



Vlaanderen
is wonen

JAARVERSLAG

2022

Wonen-Vlaanderen

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

Inhoudsopgave

1. TEGEMOETKOMINGEN.....	4
1. HUREN	4
1.1. Huursubsidie.....	4
1.2. Huurpremie	8
1.3. Huurwaarborgleningen	11
2. VERHUREN	11
2.1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.....	11
3. EIGENAAR	12
3.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen	12
4. VERBOUWPREMIES	15
4.1. Renovatiepremie	15
4.2. Aanpassingspremie	16
4.3. Mijn VerbouwPremie	16
2. WONINGKWALITEIT	18
1. CONFORMITEITSONDERZOEK	18
1.1. Aantal conformiteitsonderzoeken Wonen-Vlaanderen	19
1.2. Aanleiding conformiteitsonderzoeken Wonen-Vlaanderen.....	19
1.3. Gemeenten.....	22
1.4. Technisch verslag	23
1.5. Type woning	24
1.6. Resultaten	24
1.7. Meest voorkomende gebreken	25
1.8. Huursubsidie en voorrang sociale huur.....	26
2. WAARSCHUWINGSPROCEDURE EN ADMINISTRatieve PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING	26
2.1. Waarschuwingprocedure.....	27
2.2. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	28
2.3. Verzoeken voor het opstarten van de procedure	28
2.4. Beslissingen burgemeester.....	29
2.5. Beroepsprocedure.....	30
3. STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING	31
3.1. Initiatiefnemers	31
3.2. Vaststellingen op het terrein.....	33
3.3. Herstelvorderingen	34
3.4. Gerechtelijke uitspraken	34
3.5. Herstel	34
4. CONFORMITEITSATTEST.....	35
4.1. Wonen-Vlaanderen	35
4.2. Lokale besturen	36
5. LOKAAL BELEID WONINGKWALITEIT.....	38
5.1. VLOK	38
5.2. Gemeentelijke reglementen.....	38
5.3. Inventaris.....	39
3. WOONACTOREN	41
1. LOKALE OVERHEDEN	41
1.1. Lokale besturen bijstaan bij het voeren van een lokaal woonbeleid	41
1.2. Begeleiding en ondersteuning.....	42
1.2. Vormingen en opleidingen	43
1.3. Lokaal woonoverleg	48
1.4. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS-projecten)	51
1.5. IGS-projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter	53
2. SOCIAAL WONEN	53
2.1. Voortgangstoets 2022	53

2.2. Sociale woonprojecten aansturen via de lokale woontoets	54
2.3. Lokale toewijzingsreglementen.....	55
2.4. Sociale verhuurkantoren	56
2.5. Bijzondere sociale leningen: VMSW en VWF	58
3. ANDERE	59
3.1. Huurdersbonden	59
3.2. Woonwagenterreinen	59
3.3. Erkende kredietmaatschappijen.....	60
3.4. Visitatieraad	60
AANPAK ONTHEEMDE OEKRAÏNERS.....	62
TOEZICHT	64
1. ONDERZOEKEN WOONRECHTEN SOCIALE HUUR EN KOOP	64
2. LOKALE BESTUREN.....	65
3. BASISTOEZICHT SOCIALE VERHURING	65
4. VERHOOGD FINANCIËEL TOEZICHT	66
a. Sociale huisvestingsmaatschappijen	66
b. Sociale verhuurkantoren	68
5. DOMICILIEFRAUDE	68
6. TAALKENNISVEREISTE.....	69
7. VERHAAL.....	69
6. ONDERZOEK	71
7. DIGITALE PROJECTEN	73
1. HUURSCHATTER.....	73
2. WONINGPAS.....	74
3. PREMIEZOEKER.....	75
8. CAMPAGNES.....	76
1. MIJN VERBOUWPREMIE.....	76
2. SAMEN TEGEN CO	77
3. BRANDVEILIG FEESTEN	77
4. WONINGPAS: HET DIGITALE PASPOORT VAN JE WONING	78
9. ORGANISATIE	79
1. ORGANOGRAM.....	79
2. ONDERNEMINGSPLAN EN JAARRAPPORTERING	79
3. PERSONEELSGEGEVENS	80
4. PARLEMENTAIRE VRAGEN	80
5. KLACHTEN	80
6. WEBSITE.....	83
7. CIJFERMATERIAAL	83
10. NIEUW AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN	84
1. EEN THUIS VOOR IEDEREEN	84
2. LEIDERSCHAPS- EN ORGANISATIECULTUURTRAJECTEN	85
3. UITTEKENEN AFDELINGEN	85
3.1. Vier kernafdelingen	85
3.2. Klanten ondersteunen.....	85
3.3. Beleidsrol.....	85
3.4. Organisatie ondersteunen.....	85
4. MEER INFORMATIE?.....	85

1. TEGEMOETKOMINGEN



1. TEGEMOETKOMINGEN

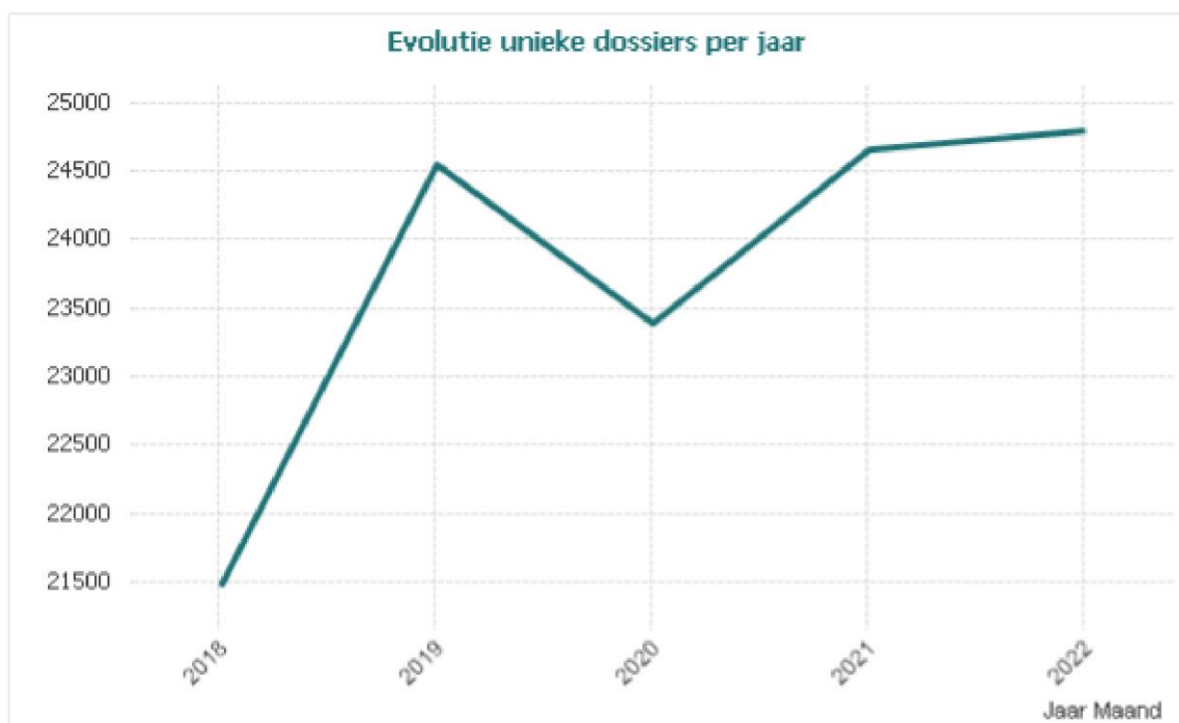
1. Huren

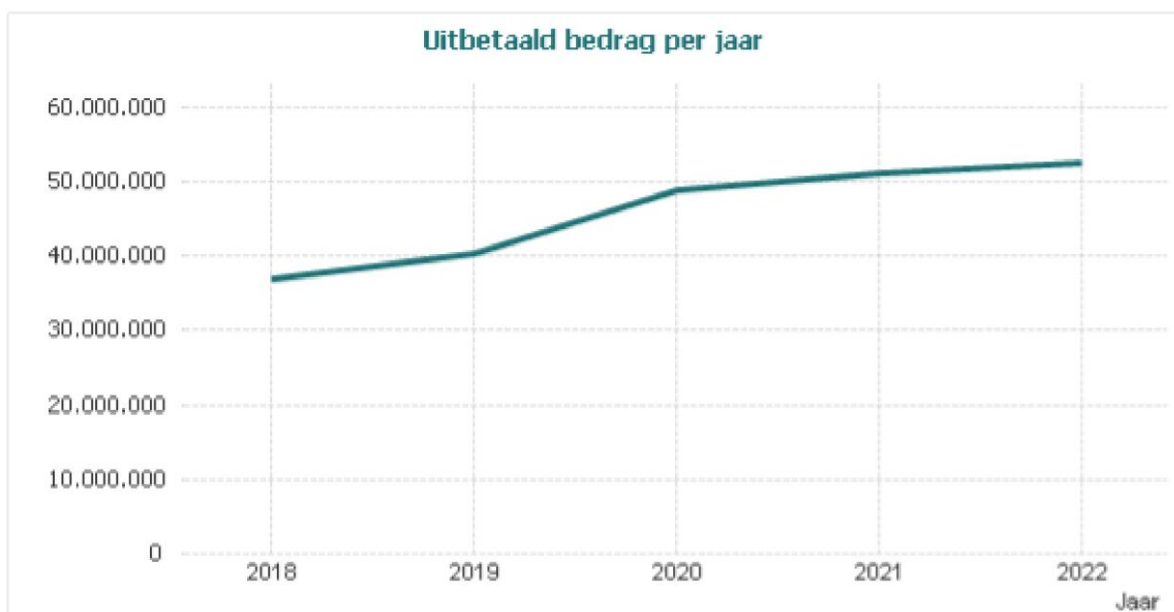
1.1. Huursubsidie

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 woning in het beheer van een sociaal verhuurkantoor (SVK) komen in aanmerking.

Er werd in totaal 52.550.527,26 euro aan huursubsidies uitbetaald in 2022 (52.535.402,04 euro voor huursubsidies aangevraagd vanaf 1 mei 2007 en nog 15.125,22 euro voor huursubsidies aangevraagd voor deze datum). Eind 2022 waren er 24.790 rechthebbenden, de gemiddelde huursubsidie bedroeg 190,30 euro.

Het gemiddelde huursubsidiebedrag is in 2022 opnieuw gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar en bedroeg 190,30 euro. Dat is een stijging van 5,67 euro. In 2022 waren er 24.790 unieke rechthebbenden die minstens voor een maand de tegemoetkoming ontvingen. Dat is opnieuw een toename tegenover 2021 maar de toename blijft beperkt. Ook het totaal uitbetaald bedrag blijft stabiel.



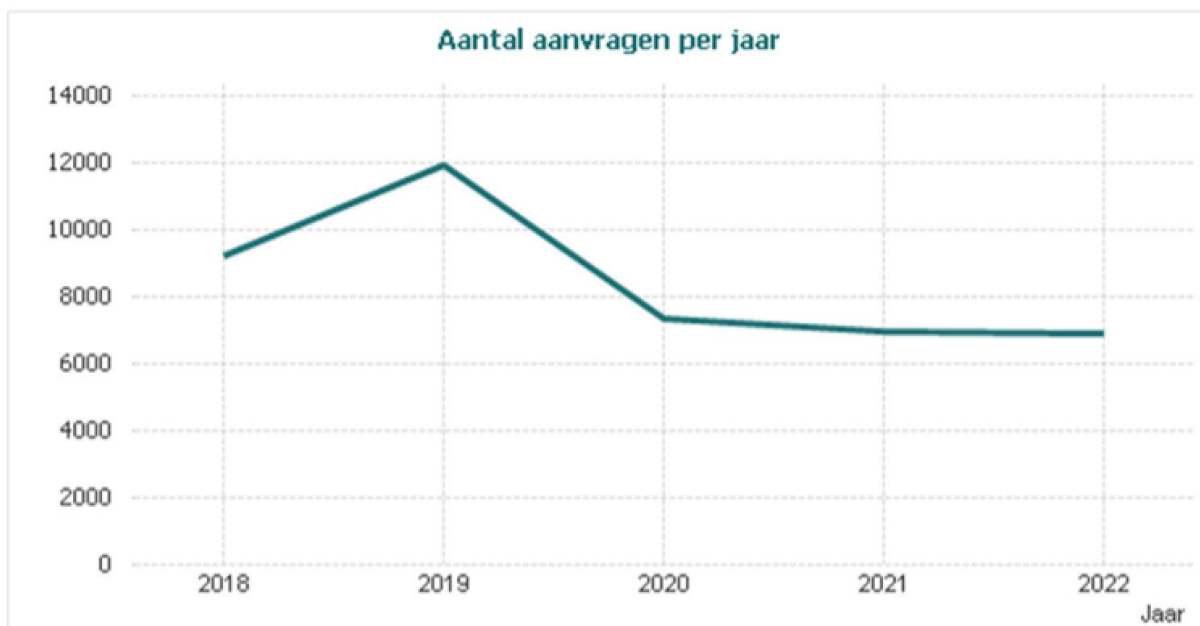


Jaar	# Rechthebbenden	# Rechthebbenden (december)	Bedrag
2018	21.477	12.818	37.037.205,60 €
2019	24.556	15.284	40.393.093,52 €
2020	23.388	18.496	48.782.110,76 €
2021	24.656	19.428	51.226.408,44 €
2022	24.790	20.162	52.535.402,04 €

In 2022 ontving het agentschap 6.882 ingevulde aanvragen. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2021, behalve bij de categorie aanvragen op basis van ex-dakloosheid waar zich een stijging voordoet (+18,18%). De meeste aanvragen kwamen vanuit de provincie Antwerpen.

Er werden in 2022 6.613 dossiers beslist waarvan 4.174 goedkeuringen en 2.439 weigeringen.

De meeste goedkeuringen per aanvraag zijn van SVK-huurders, gevolgd door de goedkeuringen van aanvragen wegens verhuis ex-dakloosheid. Het goedkeuringspercentage voor een beslissing genomen in 2022 is 63,12%. Het goedkeuringspercentage ligt hoger in de categorieën waarbij de aanvrager begeleiding geniet, zoals ex-dakloosheid en SVK-aanvragen.



