

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Ondernemingsplan 2023-2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Onze drijfveren	5
2.1	Beleidsnota als richtsnoer	5
2.2	Missie, visie en krachtlijnen als opstap	5
3	Strategische en operationele doelstellingen	7
3.1	SD 1: Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod	8
3.1.1	OD1.1 We voeren een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen	8
3.1.2	OD1.2 We ondersteunen het menswaardig wonen via algemene woningkwaliteitsnormen	9
3.1.3	OD 1.3 We handhaven de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt	9
3.1.4	OD 1.4 We sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand	9
3.1.5	OD 1.5 We moedigen de renovatie van privaat huurpatrimonium aan	9
3.1.6	OD 1.6 We streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting	10
3.1.7	OD 1.7 We stimuleren de renovatie van het sociaal huurpatrimonium	10
3.1.8	OD 1.8 We stimuleren eigenaars om het bestaande patrimonium duurzamer te maken	10
3.2	SD 2: Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen	12
3.2.1	OD 2.1 We dragen bij aan de preventie en bestrijding van armoede	12
3.2.2	OD 2.2 We stimuleren betaalbaar huren voor wie het nodig heeft	12
3.2.3	OD 2.3 We stimuleren betaalbaar sociaal huren voor wie het nodig heeft	12
3.2.4	OD 2.4 We maken het verwerven van een eigen woning mogelijk voor wie het nodig heeft	13
3.3	SD 3: Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk en woonzeker voor iedereen	14
3.3.1	OD 3.1 We bevorderen de woonzekerheid op de private huurmarkt	14
3.3.2	OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	14
3.3.3	OD 3.3 We bevorderen de woonzekerheid van het eigenwoningbezit	15
3.3.4	OD 3.4 We stimuleren en sensibiliseren de eerlijke toegang tot de private huurmarkt	15
3.3.5	OD 3.5 We werken aan een wettelijk kader om een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt mogelijk te maken	15
3.3.6	OD 3.6 We streven naar een meer inclusief woonaanbod	15
3.4	SD 4: Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod	17
3.4.1	OD 4.1 We organiseren een goede afstemming tussen het woonbeleid en het ruimtelijk beleid	17
3.4.2	OD 4.2 We voorzien in een wettelijk kader om een divers en betaalbaar privaat huuraanbod te faciliteren	17
3.4.3	OD 4.3 We moedigen investeringen in de private huur aan	17
3.4.4	OD 4.4 We staan in voor een wettelijk kader om een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod te faciliteren	18
3.4.5	OD 4.5 We stimuleren de uitbreiding van het aantal sociale woningen	18
3.4.6	OD 4.6 We verhogen het aanbod van de sociale koopsector	19
3.4.7	OD 4.7 We moedigen nieuwe woonvormen aan	19
3.5	SD 5: Wonen in Vlaanderen draagt bij tot een hogere performantie op het beleidsveld Wonen	20
3.5.1	OD 5.1 We dragen bij tot de performantie van de woonactoren	20
3.5.2	OD 5.2 We ondersteunen het lokaal woonbeleid	21
3.5.3	OD 5.3 We zorgen voor een onderbouwd beleid	21
3.5.4	OD 5.4 We zorgen voor kwaliteitsvolle regelgeving	22
3.6	SD 6: Wonen in Vlaanderen is een warme organisatie en stelt zich actief en wendbaar op	23
3.6.1	OD 6.1 Wonen in Vlaanderen ontwikkelt een duidelijke strategie en organiseert zich op een doeltreffende manier	23
3.6.2	OD 6.2 Wonen in Vlaanderen streeft een aantrekkelijk werkgeverschap na	24
3.6.3	OD 6.3 Wonen in Vlaanderen voert een wendbare ICT-ondersteuning	25
3.6.4	OD 6.4 Wonen in Vlaanderen richt haar financieel beheer efficiënt in	25
3.6.5	OD 6.5 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een betrouwbare juridische dienstverlening	26
3.6.6	OD 6.6 Wonen in Vlaanderen voert een goed belanghebbendenmanagement en een verbindende externe communicatie	26
4	Generieke doelstellingen	28
4.1	Aanbevelingen Audit Vlaanderen	28

4.2	Personeelsplan	28
4.3	Preventieplan	28
4.4	Diversiteitsplan	28
4.5	Omzetting Europese regelgeving	28
5	Bijlage: uittreksel regelgevingsagenda	29

1 INLEIDING

Dit ondernemingsplan voor de periode 2023-2024 is onder meer gebaseerd op de meerjarige ondernemingsplannen van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)¹. Het agentschap Wonen in Vlaanderen is ontstaan uit een samenvoegen van de opdrachten van deze 2 agentschappen.

Met de slogan **een thuis voor iedereen** is onze ambitie meteen duidelijk. We willen dat elke burger, professionele partner en medewerker zich thuis voelt in onze nieuwe organisatie zodat we samen kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken – kortom, een thuis creëren voor alle inwoners van Vlaanderen.

Voor de opmaak van het eerste ondernemingsplan van Wonen in Vlaanderen (hierna soms ook aangeduid als ‘het agentschap’) zijn we vertrokken vanuit de nieuwe gezamenlijke missie, visie en krachtlijnen die we tijdens de voorbereiding van de fusie formuleerden. Daarnaast werden de bestaande ondernemingsplannen geanalyseerd en tegen de nieuwe missie en visie gehouden. Vanuit de vier kernwoorden uit de missie en de opgestelde krachtlijnen werden 6 nieuwe strategische doelstellingen geformuleerd.

