



Vlaanderen
is sociaal wonen

JAARVERSLAG

2022

**Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen**

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

Inhoudsopgave

1. WERKEN AAN EXTRA EN KWALITATIEVE SOCIALE WONINGEN	4
1. Sociaal woonaanbod stimuleren	4
1.1. Inzet op samenwerking private actoren	4
1.2. Woonunits voor ontheemden uit Oekraïne.....	6
1.3. Sociale woonbeleidsconvenanten	7
1.4. Tegemoetkomen aan sterke stijging bouwkosten.....	8
2. Inzetten op energiezuinige, kwalitatieve sociale woningen.....	10
2.1. Renovatieplanner, nieuwe tool voor klimaat- en energiedoelstellingen	10
2.2. 27 geselecteerde projecten uit oproep innovatieve projecten.....	10
2.3. Asbestprotocol	11
3. Extra cijfers	11
2. FINANCIËLE PERFORMANTIE	12
1. Financiële cijfers VMSW	12
2. Financiële cijfers huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren	14
2.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen	14
2.2. Sociale verhuurkantoren.....	15
3. Extra cijfers	15
3. INZETTEN OP KLANTGERICHTE ONDERSTEUNING EN KENNISDELING	16
1. Ondersteuning bij het traject woonmaatschappijen	16
1.1. Ondersteuning bij het traject naar woonmaatschappijen.....	16
1.2. Eerste erkenningen als woonmaatschappij	16
1.3. Lancering website en communicatiepakket	18
1.4. Juridische modellen en webinars.....	19
1.5. Financiële en technische voorbereidingen in ICT-systemen	19
2. Andere klantenondersteuning.....	20
2.1. Draaiboek leegstandsbeheer	20
2.2. Voorbereidingen Centraal inschrijvingsregister (CIR).....	21
2.3. Betalingsuitstel door energiecrisis.....	22
2.3. Vraag het aan VMSW	23
3. Kennisdeling.....	25
3.1. Opleidingen	25
3.2. Webinar(reeks) in de kijker	25
3.3. Woonforum 2022.....	26
4. Extra cijfers	27
4. ONZE ORGANISATIE.....	28
1. Wonen in Vlaanderen, een thuis voor iedereen	28
1.1. Leiderschaps- en organisatiecultuurtrajecten	28
1.2. Lancering en bekendmaking Wonen in Vlaanderen	29
1. Personeelsgegevens	30
3. Extra cijfers	32



1. Werken aan extra en kwalitatieve sociale woningen

Een ondertitel toevoegen

1. Werken aan extra en kwalitatieve sociale woningen

1. Sociaal woonaanbod stimuleren

1.1. Inzet op samenwerking private actoren

Er is een grote nood aan extra sociale woningen. De VMSW lanceerde de afgelopen jaren verschillende oproepen om private ontwikkelaars, bouwfirma's, investeerders,... te betrekken bij sociale woningbouw. Ook in 2022 bleef de VMSW de private sector stimuleren om mee te werken aan sociaal wonen.

Twee oproepen CBO gelanceerd

2022 was het eerste jaar waarin we twee oproepen CBO publiceerden (in plaats van één). De eerste oproep startte op 1 juni 2022, de tweede op 1 september 2022. Voor deze oproepen was 130 miljoen euro beschikbaar: 100 miljoen euro voor huurwoningen, 30 miljoen euro voor koopwoningen.



Bouwpromotoren, aannemers en ontwikkelaars kunnen via CBO een totaalproject aanbieden. Ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van sociale woningen op locaties in heel Vlaanderen. Hiervoor stellen de sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen (delen van) hun werkingsgebied ter beschikking.

“ **In 2022 screenden we ook de kandidaturen uit beide oproepen. De inschrijvers die voldeden, kunnen in 2023 een ontwerp van woningen indienen.**



Raamovereenkomst afgesloten

In 2021 lanceerde de VMSW de eerste Design & Build voor appartementen. Via deze oproep sluiten we een raamovereenkomst voor vier jaar met een private ontwikkelaar die sociale appartementen ontwerpt en bouwt op gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen. De private ontwikkelaar staat dus in voor het ontwerpteam, de opmaak van het ontwerp- en uitvoeringsdossier, de nodige vergunningen en bouwt de appartementen.

De raamovereenkomst is opgedeeld in vijf percelen, een perceel voor elke Vlaamse provincie. In het najaar van 2022 sloten we voor elke perceel de raamovereenkomst. Vanaf

nu kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen onderhandelen met de laureaat van hun provincie.

Verlenging raamovereenkomst Design & Insulate

Via Design & Insulate helpen we sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen bij het versneld renoveren en isoleren van daken van huurwoningen. Hiervoor sloot de VMSW in 2020 twee raamovereenkomsten af: een voor regio Oost (Antwerpen, Limburg en een deel Vlaams-Brabant) en een voor regio West (Oost- en West-Vlaanderen en een deel Vlaams-Brabant).

Na een bevraging bij de sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen besloten we om deze raamovereenkomsten nog met twee jaar te verlengen. Sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen kunnen dus nog tot eind 2024 afnemen van de raamovereenkomst uit hun regio.



Na een bevraging bij de sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen besloten we om deze raamovereenkomsten nog met twee jaar te verlengen. Sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen kunnen dus nog tot eind 2024 afnemen van de raamovereenkomst uit hun regio.

Informatiecampagne gericht op private actoren

Begin 2022 had de VMSW verschillende oproepen tegelijkertijd lopen, namelijk CBO, Design & Build appartementen en SVK Pro. Daarom hield de VMSW een gerichte informatiecampagne op sociale media om private actoren te bereiken.

Meer informatie via [Private samenwerkingen](#).

1.2. Woonunits voor ontheemden uit Oekraïne

De VMSW kocht in 2022 95 mobiele woonunits aan voor de sector sociaal wonen. Sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen konden deze woonunits in eerste instantie aanvragen om ontheemden uit Oekraïne op te vangen. Dit was één van de acties om vluchtelingen uit Oekraïne te helpen huisvesten.



In een latere fase kunnen SHM's deze woonunits inzetten bij renovatieprojecten: sociale huurders kunnen dan tijdelijk in deze woonunits wonen terwijl hun woningen gerenoveerd worden. Hierdoor kunnen we op termijn sociale huurders sneller tijdelijk herhuisvesten en zo de doorlooptijd van grote renovatieprojecten helpen verkorten.

