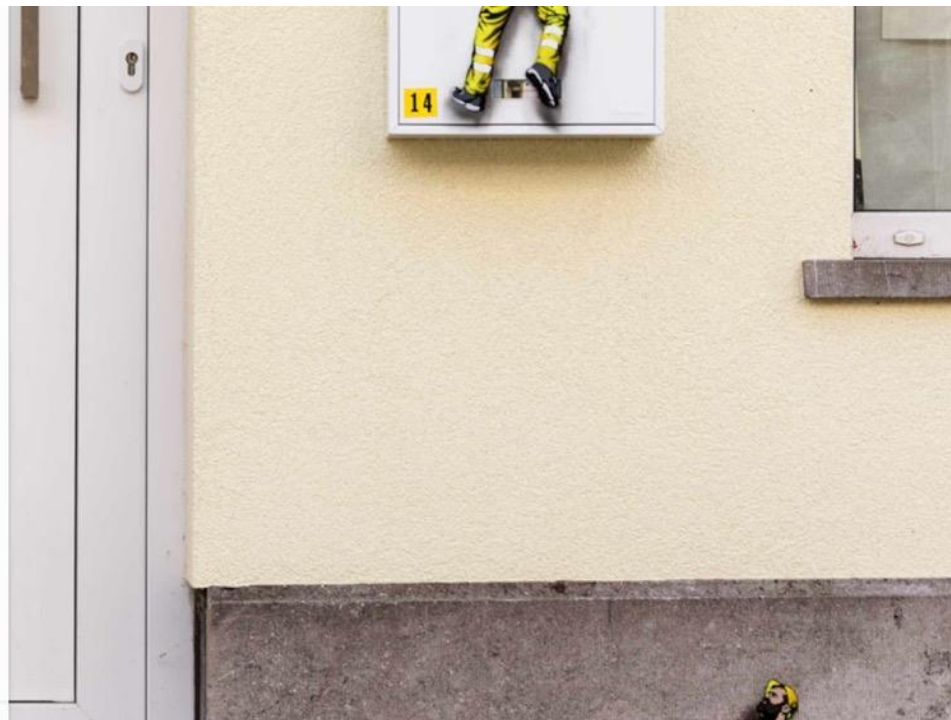
Onderstaande tabel toont dat het parket en de politie samen 16% van de nieuwe dossiers aanbrengen. Het gaat daarbij om aanvankelijke (eerste) acties. Het aantal acties waarbij de Vlaamse Wooninspectie zelf het initiatief nam, bedraagt 15%. Het gaat hier onder meer over onderzoeken in woningen van seriële overtreeders. Deze cijfers zijn gelijkaardig aan deze voor 2020.

2021 - Initiatief	Aantal panden/onderzoeken	Aandeel
Gemeente	236	60%
Wooninspectie	58	15%
Politie	53	13%
Parket	10	3%
Administratieve procedure	9	2%
Andere	28	7%

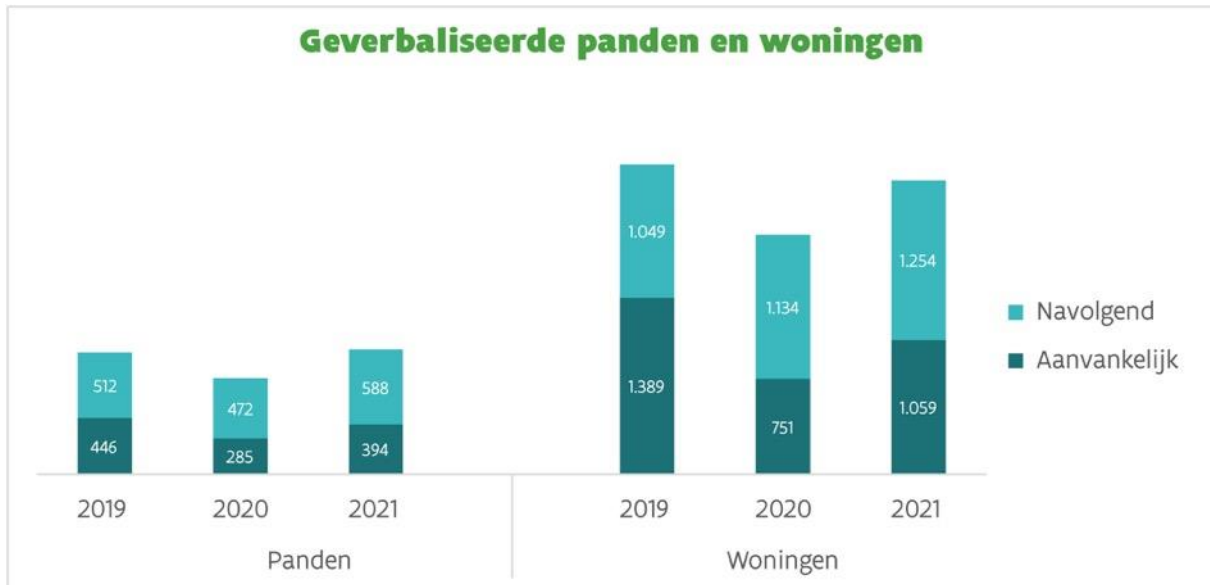
2.8. Vaststellingen op het terrein



In 2021 werd er een recordaantal van 982 panden onderzocht (in 2020 was dat 757 panden en in 2019 958), goed voor 2313 woonentiteiten. Een pand staat voor een gebouw met een of meer woningen en telt voor één uitgevoerde actie. De terugval van het aantal aanvankelijke controles in 2020 naar aanleiding van de coronapandemie heeft zich dus in 2021 meer dan hersteld.



394 van de onderzochte panden zijn panden waar een aanvankelijke (eerste) controle plaatsvond. In 588 panden vond een navolgende controle plaats. Procentueel geeft dit een verhouding van 46% aanvankelijk onderzochte panden en 54% in een navolgend onderzochte panden. In 2020 was die verhouding, mede door de impact van de coronacrisis, nog 40% ten opzichte van 60%.



Bij de aanvankelijke controles bedraagt het aandeel zelfstandige en niet-zelfstandige woningen respectievelijk 59% en 41%. Net zoals in de vorige jaren stijgt het aandeel zelfstandige woningen bij de hercontroles (80%) en daalt het aandeel kamers (20%). Dat is te wijten aan het grote aandeel illegale opdelingen van eengezinswoningen die opnieuw in hun vergunde toestand werden hersteld.

2.9. Herstelvorderingen

In 2021 werden 341 herstellvorderingen opgesteld voor 323 panden. In sommige gevallen wordt er voor een pand meer dan een herstellvordering opgesteld omdat de eigendomsstructuur die noodzakelijk maakt. Het aantal opgestelde herstellvorderingen ligt in dezelfde grootteorde als in 2020 (337 herstellvorderingen voor 335 panden), maar bedraagt iets minder dan in 2019 (404 panden).

In principe wordt in elk nieuw dossier ook een herstellvordering opgemaakt. Voor een deel van de in 2021 onderzochte panden zal dat pas in 2022 gebeuren. In 2021 werden er wel nog een aantal herstellvorderingen opgemaakt van vaststellingen in 2020.

De herstellvorderingen worden ook opgenomen in het register van herstellvorderingen. Op 17 februari 2022 stonden er in dat register in totaal 1.229 vorderingen. Dit register is sinds 1 januari 2021 verplicht te raadplegen door de notaris bij elke overdracht van een onroerend goed. Het resultaat van de opzoeking moet vermeld worden in de akte van overdracht.

	2019	2020	2021
Panden met herstelvorderingen	404	337	323
Woningen met herstelvorderingen	1.220	1.026	957

2.10. Gerechtelijke uitspraken

In 2021 was er een aanzienlijke stijging van het aantal gerechtelijke uitspraken (vonnissen en arresten) ten opzichte van 2020 (burgerlijk of strafrechtelijk) met betrekking tot de straf en/of het opleggen van de herstelmaatregel. In 2020 waren het er nog 105, maar in 2021 steeg dit aantal naar 153. Vooral het aantal vonnissen steeg sterk. Dit geeft vooral aan dat er op het niveau van de parketten ook effectief meer ingezet wordt op het nastreven van veroordelingen op vlak van woningkwaliteit, wat ook een gevolg is van aantal aanvankelijke acties dat door de Vlaamse Wooninspectie uitgevoerd wordt.


In 142 gevallen was er effectief ook een uitspraak over het herstel. In 80 gevallen werd de herstelvordering ook opgelegd en in 55 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 80 gevallen waarbij de herstelvordering werd opgelegd zijn er 53 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief is.

In 142 gevallen was er effectief ook een uitspraak over het herstel. In 80 gevallen werd de herstelvordering ook opgelegd en in 55 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 80 gevallen waarbij de herstelvordering werd opgelegd zijn er 53 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief is.

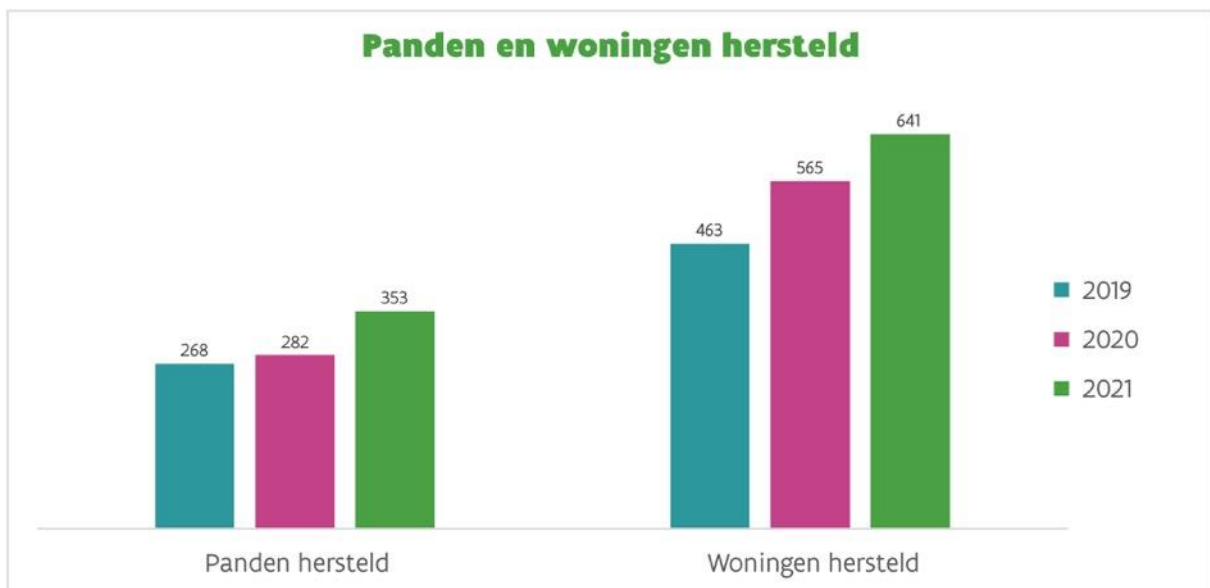
Aantal uitspraken	Aantal uitspraken met HV	Aantal uitspraken met HV opgelegd	Aantal uitspraken met HV zonder voorwerp	Aantal uitspraken met HV opgelegd KVG
153	142	80	55	53

2.11. Herstel

Het aantal herstelde panden (gebouw met een of meer woningen) in 2021 ligt 25% hoger dan in 2020: 353 ten opzichte van 282. Deze stijging is mogelijk te verklaren door de doorgedreven opvolging van de uitgebrachte herstellvorderingen en de veroordelingen tot herstel. In 2020 lag het aantal herstelde panden ondanks de periode van lock down hoger dan in 2019, waardoor de impact op de voortgang van herstellwerkzaamheden in 2020 eerder beperkt lijkt. Ook het hoge aantal opgestelde herstellvorderingen in 2019 heeft in 2021 gezorgd voor een groter aandeel herstelde panden.