We willen een ondernemingsplan dat gelezen en gebruikt wordt, en waar de medewerkers van ons agentschap zich in herkennen.

¹ Het fusiedecreet bepaalt dat het agentschap Wonen in Vlaanderen vanaf 1 januari 2023 de opdrachten van de VMSW uitvoert. Hoewel de VMSW als aparte rechtspersoon met een beperkt takenpakket blijft bestaan, is voorzien in een verregaande verstrengeling tussen het agentschap en de VMSW. Omwille van de eenheid van aansturing vanuit Wonen in Vlaanderen en de verregaande versmelting opteerde de decreetgever om slechts één gezamenlijk ondernemingsplan voor beide entiteiten op te stellen.

2 ONZE DRIJFVEREN

Onze drijfveren zijn tweeledig. Enerzijds is er de beleidsnota van de minister van Wonen die ons richting geeft. Daarnaast hebben we werk gemaakt van de ontwikkeling van een missie, visie en krachtlijnen voor Wonen in Vlaanderen. Deze beide insteken vormen dan ook de basis en het uitgangspunt van dit ondernemingsplan.

2.1 BELEIDSNOTA ALS RICHTSNOER

Binnen het Woonbeleidsplan Vlaanderen worden de strategische doelstellingen uit artikel 3 van de Vlaamse Codex Wonen verwerkt.

Volgende strategische doelstellingen werden daarin geformuleerd:

1. SD 1 In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol;
2. SD 2 In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar;
3. SD 3 In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning;
4. SD 4 In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd;
5. SD 5 In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning.

Bij de start van de huidige Vlaamse Regering werd de Beleidsnota Wonen opgesteld voor de legislatuur die loopt van 2019 tot 2024.

De strategische doelstellingen uit het Woonbeleidsplan werden verder doorvertaald in de inhoudelijke structurelementen van de beleidsnota van onze minister:

1. Woningkwaliteit
2. Ondersteuning vraagzijde van de woningmarkt
3. Ondersteuning aanbodzijde van de woningmarkt
4. Thema-overschrijdend instrumentarium

2.2 MISSIE, VISIE EN KRACHTLIJNEN ALS OPSTAP

Dit is onze missie: **Het agentschap Wonen in Vlaanderen wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen.**

Om die missie te realiseren, vervullen we als Agentschap Wonen in Vlaanderen vier rollen, die onze visie weergeven.

We zijn:

- Een **leverancier van kwaliteit**. Burgers en woonpartners kunnen elke dag op ons rekenen voor financiering, premies en subsidies, projectondersteuning, adviezen en begeleiding, met handhaving als sluitstuk.
- Een **expertisecentrum** dat beleid en uitvoering ondersteunt, en kennis rond wonen uitbouwt en verspreidt, met een focus op de kernopdrachten uit de Vlaamse Codex Wonen.
- Een **platform waar we expertise uitwisselen** met onze woonpartners en hen met elkaar in verbinding brengen rond deze kernopdrachten.
- Een **motor voor innovatie en professionalisering**. Dit doen we door impulsen en inspiratie te geven aan het beleid en aan de woningmarkt waar we kansen zien.

Aanvullend op de missie en visie formuleerden we ook krachtlijnen. Deze krachtlijnen geven nog eens de richting aan waar onze organisatie heen gaat, en vatten de essentie waar onze organisatie als geheel voor staat:

- Onze dienstverlening aan de burger, de lokale besturen en de woonactoren is **kwaliteitsvol en laagdrempelig**.
- We gaan **duurzame verbindingen** aan met lokale besturen en woonactoren.
- We bouwen aan een **sterk partnerschapsmodel**
- We maken met een **brede blik woonbeleid**
- We ondersteunen onze medewerkers **slagkrachtig, verbindend en op maat van hun noden**.

Om deze visie concreet te maken, vertalen we ze in 6 strategische en onderliggende operationele doelstellingen. Deze doelstellingen geven richting aan onze projecten, acties en capabilities. Aanvullend overlopen we 4 elementen, die in elk ondernemingsplan moeten voorkomen.

Dit zijn onze 6 strategische doelstellingen:

1. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod
2. Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen
3. Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk en woonzeker voor iedereen
4. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod
5. Wonen in Vlaanderen draagt bij tot een hogere performantie op het beleidsveld Wonen
6. Wonen in Vlaanderen is een warme organisatie en stelt zich actief en wendbaar op

3 STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

De strategische doelstellingen vinden hun oorsprong in de Vlaamse Codex Wonen en de beleidsnota van de minister. We hebben de structuur van de beleidsnota overgenomen om de samenhang en wisselwerking tussen de beide documenten te benadrukken. Op deze manier is de vertaalslag van het beleid van de minister naar de uitvoering en de manier waarop dit gebeurt, heel duidelijk voor iedereen. Dit bevordert de transparantie van het gevoerde beleid en geeft een duidelijke invulling aan de intenties en standpunten die het politieke niveau heeft ingenomen en uitgestippeld.

Aan elke strategische doelstelling wordt uitvoering gegeven door meer concrete operationele doelstellingen, waaraan we enerzijds onze courante werking koppelen, via het opsommen van onze capabilities², en anderzijds gerichte acties opnemen, om naast de courante werking extra te kunnen inzetten op het realiseren van die doelstellingen.

We doen dat in dit document consequent op deze manier:

Courante werking

Capability cluster
Capability 1
Capability 2

Acties

Actie 1
Actie 2
Actie 3
Actie 4

In een [bijlage](#) bundelen we per strategische doelstelling de verschillende beleidsinitiatieven; die staan dus niet als afzonderlijke actie opgesomd per operationele doelstelling, maar worden achteraan dit document gegroepeerd weergegeven.