Van de 95 bestelde woonunits werden er 50 woonunits geproduceerd. De eerste woonunits voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne staan klaar om ingezet te worden in:

- 50 units in Gent
- 10 units in Sint-Lambrechts-Herk


Waar er geen nutsvoorzieningen waren, konden SHM's, woonmaatschappijen of lokale besturen de nodige beperkte infrastructuurwerken (laten) uitvoeren (bijvoorbeeld: aansluitingen water, riool, ...). Hiervoor konden ze bij de VMSW een [subsidie aanvragen \(SSI\)](#).

1.3. Sociale woonbeleidsconvenanten

Elke gemeente moet inzetten op extra sociale woningen. Binnen een vooropgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren: dit heet het Bindend Sociaal Objectief (BSO).

Gemeentes die het BSO al haalden, kunnen nog extra sociale woningen realiseren. Hiervoor kunnen ze een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten met de Vlaamse overheid. De VMSW lanceert hiervoor periodiek een oproep. In 2022 sloot de minister van Wonen zo met 65

steden en gemeenten een convenant af voor in totaal 3.795 bijkomende sociale huurwoningen. Deze convenanten startten op 1 maart 2022 en lopen drie jaar lang.



Gemeentes die het BSO al haalden, kunnen nog extra sociale woningen realiseren. Hiervoor kunnen ze een sociale woonbeleidsconvenant afsluiten met de Vlaamse overheid. De VMSW lanceert hiervoor periodiek een oproep. In 2022 sloot de minister van Wonen zo met 65 steden en gemeenten een convenant af voor in totaal 3.795 bijkomende sociale huurwoningen. Deze convenanten startten op 1 maart 2022 en lopen drie jaar lang.

Om in te spelen op onverwachte lokale opportuniteiten kan sinds maart 2022 een gemeente naast de periodieke oproep ook continu een beroep doen op een enveloppe van 1.000 woningen. Zo kan ze ingaan op nieuwe projectvragen op momenten waarop ze nog geen (nieuw) convenant kan afsluiten en zo flexibel inspelen op opportuniteiten zoals de aankoop van goede woningen, een CBO- of Design & Buildproject. Nieuwe convenanten afsluiten kan immers pas na een nieuwe periodieke oproep. Via deze nieuwe werkwijze willen we geen kansen missen om het aanbod aan sociale woningen versneld te doen groeien en het beschikbare FS3-budget maximaal benutten. In 2022 maakten al 7 gemeentes voor 269 sociale woningen gebruik van deze enveloppe.

1.4. Tegemoetkomen aan sterke stijging bouwkosten

Bouwen werd de laatste jaren flink duurder. Daarnaast deden de opeenvolgende crisissen zich in 2022 ook voelen in de bouwsector. We implementeerden daarom in april 2022 een geüpdatete simulatietabel en namen acties om tegemoet te komen aan deze hoge aanbestedingsconjunctuur.

Wat is de simulatietabel?

De financiering van sociale huurprojecten werkt met prijsplafonds. De prijsplafonds zijn gekoppeld aan het financieringssysteem FS3 voor bouwprojecten. Voor elk project berekenen we de prijsplafonds via de zogeheten simulatietabel.

Wanneer een project bij gunning duurder uitvalt dan het plafond, zal een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij het overschrijdende gedeelte met eigen middelen of een marktconforme lening moeten financieren; tot 100% kan zij genieten van een gesubsidieerde -1%-lening.

Om de update van de simulatietabel te berekenen, onderzochten we een representatief staal aan gegunde projecten tussen 2017 en 2021 om na te gaan waar de overschrijdingen zich het sterkst situeren. De overschrijdingen van de prijsplafonds deden zich in alle regio's voor, bij zowel grote als kleine appartementen en huizen.

Welke aanpassingen deden we aan de simulatietabel?

Alle prijzen per vierkante meter werden verhoogd met 60 euro. De m2 prijzen voor grotere woningen blijven weliswaar lager dan voor kleine appartementen. Omdat woningen bij eerste verhuring wettelijk al geschilderd moeten zijn, rekenden we hier bovenop nog eens 42 euro per m2 voor schilderwerken. Voor een woning van 100 m2 betekent dit dus 4.200 euro extra voor de schilderwerken.

Ook de getrapte verhogingspercentages voor invulbouw verhogen van respectievelijk 3-5-7% tot 6-8-10%. Nieuw is dat binnengebieden waar de woningen niet direct grenzen aan bestaande gebouwen, nu ook als invulbouw kunnen worden beschouwd. De verhogingspercentages voor projecten in de 13 centrumsteden en het werkgebied van Vlabinvest, verhogen van respectievelijk 7% en 2% tot 10% en 5%.

Met de verwachte toename aan warmtepompinstallaties worden de forfaits opgesplitst tussen lucht-water, bodem-water of water-water. Die laatste twee leveren een hoger rendement op, maar vergen ook een hogere investering.

“ Kamerwoningen vallen nu ook onder de simulatietabel. Voor zulke woningen werd een nieuw ontwerp kader met oppervlakenormen gecreëerd, met aanduidingen als type 5/5 (vijf kamers voor vijf personen), type 6/6, enzovoort.

Extra tegemoetkomingen aan hoge aanbestedingsconjunctuur

De minister van Wonen besliste ook om het plafond van de simulatietabel 2017 uitzonderlijk te verhogen met 15%. Dit gebeurde met terugwerkende kracht sinds 1 mei 2021. Daarnaast lieten we tot eind 2022 (en in 2023) overschrijdingen tot 7% boven deze nieuwe prijsplafonds toe.

2. Inzetten op energiezuinige, kwalitatieve sociale woningen

2.1. Renovatieplanner, nieuwe tool voor klimaat- en energiedoelstellingen

De VMSW lanceerde op 18 juli 2022 Renovatieplanner, een nieuwe online toepassing voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Daarmee wil de VMSW SHM's ondersteunen bij het halen van de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050.

De Vlaamse klimaatdoelstellingen beogen dat alle woningen energiezuinig zijn tegen 2050. Dat betekent dat ze een energielabel A moeten halen met een EPC-waarde lager dan 100 kWh/m². Met Renovatieplanner kunnen SHM's een planning maken op lange termijn voor de renovatie van hun patrimonium.