Het aantal woningen dat in totaal werd hersteld is met 13% gestegen. Naast de 641 herstelde wooneenheden werden er nog 168 gesloopt en 61 herbestemd tot een andere functie dan wonen.



3. Conformiteitsattest

Een verhuurder kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester.

De burgemeesters reikten in 2021 9788 conformiteitsattesten uit aan verhuurders (stand van zaken op 17.02.2022)⁶.

Gemeenten waar het conformiteitsattest verplicht is voor huurwoningen reikten 35% van het totale aantal conformiteitsattesten uit, terwijl ze maar 21% van de huurwoningen vertegenwoordigen. Dat aandeel is 15% gestegen ten opzichte van 2020.

3.1. 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.

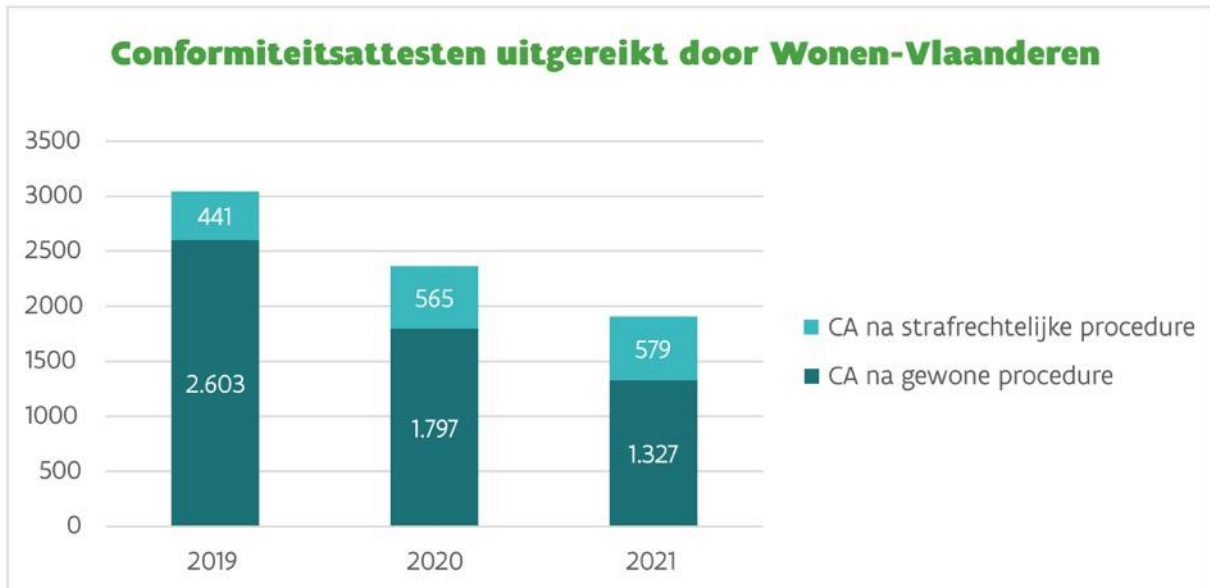


Wonen-Vlaanderen heeft in 2021 18% minder conformiteitsattesten uitgereikt dan in 2020. Wonen-Vlaanderen reikt vooral attesten uit in de procedure huursubsidie, na een conformiteitsonderzoek en bij de nieuwe inhuurname van een SVK-woning. Dit is wellicht het gevolg van de nieuwe technische verslagen waarin een aantal nieuwe gebreken (vb. rookmeldersverplichting en aan de hand van EPC aantonen dat er dakisolatie is) ertoe leiden

⁶ Dit aantal is waarschijnlijk onderschat; er zit wat vertraging op de invoering van de gemeentelijke conformiteitsattesten in VLOK. Op de momentopname werden daardoor mogelijks nog niet alle attesten van 2021 geregistreerd.

dat een woning die vroeger conform werd bevonden het nu niet meer (meteen) is. Deze problemen aan de woning zijn vaak wel van die aard dat ze snel verholpen kunnen worden.

Slechts 2% van de conformiteitsattesten werd uitgereikt in tweede instantie, na stilzitten of weigering van het attest door de burgemeester.



4. Lokaal beleid woningkwaliteit

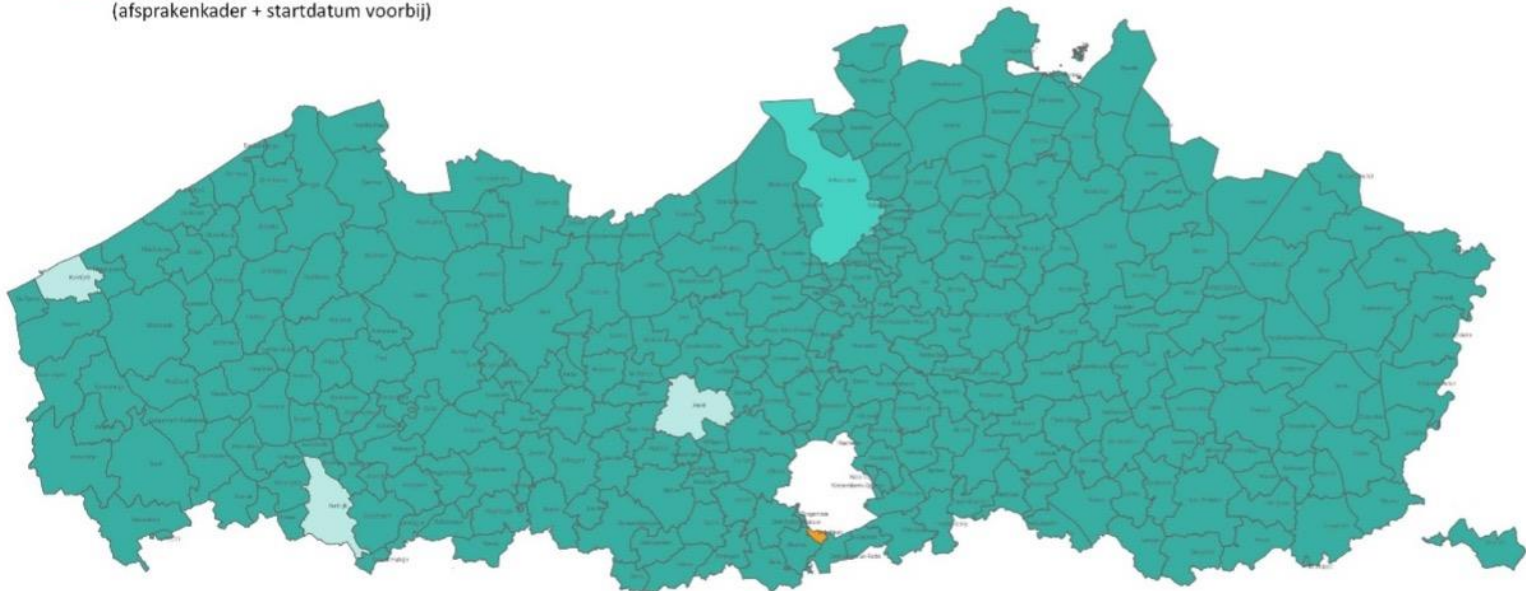
4.1. VLOK

De verdere inbedding van de VLOK-applicatie bij de lokale besturen blijft vlot verlopen. In 2021 stapten 3 bijkomende gemeenten mee in het project. Daarmee zijn er eind 2021 295 (98%) lokale besturen die VLOK gebruiken. Een viertal gemeenten heeft de implementatie opgestart. Slechts één gemeente heeft zich nog niet geregistreerd.

VLOK - implementatie door lokale besturen

Status op 31.12.2021

	Interesse niet geregistreerd	0,3 %	(1)
	Interesse geregistreerd	1,0 %	(3)
	Afsprakenkader ontvangen	0,3 %	(1)
	Klaar voor VLOK-gebruik (afsprakenkader + startdatum voorbij)	98 %	(295)



4.2. Gemeentelijke reglementen

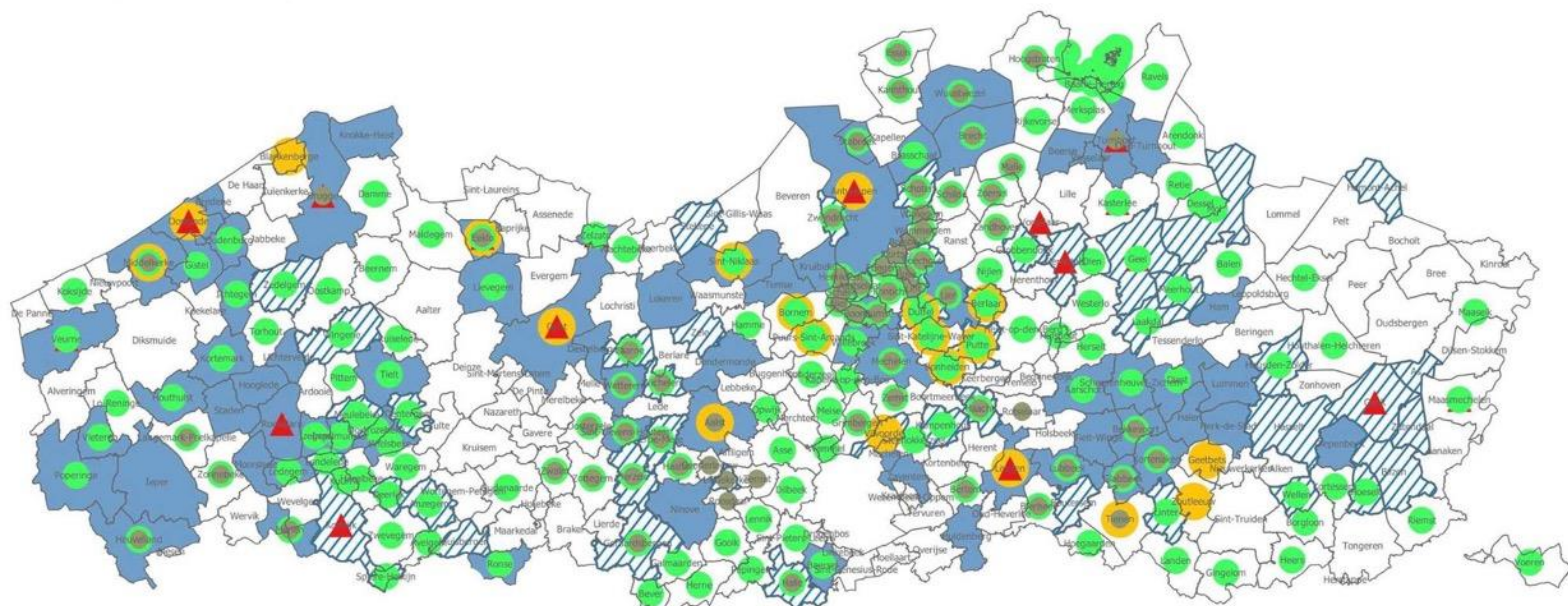
De gemeente kan de woningkwaliteit verder bewaken met volgende lokale woningkwaliteitsinstrumenten (stand van zaken eind 2021):