² Bij de inrichting van onze organisatie grijpen we vaak terug naar het concept 'capability' en 'capability cluster'. Anders dan processen, die beschrijven hoe een organisatie tot bepaalde resultaten, output, dienstverlening, komt, geven we met een capability weer *wat* we doen, los van het achterliggende proces.

3.1 SD 1: WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN DUURZAAM EN KWALITEITSVOL WOONAANBOD

Woningkwaliteit is een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen heeft de ambitie uitgesproken dat in 2050 alle woningen in Vlaanderen van toereikende kwaliteit moeten zijn.

De basis van het woningkwaliteitsbeleid zijn de minimale kwaliteitsnormen, die bepalen waar de bestaande en nog te bouwen woningen aan moeten voldoen. Het beleid wordt vormgegeven aan de hand van een handhavingsspiramide. Die piramide bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen. Met de invoering van deze piramide is er in het beleid een sterkere klemtoon op informeren/sensibiliseren en de preventieve aanpak, via positieve prikkels.

In de eerste laag van de piramide zet Wonen in Vlaanderen in op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. De tweede laag is het proactief beleid en de preventieve aanpak, die de naleving van de minimale normen zonder inzet van de administratieve of strafrechtelijke procedure tot doel heeft. De derde en vierde laag van de piramide betreft voornamelijk de toepassing van de traditionele procedures woningkwaliteitsbewaking, respectievelijk de administratiefrechtelijke en de strafrechtelijke procedure.

De kwaliteitsnormen gelden als minimumnormen en worden daarom bewaakt en gehandhaafd op de huurmarkt. Dit sluit niet uit dat Wonen in Vlaanderen zich ook inzet voor het verduurzamen van woningen, om de klimaatimpact van het woningpark geleidelijk te verminderen. We zetten daarbij in op informatie en sensibilisering en ondersteuning van renovaties. Op de sociale huurmarkt neemt Wonen in Vlaanderen, samen met de woonmaatschappijen, initiatieven ter uitvoering van het klimaatactieplan 2050.

3.1.1 OD1.1 We voeren een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen

Courante werking

Woningkwaliteit bewaken
Samenwerking met en ondersteuning van partners rond dossierstromen woningkwaliteit

Acties

1. Uitbouw handhavingsspiramide
2. Structureel overleg netwerk brandweer
3. Aanmoedigingsbeleid verplicht conformiteitsattest
4. Uniform kamerreglement
5. CO-preventie
6. Richtlijnen voor lokale aanpak huisvesting arbeidskrachten
7. Ontwikkeling ICT-functionaliteit 'kotlabel' op maat van lokale besturen

3.1.2 OD1.2 We ondersteunen het menswaardig wonen via algemene woningkwaliteitsnormen

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Geen acties

3.1.3 OD 1.3 We handhaven de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt

Courante werking

Woningkwaliteit bewaken
Administratief beheer woningkwaliteit
Behandelen beroepen woningkwaliteit
Handhaving woningkwaliteit
Uitvoeren conformiteitsonderzoeken

Acties

1. Erkennings traject voor woningcontroleurs
2. Ondersteuning bij toepassen waarschuwingsprocedure
3. Garanderen slagkracht, impact en proactieve werking van de Wooninspectie
4. Uitrol bestuurlijke handhaving

3.1.4 OD 1.4 We sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Wenselijkheid digitaal platform kennisdeling i.f.v. verduurzamen woningbestand
2. Sensibilisering rond verduurzaming private huurmarkt, link met geconventioneerde huur
3. Kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming bestaande woningen
4. Gewestelijk maatschappelijk afwegingkader vaststellen voor sloop of renovatie

3.1.5 OD 1.5 We moedigen de renovatie van privaat huurpatrimonium aan

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Geen acties

3.1.6 OD 1.6 We streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Sociale huur: renovatie alle gebouwen EPC 100
2. Optimale subsidieverdeling voor energiezuinige sociale woningen
3. Rapportering over renovatieplannen uit Woningkenmerken
4. Periodiek overleg met een multidisciplinaire werkgroep met WM over de realisatie van het klimaatplan voor sociaal wonen
5. Ontwikkelen D&R procedure

3.1.7 OD 1.7 We stimuleren de renovatie van het sociaal huurpatrimonium

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Beheren en analyseren van alle kenmerken van het sociaal patrimonium
Realiseren van sociale woonprojecten
Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van de renovatietoetsen
Coördineren van speciale overheidsopdrachten voor het renoveren van sociale woonprojecten
Organiseren van tijdelijke woningen

Acties

1. Aanpassing VKF Besluit om over te gaan naar een subsidiëring die meer aanzet tot globale renovatie
2. Lanceren van een groepsaankoop voor de renovatie van gelijkaardige woningen
3. Ondersteuning WM waarvan blijkt dat hun woningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen
4. Monitoring van de investeringen die gedaan worden om te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen
5. Steekproefcontrole op de ingevulde Woningkenmerken
6. Verdere uitbouw van het portaal Woningkenmerken
7. Actieve ondersteuning van WM bij gebruik van portaal Woningkenmerken, o.m. door opleiding
8. WM kunnen woonunits inschakelen bij renovatieprojecten

3.1.8 OD 1.8 We stimuleren eigenaars om het bestaande patrimonium duurzamer te maken

Courante werking

Beheer premies burgers
Administratief beheer verbouwingspremies
Bouwtechnisch beoordelen verbouwingspremies
Behandelen beroepen verbouwingspremies

Acties

1. Verdere uitrol Mijn Verbouwpremie

3.2 SD 2: WONEN IN VLAANDEREN GAAT VOOR BETAALBAAR WONEN VOOR IEDEREEN

Betaalbaarheid is een cruciaal onderdeel van het recht op wonen. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen heeft de ambitie uitgesproken dat in 2050 menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar is. Het woonbeleid dient daarbij een ondersteunende rol te spelen, vermits niet alle huishoudens er op eigen (financiële) kracht in slagen een woning te vinden die binnen de mogelijkheden valt.