Zo maakt een SHM een renovatieplan door woningen te selecteren en er bepaalde werken aan te koppelen. Op basis daarvan berekent Renovatieplanner de toekomstige conditiescore en EPC-waarde van de woningen en geeft ze een inschatting van de kostprijs van de geplande werken. De SHM kan die kostprijs nog aanpassen en krijgt vervolgens een overzicht per jaar van het budget dat nodig is om de geplande werken uit te voeren.

Verder kan de SHM de geplande werken visualiseren in een tijdslijn. Dat kan per woning, per wijk, per woninggroep of voor je volledige patrimonium. De tijdslijn toont per vijf jaar en in kleurencodes de evolutie van de woning(en). Als alles goed gaat, kleuren alle woningen groen in 2050.

2.2. 27 geselecteerde projecten uit oproep innovatieve projecten

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen om zo de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen 2050 mee te realiseren. Daarom lanceerde de VMSW in 2022 een open oproep innovatieve projecten om deze voortrekkersrol een duwtje in de rug geven.

De Vlaamse Regering trok hiervoor een extra subsidiebudget van 10 miljoen euro uit; geselecteerde projecten kunnen ook een lening met een hoger leningsplafond krijgen. Projecten mogen daarbij afwijken van het bestaande, reguliere instrumentarium zoals de ontwerpleidraad, simulatietabel en bouwtechnisch bestek woningbouw.

Geselecteerde projecten

Sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen konden projecten indienen die inzetten op innovatie en deze innovatie toepassen in een nieuwbouw- of renovatieproject.

Uit 42 ingediende projecten werden op voorstel van de VMSW en na advies van de kwaliteitskamer 27 sociale woonprojecten geselecteerd. De projecten zijn in totaal van 18 SHM's. Een aantal SHM's zijn namelijk met meerdere projecten geselecteerd.

Deze projecten zijn innovatief en vernieuwend op één of meerdere van volgende pijlers:

- Circulair bouwen – vervat in 16 projecten
- Innovatieve bouwmethoden – vervat in 12 projecten
- Innovatieve technieken/energieconcepten – vervat in 19 projecten
- Groen/blauwe structuren (bv. vergroening en/of ontharding van de buitenomgeving, optimaliseren van (regen)watergebruik, ...) – vervat in 20 projecten
- Duurzame mobiliteit – vervat in 8 projecten
- Planmatige concepten (bv. slim ruimtegebruik, multifunctionele invulling, ...) – vervat in 5 projecten

Deze projecten zijn nu nog maar in concept- of ontwerpfase. Verwacht wordt vanaf 2024 effectieve resultaten op het terrein te zien.

2.3. Asbestprotocol

In december 2022 ondertekenden de minister van Wonen, de minister van Energie, de VMSW, koepelorganisatie VVH en de OVAM het asbestprotocol sociale huisvesting. Door dit asbestprotocol draagt de sociale huisvesting bij aan een ['Asbestveilig Vlaanderen 2040' en het bijhorend 'Actieplan Asbestafbouw'](#). Het heeft als streefdoel het asbestveilig maken van sociale woningen tegen 2029 (dus voor de wettelijke deadline van 2032).

Een aantal acties uit het asbestprotocol:

- Tegen 2029 heeft elke sociale woning een asbestattest. Een SHM of woonmaatschappij ontvangt 50 euro voor iedere woning met asbestveilig asbestattest.
- SHM's engageren zich om asbestverwijdering waar mogelijk mee in te bouwen in de voorziene (energie)renovatietrajecten.
- SHM's kunnen het raamcontract van de OVAM gebruiken voor asbestincidenten. Dit ontzorgt de SHM's en voorziet budgettaire middelen om een asbestdeskundige aan te stellen voor snelle bijstand en adviesverlening bij asbestincidenten.
- Informatie en ondersteuning voor de SHM's via opleidingen, communicatietools, ...

3. Extra cijfers

U vindt meer cijfers over de VMSW in 2022 op [deze aanvullende cijferpagina](#). Voor meer cijfers over de woonorganisaties, hun woningen, gronden, kandidaat-huurders,... [kunt u terecht in dit luik](#).

2. Financiële performantie



2. Financiële performantie

1. Financiële cijfers VMSW

De VMSW sluit boekjaar 2022 af met een balanstotaal van 13,666 miljard euro. Door de kredietverleningsactiviteiten, bestaat de actiefzijde voor 96% uit vorderingen. Het gaat vnl. over de vorderingen op sociale woonactoren en de vorderingen Vlaamse Woonlening. De passiefzijde wordt voor 84% opgevuld met schulden bij kredietinstellingen en het Vlaamse Gewest, ter financiering van de kredietverleningsactiviteiten.

1. Balanstotaal: 13.666,0 miljoen euro

(+ 292,6 miljoen t.o.v. einde 2021)

ACTIVA			in miljoen euro		PASSIVA	
	100%	13.666,0		100%	13.666,0	
Vaste activa	0,2%	23,6	Eigen vermogen	15,7%	2.146,2	
			Voorzieningen en uitgest.bel.	0,6%	83,8	
Vlottende activa	99,8%	13.642,4	Schulden	83,7%	11.436,0	
Vorderingen woonactoren	76,4%	10.442,0	Schulden kredietinstellingen	30,5%	4.172,8	
Vorderingen Vlaamse Woonlen.	19,7%	2.691,2	Schulden overheid (vnl. Vl. Gew.)	44,7%	6.100,5	
Andere vorderingen	0,0%	-1,9	Andere schulden	1,1%	152,8	
Geldbeleggingen & liq.middelen	3,2%	438,5	Rekening-courant SHM's	5,7%	778,5	
Voorraden	0,1%	11,3	Rekening-courant huurwaarborgen	0,6%	84,2	
Overlopende rekeningen	0,4%	61,3	Overlopende rekeningen	1,1%	147,2	

Het resultaat van het boekjaar 2022 is negatief: afgerond -981.000 euro. De VMSW beheert 2 fondsen. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF) bevat de gesubsidieerde kredietverleningsactiviteit. Vanuit het Globaal Autonomoos fonds (GAF) worden marktconforme kredieten verstrekt en wordt de eigen werking gefinancierd. Binnen de gesubsidieerde kredieten noteerden we een verlies van 2,3 miljoen euro. De marktconforme kredieten realiseren een winst van 1,3 miljoen euro.