- eigen heffing op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen: in 76 gemeenten
- opcentiemen op de gewestelijke heffing op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen: in 49 gemeenten
- eigen regelgeving over het conformiteitsattest:
 - er zijn ondertussen 65 gemeenten die voor bepaalde woningen het conformiteitsattest verplichten (13 meer dan in 2020)
 - in 163 gemeenten werd de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt (18 meer dan in 2020)
 - in 55 gemeenten is er gekozen voor beide opties (46 in 2020)
- strengere normen voor kamers: 18 gemeenten (zelfde als in 2020)

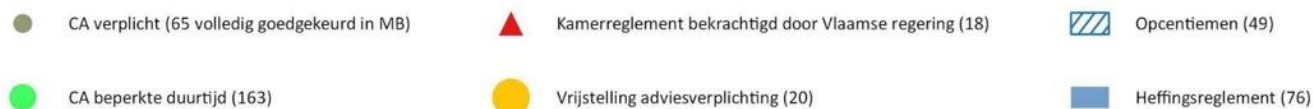
- vrijstelling van adviesverplichting in procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: 20 gemeenten (4 meer dan in 2020: Geetbets, Tienen, Vilvoorde en Zoutleeuw)

Gemeentelijke reglementen en verordeningen

Woningkwaliteitsbewaking



Stand van zaken bekend bij Wonen-Vlaanderen - laatste update:
opcentiemen en heffingsreglementen: 26/03/2021
andere: 31/12/2021



4.3. Inventaris

Sinds 1 januari 2017 beheert Wonen-Vlaanderen volledig zelf de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

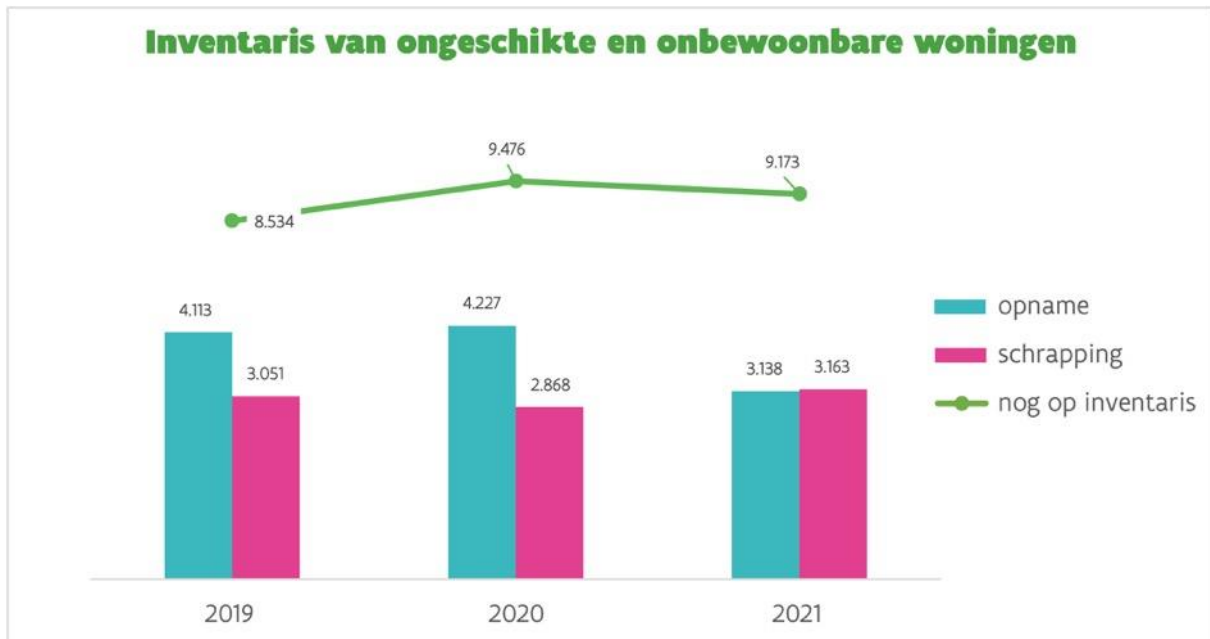
Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor:

- het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (op basis van zowel de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als 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 2021 werden 3138 nieuwe woningen geïnventariseerd⁷, 272 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 2866 op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

Er werden 12.901 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 1.397 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 3.163 woningen werden uit de inventaris geschrapt.

Eind 2021 stonden er in totaal 9.173 woningen op de inventaris en liepen er nog 2.889 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing.



⁷ 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 ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning (opnieuw) in orde is.



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 woonpro-jecten, 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 hogervermelde 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. Dat is ook te vinden in de [opleidingskalender](#) op onze website.

Na het coronajaar 2020 kwam het opleidingsluik uit het nieuwe ondersteuningsbeleid op kruissnelheid in 2021.

Afhankelijk van coronaregels, duur, doelgroep en methode werden de opleidingen ofwel fysiek ofwel digitaal georganiseerd. Wanneer de focus op ervaringsuitwisseling, persoonlijke interactie en netwerken lag werd geopteerd voor fysieke opleidingen. Infosessies en korte vormingsmomenten gingen meestal digitaal door.

1.4. Overlegtafels – focus op kennis- en ervaringsuitwisseling en netwerkversterking

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 2021 vonden er in totaal zestien overlegtafels voor IGS-coördinatoren, huisvestingsambtenaren, loket- en woonwijzermedewerkers plaats, waarvan vijf fysiek en elf digitaal. De overlegtafel centrumsteden werd vier keer digitaal georganiseerd met als centraal thema woningkwaliteit. De thematische overlegtafel sociaal beheersrecht werd twee maal digitaal opgezet, de thematische overlegtafel woningvervuiling kwam twee keer digitaal samen, de subgroepjes werkten in zes digitale sessies verder. In 2021 gingen dus in totaal 24 overlegtafels door.

Provinciale overlegtafels	Digitaal	Fysiek
Antwerpen	2	
Limburg	2	1
Oost-Vlaanderen	2	2
Vlaams-Brabant	2	329
West-Vlaanderen	3	2
Totaal	11	5

Thematische overlegtafels	Digitaal	Fysiek
Centrumsteden	4	
Sociaal Beheersrecht	2	
Woningvervuiling	2	
Totaal	8	0

1.5. Kennismakingsaanbod en introductiedagen voor nieuwe IGS-coördinatoren

De introductiedagen voor nieuwe Inter Gemeentelijke Samenwerking (IGS)-coördinatoren werden afgerond met een laatste digitale reeks met drie sessies opgebouwd rond de drie beleidsprioriteiten, zeven tafelrondes en een fysieke terugkomdag Brussel.

Het kennismakingsaanbod werd door de grote vraag vijf keer georganiseerd. Nieuwe medewerkers bij lokale besturen en IGS'en maken zo kennis met de Vlaamse Instrumenten die kunnen worden ingezet voor het lokale woonbeleid. Met de vijf reeksen van telkens vijf of zes aparte digitale sessies bereikten we in totaal 116 nieuwe medewerkers.

1.6. Informeren en inspireren

Samen met de VMSW informeerden we de lokale besturen en IGS'en over SVK-pro en het projectportaal.

'Projectportaal 3.0 werd toegelicht in twee infosessies en negen trainingssessies. Met twee digitale infosessies werd SVK-pro in de kijker gezet.

De wijzigingen in de regelgeving over woningkwaliteit en leegstand werden digitaal toegelicht in een digitale infosessie. Ook het rapport sociale huur werd in zeven digitale sessies toegelicht.

In elke IGS-gemeente is vanaf januari 2021 een fysiek meldpunt 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, herwerkten we samen met Unia de inspiratiesessie tot een infosessie met als doelgroep nieuwe medewerkers bij IGS'en en lokale besturen of wie niet kon deelnemen aan de inspiratiesessies in 2020.

Als uitvoering van de actie uit het Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan, waarbij het agentschap Wonen-Vlaanderen in het ondersteuningsaanbod voor lokale besturen de nodige aandacht zal vragen voor de positie van kinderen, jongeren en jongvolwassenen, vond op 11 juni een digitale inspiratiesessie 'Kinderen en jongeren in het lokale woonbeleid' plaats. Met een plenaire startsessie en twee maal zes keuzesessies werd het thema uitgediept.