Die ondersteuning wordt geboden op de verschillende deelmarkten. Zo worden sociale huurwoningen aangeboden aan een verminderde huurprijs en voor kwetsbare huishoudens op de private huurmarkt bestaan er tegemoetkomingen in de huurprijs. Eigenaar-bewoners kunnen beroep doen op sociale leningen.

3.2.1 OD 2.1 We dragen bij aan de preventie en bestrijding van armoede

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Armoede-overleg
2. Armoedetoets

3.2.2 OD 2.2 We stimuleren betaalbaar huren voor wie het nodig heeft

Courante werking

Beheer premies burgers
Administratief beheer huurpremie
Administratief beheer huursubsidie
Behandelen beroepen premies en subsidies

Acties

1. Verminderen non-take up huursubsidie en huurpremie
2. Digitale aanvraag huursubsidie en huurpremie

3.2.3 OD 2.3 We stimuleren betaalbaar sociaal huren voor wie het nodig heeft

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Beheren van het centraal inschrijvingsregister

Acties

1. Centralisatie van de gegevens over (kandidaat-)huurders in een centraal inschrijvingsregister, om de toegang tot de sociale huurmarkt te vereenvoudigen en te controleren
--

2. Doorvoeren van een actualisatie door de woonmaatschappijen na de start van het inschrijvingsregister
3. Monitoring van de evolutie van sociale huurprijzen.
4. Centraal inschrijvingsregister mobiel beschikbaar maken om gebruiksvriendelijkheid te verhogen

3.2.4 OD 2.4 We maken het verwerven van een eigen woning mogelijk voor wie het nodig heeft

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Overdracht bijzondere sociale leningen naar VWF
--

3.3 SD 3: WONEN IN VLAANDEREN MAAKT DE WONINGMARKT TOEGANKELIJK EN WOONZEKER VOOR IEDEREEN

Naast een betaalbare en kwaliteitsvolle woning, maken ook woonzekerheid en een gelijke toegang deel uit van het recht op wonen. Het Woonbeleidsplan stelt voorop dat in 2050 beiden gewaarborgd zijn voor iedereen.

Woonzekerheid betreft de individuele mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang men het wenst, binnen de voorwaarden voor betaalbaarheid en kwaliteit en mits naleving van een aantal plichten. In haar opdracht om het recht op wonen te garanderen, heeft Wonen in Vlaanderen ook oog voor het beschermen van de woonzekerheid, zowel op de eigendomsmarkt als op de private en sociale huurmarkt.

Het beschermen van gelijke kansen op de woningmarkt stelt zich vooral op de huurmarkt. Via het toewijzingsstelsel worden sociale huurwoningen aan de hand van objectieve criteria toegewezen aan kandidaat-huurders. Op de private huurmarkt werkt Wonen in Vlaanderen samen met de lokale besturen en verhuurders om discriminatie tegen te gaan.

3.3.1 OD 3.1 We bevorderen de woonzekerheid op de private huurmarkt

Courante werking

Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
Berekenen en toekennen tussenkomst vanuit het fonds uithuiszettingen

Acties

1. Campagne over FBU
2. Uitbouw gemeentelijke noodwoningen

3.3.2 OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Verzekeren van doorbetalingsgarantie en contractovername voor WM

Acties

1. Aanpak dak- en thuisloosheid
2. Kennisopbouw omtrent het systeem "Skaeve Huse"
3. Organisatie van een groepsaankoop van modulaire woningen waarop gemeenten en WM kunnen intekenen om personen in een hoge woningnood of dakloos te kunnen huisvesten
4. Informeren en sensibiliseren van de WM over de mogelijkheden om via versnelde toewijzingen (tot 1/10) en pijler 2 vanaf 1/10 bij te dragen tot het tegengaan van dak- en thuisloosheid, en dit in samenwerking van de CAW's

3.3.3 OD 3.3 We bevorderen de woonzekerheid van het eigenwoningbezit

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Geen acties

3.3.4 OD 3.4 We stimuleren en sensibiliseren de eerlijke toegang tot de private huurmarkt

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening inzake privaat huurrecht

Acties

1. Onderzoek opstellen dynamische lijst malafide huurders/verhuurders
2. Evaluatie van het actieplan antidiscriminatie
3. Betere organisatie van het advies over de private huurwetgeving
4. Uitwerken attestering- en lotingsysteem geconventioneerde verhuur

3.3.5 OD 3.5 We werken aan een wettelijk kader om een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt mogelijk te maken

Courante werking

Toezicht houden op huurdersverplichtingen
Het opleggen van sancties aan huurders
Onderzoek naar de naleving van de huurdersverplichtingen

Acties

1. Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom

3.3.6 OD 3.6 We streven naar een meer inclusief woonaanbod

Courante werking

Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
Berekenen en toekennen van subsidies voor noodwoningen
Berekenen en toekennen van subsidies voor woonwagenterreinen
Overkoepelende externe dienstverlening
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn
Realiseren van sociale woonprojecten
Technische ondersteuning voor woonwagenterreinen