Jaar	# Aanvragen	# Goedkeuringen	# Weigeringen
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
2022	6.882	4.174	2.439

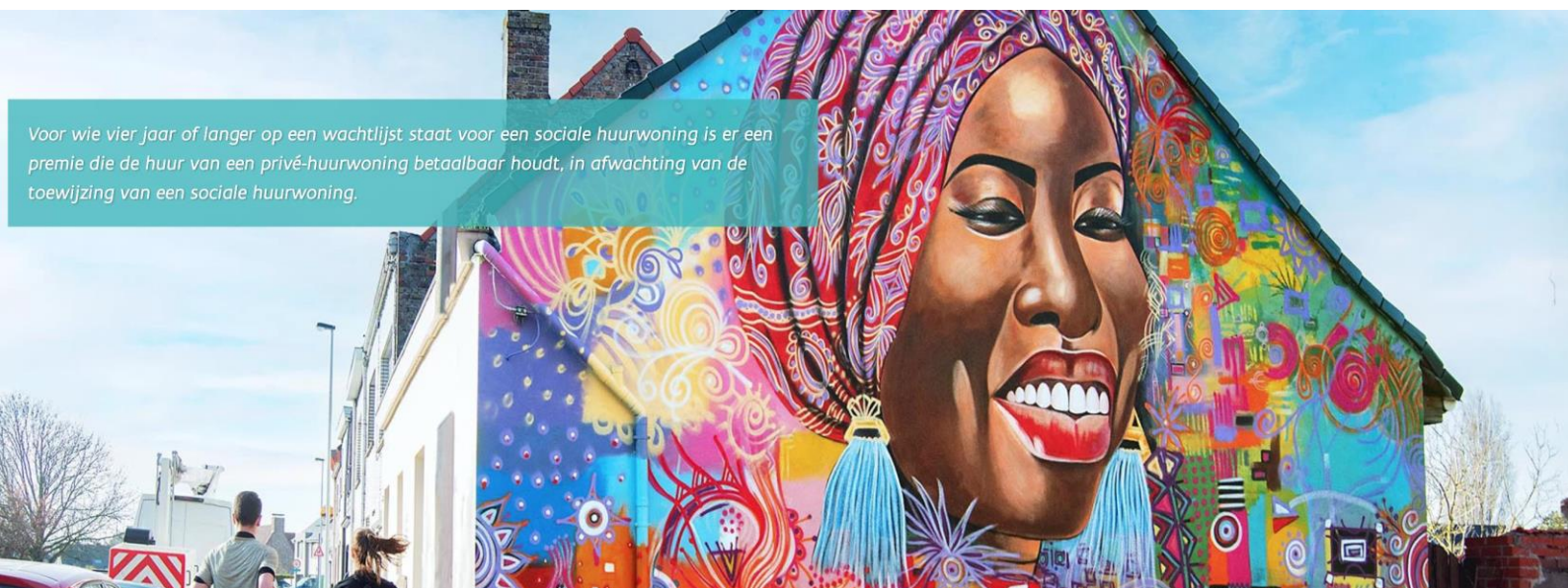
Reden aanvraag	# Aanvragen	# Goedkeuringen	# Weigeringen
Ex-dakloos	3.445	1.739	1.272
Onaangepast	279	120	174
Ongeschikt/Onbewoonbaar	525	125	442
Overbewoond	85	2	76
SVK	2.207	2.185	130
Niet ingevuld	341	3	345
Totaal	6.882	4.174	2.439

Provincie	# Aanvragen	# Goedkeuringen	# Weigeringen
Antwerpen	2.234	1.352	913
Limburg	817	516	219
Oost-Vlaanderen	1.502	851	536
Vlaams-Brabant	568	320	275
West-Vlaanderen	1.757	1.135	493

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.



23.401 kandidaat-huurders ontvingen in 2022 een invulformulier waarmee zij de huurpremie kunnen aanvragen. Dat is een toename tegenover 2021. 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.

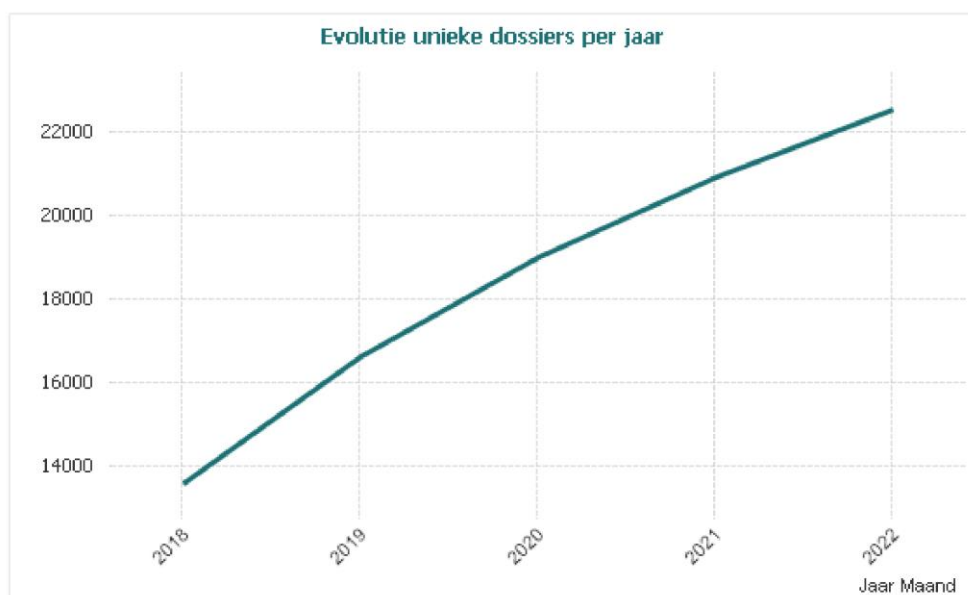
“ De huurpremie is een stelsel met “semi-automatische” toekenning van rechten. Wie vier jaar onderbroken op de wachtlijst staat en voldoet aan de voorwaarden voor de huurpremie, krijgt van het agentschap een uitnodiging om een aanvraag voor een huurpremie in te dienen. In 2022 ontvingen 23.401 kandidaat-huurders zo’n uitnodiging.

In 2022 werden 10.115 aanvragen ingediend. Dat is een lichte daling tegenover 2021 maar is te verklaren door de groep burgers die in 2021 uitzonderlijk een nieuwe aanvraag moesten indienen. Er werden 7.654 lopende aanvragen beslist, waarvan 5.513 goedkeuringen. In 2022 was er een goedkeuringspercentage van 72,03%.

“ Het agentschap ontving in 2022 10.115 aanvragen.

In 2022 werden 10.115 aanvragen ingediend. Dat is een lichte daling tegenover 2021 maar is te verklaren door de groep burgers die in 2021 uitzonderlijk een nieuwe aanvraag moesten indienen. Er werden 7.654 lopende aanvragen beslist, waarvan 5.513 goedkeuringen. In 2022 was er een goedkeuringspercentage van 72,03%.


Jaar	# Beslissingen	# Goedkeuringen
2018	6.303	5.018
2019	9.050	6.190
2020	8.515	6.059
2021	11.457	7.295
2022	7.654	5.513



Jaar	Betalingen	Gemiddelde premie	Aantal rechthebbenden (maandlijks)
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
2022	41.504.613,73 €	177,24 €	22.503 €

Het aantal kandidaat-huurders dat de huurpremie bereikt is in stijgende lijn. Dat is zichtbaar in het toenemende aantal rechthebbenden en het totaal uitbetaalde budget. In 2022 nam het aantal rechthebbenden op de huurpremie toe. Respectievelijk een stijging van 7,62% tegenover 2021. Het in 2022 uitbetaalde bedrag nam met 11,41% toe tegenover 2021 en met bijna 60% tegenover 2019, het moment waarop de inkomensgrenzen werden opgetrokken.

“ In 2022 waren er 22.503 unieke rechthebbenden. Het gemiddelde huurpremiebedrag bedroeg 177,24 euro. Het totaal uitbetaalde bedrag aan huurpremies bedroeg 41.504.613,73.



In 2022 waren er 22.503 unieke rechthebbenden. Het gemiddelde huurpremiebedrag bedroeg 177,24 euro. Het totaal uitbetaalde bedrag aan huurpremies bedroeg 41.504.613,73.

1.3. Huurwaarborgleningen

Voor de toekenning van een huurwaarborglening ontvangt het Vlaams Woningfonds een werkings- en financieringstoelage. Die bedroeg in 2022 17.675.000 euro; daarin zit ook de vergoeding voor de bijzondere sociale leningen die het Vlaams Woningfonds toekent.

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 €
2022	5.015	8.495.390 €	1.694 €

Het aantal toegekende huurwaarborgleningen door het VWF is in 2022 gestegen ten opzichte van 2021 met 543 leningen of 12,14%. Dit type van lening - dat bestaat sinds 1 januari 2019 - raakt dus steeds meer ingeburgerd.

2. Verhuren

2.1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) startte 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 gebeurt bij de totstandkoming van de stabiele woonsituatie.

Om de woningmarkt te ondersteunen tijdens de energiecrisis werden enkele tijdelijke maatregelen genomen in 2022. Daarnaast waren er ook wijzigingen van onbepaalde duur naar aanleiding het onderzoek van het Steunpunt Wonen.

Voor dossiers ingediend voor 21 oktober 2022 ontvingen OCMW's een eerste tegemoetkoming van 25% van de huurachterstal en een tweede tegemoetkoming van 35% van de huurachterstal. Dossiers ingediend tussen 21 oktober 2022 en 01 april 2023 ontvangen een eerste tegemoetkoming van 45% van de huurachterstal. De tweede tegemoetkoming werd verlaagd van 35% van de huurachterstal naar 15% van de huurachterstal.

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.

Daarnaast versoepelden de voorwaarden om (administratieve) drempels weg te werken.

In 2022 ontving het agentschap 214 begeleidingsovereenkomsten van de OCMW's en werd een bedrag van 183.514,55 euro uitbetaald aan tegemoetkomingen.



In 2022 ontving het agentschap 214 begeleidingsovereenkomsten van de OCMW's en werd een bedrag van 183.514,55 euro uitbetaald aan tegemoetkomingen.

3. Eigenaar

3.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2022 waren er 8.381 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen. 6.153 aanvragen werden verzekerd, 925 aanvragen geweigerd en 11 dossiers geannuleerd. Het aantal aanvragen blijft op hetzelfde niveau als in 2021. 205 verzekerde dossiers betroffen een aanvraag van 1 of meer zelfstandigen. 135 verzekerde dossiers betroffen een aanvraag ingediend door een zelfstandige en een werknemer. 5.813 verzekerde dossiers betroffen een aanvraag van 1 of meer werknemers. Het Vlaamse Gewest heeft in 2022 een totaalbedrag van 5.135.893,50 € aan premies aan de verzekeraar uitbetaald. Volgende tabellen geven een overzicht van het aantal uitbetaalde tegemoetkomingen en de betaalde bedragen.

VGW 2 (contracten afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2009 tot 2014)	Tegemoetkomingen	Bedrag
01/04/2021 tot 31/03/2022	411 (01/04/2020 tot 31/03/2021: 616)	1.004.249,05 euro: <ul style="list-style-type: none"> • 225.781,63 euro voor werkloosheid • 778.467,42 euro voor arbeidsongeschiktheid 01/04/2020-31/12/2020: 1.690.077,24 euro: <ul style="list-style-type: none"> • 517.885,48 euro voor werkloosheid • 1.172.191,76 euro voor arbeidsongeschiktheid
01/04/2022 tot 31/12/2022	253 (01/04/2021 - 31/12/2021 : 373)	571.727,35 euro: <ul style="list-style-type: none"> • 90.179,94 euro voor werkloosheid • 481.547,41 euro voor arbeidsongeschiktheid 01/04/2021-31/12/2021: 781.797,88 euro: <ul style="list-style-type: none"> • 170.889,50 euro voor werkloosheid • 610.110,56 euro voor arbeidsongeschiktheid

VGW 3 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2014 tot 14 juni 2019)	Tegemoetkomingen	Bedrag
2022	913 (1.063 in 2021)	2.369.647,01 € : <ul style="list-style-type: none"> • 557.469,89 € voor werkloosheid • 1.812.177,12 € voor arbeidsongeschiktheid In 2021: 2.777.393,03 € : <ul style="list-style-type: none"> • 918.181,98 € voor werkloosheid • 1.859.211,05 € voor arbeidsongeschiktheid

VGW 3 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 2014 tot 14 juni 2019)	Tegemoetkomingen	Bedrag
2022	913 (1.063 in 2021)	2.369.647,01 € : <ul style="list-style-type: none"> • 557.469,89 € voor werkloosheid • 1.812.177,12 € voor arbeidsongeschiktheid In 2021: 2.777.393,03 € : <ul style="list-style-type: none"> • 918.181,98 € voor werkloosheid • 1.859.211,05 € voor arbeidsongeschiktheid

VGW 5 (verzekeringen afgesloten onder het contract met de verzekeraar van 15 juni 2021 tot 14 juni 2026)	Tegemoetkomingen	Bedrag
2022	73 (0 in 2021)	141.984,03 € : <ul style="list-style-type: none"> • 48.790,43 € voor werkloosheid • 93.193,60 € voor arbeidsongeschiktheid In 2021: 0 €

VGW 2 zijn de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014. VGW 3 zijn de verzekeringscontracten die zijn afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019. VGW 4 zijn 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 2026.

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 2021 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 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 2022 de eerste tegemoetkomingen uitbetaald. VGW 5 is van start gegaan op 15 juni 2021.

Van de 2054 tegemoetkomingen uitbetaald in 2022 werden er 17 tegemoetkomingen uitgekeerd aan zelfstandigen, de rest werd uitbetaald aan werknemers.



Het totaal bedrag aan tegemoetkomingen voor VGW 2, 3, 4 en 5 opgeteld bedroeg in 2020 6.990.290,61 euro, voor 2021 6.068.928,61 euro en voor 2022 5.175.151,89 euro. Mogelijks speelt er voor 2020 en nog deels voor 2021 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. Zowel bij VGW 2, 3 en 4 stellen we een daling vast in het bedrag van de tegemoetkomingen voor werkloosheid ten opzichte van 2021.

4. Verbouwpremies

Met de renovatiepremie steunde 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 renovatiepremie werd stopgezet vanaf 1 juli 2022 en ging op in de Mijn VerbouwPremie. Het aanvragen van deze Mijn VerbouwPremie is mogelijk sinds 1 oktober 2022 voor woningen die minstens 15 jaar oud zijn. Voor specifieke cijfers over Mijn VerbouwPremie kan u terecht op de [Energiekaart](#). 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.

4.1. Renovatiepremie

In 2022 werden er 12.499 aanvragen ingediend voor de overkoepelende renovatiepremie met vooral in juni 2022 (stopzetting renovatiepremie op 1 juli) nog een piek van ruim 3.300 aanvragen.

In 2022 waren er 235 aanvragen renovatiepremie voor een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor.



In 2022 beslisten onze diensten 24.244 dossiers, waarvan 16.913 goedkeuringen en 7.331 weigeringen. Er werden 3.886 dossiers meer beslist dan in 2021.

Voor de stijging van het aantal weigeringen is opvallend. In 2021 werd nog 25% van de dossiers geweigerd, in 2022 is dit opgelopen tot 30% van de besliste dossiers. De voornaamste oorzaak van deze stijging tegenover 2021 zijn de aanvragen waarbij het inkomen te hoog was of waar er cumul was met eerdere premies.

De belangrijkste weigeringsgronden zijn:

- Inkomen te hoog (35,3%)
- Cumul met eerdere premie (30,6%)
- Woning niet oud genoeg (9,9%)
- Andere eigendom (9,7%)

Van de 16.913 goedgekeurde dossiers waren ruim de helft aanvragen voor de categorie technische installaties (52,2%), 41% voor dakwerken, 27,3% voor ruwbouw en 19,4% voor buitenschrijnwerk.

In 2022 werden 16.598 renovatiepremies uitbetaald, voor een bedrag van 51.177.200 euro. De gemiddelde premie bedraagt 3.083 euro.



4.2. Aanpassingspremie

In 2022 waren er 3.919 aanvragen voor een aanpassingspremie. 145 aanvragen werden ingediend door huurders, 197 aanvragen kwamen van eigenaars om hun woning aan te passen voor een inwonende 65-plusser. Slechts één verhuurder die zijn woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor en de woning aanpast voor de inwonende 65-plusser deed een aanvraag. De grote meerderheid (3.576) waren aanvragen van plus 65-jarigen die hun eigen woning aanpasten. In 2021 werden er 3.249 aanvragen goedgekeurd en 760 aanvragen geweigerd. Er werd 3.252 dossiers uitbetaald, voor een bedrag van 3.987.920 euro.

58 premies werden toegekend voor de categorie verbouwingswerken die de woning veiliger en beter toegankelijk maken. De toekenning van 3.212 premies gebeurde 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.

4.3. Mijn VerbouwPremie

Op 1 oktober 2022 ging het online loket van Mijn VerbouwPremie van start. Met 19.370 aanvragen in de eerste maand na opening van het loket, nam de Mijn VerbouwPremie een vliegende start. In totaal werden er in 2022 46.154 aanvragen ingediend. In totaal werd er voor 61.591 categorieën van werken een premie aangevraagd.