Initiatief - allemaal digitaal	Thema	Aantal initiatieven	Deelnemers uit IGS	Deelnemers uit lokale besturen	Andere deelnemers	Totaal
Infosessie	Meldpunt i.s.m. UNIA	1	30	47		77
Infosessie	Projectportaal 3.0	2	41	106		147
Infosessie	Rapport sociale huur	7	31	20		51
Infosessie	SVK-Pro	2	28	121	6	155
Infosessie	Wijzigingen woningkwaliteit en leegstand	1	67	100	2	169
Inspiratiesessie	Kinderen en Jongeren in het lokale woonbeleid	1 startsessie, 2 keer 6 keuze- sessies	30	98	5	133
Kennismakingsaanbod	6 thema's	5 reeksen	46	65	5	116
Trainingssessie	Projectportaal	9	24	58		82

1.7. Lokaal woonoverleg

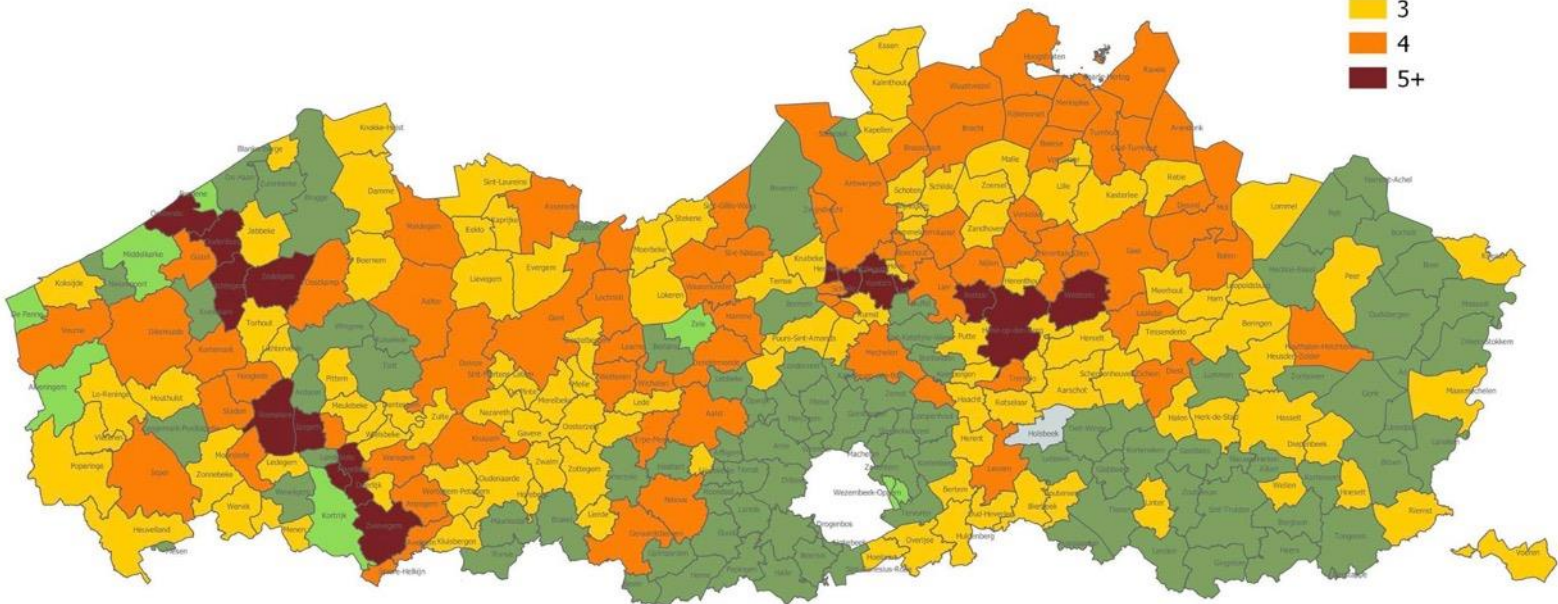
Het lokale woonoverleg is een essentieel instrument om de gemeenten te ondersteunen in hun lokale woonbeleid.

“ In 2021 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 890 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg. In 83% van de gevallen was Wonen-Vlaanderen ook aanwezig. In totaal vond in 299 van de 300 gemeenten een lokaal woonoverleg plaats; in 291 gemeenten gebeurde dat tweemaal of meer.

Provincie	Aantal LWO	Aantal gemeenten met LWO	Gemeenten met minstens 2 x LWO	Totaal aantal gemeenten in provincie
Antwerpen	252	69	69	69
Limburg	103	42	41	42
Oost-Vlaanderen	189	60	59	60
Vlaams-Brabant	149	64	63	65
West-Vlaanderen	197	64	59	64
Vlaanderen	890	299	291	300

De kaart hieronder geeft een geografisch overzicht van het aantal keer dat in 2021 in de gemeenten een lokaal woonoverleg plaatsvond.

Lokaal woonoverleg 2021



Omdat de lokale besturen uiterlijk op 31 oktober de minister op de hoogte moesten brengen van hun voorkeuren in verband met de vorming van de woonmaatschappijen, stond dat onderwerp met stip bovenaan de agenda's van het lokaal woonoverleg, en vormde het ook de rode draad doorheen 2021.

Onder invloed van de coronapandemie vond het merendeel van de lokale woonoverleggen digitaal plaats. Het is af te wachten of dat zo zal blijven na de versoepeling van de coronamaatregelen.

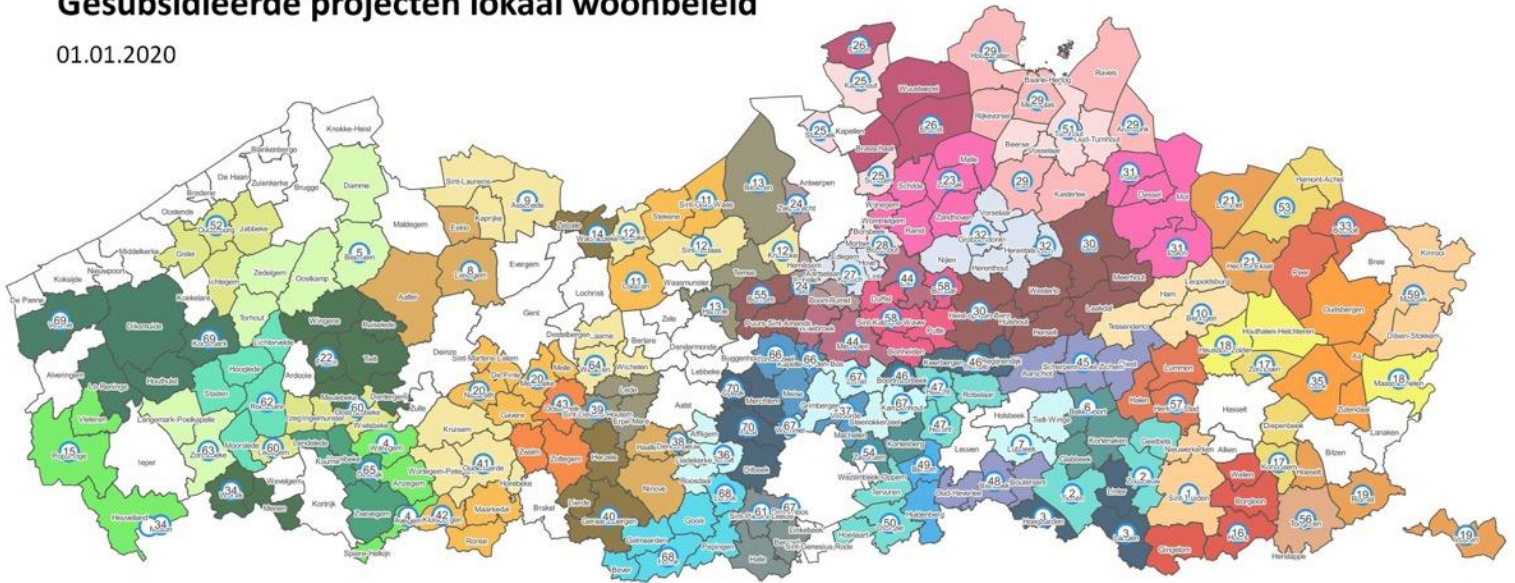
1.8. Intergemeenschappelijke samenwerkingsprojecten

Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 Tielit | 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 Bocholt 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 Mombeek 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 | |

1.9. Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

Aan de 70 IGS-projecten werd in totaal 8,331 miljoen euro subsidie voor 2021 toegekend, waarvan in februari 2021 een voorschot van 70% (in totaal 5,832 miljoen euro) werd uitbetaald. Wonen-Vlaanderen volgde de projectwerking op via de terreinwerking, via deelname aan de stuurgroepen en via de stuurgroepverslagen met bijhorende rapportering over de uitvoering van de activiteiten. Na de evaluatie van werkingsjaar 2020 werd 2,438 miljoen euro subsidiesaldo voor 2020 uitbetaald. In 2021 vonden 184 stuurgroepen plaats.

In 2021 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 8,270 miljoen euro uitbetaald.

1.10. Open oproep voor IGS-projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter

In toepassing van artikel 2.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen deed de Vlaamse minister van wonen in februari 2021 een oproep naar intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om het initiatief te nemen voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter met betrekking tot wonen. Lokale overheden krijgen daarmee de ruimte om een antwoord te bieden op nieuwe trends of vragen van (nieuwe) doelgroepen, of om nieuwe methodes te ontwikkelen of om de samenwerking tussen relevante actoren te optimaliseren. In totaal hebben acht initiatiefnemers, die in 2020-2025 ook uitvoering geven aan IGS-projecten lokaal woonbeleid, tien projectvoorstellen ingediend. De voorstellen werden beoordeeld op basis van vijf criteria. Het belangrijkste criterium was het vernieuwend of experimenteel karakter van de projecten. Na beoordeling van die inzendingen kende de minister in december 2021 aan zes projecten een subsidie toe, in totaal 900.000 euro, gespreid over drie werkingsjaren en met start begin 2022.

2. Sociaal wonen

2.1. Vervolgtraject voortgangstoets 2020

In 2020 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. 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.

Aan de gemeenten die werden ondergebracht in categorie 2b, werd gevraagd zo'n overeenkomst te sluiten. In 2020 organiseerden Wonen-Vlaanderen en de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) begeleidingsgesprekken met de gemeenten in kwestie.

In de 13 gemeenten werden samenwerkingsovereenkomsten afgesloten om bijkomende sociale woningen te realiseren.



2.2. 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, in 2019 eindigde de teller op 14 attesten en in 2020 werden er slechts 10 afgeleverd.

In 2021 werden 7 attesten bestaande woonkern aangevraagd: 2 in West-Vlaanderen, 4 in Limburg en 1 in Vlaams-Brabant. Alle aanvragen werden gunstig beoordeeld.

2.3. 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 om extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen.

In 2021 werden 42 lokale toewijzingsreglementen onderworpen aan het vernietigingstoezicht. Dat is dubbel zoveel als in 2020. Zo komen we ongeveer terug bij het aantal dossiers dat werd ingediend in 2019 en de voorgaande jaren. Er werden 4 toewijzingsreglementen vernietigd omdat de gemeenteraadsbeslissing onvoldoende motiveerde waarom niet ingegaan werd op het negatief advies van een huisvestingsactor,

het niet duidelijk was of de vereiste adviezen zijn ingewonnen of het niet duidelijk was hoe de voorrang uit het lokaal toewijzingsreglement moeten worden toegepast.

In 11 lokale toewijzingsreglementen werd een voorrang opgenomen voor een doelgroep, waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. Dat is het dubbele van vorig jaar. In de meeste gevallen ging het net als vorig jaar over personen met een beperking en personen met een psychische problematiek, die zelfstandig kunnen wonen mits begeleiding. Daarnaast werd een voorrang opgenomen voor daklozen, alleenstaanden met een kind en campingbewoners.

19 toewijzingsreglementen bevatten een voorrang voor ouderen zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dat is ook dubbel zoveel als in 2020. Bij 9 gemeenten ging het om een eerste keer voorrang verlenen aan ouderen, bij 10 gemeenten ging het om het voorbehouden van een aantal bijkomende woningen voor deze doelgroep of om het optrekken van de leeftijd naar 65 jaar.



18 gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt. Dat is bijna het dubbele van in 2020.