Acties

- | |
|---|
| 1. Organisatie van de Inspiratiedag voor sociale diensten |
| 2. Ontwikkelen van studentenhuysvesting |

3.4 SD 4: WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN BREDER EN MEER DIVERS WOONAAVBOD

De woningmarkt kan maar goed werken en bijdragen tot het realiseren van de doelstellingen van het woonbeleid, wanneer het aanbod overeenstemt met de vraag naar woningen. Het woonbeleid kan de aanbodscreatie mee sturen en faciliteren, maar dient dit op gerichte wijze te doen om de markt niet te ontwrichten. Op de huurmarkt neemt Wonen in Vlaanderen hierin een actieve rol, via het voorzien in een aangepast wettelijk kader en stimuleren van investeringen voor woningen.

Wonen in Vlaanderen financiert en ondersteunt de woonmaatschappijen om hun patrimonium uit te breiden en te renoveren. Objectieven moeten de lokale besturen aansporen het aanbod op hun grondgebied uit te breiden.

3.4.1 OD 4.1 We organiseren een goede afstemming tussen het woonbeleid en het ruimtelijk beleid

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Proefproject *verevening*: onderzoek naar het niet langer voor sociale woningbouw aanwenden van het meest kwetsbare, slecht gelegen juridisch aanbod aan bouwgronden, en de compensatie die daarbij hoort

3.4.2 OD 4.2 We voorzien in een wettelijk kader om een divers en betaalbaar privaat huuraanbod te faciliteren

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Overlegplatform private huur - studentenhuisvesting

3.4.3 OD 4.3 We moedigen investeringen in de private huur aan

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Kennisnetwerk betaalbaar verhuren

3.4.4 OD 4.4 We staan in voor een wettelijk kader om een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod te faciliteren

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Ondersteunen en beoordelen van gemeenten i.k.v. voortgangstoets BSO

Acties

1. Monitoring van BSO i.f.v. een eventueel gemeentelijk plan van aanpak om in samenwerking met de WM bouwprojecten op te starten
2. Uitwerken nieuwe aanpak jaarlijkse meting en afstemming met projectportaal

3.4.5 OD 4.5 We stimuleren de uitbreiding van het aantal sociale woningen

Courante werking

Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
Beheren en consolideren van leningen
Beheren van budgetten voor initiatiefnemers
Beheren van financiële fondsen
Uitvoeren van betaalproces
Berekenen en toekennen van subsidies aan woonactoren
Overkoepelende expertise en ondersteuning bieden voor het realiseren van sociale woonprojecten
Coördineren van speciale overheidsopdrachten voor het realiseren van sociale woonprojecten
Expertise en ondersteuning bieden bij infrastructuur- en bouwprojecten
Expertise en ondersteuning bieden bij overheidsopdrachten voor het realiseren van sociale woonprojecten
Organiseren van een helpdesk digitale projectopvolging
Voeren van de programmatie en bijhorende ondersteuning
Overkoepelende externe dienstverlening
Het organiseren van de oproep voor woonbeleidsconvenanten
Realiseren van sociale woonprojecten
Optreden als bouwheer bij aanleg van infrastructuur
Opvolgen en adviseren subsidiedossiers infrastructuur
Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van energiepremedossiers
Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van gunningsdossiers tot oplevering
Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van stedenbouwkundige studies
Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van wedstrijdossiers tot aanbesteding
Technisch en administratief ondersteunen van vastgoeddossiers

Acties

1. Overdracht gesubsidieerd sociaal huurpatrimonium
2. Finalisering en implementatie van de nieuwe richtlijnen voor infrastructuurwerken
3. Organisatie van opleidingen over het zelf realiseren van infrastructuur
4. Verdere implementatie projectportaal
5. Aanbod van groepsaanbestedingen voor de WM zodat ze meer sociale woningen kunnen realiseren of inhuren (CBO+ en raamcontract modulaire woningen)
6. Onderzoek naar de voortzetting van de ondersteuning van actieve maatschappijen, bijvoorbeeld door terugvloei overschotten fonds beheersvergoeding of via werkingskosten
7. Analyse welke elementen bijdragen in het fonds voor de financiering van de VMSW, met voorstel om de overschotten te laten terugvloeien naar de sector.
8. Organisatie open oproep geconventioneerde huur
9. Maximaal herbestemmen van sociale lastgronden voor sociale huisvesting. Waar het niet mogelijk is om de gronden een sociale woonbestemming te geven, worden andere opties bekeken
10. Overdracht van gronden uit het Rollend Grondfonds aan initiatiefnemers. Binnen Vlabinvestgebied via recht van opstal, buiten Vlabinvestgebied via verkoop
11. Onderhandelingen met potentiële kopers over de historische restgronden van de NV VMSW en over de overdracht van openbare wegenis en groene zones aan de betrokken gemeenten
12. In het traject naar woonmaatschappijen: oude leningen splitsen, toewijzen aan de juiste entiteit; nieuwe leningen toewijzen
13. Geconventioneerde verhuur: opzetten van het nieuwe financieringssysteem en tijdig dossiers uitbetalen
14. Herwerken betaalproces in overleg met de WM
15. Herdenken bankfunctie VMSW in overleg met de WM

3.4.6 OD 4.6 We verhogen het aanbod van de sociale koopsector

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Geen acties

3.4.7 OD 4.7 We moedigen nieuwe woonvormen aan

Courante werking

Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Tussentijdse evaluatie proefomgeving experimentele woonvormen
2. Onderzoek nieuwe woonvormen
3. Leertraject coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen

3.5 SD 5: WONEN IN VLAANDEREN DRAAGT BIJ TOT EEN HOGERE PERFORMANTIE OP HET BELEIDSVELD WONEN

Een effectief woonbeleid is in de eerste plaats afhankelijk van de (wetenschappelijke) onderbouwing van dat beleid. De beleidsondersteunende opdracht van Wonen in Vlaanderen houdt in dat onderbouwde beleidsdossiers worden opgemaakt, die in kwaliteitsvolle regelgeving kunnen uitmonden.