De categorieën waarvoor een premie werd aangevraagd in 2022, zijn:

Categorie	Aantal
Ramen en deuren	14.696
Dak	14.139
Muurrenovatie	7.191
Elektriciteit en sanitair	6.188
Gascondensatieketel	6.022
Binnenrenovatie	4.296
Vloer	3.871
Warmtepomp	2.419
Warmtepompboiler	2.329
Zonneboiler	440

Ongeveer 89% van de aanvragen werd ingediend door eigenaar-bewoners, ongeveer 7% van de aanvragen werd ingediend door eigenaars die de woning niet bewonen, maar bv. verhuren of als tweede verblijf gebruiken. 2,5% van de aanvragen werd ingediend door ondernemingen. Verder werden nog 204 aanvragen ingediend door SVK-verhuurders. Door huurders en externe investeerders werden telkens een 50-tal aanvragen ingediend. Als we kijken naar het type gebouw, dan blijkt dat ruim 91% van de aanvragen werd ingediend voor werken aan een ééngezinswoningen, 5,5% werd ingediend voor werken aan een appartement, 1,8% voor werken aan een appartementsgebouw en 1,5% voor werken aan een niet-residentieel gebouw.

In de groep van eigenaar-bewoners die een premie hebben aangevraagd waar de doelgroep reeds bepaald werd (ruim 38.900 dossiers), bevindt 50,4% zich in de laagste inkomensgroep, 21,4% in de middelste inkomensgroep en 28,2% in de hoogste inkomensgroep.

In 2022 werd ook al gestart met dossierbehandeling door medewerkers van Wonen in Vlaanderen en Fluvius. Er werden 1.225 dossiers goedgekeurd, voor een bedrag van 1.077.794 euro.

Er werden 561 premies goedgekeurd voor de categorie ramen en deuren, 419 voor de categorie dak, 127 voor de categorie vloer, 117 premies voor een gascondensatieketel en 1 premie voor een warmtepomp. Deze dossiers werden pas in 2023 uitbetaald, waardoor er in 2022 nog geen dossiers werden uitbetaald.

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.

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 conformiteitsonderzoeken Wonen-Vlaanderen

In 2022 voerde Wonen-Vlaanderen 9.471 conformiteitsonderzoeken uit. Dat is een daling van 7% ten opzichte van 2021. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan een verminderde personeelscapaciteit. De capaciteit aan woningcontroleurs lag in 2022 immers 14% lager dan in 2021. Een bijkomend element is dat Wonen-Vlaanderen prioriteit geeft aan de onderzoeken in het kader van administratieve en strafrechtelijke procedures. Het uitvoeren en verwerken van deze onderzoeken neemt doorgaans meer tijd in beslag dan de onderzoeken in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs.

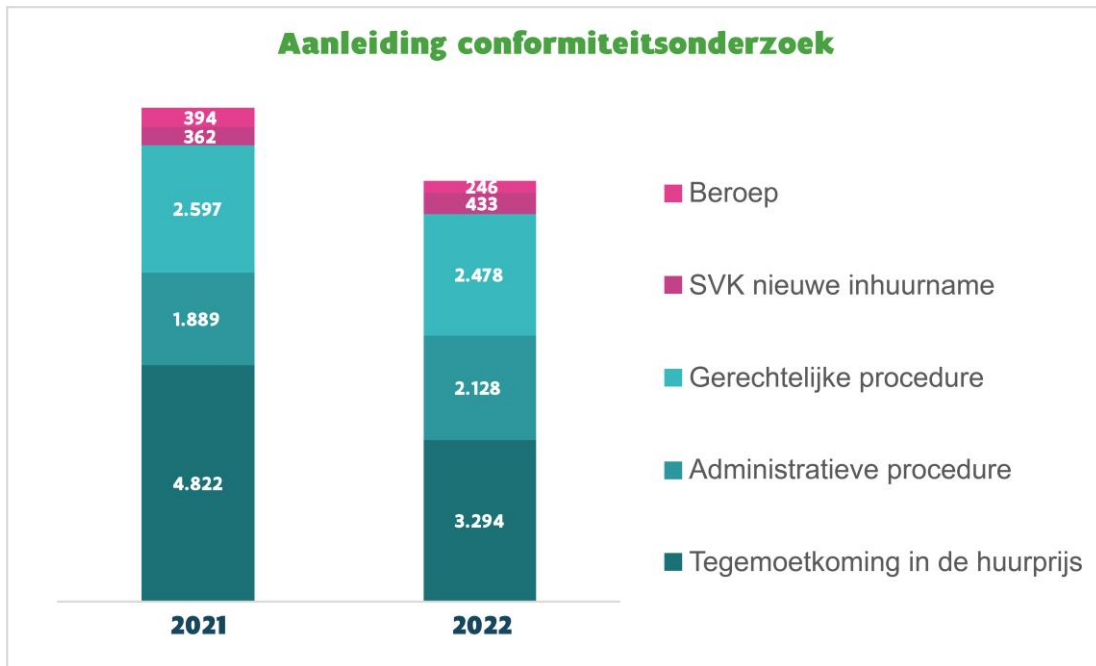


1.2. Aanleiding conformiteitsonderzoeken Wonen-Vlaanderen

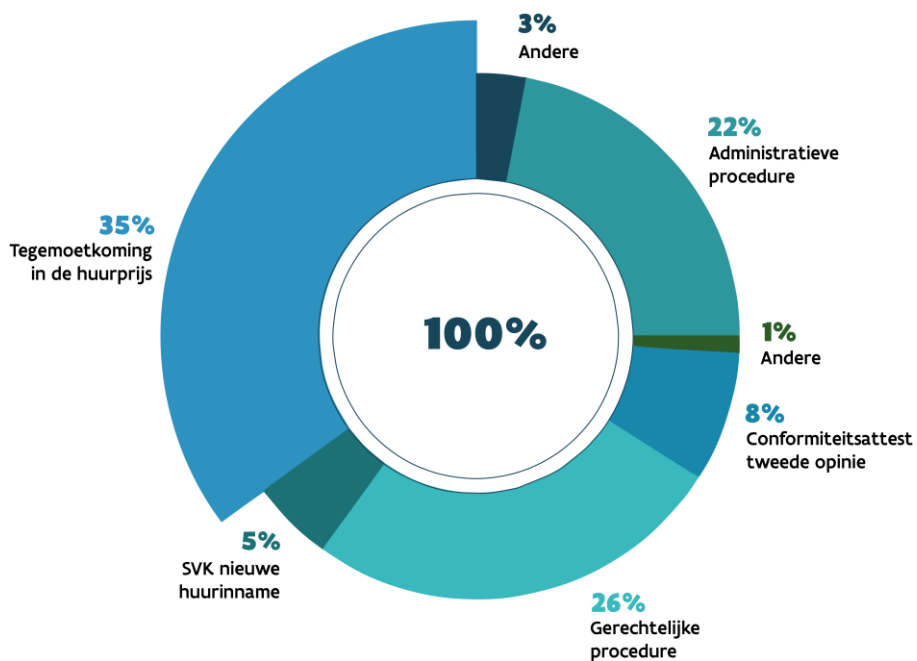
Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in verschillende procedures:

- 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;

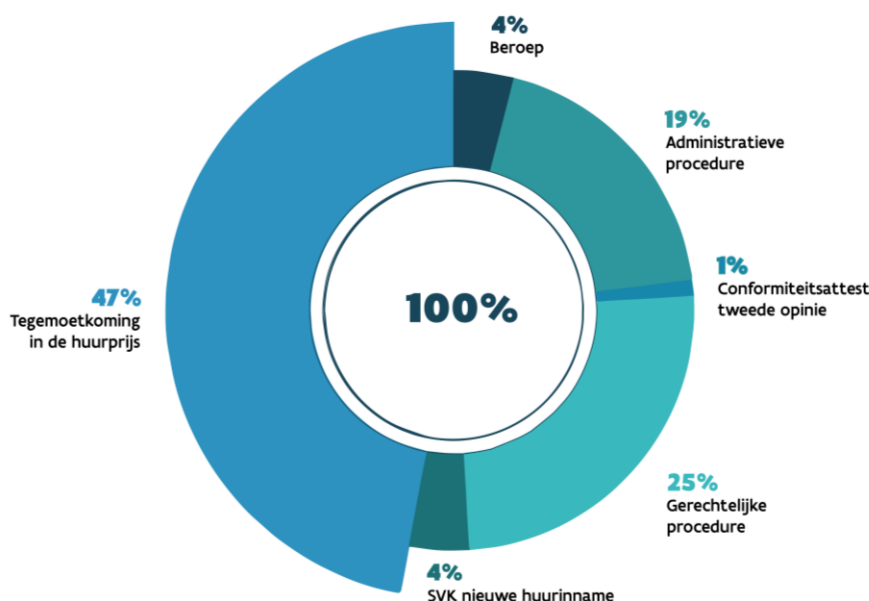
- de afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de strafrechtelijke handhaving;
- de aanvraag van een tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie en huurpremie);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.



Aanleiding onderzoek 2022



Aanleiding onderzoek 2021



Vooral het aantal conformiteitsonderzoeken in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs is gedaald. Het betreft hier de aanvragen voor huursubsidie en huurpremie. Het aantal onderzoeken in dit verband is ongeveer met 1.500 (of 40%) gedaald ten opzichte van 2021¹. De daling van het aandeel onderzoeken voor tegemoetkomingen volgt uit een aanpassing van de werking. De conformiteitsonderzoeken in het kader van de strafrechtelijke procedure krijgen prioriteit, daarna komen de onderzoeken in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring aan bod (dit zijn in bovenstaande tabel de conformiteitsonderzoeken 'administratieve procedure' en 'beroep') en vervolgens de onderzoeken 'conformiteitsattest tweede opinie' en 'SVK nieuwe inhuurname'. Voor de onderzoeken 'tegemoetkoming in de huurprijs' wordt er vervolgens een steekproef getrokken op basis van de beschikbare personeelscapaciteit.

Het aandeel conformiteitsonderzoeken in functie van een tweede opinie conformiteitsattest (= als de burgemeester het conformiteitsattest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen) is opvallend gestegen: van 1% in 2021 naar 8% in 2022. Deze onderzoeken (ca. 700) zijn bijna allemaal uitgevoerd in het kader van één project, namelijk het onderzoeken van studentenkamers die uitgebaat worden door de universiteit Gent.

¹ Onderzoeken huursubsidie in nieuwe woning: 1.933 in 2022 (3.159 in 2021).



Het aandeel conformiteitsonderzoeken in functie van een tweede opinie conformiteitsattest (= als de burgemeester het conformiteitsattest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen) is opvallend gestegen: van 1% in 2021 naar 8% in 2022. Deze onderzoeken (ca. 700) zijn bijna allemaal uitgevoerd in het kader van één project, namelijk het onderzoeken van studentenkamers die uitgebaat worden door de universiteit Gent.

Het aandeel conformiteitsonderzoeken in functie van een tweede opinie conformiteitsattest (= als de burgemeester het conformiteitsattest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen) is opvallend gestegen: van 1% in 2021 naar 8% in 2022. Deze onderzoeken (ca. 700) zijn bijna allemaal uitgevoerd in het kader van één project, namelijk het onderzoeken van studentenkamers die uitgebaat worden door de universiteit Gent.

“ **Het aandeel conformiteitsonderzoeken in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring steeg met 3% ten opzichte van 2021, maar blijft laag (22%): 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 (status quo met 2021). Onder meer dankzij deze vrijstellingsregeling kon het agentschap de voorbije jaren meer capaciteit vrijmaken voor de conformiteitsonderzoeken in het kader van de strafrechtelijke procedure (+ 8% t.o.v. 2013), de tegemoetkomingen in de huurprijs (+ 7% t.o.v. 2013) en de tweede opinie voor een conformiteitsattest (+ 7% t.o.v. 2013).

1.3. Gemeenten

De gemeenten voeren heel wat conformiteitsonderzoeken uit. Ze noteren hun vaststellingen in het technisch verslag, net zoals de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen. Sinds de lancering van VLOK, het dossieropvolgingsstelsel voor woningkwaliteit, midden 2018 stellen de gemeenten die VLOK gebruiken (295 gemeenten eind 2021 en 297 gemeenten eind 2022) hun technische verslagen op in die toepassing. Wonen-Vlaanderen heeft daardoor informatie over de conformiteitsonderzoeken van de meeste woningcontroleurs die zijn aangewezen door de burgemeester. Voor gemeenten die VLOK nog niet gebruikten in 2022, waaronder de steden Aalst (pas ingestapt in VLOK begin 2023) en Antwerpen (pas ingestapt in VLOK vanaf december 2022), is er geen informatie over de conformiteitsonderzoeken.

Op 16.02.2023² waren voor het jaar 2022 29.633 technische verslagen geregistreerd in VLOK door de gemeentelijke woningcontroleurs. Dit is een stijging van 41% ten opzichte van 2021 (20.816 op dezelfde dag in 2021).

De meeste onderzoeken (12.341 of 42%) werden uitgevoerd voor het uitreiken van een conformiteitsattest, 15% (4.447) en 27% (7.952) waren respectievelijk vooronderzoeken en hercontroles in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, , 2% (607) waren onderzoeken in het kader van een nieuwe inhuurname van SVK-woningen. Verder werd 13% (4000-tal onderzoeken) onder de categorie 'varia' geregistreerd.

Nieuw in 2022 zijn de conformiteitsonderzoeken in het kader van de huisvesting voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne. De Vlaamse Regering keurde een beperkt aantal tijdelijke afwijkingen goed op de woningkwaliteitsnormen, om de zoektocht naar tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne te faciliteren. De gemeenten hebben in 2022 409 onderzoeken uitgevoerd met dit tijdelijk afwijkende technische verslag.

“ **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 met een gebrek van cat. II kan de burgemeester ongeschikt verklaren. Als een woning een gebrek van cat. III heeft kan de burgemeester ze ongeschikt en onbewoonbaar verklaren³.

Wanneer de woonbezettingnorm wordt overschreden en het overtal aan bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico vormt of voor een menonwaardige 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. Sinds 2022 is er ook een afwijkend technisch verslag voor woningen bewoond door tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

² Dit aantal is waarschijnlijk onderschat; er zit mogelijks wat vertraging op de invoering van de gemeentelijke conformiteitsonderzoeken in VLOK. Op datum van deze momentopname waren nog niet alle technische verslagen van 2022 in VLOK afgewerkt.


³ 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.



Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor kamers voor seizoenarbeiders. Sinds 2022 is er ook een afwijkend technisch verslag voor woningen bewoond door tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

1.5. Type woning

Veruit de meeste conformiteitsonderzoeken die in 2022 uitgevoerd werden door Wonen-Vlaanderen vonden plaats in zelfstandige woningen (81% of 7.715 woningen). Dat zijn eengezinswoningen, appartementen of studio's. Het aandeel ligt iets lager dan in 2021 (86%).



Van de onderzochte niet-zelfstandige woningen of kamers (19%) was 46% (804) een 'gewone kamer', 52% (921) een studentenkamer⁴ en 2% (31) een kamer bewoond door seizoenarbeiders.

Van de onderzochte niet-zelfstandige woningen of kamers (19%) was 46% (804) een 'gewone kamer', 52% (921) een studentenkamer⁴ en 2% (31) een kamer bewoond door seizoenarbeiders.

Van de 'gewone kamers' werd 72% onderzocht door de Vlaamse Wooninspectie in het kader van een strafrechtelijke procedure. In 33% van de door hen onderzochte kamers tijdens een aanvankelijke actie waren buitenlandse werknemers gehuisvest.

1.6. Resultaten

Voor meer dan de helft (64% of 6.012) van de in 2022 door Wonen-Vlaanderen onderzochte woningen stelde de woningcontroleur een ongeschiktheid of ongeschikt- en

⁴ Waarvan het merendeel (703) in de stad Gent.

onbewoonbaarheid vast. Dat aandeel is ongeveer gelijk aan het aandeel in 2021 (66%). Dat betekent dat er ongeveer evenveel conformiteitsonderzoeken zijn met een goed resultaat (= geen ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid): 36% in 2022.



Het aandeel ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woningen ligt vanzelfsprekend het hoogst in de strafrechtelijke procedure. Voor woningen onderzocht tijdens de aanvankelijke acties ligt het aandeel ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar bevonden woningen op 98% (zowel in 2022 als in 2021).