2.4. 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 rond de bijzondere sociale lening. Daarnaast stond het agentschap in 2021 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: 33.101.760,38 euro
- Toelage VMSW: 2.187.035,20 euro

De VMSW verstreekte in 2021 902 leningen, voor een totaalbedrag van 131.015.253 euro. Daarbij gaat het over dossiers waarvan de aanvraag in 2020 is gebeurd en werd afgerond in 2021 en over wederopnames. Vanaf 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds immers de

enige kredietverstrekker waar nieuwe bijzondere sociale leningen kunnen worden aangevraagd. Het is voor leners bij de VMSW wel nog mogelijk om een wederopname te doen van hun lening in 2022. Op 1 januari 2023 wordt de hele kredietportefeuille overgeheveld naar het VWF die dan zal instaan voor het beheer.

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent bijzondere sociale leningen toe en verhuurt zelf ook wo-ningen, 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 huurhulpver-richtingen. In 2021 verstrekke het VWF zo 3.452 leningen, met een totaal volume van 676.694.536 euro.

Hieronder een overzicht van de leningen die door de VMSW en het VWF zijn toegekend in 2021, opgesplitst per provincie:

Provincie	VMSW		VWF	
	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag
Antwerpen	192	28.700.390	1.039	207.067.521
Limburg	168	34.504.106	513	97.315.149
Oost-Vlaanderen	268	38.790.724	1.007	197.169.713
Vlaams-Brabant	47	7.229.292	361	76.446.338
West-Vlaanderen	154	21.790.741	532	98.695.815
Totaal	902	131.015.253	3.452	676.694.536

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 in 2021 zo'n betalingsuitstel toegekend voor 450 leningen. De VMSW kende een betalingsuitstel toe voor 603 leningen.

In 2021 is het aantal toegekende bijzondere sociale leningen door de VMSW en het VWF gestegen met 890 of 25,69 %. In totaal werden er in 2021 4.354 bijzondere sociale leningen toegekend.

3. Andere

3.1. Huurdersbonden

Huurdersbonden 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 2021 bedroeg die subsidie 2.147.239,79 euro.

3.2. Woonwagenterreinen



In 2021 werd voor 1.405.000 euro subsidies vastgelegd voor deze projecten:

- 1.051.787,15 euro voor de renovatie van het residentieel woonwagenterrein met 20 standplaatsen in Mechelen
- 353.545,79 euro extra subsidie voor de inrichting van een nieuw residentieel woonwagenterrein met 26 standplaatsen te Mortsel

Daarnaast werden er betalingen uitgevoerd voor deze projecten:

- 689.788,44 euro voorschotten en eindsaldo voor een doortrekkersterrein met 25 standplaatsen in Lille
- 472.352,98 euro eindafrekening voor het woonwagenterrein in Genk
- 325.204,64 euro voorschotten voor het residentieel woonwagenterrein in Beveren

3.3. Sociale verhuurkantoren

Sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurmarkt om die tegen een redelijke huurprijs onder te verhuren aan woonbehoeftige 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 2021 zijn er 49 erkende SVK's in Vlaanderen, waarvan er 43 ook worden gesubsidieerd. Van de 12.782 woningen in beheer bij de gesubsidieerde SVK's werden er 12.670 gesubsidieerd. Er werd ook een opstartsubsidie uitbetaald aan 2 erkende SVK's die samen 106 woningen in beheer hebben. Eind 2021 werd een groeisubsidie ten bedrage van 960.060,96€ uitbetaald voor 584 woningen die bijkomend werden ingehuurd.

Met de coronamaatregelen werd de nieuwe subsidie, ingevoerd in 2020, verlengd. SVK's kregen de kans om een bijkomend halftijds personeelslid in dienst te nemen, of om het bestaand contract te verlengen, om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. De subsidie bedroeg 25.000 euro en werd aangevraagd door 33 SVK's.

In begrotingsjaar 2021 werd aan de SVK's subsidies toegekend voor een totaal bedrag van 26.242.339 euro. Het gaat dan over basis- en aanvullende subsidies (23.287 keuro), VIA-subsidie (1.111 keuro), groeisubsidie (960 keuro), subsidie voor een prospectiemedewerker (825 keuro) en opstartsubsidie (60 keuro).

3.4. Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. Eind 2021 waren er 13 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 2021 verstrekten de EKM's 923 leningen, voor een totaalbedrag van 142.039.479 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die ze opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. De EKM's namen in 2021 funding op voor een bedrag van 145.088.500 euro.

In 2021 werd één dossier ingediend voor de uitwinning van de gewestwaarborg. In 2021 werd de gewestwaarborg in twee dossiers uitbetaald voor een totaal bedrag van 77.828,81 euro. Het betreft het dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2021 en een dossiers dat al vroeger werd ingediend en in 2021 werd vervolledigd.

Via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2022 werden de nodige decretale aanpassingen doorgevoerd voor het afschaffen van de dubbele waarborgen met ingang van 1 januari 2022. De uitvoeringsmodaliteiten worden geregeld in een BVR, dat momenteel in voorbereiding is.

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 startte in 2017. Tot einde 2021 werden al 71 SHM's voor de tweede keer gevisiteerd. Daarvan vonden 22 visitaties plaats in 2021:

- De Gentse Haard: 25 februari 2021
- Het Lindenhof: 3 maart 2021
- Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting: 4 februari 2021
- Eigen Dak 21: januari 2021
- Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting: 18 februari 2021
- t 'Heist Best: 11 maart 2021
- Dewaco-Werkerswelzijn: 11 maart 2021
- SHM Denderstreek: 31 maart 2021
- Woonpunt Mechelen: 29 april 2021
- WoonWel (6 maanden uitstel van Tom gekregen december 2019): 31 maart 2021
- Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen: 6 mei 2021
- Volkswoningbouw: 5 mei 2021
- HABITARE+ (Fusie uit 2018 tussen Merelbeekse Sociale Woningen en Deinse Sociale Bouwmaatschappij): 17 juni 2021
- Woonveer Klein-Brabant (fusie Eigen Woning, Gezellige Woningen en KLE Klein-Brabant): 27 mei 2021
- Kleine Landeigendom Zuiderkempen: 18 juni 2021
- Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting: 6 juli 2021
- Landwaarts: 1 september 2021
- Zonnige Kempen: 30 september 2021
- Dijledal: 30 september 2021
- De Mandel: 11 oktober 2021
- Sociaal Wonen arro Leuven: 29 november 2021
- Providentia: 16 december 2021

Alle visitatierapporten worden gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen. Een publicatie volgt doorgaans ongeveer 9 maanden na de visitatie ter plaatse.


Alle rapporten zijn raadpleegbaar op wonenvlaanderen.be/visitatie-rapporten.

De indicatieve planning van de volledige tweede visitatieronde is raadpleegbaar op: wonenvlaanderen.be/informatie-voor-shms/visitatie-raad-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 SHM's en 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.



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

In 2021 werd de tweede ronde van globale onderzoeken opgestart bij de SHM's. In dit eerste jaar van de tweede ronde werden 18 SHM's onderworpen aan een tweede onderzoek. Tegelijkertijd werd bekeken hoe de impact van de onderzoeken op de SHM's in 2022 en 2023 – jaren waarin de SHM's zich zullen moeten focussen op de vorming en uitbouw van Woonmaatschappijen – tot een minimum kan worden beperkt. Dat leidde tot een aangepaste aanpak in 2022 waarbij de globale onderzoeken tijdelijk afgeslankt werden tot onderzoeken van de woonrechten sociale huur en koop.

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 voerden de nodige acties uit, of de termijn waarbinnen dat moet gebeuren loopt nog.

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 binnen schorsings- en/of vernietigingstermijn 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 2021 heeft de toezichthouder de naleving van die verplichting gecontroleerd bij twaalf lokale besturen. Algemeen blijkt dat de meeste lokale besturen met een beperkt sociaal woonpatrimonium onvoldoende uitgerust en beslagen zijn om die woningen op een correcte manier als sociale huurwoning toe te wijzen en te beheren.

“ 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 tien of zeven financiële ratio's voor respectievelijk SHM's of SVK's en is ingedeeld in vier groepen: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing. De afdeling Toezicht plaatst slecht presterende SHM's en SVK's onder verhoogd financieel toezicht.

Bij de sociale verhuurkantoren werd een controle uitgevoerd op het gebruik van enkele standaardbrieven in concrete dossiers (dus geen sjablonen), zoals bij aanbod van een woning of schrapping van een kandidatuur. Daarbij werden heel wat tekortkomingen vastgesteld. Zo bleken de aanbodbrieven slechts in 1 op de 6 gevallen volledig correct te zijn. Ook de meldingen van een sanctie (3 strafpunten of schrapping) bleken al te vaak te ontbreken of niet volledig correct te zijn. Gemotiveerde weigeringen werden in 60% van de gevallen niet correct afgehandeld.

Gelet op het hoge aantal inbreuken werd beslist deze materie op te nemen in een inspectieronde bij de SVK's die in 2022 zal plaatsvinden.

In de loop van 2021 werd ook een controleproject "taalkennisvereiste" uitgevoerd bij 77 SHM's, 48 SVK's en het VWF. Om na te gaan in welke mate die 126 sociale woonactoren de wetgeving over de taalkennisvereiste toepassen in de praktijk werd een antwoord gezocht op volgende onderzoeksvragen:

- Bestaat er een procedure "taalkennisvereiste" bij de actor, en is ze voldoende uitgeschreven?
- Is de vermelding bij inschrijving (inschrijvingsformulier, bijhorende brochure) volledig en correct?
- Is de vermelding op het inschrijvingsbewijs volledig en correct?
- Wordt er een lijst bijgehouden van huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste?
- Wordt er correct opgevolgd na 1 jaar huur?

Op het einde van het controleproject is de belangrijkste conclusie dat meer dan 95% van de onderzochte sociale woonactoren over een voldoende uitgeschreven procedure beschikken, de juiste vermeldingen bij inschrijving en op het inschrijvingsbewijs weergeven, een lijst bijhouden van huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste en dat ook opvolgen na 1 jaar huur.

Tijdens dit controleproject werd vastgesteld dat er bij een aantal sociale woonactoren een zekere terughoudendheid of drempel bestond om huurders die na 1 jaar niet voldoen aan de taalkennisvereiste door te geven aan Afdeling Toezicht. Vaak bleef men gewoon afwachten in de hoop dat de situatie vanzelf opgelost zou raken of bleef men soms te makkelijk uitstel geven. Ook de aanpak van het brede scala aan medische attesten dat door de sociale woonactoren (soms onterecht) wordt aanvaard als permanente vrijstelling verdient blijvende aandacht. Ten slotte is het van primordiaal belang dat de sociale woonactoren toegang hebben tot correcte informatie in de beschikbare databanken, zoals de KBI. Dat is essentieel om de wetgeving correct te kunnen toepassen.

Het eindverslag van dit toezichtsproject is sedert begin 2022 beschikbaar op de website van Wonen-Vlaanderen.