Resultaat VMSW	BOF	-2.325.000,00
- 980.502,64	GAF	1.344.497,36

Vanuit het BOF stond de VMSW in voor afgerond 157,6 miljoen euro aan uitgaven in sociaal woonbeleid. Bijna 66 miljoen euro ging naar subsidies, volgens deze verdeling (tabel in miljoen euro):

SSI	36,0
GSC	13,7
VKF	13,2
Andere	3,1

De overige 91,6 miljoen euro ging naar de financieringsfondsen. Daarbinnen werd netto voor 5,3 miljoen aan ontvangsten gerealiseerd van de sociale leningen en voor 96,9 aan uitgaven gedaan voor de fondsen in sociale huur. Bovenop de renteloze funding worden er dus grote tegemoetkomingen gedaan in de gesubsidieerde financiering.

Nieuwe aanpak voor het betaalproces

De VMSW beheert de financiële middelen van de woonmaatschappijen. Elke woonmaatschappij heeft een zichtrekening bij de VMSW, de rekening-courant. Ze gaat ook leningen aan bij de VMSW voor de financiering van haar investeringen. De VMSW voert vanuit de leningen en vanop de rekening-courant betalingen uit voor de woonmaatschappij.

In 2022 werkte de VMSW na extern juridisch advies een nieuwe aanpak uit voor het betaalproces, samen met de sector. De invoering van de nieuwe werkwijze gebeurt in overleg met de woonmaatschappijen.

2. Financiële cijfers huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren

2.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Het totaalbedrag dat de SHM's op de rekeningen-courant bij de VMSW op 31 december 2022 aanhielden bedroeg 777.928.060,79 euro. Per SHM stond er gemiddeld 9.604.050,13 euro op deze rekeningen. Hiervan werd 696.298.481,85 euro aangehouden door SHM's met een huuractiviteit, terwijl de SHM's met enkel een koopactiviteit in totaal 81.629.578,94 euro op hun rekeningen-courant bij de VMSW hadden staan.

Rekeningen-courant korte en lange termijn

Bij de SHM's met een huuractiviteit stond een bedrag van 654.825.045,02 op de 'gewone rekening-courant' en de 'lange termijn rekening-courant'. Dit bedrag komt neer op 4.034,36 euro per woning.

A close-up photograph of a black pen resting on a document. The document contains several numbers, including '1184', '1875', '98 670', and '262 500'. A green text box is overlaid on the image, containing text about SHM's with a rental activity.

Bij de SHM's met een huuractiviteit stond een bedrag van 654.825.045,02 op de 'gewone rekening-courant' en de 'lange termijn rekening-courant'. Dit bedrag komt neer op 4.034,36 euro per woning.

De middelen op de gewone rekening-courant komen in aanmerking voor de financiering van de operationele werking. Dat is in de eerste plaats de afbetaling van de lopende leningen bij de VMSW. Er zijn ook investeringen mogelijk, als er voldoende middelen overblijven na de financiering van die operationele werking. De middelen op de lange termijn rekening-courant vormen een reserve aan liquide middelen.

Rekening-courant investering

Daarnaast hielden de SHM's met een huuractiviteit een bedrag van 41.473.436,83 euro aan op de 'rekening-courant investering'. Deze middelen zijn gegenereerd uit de verkopen van huurwoningen en andere vaste activa waarop een herinvesteringsverplichting rust. De woonmaatschappijen moeten deze middelen binnen een termijn van 5 jaar herinvesteren.

Leningsschulden

De waarde van de leningsschulden van de SHM's bij de VMSW vertegenwoordigde op 31/12/2022 een bedrag van 10.395.191.751,65 euro. Huisvestingsmaatschappijen met een huuractiviteit dragen hiervan het grootste deel, namelijk een bedrag van 10.364.872.474,57 euro. De SHM's met louter een koopactiviteit hadden een leningsschuld van 3.115.109,25.

Financiële opvolging

“ In 2022 volgde de begeleidingscommissie van de VMSW 8 SHM's financieel op (op een totaal van 81 SHM's).

2.2. Sociale verhuurkantoren

Saldo rekening-courant

Het totaalbedrag dat de SVK's op hun rekening-courant op 31 december 2022 aanhielden, bedroeg 20.031.230,22 euro. Dit betekent dat ieder SVK gemiddeld 465.842,56 euro op de rekening-courant had staan.

Saldo rekening-courant per woning

Op 31 december 2022 bedroeg het aantal SVK-woningen 13.436. Het saldo rekening-courant per woning in beheer bedroeg hierdoor gemiddeld 1.490,86 euro.

Financiële opvolging

Begin 2022 volgde de begeleidingscommissie van de VMSW acht SVK's financieel op. Eind 2022 waren dit er nog zes.

Meer cijfermateriaal

Meer cijfermateriaal over de sociale verhuurkantoren vindt u op [deze cijferpagina](#) onder de titel 'sociale verhuurkantoren'.

3. Extra cijfers

U vindt meer cijfers over de VMSW in 2022 op [deze aanvullende cijferpagina](#). Voor meer cijfers over de woonorganisaties, hun woningen, gronden, kandidaat-huurders,... [kunt u terecht in dit luik](#).



3. Inzetten op klantgerichte ondersteuning en kennisdeling


1. Ondersteuning bij het traject woonmaatschappijen

1.1. Ondersteuning bij het traject naar woonmaatschappijen

Ten laatste op 1 juli 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per werkingsgebied: de woonmaatschappij. In 2022 werd er hard verder gewerkt aan het traject richting de woonmaatschappijen. De VMSW bood hierbij heel wat ondersteuning.

1.2. Eerste erkenningen als woonmaatschappij

In juni 2022 bezorgden we de woonmaatschappijen praktische richtlijnen over de erkenningsaanvraag. We verduidelijkten uit welke documenten de aanvraag moest bestaan, hoe ze die moeten indienen bij de minister van Wonen en wanneer er een beslissing valt.



In juni 2022 bezorgden we de woonmaatschappijen praktische richtlijnen over de erkenningsaanvraag. We verduidelikten uit welke documenten de aanvraag moest bestaan, hoe ze die moeten indienen bij de minister van Wonen en wanneer er een beslissing valt.