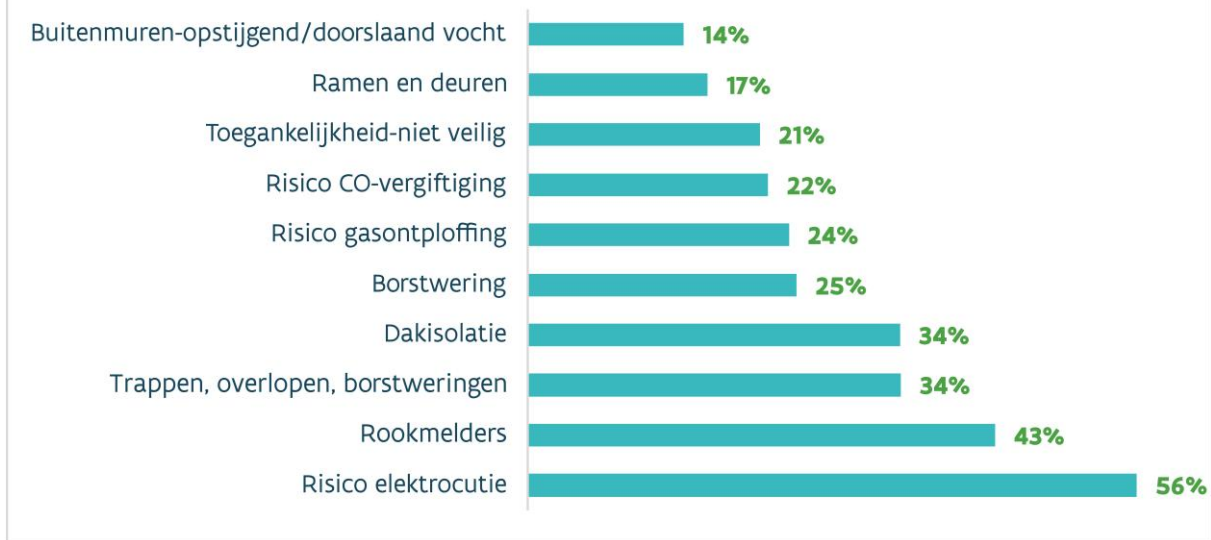
In de administratieve procedure is dat aandeel 75% (77% in 2021) en bij de conformiteitsonderzoeken voor een tegemoetkoming in de huurprijs (aanvankelijke controle) 63% (68% in 2021).

Deze cijfers stemmen dus voor 2022 grotendeels overeen met de cijfers voor 2021.

1.7. Meest voorkomende gebreken

De meest vastgestelde gebreken bij de woningen die ongeschikt zijn bevonden tijdens een conformiteitsonderzoek hadden te maken met een risico op elektrocutie (56%) of het ontbreken van voldoende rookmelders (43%). Verder bezat 34% van de woningen niet de vereiste dakisolatie en was bij 25% de borstwering onveilig.

Meest voorkomende gebreken (bij niet-conforme woningen)



1.8. Huursubsidie en voorrang sociale huur

Als er na een conformiteitsonderzoek een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt genomen hebben de bewoners - bij verhuis naar een conforme woning - recht op huursubsidie (voor zover ze uiteraard aan alle voorwaarden voor huursubsidie voldoen). Bij een besluit tot ongeschiktverklaring zijn er bijkomende voorwaarden: er moeten op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II of III zijn aangekruist.

Het aandeel conformiteitsonderzoeken uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen en de vrijgestelde gemeenten dat aanleiding kan geven tot een recht op huursubsidie, is de voorbije jaren sterk gestegen. In 2020 bedroeg het nog 19%, maar vanaf 2021 is het recht bij bijna de helft van de onderzoeken vastgesteld (46% in 2021 en 43% in 2022). Dit is vooral het gevolg van 1) de nieuwe technische verslagen, waarin een nieuwe beoordelingsmethodiek wordt gehanteerd en 2) het inwerkingtreden van enkele nieuwe woningkwaliteitsgebreken, zoals de rookmeldersverplichting en de dubbelglasnorm.

Een besluit tot ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan ook leiden tot voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Bijkomende voorwaarde hier is dat het technisch verslag melding maakt van minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur'.

Het aandeel conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen en de vrijgestelde gemeenten waarbij de staat van de woning aanleiding kan geven tot voorrang voor een sociale huurwoning bedroeg in 2022 3% (3% in 2021 en 8% in 2020).

2. Waarschuwingsprocedure en administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Tot eind 2020 was de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid de enige administratieve handhavingsprocedure bij woningkwaliteitsproblemen. Sinds 2021 is er 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.

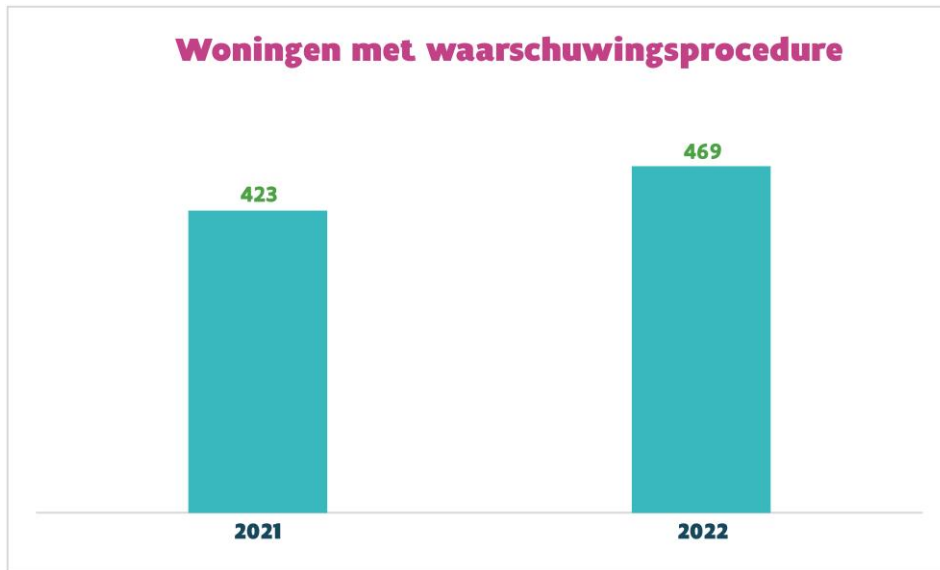
De gemeente beslist zelf over het al dan niet opstarten van de waarschuwingsprocedure en is hier dus niet toe verplicht.

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



In 2022 werd voor 469 unieke woningen een waarschuwingsprocedure opgestart (in 2021 was dat voor 423 woningen). In 438 van de 469 gevallen kon binnen de waarschuwingsprocedure een conformiteitsattest worden afgeleverd.

In 2022 werd voor 469 unieke woningen een waarschuwingsprocedure opgestart (in 2021 was dat voor 423 woningen). In 438 van de 469 gevallen kon binnen de waarschuwingsprocedure een conformiteitsattest worden afgeleverd.



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

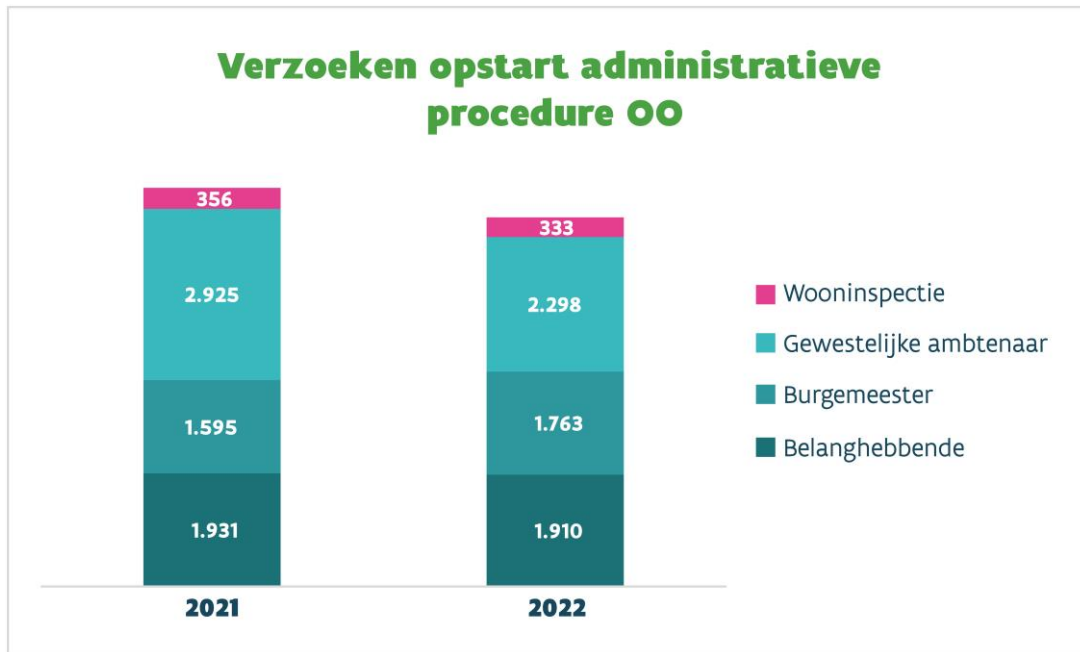


Een verzoek tot opstart van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan geïnitieerd worden door de burgemeester, een belanghebbende, Wonen-Vlaanderen of de Vlaamse Wooninspectie.

In 2022 waren er 6.304 verzoeken tot opstarten van de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Dit is iets lager dan het aantal verzoeken in 2021 (6.807), toen het hoogste aantal sinds 2018 werd geregistreerd.

Bij meer dan de helft van de verzoeken (58%) kwam het initiatief van lokale besturen (de burgemeester) of een belanghebbende, meestal de bewoner, maar het kan bijvoorbeeld ook over een omwonende of welzijnswerker gaan). Dat is een lichte stijging ten opzichte van 2021 (53%).

Wonen-Vlaanderen start vooral op na een slecht resultaat in een conformiteitsonderzoek in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs (36% van de verzoeken in 2022 en 43% in 2021) of van een strafrechtelijke procedure (5% van de verzoeken, zowel in 2021 als in 2022).



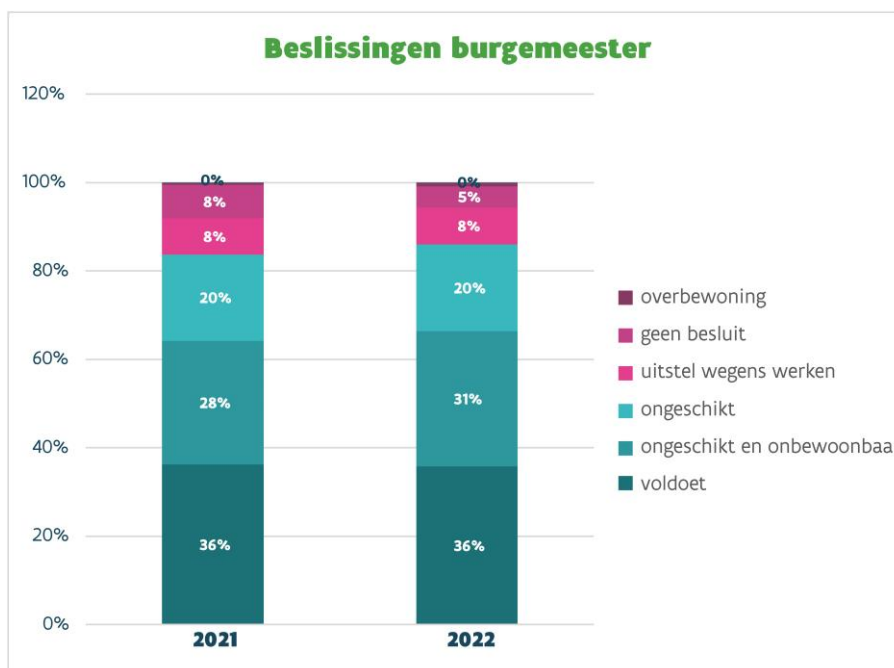
2.4. Beslissingen burgemeester

In 2022 nam de burgemeester 8.563 beslissingen in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dat is 34% meer dan in 2021 (6.377) en het hoogste aantal sinds 2018.

De helft van de beslissingen betreft een besluit tot ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid van de woning.

Toch is er ook een groot aandeel (36% of 3.068) besluiten 'voldoet' (niet ongeschikt- of onbewoonbaar), wat erop wijst dat veel woningkwaliteitsproblemen nog tijdens een procedure snel worden aangepakt.

Er werden een 58-tal besluiten tot overbeyondverklaring genomen (29 in 2021).



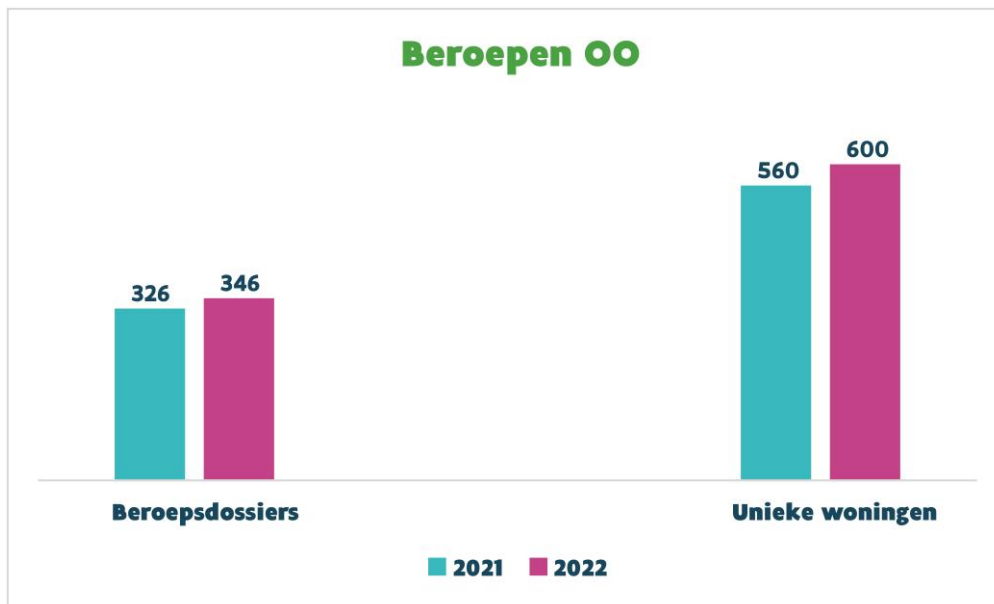
De conformiteitsonderzoeken in het kader van een administratieve en strafrechtelijke procedure leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (respectievelijk 57% en 77% van de beslissingen).

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 2022 waren er in dit kader 367 besluiten onbewoonbaarheid, tegenover 279 in 2021.

2.5. Beroepsprocedure

De verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de gewestelijk ambtenaar kunnen in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring binnen de dertig dagen na de betekening van de beslissing of tegen het uitblijven van een beslissing in die procedure binnen de drie maanden na het verzoek (het zogenaamde “stilzitten” van de burgemeester).

Er werden in 2022 346 beroepsdossiers ingediend voor 600 (unieke) woningen waarvan 326 ontvankelijk verklaard werden en 20 onontvankelijk (voornamelijk wegens te laat ingediend, omdat men geen gerechtigde beroepsindiener was of omdat het in werkelijkheid een aanvraag tweede opinie was na de weigering om een conformiteitsattest af te leveren). Dat aantal is een stijging met 6% van het aantal dossiers ten opzichte van 2021 (326) en 35% ten opzichte van 2019 (256).



3. 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 in Vlaanderen.

3.1. 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 2022 werden er op die manier 121 panden doorgegeven die ook effectief zijn onderzocht. Dit is 30 % van het aantal nieuw opgenomen dossiers in 2022. 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.



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 68% van de aanvankelijke acties ligt het initiatief bij de gemeente (60% in 2021). 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. Er zijn lokale besturen die hun weg rechtstreeks naar de Vlaamse Wooninspectie vinden.