Net zo belangrijk voor een doelmatig woonbeleid zijn de woonactoren die op het veld actief zijn. Wonen in Vlaanderen zet zich sterk in om deze actoren, in het bijzonder de woonmaatschappijen en de lokale besturen, binnen hun wettelijke opdrachten performant te laten werken.

3.5.1 OD 5.1 We dragen bij tot de performantie van de woonactoren

Courante werking

Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
Beheren van rekening courant en huurwaarborgen
Beoordeling van de kredietwaardigheid van de WM
Berekenen en toekennen van werkingsubsidies en -vergoedingen aan sociale woonactoren, intermediairen en lokale besturen
Overkoepelende externe dienstverlening
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening m.b.t. aan- en verkoop van vastgoed
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening m.b.t. technische en bouwkundige expertise
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van administratieve werking van sociale woonactoren (SVK-plus) (uitdovend)
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van sociale huur
Leveren van expertise en overkoepelende ondersteuning op vlak van financieel beheer van sociale woonactoren
Organisatie en coördinatie van opleidings- en vormingprogramma voor klanten
Toezicht houden op sociale woonactoren
Behandelen van beroepen en verhalen m.b.t. een sociale woonactor
Beheer en ondersteuning van visitaties
Het opleggen van sancties aan de sociale woonactoren
Klachten m.b.t. de werking van de sociale woonactoren behandelen
Organiseren van gsystematiseerd toezicht op de sociale woonactoren

Acties

1. Optimalisatie van de methodiek van globale onderzoeken i.f.v. de woonmaatschappij
2. Implementatie van vormingsplan voor WM en lokale besturen
3. Ondersteuning van SHM's en SVK's bij de omvorming tot WM
4. Integratie van financiële planningen van SHM's en SVK's
5. Ondersteuning van WM in hun organisatorische ontwikkeling
6. SVK-ondersteuning en professionalisering (beperking financiële risico's)

7. Praktische uitvoering maatregelen ten aanzien van woonmaatschappijen bij niet naleving van de erkenningsvoorwaarden, bij niet behoorlijk uitvoeren van de opdrachten , bij niet naleving van de verbintenissen of wanneer de werking in gebreke blijft (art. 4.51 en art. 4.53 van de VCW van 2021)
8. In het traject naar woonmaatschappijen: de verschillende rekeningen-courant splitsen, toewijzen aan de juiste entiteit, mogelijk maken dat de rekening-courant herinvesteringsverplichting actief gebruikt wordt door de WM
9. Behandelen aanvraagdossiers erkenning woonmaatschappij

3.5.2 OD 5.2 We ondersteunen het lokaal woonbeleid

Courante werking

Overkoepelende externe dienstverlening
Behandelen aanvragen lokale besturen, zoals onteigening en attestering bestaande woonkernen
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening m.b.t. intergemeentelijke samenwerking
Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening m.b.t. lokaal woonbeleid
Leveren van overkoepelende dienstverlening op vlak van woningkwaliteit

Acties

1. Stimuleren van de integratie van de dienstverlening van woon- en energieloketten, waar beide bestaan
2. Behandeling herzieningsaanvragen en nieuwe aanvragen IGS 2023-2025

3.5.3 OD 5.3 We zorgen voor een onderbouwd beleid

Courante werking

Beleidsontwikkeling
Onderbouwen van het beleid
Visieontwikkeling inzake wonen en de verschillende woonthema's
Proactief relatiebeheer en stakeholdermanagement
Proactief stakeholdermanagement

Acties

1. Steunpunt Wonen 2021-2025
2. Datawarehouse Wonen
3. Woonsurvey 2023
4. Opmaak bijdrage regeerakkoord

3.5.4 OD 5.4 We zorgen voor kwaliteitsvolle regelgeving

Courante werking

Beleidsontwikkeling
Aansturen beleidsprogramma's en -projecten
Beleidsadvies in functie van beleidsbeslissingen over concrete dossiers
Beleidsafstemming met andere beleidsvelden en -niveaus
Beleidssteuning van minister, regering en parlement in functie van beleidscyclus
Evalueren en voorbereiden van beleid
Interpreteren van regelgeving rond wonen in functie van tweedelijnssteuning
Opstellen van decreten en uitvoeringsbesluiten

Acties

We verwijzen hier naar de regelgevingsagenda, [die als bijlage is toegevoegd](#).

3.6 SD 6: WONEN IN VLAANDEREN IS EEN WARME ORGANISATIE EN STELT ZICH ACTIEF EN WENDBAAR OP

Met deze strategische doelstelling willen we onze slagzin 'Een thuis voor iedereen' binnen onze organisatie ten volle waar maken. Warm werkgeverschap is de kern van de cultuur die we nastreven, waar begrippen als samenwerking, vertrouwen geven en verantwoordelijkheid nemen evidenties worden, om als één organisatie te kunnen functioneren.