“ **Op 30 september 2022 hadden al 7 sociale huisvestingsmaatschappijen een volledig verklaarde erkenningsaanvraag ingediend bij Wonen-Vlaanderen. Dit waren er 3 in de provincie West-Vlaanderen, 3 in de provincie Oost-Vlaanderen en 1 in Vlaams-Brabant.**

Het ging over de volgende werkingsgebieden of regio's:

1. Werkingsgebied Vlaamse Ardennen-West

- erkenningsaanvraag ingediend door: SHM Vlaamse Ardennen
- voor gemeentes: Brakel, Horebeke, Kluisbergen, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oudenaarde, Ronse, Wortegem-Petegem

2. Denderregio-Midden

- erkenningsaanvraag ingediend door: De Volkswoningen, SBK-Dendermonde, Volkswelzijn en Hulp in Woningnood (nieuwe naam: Stek92)
- voor gemeentes: Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Lebbeke

3. Waasland-West

- erkenningsaanvraag ingediend door: Tuinwijk
- voor gemeentes: Lokeren, Moerbeke, Waasmunster

4. Zuid-West-Vlaanderen-West

- erkenningsaanvraag ingediend door: !Mpuls en De Leie (nieuwe naam !Mpuls Menen Wervik)
- voor gemeentes: Menen, Wervik

5. Westhoek-Noord

- erkenningsaanvraag ingediend door: IJzer & Zee (WIJZ)
- voor gemeentes: Alveringem, De Panne, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Koksijde, Kortemark, Lo-Reninge, Nieuwpoort, Veurne

6. Westhoek-Zuid

- erkenningsaanvraag ingediend door: Ons Onderdak
- voor gemeentes: Heuvelland, Ieper, Mesen

7. Halle-Vilvoorde-Oost

- erkenningsaanvraag ingediend door: Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting
- voor gemeentes: Vilvoorde, Machelen

Begin 2023 kwam daar nog een 8ste erkende woonmaatschappij bij:

8. Werkingsgebied Kempen-Midden

- erkenning ingediend door WM De Woonboog (fusie van de SHM's DE ARK en de Mulse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting)
- voor gemeentes: Beerse, Lille, Vosselaar, Turnhout, Oud-Turnhout, Kasterlee, Retie, Dessel, Mol, Balen en Baarle-Hertog

Alle andere SHM's vroegen een verlenging van hun erkenning aan, namelijk tot 30 juni 2023. Daarbij moesten ze via een stappenplan aangeven hoe ze de erkenning en vorming van de woonmaatschappij tegen 30 juni 2023 zullen realiseren. De VMSW stelde hiervoor een modelaanvraag en modelbrief (inclusief fictief voorbeeld) ter beschikking. De aanvragen zijn in behandeling en krijgen verder gevolg in 2023.

1.3. Lancering website en communicatiepakket

In de zomer van 2022 lanceerden we de website www.sociaalwonen.be met informatie over de omvorming naar één woonmaatschappij per regio. Deze website richt zich op kandidaten of huidige sociale huurders, op eigenaar-verhuurders, op bouwpromotoren,.... Ze lezen wat er voor hen verandert en vinden er antwoorden op veelgestelde vragen. Via de regiozoeker weten ze welke maatschappij er binnenkort in hun regio actief is.



Op de website vinden sociale verhuurders bij toolbox – achter een paswoord – het ondersteunende communicatiepakket dat ze kunnen gebruiken om extern te communiceren over de lancering van hun woonmaatschappij. De tools (affiches, advertenties, flyers, brieven, banners, sociale media berichten, ...) zijn gericht op particuliere en professionele doelgroepen. Sociale verhuurders zijn niet verplicht om de tools te gebruiken; we bieden dit pakket vrijblijvend aan om hen te ondersteunen bij hun communicatie.



De VMSW ontwikkelde de website en het communicatiepakket samen met de werkgroep communicatie (met vertegenwoordigers van VVH, HUURpunt, SHM's, SVK's en lokale besturen) en het communicatiebureau.

1.4. Juridische modellen en webinars

Via haar website ontsloot de VMSW in 2022 heel wat [juridische modellen en protocollen](#) die de sociale woonactoren kunnen gebruiken in hun traject. Het gaat over modelstatuten, herstructureringsmodellen, sjablonen voor schatting bij verkoop, sjablonen voor notariële verplichtingen, een model voor inbeheergave van onroerende goederen, een protocol voor de uitwisseling van persoonsgegevens, ... Ook werkten we een nota uit over de oprichting van een nieuwe woonmaatschappij met daarin aandacht voor bijzonderheden van organisatorische en financiële aard.

Deze documenten kwamen online, naast het al bestaande draaiboek woonmaatschappijen en de praktische webinars.

1.5. Financiële en technische voorbereidingen in ICT-systemen

Een splitsing, fusie of overdracht van onroerende goederen heeft ook een impact op verschillende toepassingen van de VMSW.

ICT

Concreet is er impact op vier toepassingen van de VMSW waarmee de sociale huisvestingsmaatschappijen werken én op drie toepassingen die hier achterliggend nog aan gekoppeld zijn. De VMSW maakte in 2022 een kalender en informatiepagina om de fusies en splitsingen in te plannen met de woonactoren. Ook over de datamigratie van SVK-data uit de tool SVK@Plus naar de woonmaatschappij software gaven we concrete instructies.

Financieel

Daarnaast maakten we ook een checklist van de financiële acties die woonactoren moeten doen bij een fusie of splitsing. Het gaat dan bijvoorbeeld over handtekeningenbevoegdheden regelen, leningenovereenkomsten tijdig ondertekenen, betaalopdrachten tijdig indienen, eindejaarrapporten van verdwijnende maatschappijen bewaren,...

2. Andere klantenondersteuning

Hieronder geven we een paar voorbeelden van klantenondersteuning die we als organisatie doen.

2.1. Draaiboek leegstandsbeheer

Eén van de vormen van verhuring buiten het sociaal huurstelsel is de verhuring van woningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop aan een leegstandsbeheerder. Zie verder voor meer info over het concept leegstandsbeheer.`



Eén van de vormen van verhuring buiten het sociaal huurstelsel is de verhuring van woningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop aan een leegstandsbeheerder. Zie verder voor meer info over het concept leegstandsbeheer.