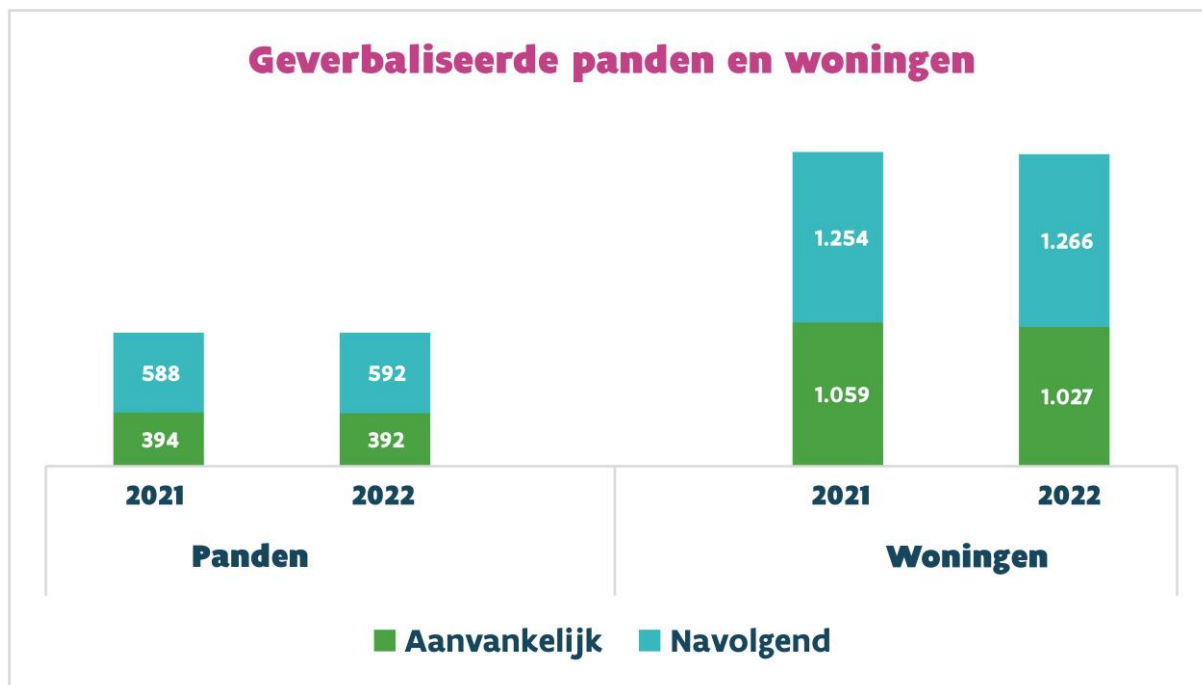
Onderstaande tabel toont dat het parket en de politie samen 15% van de nieuwe dossiers aanbrengen. Het gaat daarbij om aanvankelijke (eerste) acties. Het aantal acties waarbij de Vlaamse Wooninspectie zelf het initiatief nam, bedraagt 9%. Het gaat hier onder meer over onderzoeken in woningen van seriële overtreeders. De belangrijkste verschuiving ligt bij de toename van de acties waarbij het initiatief bij de gemeente lag, wat ten koste gaat van het aandeel dossiers dat de Vlaamse Wooninspectie zelf opstartte. Dit toont duidelijk aan dat de lokale besturen ook een belangrijke partner kunnen zijn in de strafrechtelijke procedure.

De overige cijfers zijn gelijkaardig aan deze voor 2021.

Initiatief	Aantal aanvankelijke acties	Aandeel
Gemeente	265	68%
Vlaamse wooninspectie	36	9%
Politie	42	11%
Parket	17	4%
Administratieve procedure	8	2%
Andere	24	6%

3.2. Vaststellingen op het terrein

In 2022 werd een recordaantal van 984 panden onderzocht (in 2021 waren dat 982 panden), goed voor 2.293 woonentiteiten. Een pand staat voor een gebouw met één of meer woningen en telt door één uitgevoerde actie.



In 392 van de onderzochte panden vond een aanvankelijke (eerste) controle plaats. In 592 panden vond een navolgende controle plaats. Procentueel geeft dit een verhouding van 40% aanvankelijk onderzochte panden en 60% in een navolgend onderzochte panden, wat dezelfde verhouding was als in 2021.



In 392 van de onderzochte panden vond een aanvankelijke (eerste) controle plaats. In 592 panden vond een navolgende controle plaats. Procentueel geeft dit een verhouding van 40% aanvankelijk onderzochte panden en 60% in een navolgend onderzochte panden, wat dezelfde verhouding was als in 2021.

Bij de aanvankelijke controles bedraagt het aandeel zelfstandige en niet-zelfstandige woningen respectievelijk 62% en 38%. Net zoals in de vorige jaren stijgt het aandeel zelfstandige woningen bij de hercontroles (83%) en daalt het aandeel kamers (17%). Dat is te wijten aan het grote aandeel illegale opdelingen van eengezinswoningen, al dan niet het gevolg van de aard van de bewoning die opnieuw in hun vergunde toestand werden hersteld.

3.3. Herstelvorderingen

In 2022 werden 348 herstellvorderingen opgesteld voor 344 panden. In sommige gevallen wordt er voor een pand meer dan één herstellvordering opgesteld omdat de eigendomsstructuur dit noodzakelijk maakt. Het aantal opgestelde herstellvorderingen ligt in dezelfde grootteorde als in 2021, maar het aantal panden waarvoor een herstellvordering werd opgemaakt, nam wel toe (341 herstellvorderingen voor 323 panden).

In principe wordt in elk nieuw dossier ook een herstellvordering opgemaakt. Voor een deel van de in 2022 onderzochte panden zal dat pas in 2023 gebeuren. In 2022 werden er wel nog een aantal herstellvorderingen opgemaakt van vaststellingen in 2021.

De herstellvorderingen worden ook opgenomen in het register van herstellvorderingen. Op 17 februari 2023 stonden er in dat register in totaal 1.238 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.

	2021	2022
Panden met herstellvordering	323	344
Woningen met herstellvordering	957	922

3.4. Gerechtelijke uitspraken

In 2022 was er een lichte daling te zien van het aantal gerechtelijke uitspraken (135 vonnissen en arresten) ten opzichte van 2021 (153) met betrekking tot de straf en/of het opleggen van de herstellmaatregel. Het overgrote deel zijn strafrechtelijke uitspraken, een minderheid zijn uitspraken van de burgerlijke rechter. Ondanks deze daling ligt het aantal uitspraken nog steeds een flink stuk boven dat van de jaren voordien. Dit geeft vooral aan dat er op het niveau van de parketten nog steeds ingezet wordt op het nastreven van veroordelingen op vlak van woningkwaliteit.

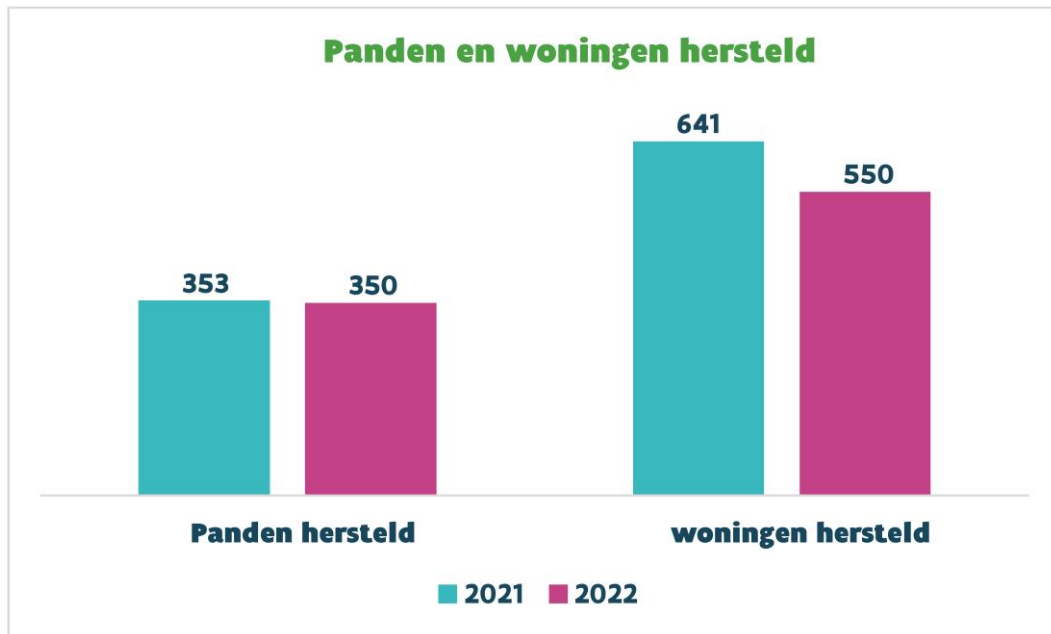
In 130 gevallen was er effectief ook een uitspraak over het herstel. In 81 gevallen werd de herstellvordering ook opgelegd en in 47 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 81 gevallen waarbij de herstellvordering werd opgelegd zijn er 50 definitief. 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
135	130	81	47	50

3.5. Herstel

Het aantal herstelde panden (gebouw met één of meerdere woningen) is in 2022 ongeveer even groot als in 2021: 350 ten opzichte van 353.

Naast de 550 herstelde woontiteiten werden er nog 128 gesloopt en 61 herbestemd tot een andere functie dan wonen.



4. Conformiteitsattest

In totaal (2010-2022) werden door Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Wooninspectie en de lokale besturen ongeveer 125.000 conformiteitsattesten afgeleverd. Daarvan is eind 2022 nog 89% geldig, wat overeenkomt met ongeveer 111.000 woningen.

4.1. Wonen-Vlaanderen

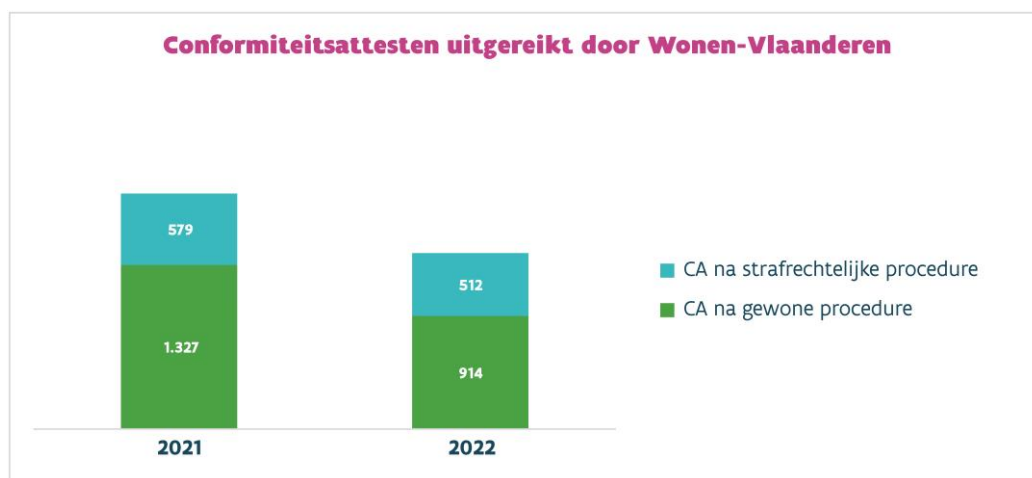
Wonen-Vlaanderen reikt conformiteitsattesten uit in het kader van:

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

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

Er werden in totaal 1.426 conformiteitsattesten uitgereikt door Wonen-Vlaanderen, (25% minder dan in 2021), waarvan 512 (36%) na een proces-verbaal van uitvoering in het kader van de strafrechtelijke procedure (12% minder dan in 2021) en 891 na een onderzoek voor een tegemoetkoming in de huurprijs (30% minder dan in 2021).

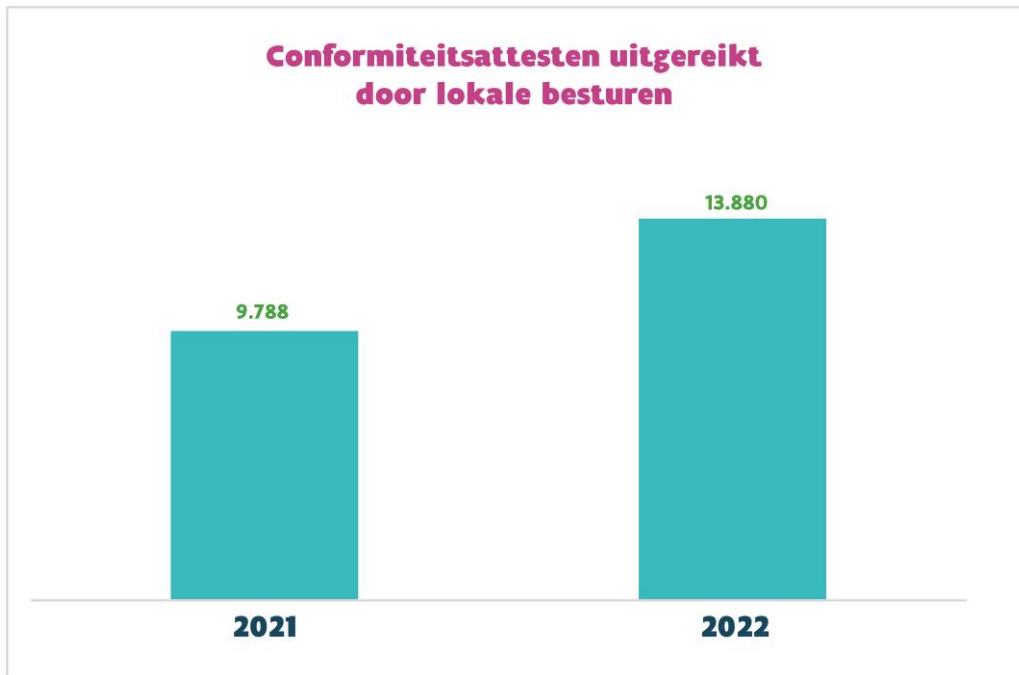
Er werden in totaal 1.426 conformiteitsattesten uitgereikt door Wonen-Vlaanderen, (25% minder dan in 2021), waarvan 512 (36%) na een proces-verbaal van uitvoering in het kader van de strafrechtelijke procedure (12% minder dan in 2021) en 891 na een onderzoek voor een tegemoetkoming in de huurprijs (30% minder dan in 2021).



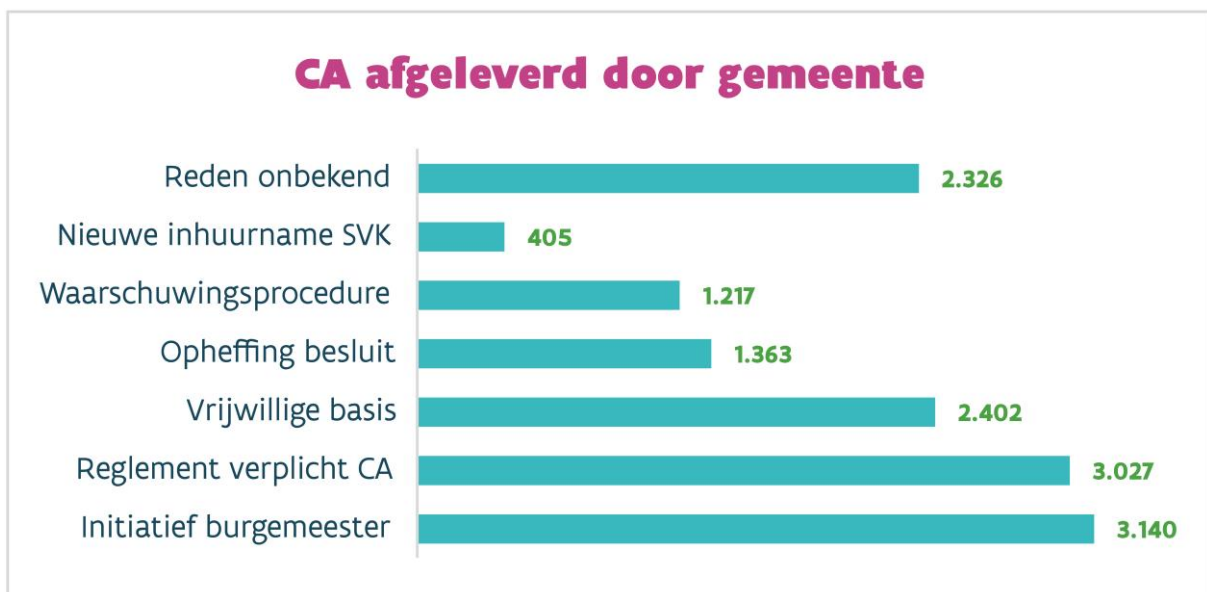
4.2. Lokale besturen

De burgemeesters reikten in 2022 13.880 conformiteitsattesten⁵ uit. Ze reiken elk jaar meer en meer conformiteitsattesten uit, maar in 2022 was de stijging het grootst (42% meer dan in 2021).