Om dat te bereiken willen we onze interne werking zo goed mogelijk ordenen, zodat we maximaal onze doelstellingen bereiken, en dat op verschillende vlakken: waardering van ons menselijk kapitaal, en als organisatie zo wendbaar mogelijk proberen te functioneren, terwijl we onze financiën efficiënt beheren. Onze juridische dienstverlening zal betrouwbaar zijn, en ten aanzien van onze klanten streven we een verbindend partnerschapsmodel na.

3.6.1 OD 6.1 Wonen in Vlaanderen ontwikkelt een duidelijke strategie en organiseert zich op een doeltreffende manier

Courante werking

Administratieve ondersteuning
Ondersteuning management en overlegorganen
Kennisbeheer
Beheer archief en informatie
Data-verzameling en -ontsluiting
Masterdatabeheer
Monitoring en evaluatie
Data-analyse gericht op interne procesverbetering en evaluatie
Informatiebeveiliging
Opvolging van de meerjaren- en jaarlijkse begroting
Opvolging van de strategische en operationele plannen
Persoonsgegevensmanagement
Risicomanagement
Strategie-en visieontwikkeling
Ontwikkelen van een visie en strategie voor de organisatie
Opzetten van strategische programma's en doelstellingen
Strategische en tactische planning
Changemanagement
Enterprise architecture management
Langetermijn-thesaurieplanning
Ontwikkelen en opvolgen van een strategisch meerjarenplan
Ontwikkelen en opvolgen van operationele jaarlijkse planningen
Opstellen van een meerjarenbegroting
Opstellen van operationele jaarlijkse begrotingen
Portfoliomanagement

Acties

1. Implementatie van een organisatieportfolio
2. Ontwikkeling en geleidelijke implementatie van een organisatiebrede doelstellingenmonitoring
3. Uitrol van het raamwerk voor risicomanagement
4. Data worden gemodelleerd aan de hand van de Oslo ² standaard om de uitwisselbaarheid te garanderen
5. Cruciale informatieobjecten worden geïdentificeerd en inhoudelijk gedefinieerd. Definities worden publiek ter beschikking gesteld
6. Master data worden verder uitgerold binnen de organisatie en maximaal gekoppeld aan authentieke gegevensbronnen.

3.6.2 OD 6.2 Wonen in Vlaanderen streeft een aantrekkelijk werkgeverschap na

Courante werking

Administratieve ondersteuning
Ondersteuning syndicaal overleg
Communicatie
Communicatie naar personeelsleden
Facilitair beheer
Aan- en verkoop van goederen en diensten
Het ontwikkelen, uitvoeren en opvolgen van logistieke projecten
Postophaling, -verzending en bedeling
Voorraad- en wagenparkbeheer
Personeelsbeheer
Ondersteunen bij in-, door- en uitstroom
Ondersteunen bij personeelsadministratie
Ondersteunen van evaluatie- en competentieontwikkeling
Ontwikkelen, uitvoeren en opvolgen HR-strategie
Organiseren van vorming en opleiding voor personeelsleden
Voeren van een welzijnsbeleid

Acties

1. Implementatie HR- en interne communicatie-strategie, met aandacht voor personeelsparticipatie
2. Voorbereiding implementatie 5-sporenbeleid
3. Implementatie personeelsplan
4. Uitwerking in- en doorstroombeleid
5. Evaluatie afsprakenkader Hybride werken
6. Uitrol thuiswerkfaciliteitenplan

3.6.3 OD 6.3 Wonen in Vlaanderen voert een wendbare ICT-ondersteuning

Courante werking

ICT Beheer
Applicatiebeheer en –ondersteuning
Applicatieontwikkeling
Beveiliging van ICT-systemen
Business analyse
ICT budgetbeheer
ICT dienstenbeheer
ICT infrastructuurbeheer
ICT leveranciers- en contractenbeheer
ICT-projectcoördinatie
Modelleren en beheren van data

Acties

1. Periodieke afstemming met de sociale woonactoren en hun softwareleveranciers over het ICT-beleid
2. Ondersteunen en stimuleren van experts in alle diensten om meer inzicht te verwerven en meer datagedreven beslissingen te nemen via het gebruik van Power BI
3. Verdere implementatie en verrijking van het projectportaal
4. Integratie van het Centraal Woningregister met de ICT-systemen van de woonmaatschappijen
5. Slimme en efficiënte integratie van digitale ondersteuning in alle relevante ICT-systemen voor geconventioneerde (ver)huur
6. Ondersteuning van woonmaatschappijen bij de integratie van hun ICT-systemen en data
7. Verrijking van Mijn Verbouwpremie met nieuwe functionaliteiten en efficiënte digitale integraties met VEKA, met Fluvius en met Mijn Burgerprofiel

3.6.4 OD 6.4 Wonen in Vlaanderen richt haar financieel beheer efficiënt in

Courante werking

Administratieve ondersteuning
Ondersteuning Raad van Bestuur VMSW en algemene vergaderingen
Interne financiën
Beheren van funding en beleggingen
Financiële rapportering en opmaak jaarrekening VMSW
Financiële rapportering Wonen in Vlaanderen
Kortetermijn-kasplanning
Voeren van boekhouding VMSW
Voeren van boekhouding Wonen in Vlaanderen

Acties

- | |
|--|
| 1. Optimalisatie van de werking met gesplitste reserverings- en bestedingsbudgetten, zowel voor projectsubsidies als voor interne werkingsbudgetten. |
| 2. Voorbereiding van eengemaakte processen voor de interne werkingsbudgetten in Wonen in Vlaanderen. |