De VMSW stelde een draaiboek samen, waarmee ze professionelen uit de sector wil inspireren en op weg helpen om aan leegstandsbeheer te doen. Ze hing het draaiboek op aan de nieuwe regelgeving die sinds 1 maart 2022 van kracht is. Het draaiboek bevat een uiteenzetting van de (nieuwe) regelgeving en biedt praktische richtlijnen en informatie, waaronder een inkijk vanuit de optiek van een woonmaatschappij én vanuit een erkende leegstandsbeheerder.

In het draaiboek biedt de VMSW informatie over:

- waarom we de regelgeving aanpassen en wat deze aanpassingen precies inhouden.
- hoe te beginnen aan leegstandsbeheer, wat het inhoudt en wie doorgaans woont in deze woningen.
- de praktijk en de ervaring van Woonhaven Antwerpen.
- een interview met een private leegstandsbeheerder.
- een modelcontract tussen een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en een leegstandsbeheerder.

Concept leegstandsbeheer

Bij grondige renovaties moeten sociale huurders vaak verhuizen. Bij grote complexen duurt het enige tijd vooraleer de sociale verhuurder deze verhuisbewegingen afrondt. Intussen staan de woningen waarvan de bewoners wel al verhuisden, leeg. Om deze leegstaande sociale huurwoningen toch te gebruiken, bevat het sociale huurstelsel de mogelijkheid om deze woningen in afwachting van de renovatie of sloop tijdelijk te verhuren buiten het sociale huurstelsel. Doordat de panden nog bewoond worden, kunnen sociale verhuurders bijvoorbeeld krakers en vandalen op afstand houden, zodat de leefbaarheid in de wijk er niet op achteruitgaat.

2.2. Voorbereidingen Centraal inschrijvingsregister (CIR)

In 2022 werkte VMSW verder aan het centraal Inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders (CIR) dat op 1 oktober 2023 gelanceerd wordt. We werkten verder aan zowel de front- als backoffice van het CIR. De front-office is wat de burger zal zien en de back-office is bestemd voor de woonmaatschappijen.

Voor het uitschrijven van de analyses kreeg het CIR-team input van verschillende betrokken partijen zoals de sociale woonactoren en de koepelorganisaties (HUURpunt en VVH). Maar ook intern werkten we samen met verschillende afdelingen zoals de afdeling toezicht, woonbeleid, premies en kennisbeheer. Daarnaast was er periodieke afstemming met de softwareleveranciers van de toekomstige woonmaatschappijen.



In februari 2022 lanceerde de VMSW een [animatiefilmpje](#) voor de woonmaatschappijen om de werking van het CIR uit te leggen. Op 22 maart 2022 hielden we een live webinar voor de SHM's en SVK's om voor het eerst kennis te maken met het CIR. Op 29 november 2022 gaven we ook een live webinar aan de lokale besturen om een eerste glimp op te vangen van het CIR.

Gebruikerspanel

In het najaar startte het gebruikerspanel van het CIR met de eerste gebruikerstesten. Dit panel bestaat uit medewerkers uit de sociale huisvestingssector. Zij geven feedback over de toepassing op basis van hun huidige beroepservaring. Daarnaast trokken we, via een samenwerking met het netwerk voor armoede-, naar Kortrijk, Leuven en Mol om het CIR een eerste keer te tonen aan de burger. De deelnemers van deze focusgroepen konden zich

tijdens deze sessies fictief inschrijven in het CIR en gaven ook hun feedback aan ons door. We proberen hiermee zoveel mogelijk rekening te houden bij de verdere ontwikkeling van de toepassing.

Het is vanzelfsprekend dat we alle kandidaat-huurders mee willen nemen naar het CIR. Daarom hield VMSW op 13 december 2022 een infosessie voor lokale besturen over de datamigratie van hun lokale kandidaat-huurdersregisters naar de CIR-toepassing. De lokale besturen (en 2 SVK's) die niet met een softwareleverancier werken, moeten ons hun kandidatenregister aanleveren via een versleutelde Excel.

2.3. Betalingsuitstel door energiecrisis

Energiecrisis: betalingsuitstel bij Vlaamse Woonlening

Op vrijdag 7 oktober 2022 besliste de Vlaamse Regering om kosteloos betalingsuitstel toe te staan aan ontleners van de Vlaamse Woonlening die door de uitzonderlijk hoge energiekosten deze lening niet langer tijdig kunnen terugbetalen. Ze moeten hiervoor een gemotiveerde aanvraag indienen bij de kredietgever (dus de VMSW of het Vlaams Woningfonds). Ook ontleners met betalingsachterstand mogen betalingsuitstel aanvragen.

Wat houdt het betalingsuitstel in?

“ **De ontleners krijgen een betalingsuitstel van maximaal zes maanden waarin de ontleners geen kapitaal of interesten aflossen. Deze periode van betalingsuitstel kan de VMSW of het Vlaams Woningfonds één keer verlengen met drie maanden.**

De interesten tijdens de periode van betalingsuitstel zijn achteraf niet verschuldigd. Na de periode van betalingsuitstel wordt de looptijd van de lening verlengd met het aantal maanden van het betalingsuitstel.

Voorwaarden voor betalingsuitstel

1. Maximale looptijd lening

De looptijd van de lening mag na het toestaan van het betalingsuitstel niet meer bedragen dan 378 maanden. Dit betekent dat een ontleners maximaal 18 maanden boven de gebruikelijke maximumduur van 30 jaar kan gaan. Voor ontleners die al een betalingsuitstel en termijnverlenging door de coronacrisis kregen, kan dit dus betekenen dat een nieuw uitstel nu niet of maar beperkt mogelijk is.

2. Leeftijd jongste ontlener

De lening moet afbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontlener 77 jaar wordt. Dit is een verlenging met twee jaar van de normale reglementaire leeftijd van 75 jaar.



De lening moet afbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontlener 77 jaar wordt. Dit is een verlenging met twee jaar van de normale reglementaire leeftijd van 75 jaar.

Tot eind 2022 konden de ontleners hiervoor terecht bij hun respectieve kredietgevers, het Vlaams Woningfonds en de VMSW. Vanaf 1 januari 2023 kan dat alleen nog bij het Vlaams Woningfonds, dat vanaf dan het beheer van de VMSW-portefeuille overneemt.

“ De VMSW opende 253 dossiers voor betalingsuitstel door de energiecrisis.