⁵ Stand van zaken op 14.02.2023. 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 2022 geregistreerd.



De conformiteitsattesten werden vooral uitgereikt op initiatief van de burgemeester (27%) en omdat een conformiteitsattest verplicht werd opgelegd door de gemeente (26%). Bij 21% werd het conformiteitsattest vrijwillig aangevraagd en bij 12% werd het toegekend na opheffing van een besluit ongeschiktheid of ongeschikt- en onbewoonbaarheid⁶.



⁶ De aantallen werden afgezet tegenover de conformiteitsattesten waarvan de reden van aanvraag bekend is. De conformiteitsattesten met onbekende reden van aanvraag zijn vnl. afkomstig van gemeenten die VLOK (nog) niet gebruiken bij datum van afgifte.

5. Lokaal beleid woningkwaliteit

5.1. VLOK

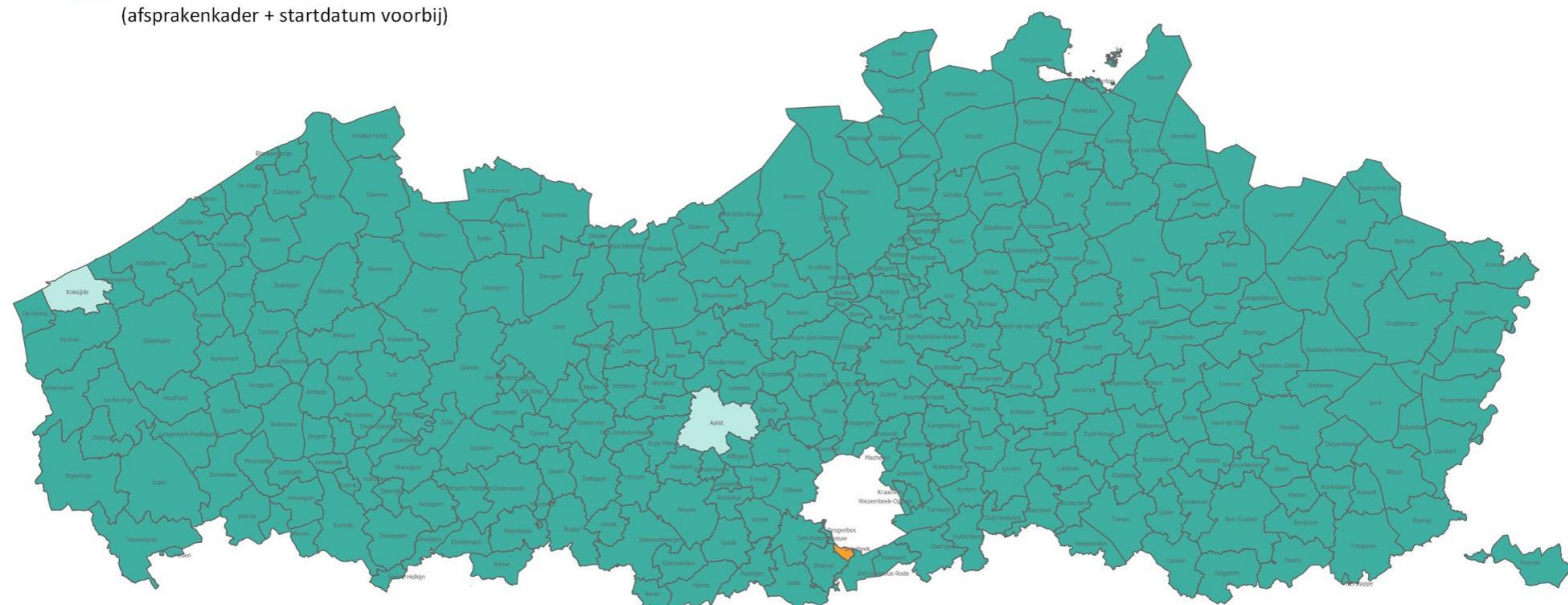
Bijna alle lokale besturen VLOK (295 of 99%) gebruiken nu de VLOK-applicatie.

In 2022 stapten er nog twee bijkomende gemeenten mee in het project (Antwerpen en Kortrijk). Voor Aalst en Koksijde startte eerder al de implementatie op. Slechts één gemeente, Linkebeek, heeft zich eind 2022 nog niet geregistreerd.

VLOK - implementatie door lokale besturen

Status op 31.12.2022

	Interesse niet geregistreerd	0,3 %	(1)
	Interesse geregistreerd	0,7 %	(2)
	Afsprakenkader ontvangen	0,0 %	(0)
	Klaar voor VLOK-gebruik (afsprakenkader + startdatum voorbij)	99,0 %	(297)



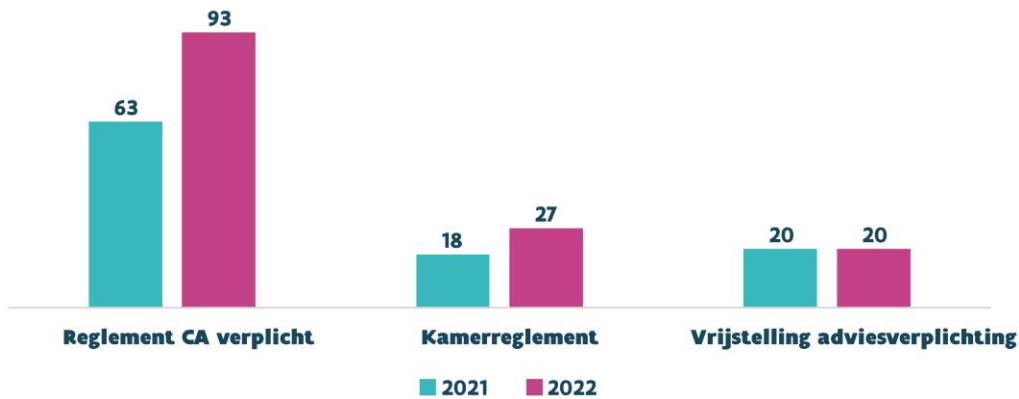
5.2. Gemeentelijke reglementen

De gemeente kan de woningkwaliteit verder bewaken met een aantal andere lokale woningkwaliteitsinstrumenten. Sommige hiervan dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Minister van Wonen:

- 93 gemeenten hebben een reglement waarin het conformiteitsattest verplicht werd gemaakt voor huurwoningen, tegenover 65 gemeenten in 2021. (een stijging van 43%). Hierin zijn de gemeenten begrepen waarvan het laatste reglement voorwaardelijk werd goedgekeurd (12) en deze waarbij de verplichting enkel geldt voor kamers, vastgelegd in het kamerreglement (12);
- 27 gemeenten hebben een kamerreglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers, tegenover 18 gemeenten in 2021 (een stijging van 33%);

- 20 gemeenten zijn vrijgesteld van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (status quo ten opzichte van 2021).

Gemeentelijke instrumenten woningkwaliteitsbewaking met goedkeuringsprocedure minister



Gemeenten met een reglement verplicht conformiteitsattest voerden in 2022 verhoudingsgewijs⁷ dubbel zoveel conformiteitsonderzoeken uit en verstrekten dubbel zoveel conformiteitsattesten dan gemeenten zonder een reglement.

Er zijn ook reglementen die geen goedkeuring vereisen van de minister van Wonen. Deze reglementen kunnen sinds 2022 door de gemeenten zelf worden geregistreerd in VLOK:

- voor 78 gemeenten werd een heffingsreglement geregistreerd op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- voor 58 gemeenten werd een reglement geregistreerd met opcentiemen op de gewestelijke heffing op ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- voor 159 gemeenten werd een reglement geregistreerd met een beperking van de geldigheidsduur op het conformiteitsattest.

5.3. Inventaris

Sinds 1 januari 2017 beheert Wonen-Vlaanderen voor alle gemeenten de Vlaamse 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.

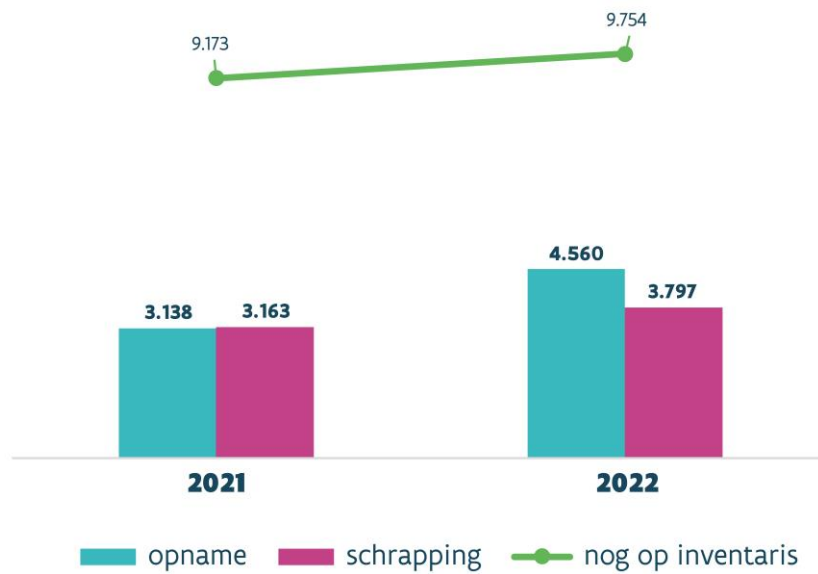
⁷ Vergelijking op basis van het aantal huishoudens in de gemeente.

In 2022 werden 4.560 nieuwe woningen geïnventariseerd⁸: 333 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 4.227 op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

Er werden 14.284 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 1.102 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 3.797 woningen werden uit de inventaris geschrapt.

Eind 2022 stonden er in totaal 9.754 woningen op de inventaris en liepen er nog 2.878 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing.

Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen



⁸ 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.

3. WOONACTOREN



1. Lokale overheden

1.1. Lokale besturen bijstaan bij het voeren van een lokaal woonbeleid

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

Op 16 november 2018 keurde de Vlaamse Regering met een besluit het kader voor het lokale woonbeleid goed. Dat kader 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 in Vlaanderen ondersteunt de lokale besturen in hun rol als regisseur van het lokaal woonbeleid. Die ondersteuning is zowel individueel, op vraag, generiek als thematisch, regionaal of bovenlokaal, kortom: op maat van de noden en uitdagingen die de lokale besturen aangeven.”

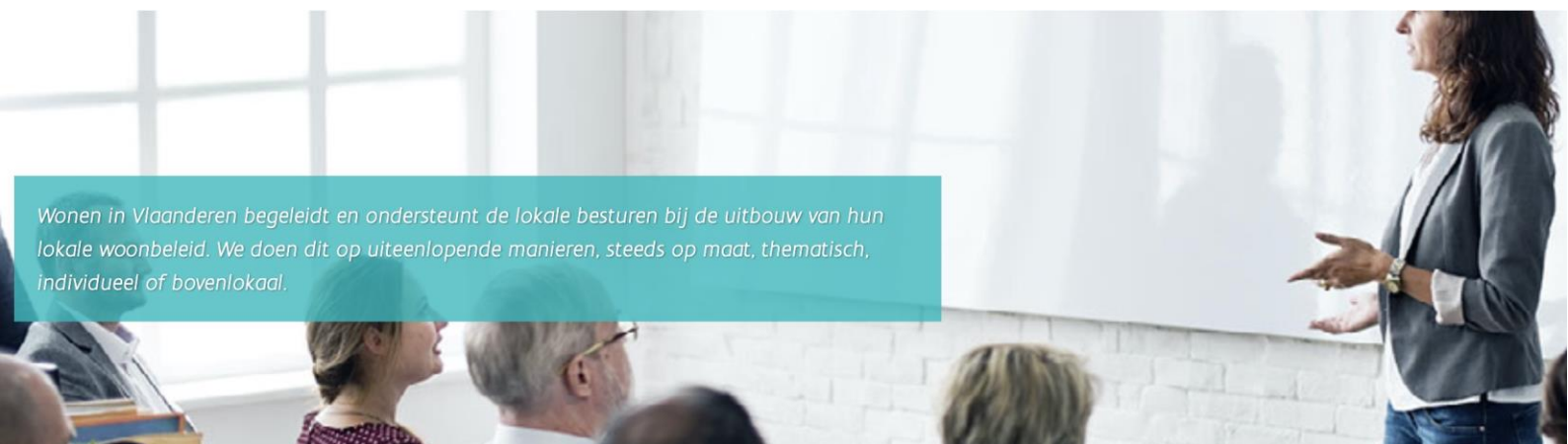
1.2. Begeleiding en ondersteuning

Via een team van begeleiders maakt het agentschap de brug tussen de doelen en verwachtingen op Vlaams niveau en die op lokaal niveau. Door het gebruik van verschillende werkvormen brengt Wonen-Vlaanderen het Vlaamse beleid rechtstreeks op de tafel van de lokale besturen. Andersom pikken begeleiders lokale signalen en onderwerpen op die nood hebben aan een - bovenlokale of Vlaamse - opschaling.

Om die permanente wisselwerking in twee richtingen - Vlaams/lokaal - te garanderen werken de begeleiders met een mix van eerstelijns-werking, tweedelijns-werking, thematische of regionale overlegtafels, vorming en inspiratiesessies. Belangrijk is om in dialoog te zoeken naar welke meerwaarde de Vlaamse “instrumentenkist” kan bieden op lokaal of bovenlokaal niveau, rekening houdend met de bestuurskracht. Een goed voorbeeld hiervan is de wens tot het meer algemeen gebruik van het conformiteitsattest op gemeentelijk niveau binnen de(boven)lokale woningkwaliteitsbewaking. Na meerdere jaren intensieve ondersteuning (in samenwerking met de afdeling woningkwaliteit) is afgelopen jaar opnieuw gebleken dat het omslagpunt definitief achter ons ligt en tal van gemeenten het verplichten van een conformiteitsattest als een evidentie zien. Verder is de taak van ondersteuning niet een simpele vraag tot “copy paste” van een dergelijk reglement. Integendeel, het is een samen zoeken naar een reglement dat rekening houdt met de mogelijkheden van het lokale bestuur met daarbij oog voor onder meer de staat van het patrimonium, de mankracht en de gewenste timing.

Een belangrijk deel van de ondersteuning verloopt via de IGS'en: de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Ook in 2022 was er een intensieve begeleiding van de 255 lokale besturen die samenwerken in 70 IGS-projecten. Die bovenlokale begeleiding en ondersteuning verliep afgelopen jaar op uiteenlopende manieren. Meerdere thema's en onderwerpen, die uit de eerstelijnswerking naar boven kwamen, werden opgenomen en opgeschaald via opleiding en vorming.

Wonen in Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de lokale besturen bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. We doen dit op uiteenlopende manieren, steeds op maat, thematisch, individueel of bovenlokaal.



Wonen in Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de lokale besturen bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. We doen dit op uiteenlopende manieren, steeds op maat, thematisch, individueel of bovenlokaal.

1.2. Vormingen en opleidingen

Wonen-Vlaanderen heeft een structureel vormingsaanbod voor lokale besturen. Dat is ook te vinden in de [opleidingskalender](#) op onze website.