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 tien of zeven financiële ratio's voor respectievelijk SHM's of SVK's en is ingedeeld in vier groepen: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing. De afdeling Toezicht plaatst slecht presterende SHM's en SVK's onder verhoogd financieel toezicht

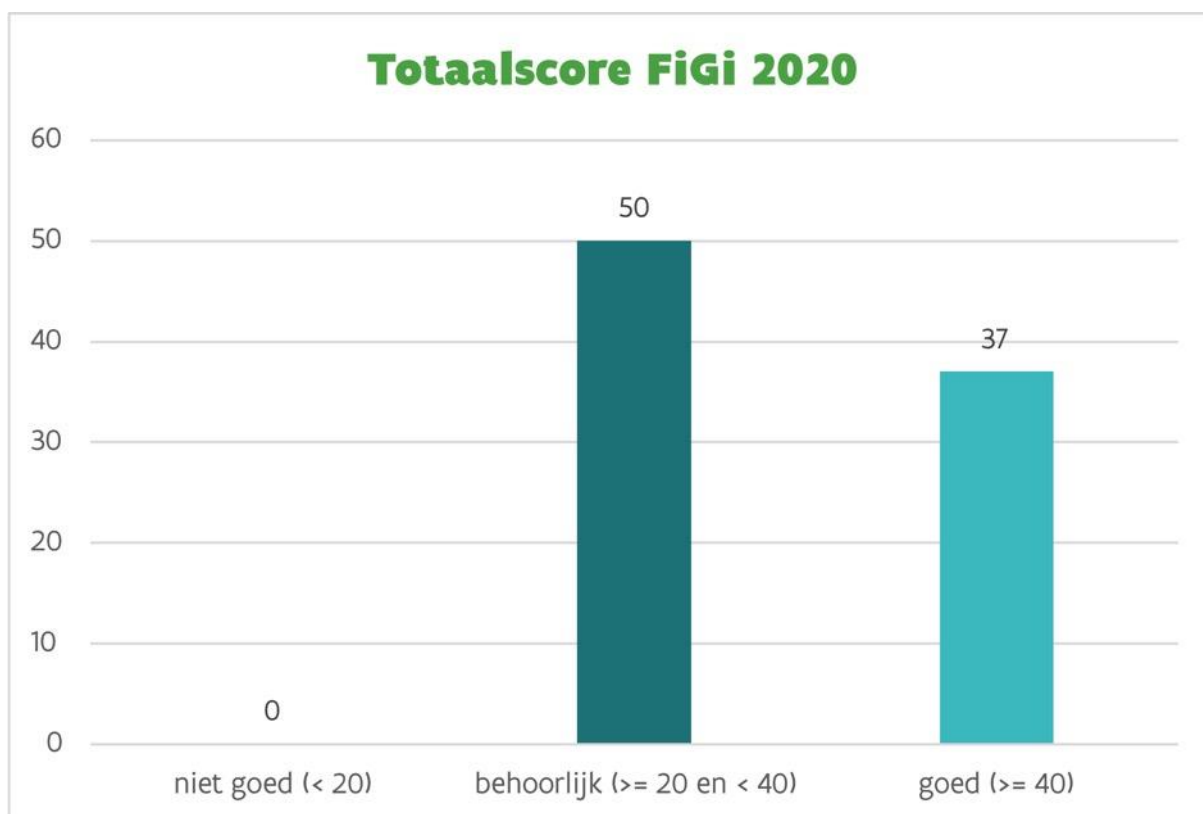
4.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Voor 87 SHM's uit de koop- (9) en huursector (78) bedroeg op basis van de cijfers van boekjaar 2020 de gemiddelde FiGi-score 38,1 op een maximum totaal van 60 punten. Dat is minder goed dan eind 2019, toen de gemiddelde FiGi-score 39,5 op 60 punten bedroeg.

Voor de periode 2020 zijn er in totaal 31 SHM's met een hogere FiGi-score dan in 2019, 4 actoren hebben een gelijkblijvende FiGi-score en 52 actoren hebben een lagere FiGi-score dan in 2019.

Er zijn geen SHM's met een FiGi-score lager dan 20 op 60 punten (= zeer zorgwekkende financiële gezondheid) in 2020. Er zijn 37 SHM's met een FiGi-score hoger dan of gelijk aan 40 op 60 punten voor 2020 (= goede financiële gezondheid) en 50 SHM's met een FiGi-score tussen 20 en 40 punten voor 2020 (= behoorlijke financiële gezondheid).

Een FiGi-score tussen 20 en 30 (in het bijzonder wanneer de score aanleunt bij 20) geeft wel aan dat de SHM een zeer beperkte financiële buffer heeft.



De afdeling Toezicht plaatste in 2021 acht SHM's wegens hun zwakke financiële positie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi onder verhoogd financieel toezicht. Zeven van de acht SHM's zijn ook in verstrengde begeleiding bij de VMSW (begeleidingscommissie).

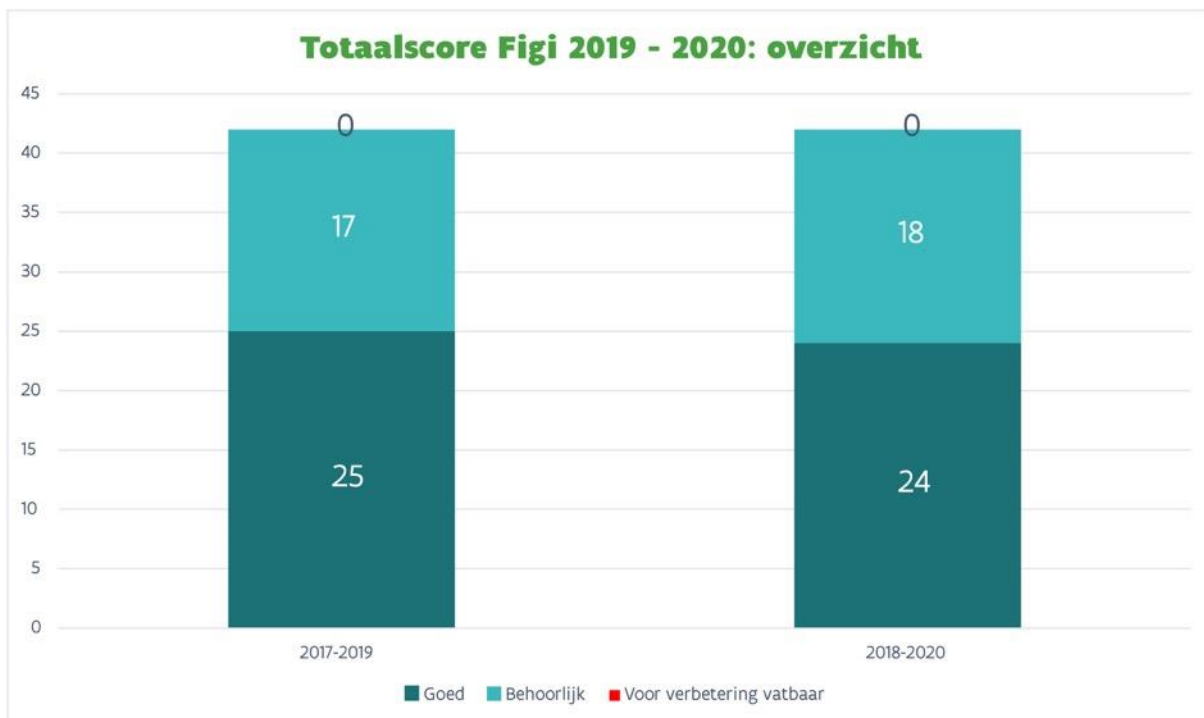
Toezicht leest daarbij de notulen van de raadsbeslissingen na over de aankoop of verwerving van onroerende goederen en de beheersaspecten op financieel vlak.

Toezicht stelt daarbij de VMSW steeds op de hoogte van elke aankoop of verwerving van onroerende goederen door een SHM in een verstrengde begeleiding bij de VMSW. Daarvoor is immers steeds een expliciete goedkeuring voor de financiering vereist van de VMSW, voorafgaand aan de feitelijke beslissing van de aankoop of verwerving van de onroerende goederen.

4.2. Sociale verhuurkantoren

De gemiddelde FiGi-totaalscore van de SVK-sector 2020 bedroeg 28,82 op 42 en kende in vergelijking met 2019 (29,26 op 42) opnieuw een lichte daling. 22 erkende en gesubsidieerde SVK's behaalden in 2020 een hogere FiGi-totaalscore in vergelijking met 2019. De FiGi-totaalscore van drie actoren bleef gelijk.

Net zoals in 2019 had in 2020 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 25 SVK's naar 24 SVK's.



Afdeling Toezicht plaatste acht 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 2021 werden er 243 dossiers/klachten behandeld. In 219 dossiers betrof het louter een vraag van een woonactor 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). De resterende dossiers handelden voornamelijk over klachten van burgers die in het kader van een eerstelijnscontrole aan de sociale verhuurder werden bezorgd. Het onderzoek en de afhandeling van dergelijke dossiers gebeurt meestal door de sociale verhuurder.

Het parket vroeg de mogelijkheid te onderzoeken om een administratieve geldboete op te leggen in drie strafrechtelijke dossiers die initieel niet door Toezicht werden opgestart. Twee dossiers bevatten onvoldoende bewijskrachtige elementen om het vermoeden van domiciliefraude te staven en het opleggen van een boete te rechtvaardigen. In het derde dossier werd de huurder zoals voorzien in de wettelijke procedure in gebreke gesteld en aangemaand om zich binnen een bepaalde termijn in regel te stellen. Deze procedure loopt nog verder in 2022.

6. Taalkennisvereiste

Op aangeven van de actor oefent de afdeling Toezicht controle uit op de huurdersverplichting inzake taalkennis. Zo werden er in 2021 133 huurders in gebreke gesteld wegens een eerste (99 ingebrekestellingen) of herhaalde inbreuk (34 ingebrekestellingen) op de taalkennisvereiste. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van het jaar ervoor (62 huurders). Dat is deels het gevolg van het controleproject “taalkennisvereiste” dat in de loop van 2021 werd uitgevoerd bij de sociale verhuurders en leidde tot een grotere instroom van dossiers (zie 3. Basistoezicht sociale verhuring). Zesentwintig huurders kregen in 2021 een eerste boete van 50, 75 of 100 euro. Acht huurders ontvingen een tweede hogere boete van 250 euro.

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 2021 434 vragen om verhaal. Dat is een lichte daling tegenover het jaar ervoor (16 verhalen of 3,5% minder dan in 2020). Dat cijfer ligt lager dan verwacht, maar is in hoofdzaak te verklaren doordat de sociale verhuurders in 2021 - een oneven jaar waarin normaliter de verplichte tweejaarlijkse actualisatie plaatsvindt - uitstel kregen tot 2022 om de actualisatie uit te voeren. Van de 434 ingediende verhalen waren er 381 ontvankelijk (87,8%), en 195 gegrond (44,9%). Het merendeel van de verhalen (221 of bijna 51%) handelde over de registratie van ongeoorloofde weigeringen met stopzettingen van de huurpremie en/of schrappingen van de kandidatuur uit het inschrijvingsregister tot gevolg. Nog eens 150 verhalen (34,5%) handelden over de schrapping van de kandidatuur uit het wachtregister.