2.3. Vraag het aan VMSW

De VMSW beantwoordt via verschillende helpdesken heel wat vragen van haar klanten, partners, media, ... Ze verwerkt ook eventuele klachten die binnenkomen. U ziet hieronder in de infografiek hoeveel en welke vragen we kregen en verwerkt hebben met die verschillende helpdesken in 2022.

VRAAG HET AAN DE VMSW

HELPDESK OEKRAÏNE

366
vragen

- over:
- × sociale huur
 - × verhuring buiten stelsel (leegstand)
 - × huurprijs(herziening)

PARLEMENTAIRE VRAGEN

139

parlementaire vragen

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

KLACHTEN

43

klachten, waarvan 6 gegrond

25 onontvankelijk

12 ontvankelijk

klachten over de Vlaamse Woonlening

HELPDESK TOOL WONINGKENMERKEN

1.520
mails

171
telefoons

- over:
- × energierecorrecties
 - × berekenen markthuurwaarden
 - × PV-forfait

HELPDESK VASTGOED

1.360

vragen

- over:
- × overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen
 - × het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen
 - × voorkooprechten

HELPDESK SOCIALE HUUR (SHM+SVK)

3.953
vragen

2.718
vragen van sociale huisvestingsmaatschappijen

1.235
vragen van sociale verhuurkantoren

Dat zijn:

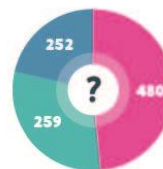
- × **611** telefoons
- × **3.342** e-mails

- over:
- × de huurovereenkomst
 - × toewijzen
 - × inschrijven

INFO@VMSW.BE

1.441

vragen aan info@vmsw.be




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

3. Kennisdeling

3.1. Opleidingen

De VMSW organiseerde in 2022 16 digitale opleidingen voor 827 deelnemers. De fysieke opleidingen vonden 11 keer plaats, in totaal voor 424 deelnemers. We boden ook twee nieuwe vooraf opgenomen webinarreeksen aan.



De VMSW organiseerde in 2022 16 digitale opleidingen voor 827 deelnemers. De fysieke opleidingen vonden 11 keer plaats, in totaal voor 424 deelnemers. We boden ook twee nieuwe vooraf opgenomen webinarreeksen aan.

De deelnemers gaven een gemiddelde score voor globale tevredenheid van 4,2/5. De te behalen norm is 4/5. De top 3 met hoogst behaalde scores - ze scoorden allemaal 4,5/5 - waren:

- de infosessie CBO voor lokale besturen
- het live webinar over de renovatieplanningstool en woningkenmerken
- de opleiding over interne communicatie

De deelnemers bevelen deze opleiding voor 100% aan hun collega's aan: het live webinar renovatieplanningstool en woningkenmerken en de vragensessie over de webinars huurprijsberekening en huurovereenkomst.

De top 3 opleidingen met hoogste aantal deelnemers waren:

- het webinar functionele voorstelling van het CIR - 335 deelnemers
- het webinar communicatiecampagne woonmaatschappijen - 147 deelnemers
- de inspiratiedag sociale diensten - 126 deelnemers

Wanneer we kijken naar de detailscores die onze opleidingen behaalden, dan vonden onze deelnemers ze vooral 'duidelijk en in klare taal', 'boeiend', 'met ruimte voor vragen' en 'interactief'. Deze facetten van de opleidingen kregen de hoogste scores.

3.2. Webinar(reeks) in de kijker

Online basiscursus sociale huur

Wegwijs raken in de complexe regelgeving rond sociale huur is geen sinecure. Daarom maakte de helpdesk sociale huur en coördinatie een basiscursus sociale huur.

In een reeks webinars dompelen we je onder in de regelgeving en de toepassing ervan. De basiscursus is opgesplitst in kleine, behapbare delen. Je volgt ze in volgorde of naar interesse.

Heb je goed opgelet tijdens de cursus? Test dan zeker je kennis met de bijhorende zelftesten!

De presentaties van de webinars staan op de (afgeschermd) webpagina van de basiscursus sociale huur, zodat je de informatie nog eens kan nakijken zonder de volledige reeks opnieuw te volgen.

Daarnaast vullen interactieve vragensessies (live) deze basiscursus verder aan. De webinars op voorhand aandachtig bekijken, is daarbij een must.

3.3. Woonforum 2022

Op vrijdag 6 mei kwam professionelen uit de sector sociaal wonen samen op onze studie-en netwerkdag Woonforum. Na twee jaar kon het evenement opnieuw fysiek doorgaan. Locatie van dienst was de Koningin Elisabethzaal in Antwerpen. Moderator Fatma Taspinar leidde alles in goede banen.

Woonforum duurde een halve dag, waarbij de deelnemers een live panelgesprek over drie relevante thema's konden volgen. Als inleiding voor elk thema toonde de VMSW een reportage.



Het eerste gesprek ging over armoede. In de reportage vertelden twee alleenstaande vrouwen hoe een sociale woning hen geholpen heeft om hun kinderen en zichzelf een beter leven te geven. Rond de tafel praatten enkele experts verder over het onderwerp.

Nadien ging het over het klimaat. In dat gesprek kwam duidelijk naar voren dat de sociale huisvestingssector een voortrekkersrol heeft om de klimaatdoelstellingen 2050 te realiseren. Tot slot was ook het thema woonmaatschappijen een onvermijdelijk onderwerp. De koepels, vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid en een vertegenwoordiger van het kabinet van de Vlaams minister van Wonen gingen in gesprek met elkaar over de opportuniteiten en pijnpunten van dit traject.

Achteraf konden de deelnemers napraten tijdens de lunch en een netwerkmoment. Dat het een aangenaam weerzien, na de coronatijden was, spreekt voor zich. Deelnemer Lieve De Smet van het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vatte de dag mooi samen: “In deze tijden van de grootste verandering in sociaal wonen, gaf het zuurstof om te zien dat er heel wat mensen met de juiste ingesteldheid, ambitie én ervaring vanuit de sector aan het werk zijn.”



4. Extra cijfers

U vindt meer cijfers over de VMSW in 2022 op [deze aanvullende cijferpagina](#). Voor meer cijfers over de woonorganisaties, hun woningen, gronden, kandidaat-huurders,... [kunt u terecht in dit luik](#).