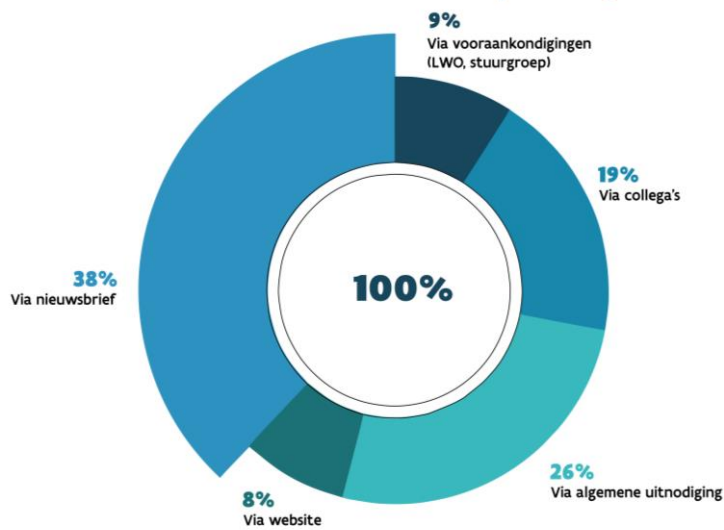
“ **Dit structureel aanbod vertaalt zich onder meer in provinciale en thematische overlegtafels, VLOK-opleidingen (Vlaams Loket Woningkwaliteit) en een kennismakingsaanbod voor nieuwe medewerkers.**

Naast het structureel aanbod wordt er ook steeds een aanbod op maat voorzien op basis van wijzigende regelgeving, noden op het terrein... De thematische overlegtafels leegstand en vragenrondes toewijzing en woonmaatschappij zijn hier typische voorbeelden van voor het jaar 2022.

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.

In 2022 werd via de evaluaties bevestigd via welk kanaal de deelnemers kennisnamen van de opleidingen: via collega's, website, nieuwsbrief, algemene uitnodiging, lokaal woonoverleg of stuurgroep.... De nieuwsbrief lokale besturen en de algemene uitnodiging bleken het belangrijkste medium. Daarnaast is de mond-aan-mondreclame van collega's onderling niet te onderschatten.

Evaluatie kennisname opleidingen



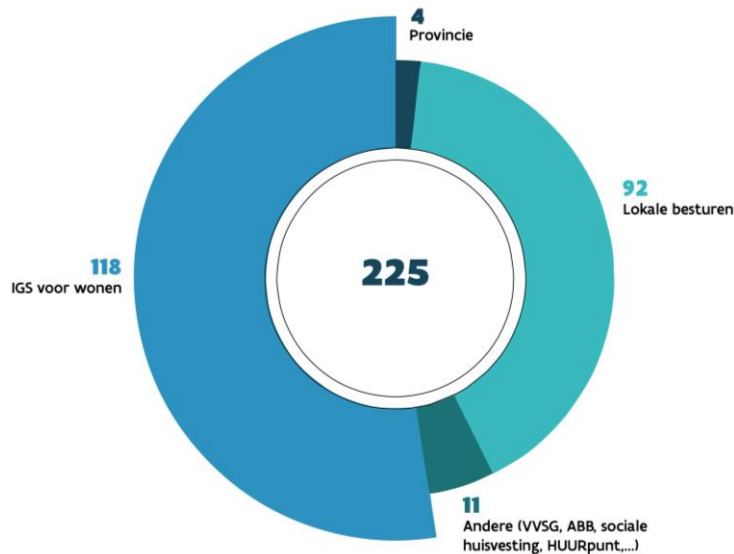
1.2.1. Dag van het lokaal of lokale woonbeleid

De eerste 'Dag van het lokaal woonbeleid' ontstond op 14 juni 2018 als opvolger van de basiscursus lokaal woonbeleid. Het tweejaarlijks event wil lokale besturen en IGS'en samenbrengen om kennis te delen, collega's te ontmoeten en te enthousiasmeren voor een actief lokaal woonbeleid. Daarnaast wil het via een breed aanbod aan interactieve en informatieve sessies lokale besturen inzicht laten verwerven in alle aspecten van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten.

De doelgroep omvat zowel beginners als gevorderden, ambtenaren en beleidsverantwoordelijken van gemeenten, OCMW's en provincies en personeelsleden van IGS-projecten. Elk jaar werkten we rond een bepaald thema. In 2018 was dit 'Lokaal woonbeleid op de kaart', in 2019 werd het 'De Vlucht vooruit'. In 2022 kozen we voor 'Bouwen aan Wonen'.

We mogen alweer spreken van een succesvolle editie, met 225 enthousiaste deelnemers. Er werd op deze manier een zeer gevarieerd aanbod aan maar liefst 24 verschillende interactieve en informatieve sessies uitgewerkt. De tevredenheid van de deelnemers, zoals gebleken uit de evaluaties, was zeer groot. In 2022 werd voor het eerst geëxperimenteerd met hybride werkvormen en een debatsessie.

Aantal hybride werkvormen en debatsessie



1.2.2. Overlegtafels - focus op kennis- en ervaringsuitwisseling en netwerkversterking

In 2022 gingen er in totaal twaalf overlegtafels door voor IGS-coördinatoren, huisvestingsambtenaren, loket- en woonwijzermedewerkers. In 2022 experimenteerde ons agentschap verder met de nieuwe digitale mogelijkheden. Het doel was om met een mix van fysieke en digitale overlegtafels zoveel mogelijk de doelgroepen te bereiken. Het resultaat is dat afgelopen jaar negen overlegtafels fysiek doorgingen en drie digitaal.

De overlegtafel centrumsteden werd één keer digitaal georganiseerd en er werden nog twee fysieke overlegtafels georganiseerd in Gent en Leuven. Voor de thematische overlegtafel centrumsteden en de overlegtafels in Gent en Leuven stond het onderwerp “leegstand” centraal in 2022.

In Gent werd afgelopen jaar geëxperimenteerd met een eerste thematische overlegtafel over “private huur”. Tijdens deze overlegtafel bleek een grote nood om rond dit thema intensievere begeleiding te organiseren. Wegens het groot succes en de duidelijk vraag naar opschaling zal het agentschap dit in 2023 voor heel Vlaanderen uitrollen.

Naast de 24 verschillende onderwerpen die in het voorjaar op de ‘Dag van het lokaal woonbeleid’ aan bod kwamen gingen in 2022 dus ook 16 thematische/regionale overlegtafels door.

Provinciale overlegtafels	Digitaal	Fysiek
Antwerpen	1	1
Limburg		3
Oost-Vlaanderen		2
Vlaams-Brabant	2	1
West-Vlaanderen		2
Totaal	3	9

Thematische overlegtafels	Digitaal	Fysiek
Centrumsteden	1	
Private huur		1
Leegstand		2
Totaal	1	3

1.2.3. Kennismakingsaanbod

Het kennismakingsaanbod werd in 2022 vier keer georganiseerd. Nieuwe medewerkers bij lokale besturen en IGS'en maken we op deze manier wegwijs in het beleidsdomein Wonen. Met de vier reeksen van telkens zes aparte digitale sessies (24 in totaal) bereikten we in totaal maar liefst 115 nieuwe medewerkers die dagdagelijks het Vlaamse woonbeleid op lokaal niveau vormgeven, aanpassen en uitvoeren.

1.2.4. Informeren en inspireren

Uiteraard was afgelopen jaar de vorming van de woonmaatschappijen en de werkingsgebieden en de vele operationele aspecten die daarbij horen, een belangrijk thema. Samen met de VMSW informeerden we de lokale besturen en IGS'en over de vorming van de woonmaatschappijen, het nieuwe toewijzingsmodel vanaf 01/10/2023, het centraal inschrijvingsregister en het projectportaal dat werd toegelicht in drie digitale trainingssessies. Voor de vorming van de woonmaatschappij en het nieuwe toewijzingsmodel werden ook korte webinars ter beschikking gesteld.

	Fysiek/digitaal	Doelgroep	Aantal deelnemer
Vijf provinciale vragenrondes woonmaatschappij	Digitaal	Lokale besturen, IGS, SHM en SVK	162
Vijf provinciale vragenrondes nieuwe toewijzingsmodel	Digitaal	Lokale besturen, IGS, SHM en SVK	204
Drie trainingssessies projectportaal lokale besturen	Digitaal	Lokale besturen en IGS	34
Centraal inschrijvingsregister (CIR)	Digitaal	Lokale besturen met eigen sociaal woonaanbod	147

Inspiratiesessie: Aanpak permanent wonen op campings en weekendverblijven

In 2022 werd een inspiratiegids voor permanent wonen in weekendverblijven en campings afgewerkt. Hierop volgde dan al snel een inspiratiesessie voor lokale besturen en IGS'en die met dergelijke problematiek te maken krijgen. Met zijn 42 deelnemers waren zowel het lokaal bestuur, IGS als provincie vertegenwoordigd.

Meldpunten problematische woonsituaties

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, werd ook in 2022 een inspiratiesessie voor 32 nieuwe medewerkers bij IGS'en en lokale besturen georganiseerd.

Praktijkgerichte infosessies Mijn VerbouwPremie

Op 1 oktober ging Mijn VerbouwPremie van start. Hiervoor werden er in september maar liefst 13 praktijkgerichte, digitale infosessies georganiseerd. De focus lag op praktische tips voor de begeleiding van burgers aan het loket. Het beschikbaar opleidingsmateriaal werd getoond met afsluitend een korte toelichting over de link tussen Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening. Er was een grote nood aan dergelijke infosessies. Er werden 420 deelnemers bereikt over de 13 sessies.

Woningkwaliteitsbewaking

Met betrekking tot woningkwaliteitsbewaking werd er in 2022 sterk ingezet op VLOK-opleidingen. We organiseerden in totaal 12 digitale en 11 fysieke opleidingen over diverse facetten van VLOK zoals o.a. de procedure OO, rapporten, sjablonen, waarschuwingsprocedure, conformiteitsonderzoeken, basisopleiding...

Buiten de VLOK-opleidingen voorzagen we ook twee technische basisopleidingen voor niet-zelfstandige woning.

	Fysiek/digitaal	Doelgroep	Aantal deelnemer
VLOK basisopleiding algemeen (4 sessies)	Fysiek	Dossierbeheerders, woningcontroleurs, toepassingsbeheerders lokale besturen en IGS	50
VLOK basisopleiding: Technisch verslag (3 sessies)	Fysiek	Woningcontroleurs lokale besturen en IGS	33
VLOK basisopleiding: procedures (4 sessies)	Fysiek	Dossierbeheerders lokale besturen en IGS	37
VLOK: conformiteitsonderzoeken (2 sessies)	Digitaal	Woningcontroleurs lokale besturen en IGS	45
VLOK: Entiteiten, panden, betrokkenen (2 sessies)	Digitaal	Dossierbeheerders lokale besturen en IGS	37
VLOK: procedure OO (2 sessies)	Digitaal	Dossierbeheerders lokale besturen en IGS	57
VLOK sjablonen (2 sessies)	Digitaal	Toepassingsbeheerders lokale besturen en IGS	34
VLOK: Taken en werklijsten (2 sessies)	Digitaal	Dossierbeheerders, woningcontroleurs, lokale besturen en IGS	59
VLOK: waarschuwingsprocedure en CA	Digitaal	Dossierbeheerders lokale besturen en IGS	61
VLOK-rapporten (6 sessies)	Digitaal	Medewerkers lokaal bestuur en coördinatoren intergemeentelijke samenwerking	101
Technische basisopleiding woningkwaliteit: technisch verslag niet-zelfstandige woningen (2 sessies)	Fysiek	Woningcontroleurs	64

1.3. Lokaal woonoverleg

Het lokale woonoverleg is een essentieel instrument om de gemeenten te ondersteunen in hun lokale woonbeleid. Het is slechts één van de vele werkvormen maar wel de werkvorm bij uitstek om de vinger aan de –lokale- pols te houden. Het Vlaamse beleidsniveau toont door de fysieke en digitale aanwezigheid van de begeleiders het volwaardige partnerschap met de lokale besturen. Omgekeerd fungeren de begeleiders - als vertrouwenspersoon en brugfiguur - als doorgeefluik naar het Vlaamse niveau om onderwerpen op de agenda te zetten. Die aanwezigheid en betrokkenheid resulteert in een veelheid aan uiteenlopende onderwerpen, wat normaal is gezien het lokaal woonoverleg hét forum is waar actuele én generieke thema's samenkomen.

De lokale besturen organiseren het lokaal woonoverleg (LWO), leggen de agenda vast en nodigen alle relevante partners uit. De frequentie van het LWO is divers, toch zijn een aantal constanten te melden zoals een traditionele piek in het voorjaar en het najaar (zie grafiek)

met meer generieke woonoverleggen waarop tal van onderwerpen aan bod komen en tussendoor vaker thematische woonoverleggen die meer gericht zijn op verdieping van één (of een paar) thema's. De kaart hieronder geeft een overzicht over de frequentie dat lokale besturen een woonoverleg organiseerden.

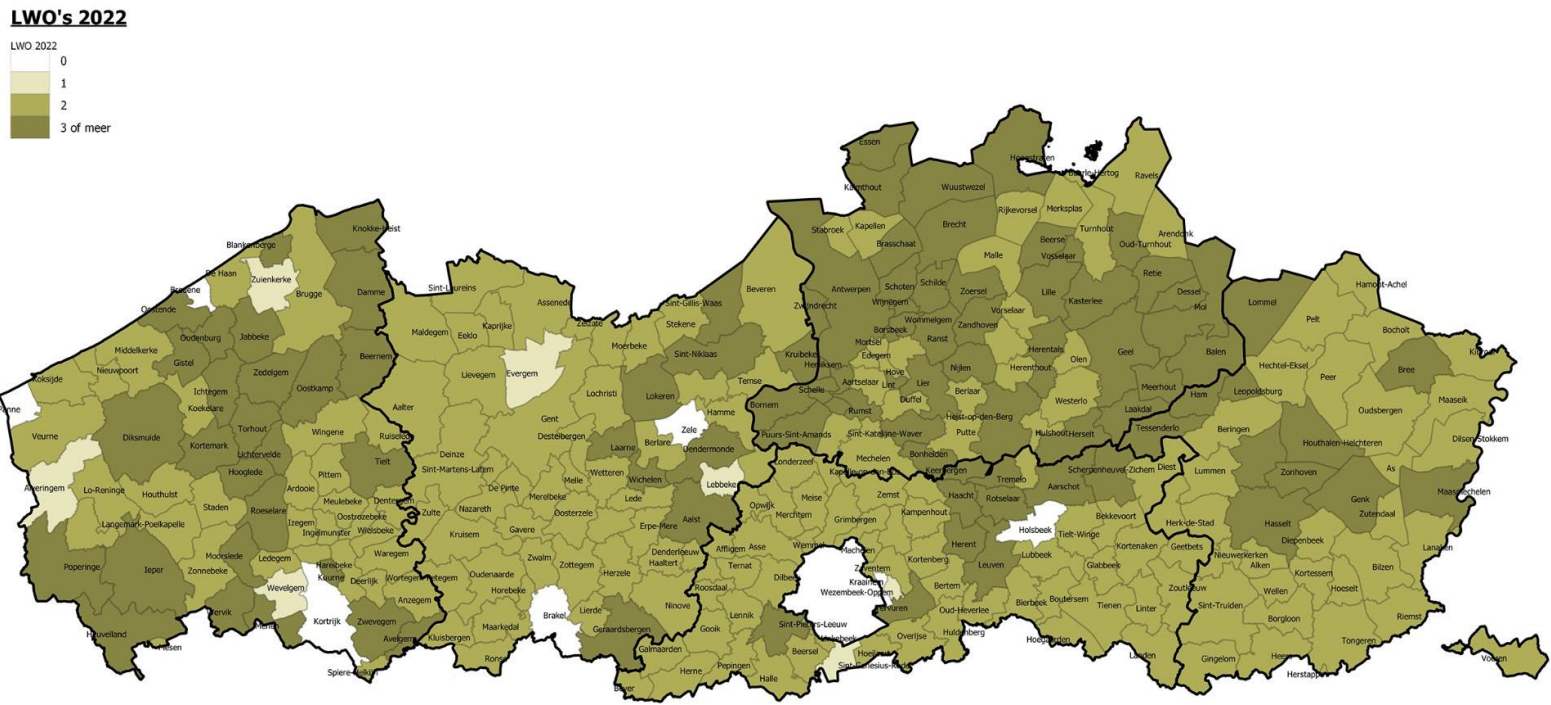
In elke gemeente is de regel dat er jaarlijks minimaal twee woonoverleggen doorgaan.