Op 1 april 2021 ging het nieuwe Steunpunt Wonen van start. Het Steunpunt is een samenwerkingsverband van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel en de Universiteit Antwerpen. Dit consortium vormt in grote lijnen de verderzetting van het Steunpunt Wonen 2016-2020.

Het multidisciplinaire onderzoekscentrum zal nog tot eind 2025 instaan voor het voeren van onderzoek rond wonen en het Vlaamse woonbeleid. De opdracht van het Steunpunt Wonen is omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de langetermijnonderzoekstrajecten omvat, bestaat uit vier werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluerend onderzoek, (3) dynamiek van de woningmarkt en (4) woonwensen en woonnoden. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc) studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2021 zijn volgende kortlopende studies opgestart:

- Non-take up huurpremie en huursubsidie
- Toezicht en prestatiebeoordeling woonmaatschappijen

In 2021 zijn volgende eindrapporten gepubliceerd:

- Dreesen, S. & Heylen, K. (2021), [De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen](#). Een analyse van de Grote Coronastudie. Leuven: Steunpunt Wonen?, 42p.
Dit rapport onderzoekt het effect van de COVID-19 crisis op huurders en eigenaars in Vlaanderen aan de hand van de resultaten van de Grote Coronastudie, een online enquête georganiseerd door de Universiteit Antwerpen.
- Heylen, K. (2021), [Rentevoet van de sociale leningen. Verkenning van de opties voor aanpassing](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 50p.
Dit rapport analyseert de alternatieven voor de berekening van de rentevoeten van de bijzondere sociale leningen van zowel het Vlaams Woningfonds als de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
- Vermeir, D. & Hubeau, B. (2021), [Onderzoek naar een dynamische lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 129p.
Dit rapport vloeit voort uit het beleidsvoornemen om een dynamische lijst van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars te onderzoeken.
- Vanderstraeten, L., Van Hecke, E. & Ryckewaert, M. (2021), [Buurten met een concentratie van kwetsbare huishoudens en woonsituaties op kaart gezet](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 86p.
De doelstelling van dit rapport is om via een wetenschappelijk aanvaarde methode de buurten in kaart te brengen met de hoogste concentratie van kwetsbare huishoudens.
- Van Landeghem, L., Vermeir, D. & Hubeau, B. (2021), [De impact van de wetgeving inzake marktpraktijken en consumentenbescherming op de huurmarkt](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 92p.
Dit onderzoek had tot doel om de Vlaamse overheid te informeren over de draagwijdte van de federale regelgeving inzake marktpraktijken en

consumentenbescherming, en in het bijzonder over de implicaties ervan voor het woonbeleid.

- Vastmans, F. & Dreesen, S. (2021), [Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 167p.
Dit rapport analyseert twee aspecten van de woningprijsontwikkeling: de algemene woningprijsontwikkeling voor Vlaanderen en de regionale woningprijsverschillen.
- Vastmans, F. (2021), [De private huurmarkt volgens de censusdata 2011. Een regionaal beeld en mogelijkheden voor de toekomst](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 50p.
Dit rapport geeft een algemene beschrijving van de private huurmarkt, met nadruk op de regionale verscheidenheid en meer gedetailleerde gegevens over huurders en huurwoningen. Daarnaast gaat het rapport dieper in op de mogelijkheden en de beperkingen van de censusdata.
- Vastmans, F. & Dreesen, S. (2021), [Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk?](#) Leuven: Steunpunt Wonen, 63p.
Dit onderzoek focust op het in kaart brengen van de regionale vraag naar woningen. Het rapport bevat geen voorspelling van de vraag, maar illustreert dat er naast de huishoudvooruitzichten nood is aan uitbreidingen, verfijningen en andere benaderingen.
- Vastmans, F. & Dreesen, S. (2021), [De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 22p.
Dit rapport bundelt het onderzoek dat is uitgevoerd in de periode 2016 - 2020 rond de werking van de Vlaamse woningmarkt. Het rapport omvat de belangrijkste resultaten en beleidsaanbevelingen.
- Teppers, E., Van den Broeck, Vermeir, D. & Winters Sien (2021), [Begeleiding van sociale huurders. Onderzoek naar de nood aan en de aanwezigheid van begeleiding in de Vlaamse sociale huisvesting](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 184p.
Deze studie brengt in beeld hoe groot de nood is aan begeleiding bij sociale huurders, welke begeleiding sociale huurders krijgen en welke noden aan begeleiding niet of onvoldoende worden vervuld.
- Schillebeeckx, E., Volckaert, E. & De Decker P. (2021), [Wonen met een beperking. Kwalitatief onderzoek naar de woonsituatie en woonwensen van mensen met een beperking](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 110p.
Dit rapport zoekt op basis van interviews naar antwoorden op de volgende vragen: wat achten personen met een beperking noodzakelijk om goed te wonen? Hoe ziet de gewenste woonsituatie eruit en wat zijn de knelpunten om die te bereiken? Wat is er nodig om hun woonsituatie te ondersteunen?
- Winters, S. m.m.v. Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten L. & Vastmans, F. (2021), [Vlaamse Woonmonitor 2021](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 171p.
De Vlaamse Woonmonitor is een meetsysteem dat beoogt via zorgvuldig gekozen indicatoren op een systematische manier gegevens over wonen en woonbeleid in Vlaanderen te verzamelen en te presenteren.

- De Olde, C. & Ryckewaert, M. (2021), [Ruimte en wonen wederzijds versterken. Afstemming woonbeleidsinstrumentarium op de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 70p.
Dit rapport verkent hoe het Vlaamse woonbeleid kan worden afgestemd op de doelstellingen uit de strategische visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.
- Rifaad, Y., Sansen J. & Ryckewaert, M. (2021), [Studentenhuisvesting. Een verkenning van buitenlandse praktijkvoorbeelden](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 37p.
Dit onderzoek vormt de aanzet tot een verkenning binnen Europa van het beleid van lokale overheden om studentenhuisvesting te creëren, in te passen in studentensteden en af te stemmen op het reguliere woonbeleid.
- Vermeir, D. & Hubeau, B. (2021), [Een verkennende studie van woonzekerheid op de private huurmarkt](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 89p.
Het rapport onderzoekt de factoren die een impact hebben op de mate van woonzekerheid op de private huurmarkt en de mogelijkheden, beperkingen en motieven voor een woonzekerheidsbeleid.

Op www.steunpuntwonen.be leest u meer over het onderzoek en kunt u de opgeleverde rapporten raadplegen.



6. DIGITALE PROJECTEN

1. Huurschatter

De online toepassing 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 van het Steunpunt Wonen naar richthuurprijzen. In 2021 zijn er 50.519 opzoekingen afgerond met de huurschatter. Dat is een toename van 20% ten opzichte van 2020. Gemiddeld gaat het om een 4.200 opzoekingen per maand, met een piek van meer dan 7.500 opzoekingen in februari.

Er is voor zo'n 30.000 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

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), het departement Omgeving en Wonen-Vlaanderen werken samen aan 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,...).

De woningpas wordt in verschillende fases ontwikkeld. Zo heeft Wonen-Vlaanderen in februari 2021 binnen het kader van de woningpas de woningkwaliteitswijzer gelanceerd. Dat gebruiksvriendelijke instrument – te raadplegen via vlaanderen.be/woningkwaliteitswijzer - geeft de burger een beeld van de kwaliteit van zijn woning. De woningkwaliteitswijzer geeft inzicht in mogelijke problemen in de woning en biedt concreet advies over hoe er verder mee aan de slag te gaan: hoe zijn bepaalde problemen te voorkomen, welke werken zijn nodig om de kwaliteit te verbeteren, bij wie kan men daarvoor terecht, waar vindt men meer relevante informatie,... Bij elk thema is ook de nodige informatie beschikbaar over de geldende minimale woningkwaliteitsnormen, terwijl de kwaliteitsaspecten en woningonderdelen ook in het bredere kader van algemene woningkwaliteit worden geplaatst. De burger kan snel inzicht krijgen in de aandachtspunten bij het beoordelen van de kwaliteit van uw woning door het invullen van (een of meer) verschillende korte vragenlijsten. Naast de lancering van dit instrument wordt - sinds februari 2021 - in de woningpas ook informatie over woningkwaliteit ontsluiten vanuit VLOK (technische staat van de woning, conformiteitsattest, besluit OO / NGW,...).

Andere uitbreidingen in 2021 zijn:

- Attesten waterkeuringen & rioleringskaarten
- Een digitale kluis voor niet-digitale attesten, plannen, onderhoudsdocumenten en overige relevante documenten.
- Digitale bouwaanvragen en -vergunningen
- Koppeling met Mijn Burgerprofiel
- ...

Vlaanderen WONINGPAS

Kies een topic
Klik op een element in de lijst rechts (kwaliteitsaspecten of woningonderdelen) om meer te weten omtrent dit thema.

KWALITEITSASPECTEN
Hier bekijkt u uw woning via de verschillende aspecten waarvoor uw woning aan een bepaalde kwaliteit dient te voldoen.

In 2021 werd de woningpas zo'n 162.000 keer bezocht. Dat is een enorme toename tegenover 2020 (met zo'n 66.000 bezoeken). Vooral door de koppeling met Mijn Burgerprofiel lijken de gebruikers gemakkelijker de weg te vinden naar de woningpas. Meer dan 10% van de unieke paginaweergaven binnen de woningpas is gerelateerd aan woningkwaliteit.

- Veilige en energiezuinige technische installaties
- Een brandveilige woning
- Degelijke afwerking van muren, plafonds en vloeren
- Veilige trappen, overlopen en beriseringen

In 2021 werd de woningpas zo'n 162.000 keer bezocht. Dat is een enorme toename tegenover 2020 (met zo'n 66.000 bezoeken). Vooral door de koppeling met Mijn Burgerprofiel lijken de gebruikers gemakkelijker de weg te vinden naar de woningpas. Meer dan 10% van de unieke paginaweergaven binnen de woningpas is gerelateerd aan woningkwaliteit.

3. Premiezoeker



In 2021 lanceerde Wonen-Vlaanderen een vernieuwde versie van de Premiezoeker. Het doel van Premiezoeker is 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.

In 2021 werd de woningpas zo'n 162.000 keer bezocht. Dat is een enorme toename tegenover 2020 (met zo'n 66.000 bezoeken). Vooral door de koppeling met Mijn Burgerprofiel lijken de gebruikers gemakkelijker de weg te vinden naar de woningpas. Meer dan 10% van de unieke paginaweergaven binnen de woningpas is gerelateerd aan woningkwaliteit.