3.6.5 OD 6.5 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een betrouwbare juridische dienstverlening

Courante werking

Juridische ondersteuning
Juridische adviesverlening en informatieverstrekking
Opvolging rechtsgeschillen

Geen acties

3.6.6 OD 6.6 Wonen in Vlaanderen voert een goed belanghebbendenmanagement en een verbindende externe communicatie

Courante werking

Communicatie
Beheren van persrelaties en woordvoerderschap
Communiceren naar externe belanghebbenden
Grafische vormgeving
Ontwikkelen communicatiestrategie
Organiseren van interne en externe evenementen
Externe rapportering
Coördineren en beantwoorden van parlementaire vragen en vragen toezichtsinstanties
Opmaak van het jaarverslag
Overkoepelende externe dienstverlening
Beheer van klachten en meldingen
Proactief relatiebeheer en stakeholdermanagement
Afstemmen van het aanbod, de werking en interactiemomenten ten aanzien van klanten op hun noden
Beheren van klantenoverzicht (lokale besturen en woonactoren)
Vaststellen en consolideren van overkoepelende klantennoden

Acties

- | |
|--|
| 1. Productontwikkeling om het imago van sociaal wonen in Vlaanderen te verbeteren. |
| 2. Verdere uitbouw sociale mediakanalen |
| 3. Uitwerking postcastreeks over Wonen |
| 4. Uitrol specifieke communicatie-acties t.a.v. de burger |
| 5. Structureel overleg met de WM., o.a. met het oog op het bespreken van de samenwerking en het uitwisselen van ervaringen |

6. Tevredenheidsbevraging bij onze klanten
7. Uitbouw klantenrelatie tussen accountmanagers en de WM
8. Uitwerking plan van aanpak met als doel een 360° toepassing voor agentschapsbrede klantenondersteuning, klanten en contacten

4 GENERIEKE DOELSTELLINGEN

4.1 AANBEVELINGEN AUDIT VLAANDEREN

Er zijn op dit ogenblik geen op te volgen aanbevelingen van Audit Vlaanderen. Systematisch worden die wel opgevolgd door de risicobeheerders van de organisatie, die hierbij het directiecomité Organisatiebeheersing ondersteunen, en voor een geïntegreerde aanpak zorgen.

4.2 PERSONEELSPLAN

Het Personeelsplan 2023-2024 is gunstig geadviseerd door de vakorganisaties op 19 december 2022, en is intussen in uitvoering. We investeren in versterkingen en aantrekkelijke loopbanen, en monitoren onze budgettaire en koppen-besparingsdoelstelling.

4.3 PREVENTIEPLAN

Het Preventieplan 2023 is goedgekeurd door het directiecomité op 6 februari, en wordt na advies van de vakorganisaties op 6 maart, geleidelijk aan uitgevoerd, conform de voorziene planning.

4.4 DIVERSITEITSPLAN

Wonen in Vlaanderen streeft ernaar om voor de doelgroepen in haar personeelsbestand de streefcijfers te behalen die de Vlaamse overheid vastlegt. Ze doet dit door vacatures te verspreiden via organisaties die zich inzetten voor de verschillende doelgroepen.

De organisatie heeft diversiteit structureel ingebed in haar strategisch HR-beleid en zal een aantal acties uitwerken in de periode 2023-2024.

4.5 OMZETTING EUROPESE REGELGEVING

In onze zorg om kwaliteitsvolle regelgeving (OD5.4) zorgen we voor de screening in functie van de omzetting van eventuele EU-regelgeving. Momenteel zijn er geen lopende initiatieven en geen inbreukprocedures.

5 BIJLAGE: UITTREKSEL REGELGEVINGSAGENDA

Hier clusteren we de verschillende beleidsinitiatieven, per strategische doelstelling van dit ondernemingsplan:

1. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod
MLT decreet – luik woningkwaliteit
BVR uitvoering MLT decreet - woningkwaliteit
BVR energienorm
BVR buitenlandse arbeidskrachten
Evaluatie conceptuele en bouwtechnische richtlijnen sociale woningbouw
2. Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen
Decreet Wonen in eigen streek
BVR wijzigingen aan de huursubsidie en huurpremie naar aanleiding van rapport non take-up
BVR Wonen in eigen streek
BVR wijzigingen stelsel sociale leningen
3. Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk en woonzeker voor iedereen
MLT decreet – luik middelentoets en werkbereidheid
BVR uitvoering MLT decreet - sociaal huurstelsel
Evaluatie Vlaams huurdecreet
Evaluatie huurwaarborglening
4. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod
MLT decreet – luik geconventioneerde verhuur
BVR uitvoering MLT decreet – geconventioneerde verhuur
MLT decreet – luik recht van voorkoop
BVR uitvoering MLT decreet – recht van voorkoop
BVR aanpassing programmatie en subsidiëring van sociale woonprojecten
BVR verlenging experimentele projecten proefomgeving
BVR aanpassing subsidiesysteem energetische renovatie van sociale huurwoningen
5. Wonen in Vlaanderen draagt bij tot een hogere performantie op het beleidsveld Wonen
BVR kredietbemiddeling door woonmaatschappijen voor VWF
BVR tot wijziging van de verdeling van de stemrechten in de werkingsgebieden
BVR subsidiëring IGS-projecten binnen afgebakende regio's
Vorbereiding invulling Bindend Sociaal Objectief na 2025

Voor de Vlaamse Regering

Matthias Diependaele

Vlaams minister van Begroting, Financiën,
Wonen en Onroerend Erfgoed

Voor het agentschap Wonen in Vlaanderen

Helmer Rooze

Administrateur-generaal