4. Onze organisatie

1. Wonen in Vlaanderen, een thuis voor iedereen

Sinds 1 januari 2023 zijn wij Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen is ontstaan uit het samenvoegen van de opdrachten van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Door de krachten te bundelen, willen wij als overheidsagentschap een nog sterkere dienstverlening bieden aan burgers, woonactoren en lokale besturen.

Met onze slagzin 'een thuis voor iedereen' willen we dat iedereen, medewerkers en partners, zich thuis voelt in de nieuwe organisatie zodat we samen kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen, kortom een thuis voor iedereen creëren.

In 2022 werkten beide agentschappen verder aan de fundamenten van ons nieuwe huis.

1.1. Leiderschaps- en organisatiecultuurtrajecten

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 Wonen in Vlaanderen. In 2022 verfijnden we deze nog via leiderschaps- en organisatiecultuurtrajecten.

Uittekenen afdelingen

Op deze fundamenten tekenden we zeven afdelingen uit en stelden we transitimanagers aan om de afdelingen te helpen vormgeven. Alle afdelingen werken steeds vanuit de

overkoepelende missie en ambities, maar met respect voor hun feitelijke rol. In 2022 kregen de afdelingen concreet vorm. We tekenden per afdeling de processen uit en zorgen ervoor dat elke medewerker daarbinnen de juiste plek kreeg.

- 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.

- 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, hebben we daarnaast een afdeling Klantenondersteuning. Die afdeling coördineert en bundelt alle algemene ondersteuning voor de drie externe klantengroepen, dus los van specifieke dossiers.

- Beleidsrol

Net als de ondersteuningsrollen naar externe klanten bundelen we ook de beleidsrollen in een afdeling Woonbeleid. Deze afdeling stuurt de volledige beleidscyclus aan, in overleg met de andere afdelingen in de organisatie.

- 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.

Meer informatie: kijk op www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen.

1.2. Lancering en bekendmaking Wonen in Vlaanderen

We startten in 2022 al de verschillende informatiekkanalen van Wonen in Vlaanderen op, namelijk de inschrijvingen voor onze algemene nieuwsbrief, de externe nieuwsbrieven voor professionals, de sociale media, de eerste omschakeling van de website naar het webplatform (deel Wonen-Vlaanderen en algemene pagina's Wonen in Vlaanderen, deel VMSW volgt in 2023).

Op 20 december 2022 lanceerden we Wonen in Vlaanderen bij onze professionele stakeholders (woonmaatschappijen, lokale besturen, bredere professionele veld) en het brede publiek. We deden een aparte mailing naar al onze stakeholders met daarin de visie van ons nieuwe agentschap, een link naar de bedrijfsvideo van Wonen in Vlaanderen en al een save the date voor het lancerings- en netwerkmoment (de kick-off) van 21 maart 2023. Voor het brede publiek (abonnees algemene nieuwsbrief) verzonden we een gelijkaardige nieuwsbrief en plaatsen we de bedrijfsvideo op de al opgestarte sociale media van Wonen in Vlaanderen en de Vlaamse overheid.

1. Personeelsgegevens

Bij de VMSW werkten in 2022 66% vrouwen en 34% mannen. De verdeling statutair en contractueel is respectievelijke 70% en 30%.

PERSONEELSBESTAND (OP 31/12/2022)					
	In koppen	In koppen die meetellen voor personeelsbesparing*	jaar VTE	In koppen (percentage)	jaar VTE (percentage)
Vrouwen	154	154	135,20	66%	66%
Mannen	79	75	70,69	34%	34%
Statutair	161	157	144,15	69%	70%
Contractueel	72	72	61,74	31%	30%
A	108	104	97,63	46%	47%
B	41	39	32,29	18%	16%
C	79	81	71,70	34%	35%
D	5	5	4,27	2%	2%
Totaal	233	229	205,89	100%	1

* In het kader van de door de Vlaamse Regering gevraagde koppenbesparing moet de VMSW 15 koppen besparen tegen einde 2024. Een aantal personeelsleden in een speciaal verlofstelsel om bij een andere werkgever te werken, tellen in dit verband niet mee.

De verdeling van mannen en vrouwen in leidinggevende functies is 65% mannen en 35% vrouwen.

CIJFERS DIVERSITEIT

	man	vrouw
Aantal leidinggevende kaderfuncties op 31/12/2022		
topkader	1	-
N-1 = afdelingshoofd	2	1
N-2= diensthoofden	6	5
Aantal niet-leidinggevende kaderfuncties op 31/12/2022 (in personen)		
N-1 middenkader	2	-
N-2 adviseur	4	2

In 2022 stroomden er 13 nieuwe collega's in, gingen er 4 collega's met pensioen en verlieten 16 andere collega's de organisatie richting een nieuwe werkgever.



In het ondernemingsplan 2022 was voor het ziekteverzuim als doelstelling ingeschreven dat de ziekte-indicatoren onder het gemiddelde van de laatste 2 jaren moesten blijven.

Deze doelstelling is overtuigend behaald. Alle kengetallen liggen onder het gemiddelde van de voorbije 2 jaar en zijn ook het beste resultaat op 3 jaar tijd.

ZIEKTECIJFERS					
	VMSW			aandeel personeelsleden	aandeel in aantal verloren werkdagen
	2020	2021	2022		
Algemeen ziektecijfer	6,80%	5,34%	6,22%		
Zieke personeelsleden	56,98%	58,00%	63,00%		
Ziektefrequentie	1,32	1,35	1,78		
Ziekte duur per VTE (aantal werkdagen)	19,8	13,93	16,45		
Gemiddelde duur van een ziekteafwezigheid	16,1	13,49	11,55		
Eéndagsverzuim	0,28%	0,27%	0,28%	41%	4,49%
Kort verzuim (<30 kalenderdagen)	2,22%	1,49%	2,27%	51%	36,51%
Lang verzuim (>30 kalenderdagen)	4,35%	2,89%	2,66%	9%	42,85%
Deeltijds werk wegens ziekte	0,74%	0,69%	1,00%	5%	16,16%

3. Extra cijfers

U vindt meer cijfers over de VMSW in 2022 op [deze aanvullende cijferpagina](#). Voor meer cijfers over de woonorganisaties, hun woningen, gronden, kandidaat-huurders,... [kunt u terecht in dit luik](#).