4. Mijn VerbouwPremie

Het project 'Mijn VerbouwPremie' kent zijn oorsprong in het regeerakkoord 2019-2024, waar het volgende werd neergeschreven: 'Via vernieuwende ontzorgings- en financieringsinitiatieven stimuleren we de verhoging van de renovatiegraad. Voor meer klantvriendelijkheid en transparantie worden zoveel mogelijk premies die gericht zijn op energiebesparing, kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning via één loket gebundeld met het oog op een overkoepelende woningrenovatiepremie.'

Met het project "Mijn VerbouwPremie" wensen de partners, Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), Fluvius en Wonen-Vlaanderen, een geslaagde transitie te maken van het huidige, bestaande, naar het nieuwe, hervormde, Vlaamse subsidielandschap voor woningen en gebouwen.

In 2021 zijn we gestart met de bouw van een centraal digitaal loket (of front office) voor de klant, waarnaar de klant gemakkelijk zijn weg vindt, tijdig geholpen wordt en op elk moment de status van zijn dossier kan opvolgen. Achter dat centrale loket bevindt zich de back office, die optimaal is ingericht zodat deze naadloos aansluit met het front office-loket, waardoor de doorlooptijd van de dossierbehandeling wordt ingeperkt, met behoud van een maximale kwaliteit. Het loket zal beschikbaar zijn vanaf 1 oktober 2022.



7. CAMPAGNES

1. Woningkwaliteit: Wonen doe je niet op goed geluk

In 2021 hernamen we de campagne van 2020.

Wonen doe je niet op goed geluk

**Wat als je
woning niet
in orde is?**

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

Vlaanderen
is wonen

WONEN.VLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT

Iedereen heeft recht op een veilige en gezonde woning met een minimum aan comfort. Daarom moet elke woning in Vlaanderen voldoen aan een aantal woningkwaliteitsnormen. 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 waren naar schatting 37% van de Vlaamse woningen niet in orde. Veel woningen vertoonden kleine problemen, maar 13% van de woningen hadden ernstige, structurele gebreken. De afgelopen jaren steeg 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 kunt u surfen naar www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit.

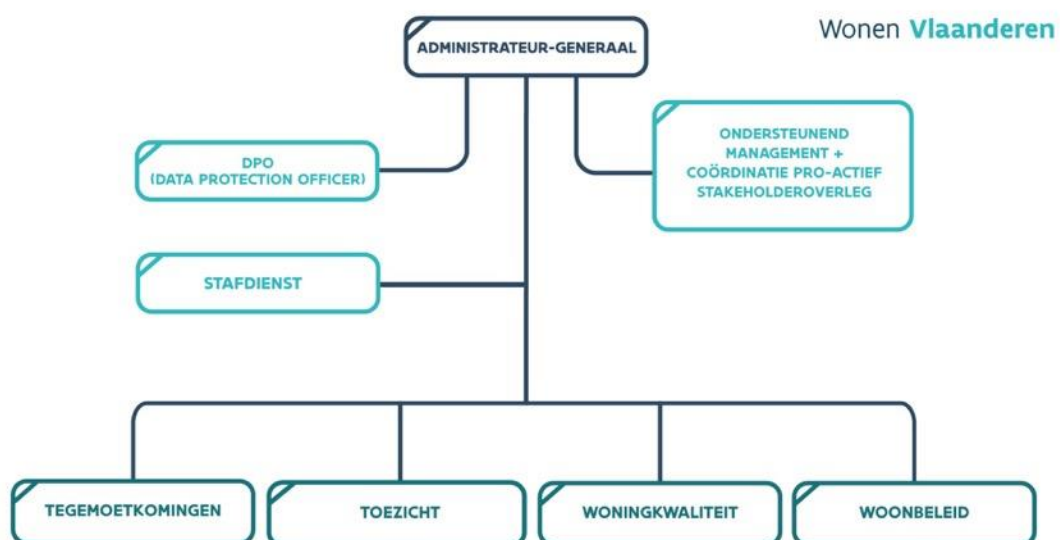
2. Deelname 'Huis gemaakt'

Het programma 'Huis Gemaakt' volgt 11 aflevering lang koppels die elk een woning verbouwen, mits de nodige ondersteuning van een veiligheidscoördinator, architect, vakmannen,... De campagnebeelden van de campagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' verschijnen op geregelde basis. In de aflevering zijn er een aantal inhoudelijke integraties verwerkt zoals het sensibiliseren rond CO-intoxicatie en risico op brand of elektrocutie, het plaatsen van veilige trappen en borstweringen, het behandelen van vocht, het plaatsen van schrijnwerk en de vermelding van de woningkwaliteitswijzer die deel uitmaakt van de Woningpas.

Tijdens de verschillende aflevering informeren we het brede publiek opnieuw over de minimale woningkwaliteitsnormen. Bovendien zorgen we er voor dat de kijker zijn eigen woning kritisch in vraag stelt: voldoet mijn woning? Wat kan ik doen om mijn woning te verbeteren? Hoe kan ik er voor zorgen dat mijn aan de woningkwaliteitsnormen beantwoordt of blijft beantwoorden?



1. Organogram



2. Ondernemingsplan en jaarrapportering

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

3. Personeelsgegevens

	Vrouw	Man
Contractueel	11	8
Statutair	144	95
Subtotaal	155	103
Totaal	258	

4. Parlementaire vragen

In 2021 waren er in totaal **449** parlementaire vragen voor Wonen waarvan:

- 334 schriftelijke vragen
- 115 vragen om uitleg

5. Klachten

- Totaal aantal klachten: 135
- Aantal ontvankelijke klachten: 83 (naam en adres indiener gekend, feiten duidelijk omschreven)
- Aantal gegronde/deels gegronde klachten: 16 (een of meerdere ombudsnormen geschonden)

De meest opmerkelijke vaststelling is wel de aanzienlijke daling van het aantal klachten tegenover de voorgaande jaren (waarin hun aantal algemeen al enige tijd vrij stabiel bleef). We tellen voor 2021 83 ontvankelijke klachten, tegenover 126 in 2020; het globale aantal (inclusief de onontvankelijke) daalde in een jaar tijd van 218 naar 135. Op zich mag dat goed nieuws heten, al is het natuurlijk de vraag waaraan die sterke daling te danken is.

De daling van het aantal onontvankelijke klachten hangt zeker samen met een betere informatie en doorverwijzing, waardoor mensen minder snel bij de klachtenbehandelaar terechtkomen wanneer dat (nog) niet nodig is, bijvoorbeeld omdat ze nog geen beroepsprocedure hebben doorlopen. In het verleden was dat laatste immers al te vaak het geval, waardoor de klager uiteindelijk via een onnodige omweg langs de klachtenbehandelaar naar de beroepsprocedure moest worden verwezen. Het feit dat mensen op het juiste moment de gepaste verweermogelijkheid krijgen aangereikt is uiteraard een tijdswinst voor zowel de betrokkene als voor onze eigen diensten. Weliswaar komt het nog steeds voor dat burgers, als ze weet hebben van het bestaan van een beroepsmogelijkheid, een klachtenprocedure en een Vlaamse Ombudsdienst, maar meteen hun zaak bij alle drie tegelijk aanhangig maken, in de hoop de behandeling ervan te bespoedigen. In dat laatste geval worden ze niet meer als klacht geregistreerd, aangezien ze simultaan ook de dienst beroepen hebben aangeschreven waar hun dossier verder wordt opgenomen, zodat de klachtenbehandelaar verder niets meer hoeft te doen: enkel als ze

verkeerdelijk enkel de klachtenbehandelaar aanschreven, waarna die hen moest doorverwijzen, worden ze nog als onontvankelijke klacht meegeteld (dit om een overbodige meervoudige registratie van eenzelfde dossier bij verschillende diensten zoveel mogelijk te vermijden). Algemeen lijkt ook het inzetten op een heldere communicatie, om zoveel mogelijk misverstanden te voorkomen in plaats van ze naderhand te moeten remediëren, stilaan zijn vruchten af te werpen. Dat laatste lijkt ook te worden bevestigd door het feit dat het aantal ontvankelijke klachten wegens ontoereikende informatieverstrekking daalde van 15 in 2020 naar 10 (waarvan 4 gegrond) in 2021.

Niettemin is ook de daling van het aantal ontvankelijke klachten substantieel te noemen. Als we kijken naar de verschillende, steeds weerkerende, thema's, dan zien we dat de klachten over de huurpremie en de huursubsidie vrij stabiel bleven, met een minieme daling tegenover vorig jaar: over de huursubsidie waren er in 2021 33 ontvankelijke klachten, tegenover 34 in 2020; over de huurpremie waren dat er 13, tegenover 17 in 2020. In 2020 was overigens wel al een significantere daling vastgesteld in de klachten over de huurpremie (in 2019 bedroeg hun aantal immers nog 31): een tendens die zich dus lijkt te bestendigen.

Dit jaar zien we een al even significante daling van het aantal ontvankelijke klachten over de renovatiepremie, die bijna in haar eentje verantwoordelijk is voor de daling van het algemene totaalcijfer: tegenover 46 ontvankelijke klachten in 2020 hadden we er in 2021 nog maar 24, een daling van bijna 50 %. Daarbij moet worden vermeld dat we in 2020 in datzelfde domein een stijging opmerkten tegenover de periode ervoor, die toen kennelijk viel toe te schrijven aan een aantal wijzigingen in de voorwaarden voor deze premie. Van diezelfde wijzigingen werd in het klachtenrapport van 2020 evenwel al aangestipt dat ze slechts een acute en kortstondige toename van de klachten zouden genereren (vanwege de mogelijke verwarring tussen de verschillende stelsels die bij heel wat aanvragers voor frustraties zorgde), maar dat ze op langere termijn net tot minder klachten zouden moeten leiden vanwege een betere stroomlijning van een aantal voorwaarden: een verwachting die lijkt te worden ingelost. Daarnaast moet ook worden vermeld dat het team renovatiepremies sinds de inwerkingtreding van de vernieuwde renovatiepremie ook extra heeft ingezet op interne kwaliteitscontrole bij de dossierbehandeling, met resultaat.

Tot slot moeten we erop wijzen dat ook de soms lange dossierbehandeltermijnen, die in 2020 vooral bij de renovatiepremie en de huurpremie voor wrevel leken te zorgen, met 10 ontvankelijke klachten tot gevolg, in 2021 duidelijk als minder problematisch werden ervaren, en nog maar 2 (overigens ongegronde) klachten opleverden. Ook op dat vlak werd dus een duidelijke vooruitgang geboekt; een goede communicatie over de te hanteren termijnen helpt zeker te voorkomen dat de wachtende burger zijn geduld verliest.

6. Website

In 2021 consulteerden 806.232 unieke gebruikers de website www.wonenvlaanderen.be.

7. Cijfermateriaal

Voor meer cijfermateriaal kan u terecht op jaarverslag2021.wonenvlaanderen.be.



9. BLIK VOORUIT

1. Wonen in Vlaanderen

1.1. Samen bouwen aan ons nieuw 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.

1.2. 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 toezichhoudende rol.

1.3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

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