Provincie	Aantal gemeenten in provincie	Aantal gemeenten met LWO	Gemeenten met minstens 2 x LWO	Aantal LWO	Waarvan digitaal LWO
Antwerpen	69	69	69	187	64
Limburg	42	42	42	98	20
Oost-Vlaanderen	60	58	56	126	22
Vlaams-Brabant	65	63	61	134	42
West-Vlaanderen	64	61	58	154	14
Vlaanderen	300	293	286	699	162

De kaart geeft een geografisch overzicht van het aantal keer dat in 2022 in de gemeenten een lokaal woonoverleg plaatsvond.



Overzicht lokale woonoverleggen 2022 per gemeente



Een deel van de onderwerpen zijn te vatten in drie clusters:

- Sociale huisvesting
- Kerncijfers van de gemeente
- Leegstand, ruimtelijke planning en woningkwaliteitsbewaking

Opvallend maar niet onverwacht, is dat afgelopen jaar zeer veel aandacht ging naar alle denkbare aspecten die verband hielden met de vorming van de woonmaatschappij(en). Visie op sociaal wonen en planning projecten kwam opvallend minder aan bod. Ook behoeftebepalingen voor SVK-pro stonden niet vaak op de agenda. Het is duidelijk dat 2022 een overgangsjaar was wat betreft het brede thema “sociaal wonen” en de meeste energie ging naar het mee vorm geven van de nieuw op te richten woonmaatschappijen.

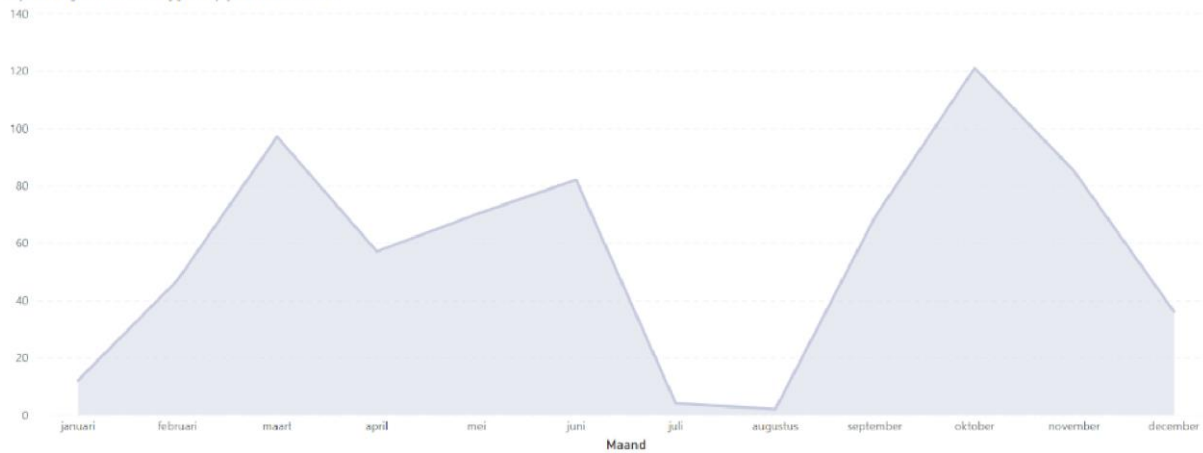
Wat stond wél meer centraal op de agenda’s van het lokaal woonoverleg? Er was afgelopen jaar meer aandacht voor de intergemeentelijke werking, ingegeven door een ronde van herzieningsaanvragen. In 2022 stond het doelgroepenbeleid sterk centraal, met een focus op de tijdelijke opvang van ontheemden - meer bepaald de opvang van mensen die gevlucht waren uit Oekraïne. En tot slot kreeg het thema “wonen en energie” zeer veel aandacht. Het thema energie en de sterke link met wonen staat al een aantal jaar regelmatig op de agenda. Toch is 2022 anders, enerzijds door de publieke belangstelling voor alles wat met energie(zuinigheid) en wonen te maken heeft en anderzijds door de introductie van “Mijn VerbouwPremie” en “Mijn VerbouwLening”. Deze combinatie heeft in elke gemeente veel teweeggebracht, bijvoorbeeld over de organisatie en visie van de eigen loketwerking en de samenwerking met de energiehuizen.



Op basis van de tijdens het woonoverleg gedetecteerde noden zijn afgelopen jaar thema's gekozen om op te schalen via thematische en regionale overlegtafels, andere zijn verwerkt in het reguliere vormingsaanbod of vormingsessies op maat (zie hierboven).

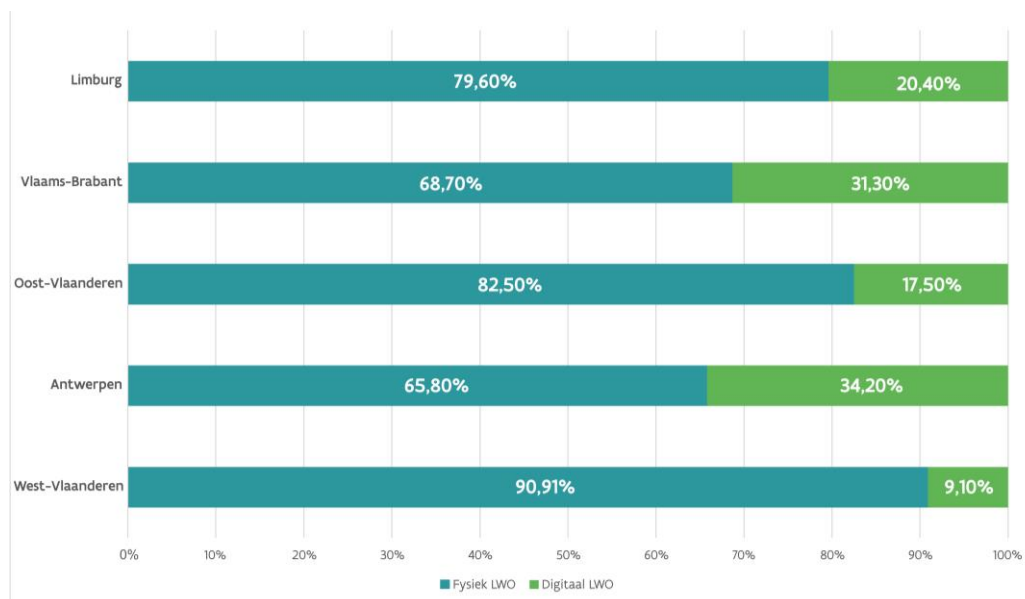
Hieronder een overzicht van de woonoverleggen die lokale besturen organiseerden in 2022, met de traditionele pieken in het voorjaar en het najaar.

Spreiding woonoverleggen op jaarbasis (2022)



Sinds de versoepeling van de coronamaatregelen midden 2022 zien we een nieuwe tendens. We merken dat lokale besturen niet volledig overschakelden op een fysiek woonoverleg. Uit de cijfers van 2022 blijkt dat ongeveer een kwart van de besturen -soms- kiest voor een digitaal overleg. De reden daarvoor zijn wisselend: soms gaat het over slechts één kort onderwerp dat dringend aan bod moet komen, in andere situaties is het om de aanwezigheid van iedereen te garanderen.

Tegelijkertijd is het de algemene opvatting dat de fysieke woonoverleggen intrinsiek een duidelijke meerwaarde creëren op vlak van betrokkenheid, brug- en signaalfunctie.



1.4. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS-projecten)

Het subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020- 2025 is vastgelegd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Sinds 1 januari 2020 zijn er 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid, waaraan in totaal 255 Vlaamse gemeenten deelnemen.

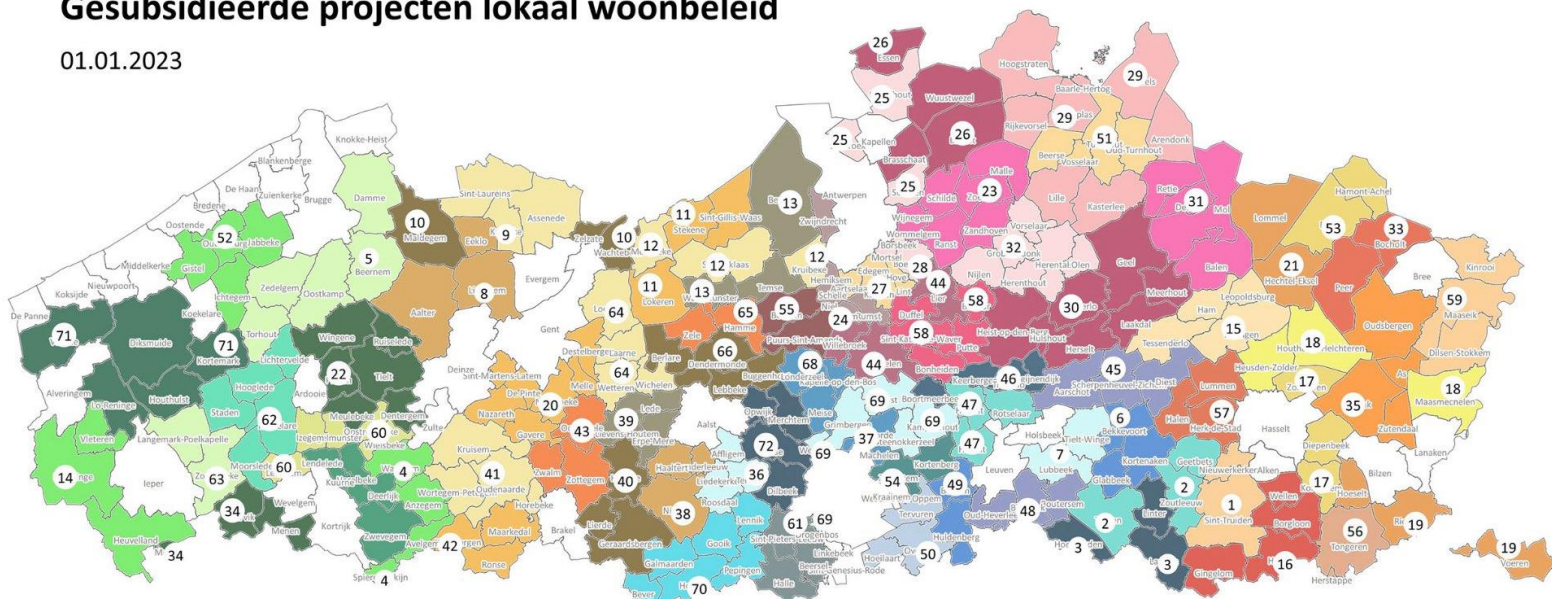
In juni 2022 konden de 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of het werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Eveneens konden subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten voor 2023-2025 ingediend worden. Er werden 42 herzieningsaanvragen voor lopende projecten en 2 subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten ingediend. Na advisering over deze aanvragen door Wonen-Vlaanderen nam de Vlaamse minister van Wonen op 13 december 2022 een ministerieel besluit met een meerjarige subsidiebelofte voor 2023-2025. Op basis van de aangevraagde herzieningen zullen de IGS-projecten kunnen rekenen op een aangepast subsidiebedrag. Vanaf 2023 zal het aantal IGS-projecten in Vlaanderen toenemen van 70 naar 72.

Wonen-Vlaanderen volgt de projectwerking op via de terreinwerking, via deelname aan de stuurgroepen en via de stuurgroepverslagen met bijhorende rapportering over de uitvoering van de activiteiten. In 2022 vonden 173 stuurgroepen plaats en werd in totaal 8,208 miljoen euro uitbetaald.

De kaart hieronder toont een geografisch overzicht van de 70 IGS-projecten voor de periode tot eind 2022.

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

01.01.2023



72 projecten - 264 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-Herstappe |
| 3. Beter Wonen aan de Gete | 21. Intergemeentelijk samenwerkingsverband HeLo | 39. SOLVA Cluster EM-LE-SLH | 57. Wonen in West-Limburg |
| 4. Beter Wonen Waregem - Anzegem - Avelgem - Spiere-Helkijn | 22. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielt | 40. SOLVA Cluster GE-HE-LI | 58. Wonen langs Dijle en Nete |
| 5. De Woonwinkel | 23. IVLW Midden | 41. SOLVA Cluster HO-KR-OU-WP | 59. Wonen Maasland |
| 6. Hartje Hageland Oost | 24. IVLW Rivierenland | 42. SOLVA Cluster KL-MA-RO | 60. Woonbeleid Regio Izegem |
| 7. Hartje Hageland West | 25. IVLW SKS | 43. SOLVA Cluster OO-ZO-ZW | 61. Woonbeleid Zennevallei |
| 8. IGS Aalter - Eeklo - Lievegem | 26. IVLW WEBB | 44. Versterkt wonen in Mechelen, Lier en Willebroek | 62. Woondienst regio Roeselare |
| 9. IGS Assenede - Kaprijke - Sint-Laureins | 27. IVLW Zuidrand 1 | 45. Wonen aan de Demer | 63. Woondienst Zonnebeke - Langemark-Poelkapelle |
| 10. IGS Maldegem - Wachetebeke - Zelzate | 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. Woonpunt DDS - Cluster 1 |
| 12. IGS Waas 2 | 30. Kempens Woonplatform Zuid Centraal | 48. Wonen aan de Velp | 66. Woonpunt DDS - Cluster 2 |
| 13. IGS Waas 3 | 31. Kempens Woonplatform Zuidoost | 49. Wonen aan Ilse en Voer | 67. Woonwijs |
| 14. IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren | 32. Kempens Woonplatform Zuidwest | 50. Wonen in de Druivenstreek | 68. Woonwinkel KLM |
| 15. IGS Woonverhaal | 33. Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer | 51. Wonen in de stadsregio | 69. Woonwinkel Noord |
| 16. IGSW Haspengouw West | 34. Kwalitatief wonen in de grenstreek | 52. Wonen in Gistel, Ichtegem, Jabbeke en Oudenburg | 70. Woonwinkel Pajottenland |
| 17. IGSW Wonen aan Mombek en Wijers | 35. Lokaal Woonbeleid GAOZ | 53. Wonen in Hamont-Achel en Pelt | 71. Woonwinkel West |
| 18. IGSW Woonfocus 2.0 | 36. Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland | 54. Wonen in het hart van Midden-Brabant | 72. Woonwinkel West-Brabant |

1.5. IGS-projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter

Na een open oproep in toepassing van artikel 2.33 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen heeft de Vlaamse minister van wonen in december 2021 aan zes intergemeentelijke projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter met betrekking tot wonen een subsidie toegekend, in totaal 900.000 euro, gespreid over drie werkingsjaren.

Begin 2022 werd aan deze zes projecten een subsidievoorschot van 70% voor het eerste werkingsjaar uitbetaald (in totaal 210.000 euro) en gingen de projecten van start. In november 2022 organiseerde Wonen-Vlaanderen een intervisie om aan deze projecten de gelegenheid te bieden om onderling ervaringen uit te wisselen en antwoorden te bieden op vragen.

2. Sociaal wonen

2.1. Voortgangstoets 2022

In 2022 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. Op 25 januari 2023 keurde de minister van Wonen de lijst goed met de definitieve categorisering van de gemeenten. In totaal zitten 165 gemeenten in categorie 1: zij volgen het groeipad. 127 gemeenten zitten in categorie 2a: zij volgen het groeipad niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken. 8 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-in-Vlaanderen volgt die samenwerkingsovereenkomsten op.

Aan de gemeenten die werden ondergebracht in categorie 2b, werd gevraagd zo'n overeenkomst te sluiten. In 2023 organiseert Wonen-in-Vlaanderen begeleidingsgesprekken met de 2b-gemeenten die daarom verzoeken.



2.2. Sociale woonprojecten aansturen via de lokale woontoets

Lokale besturen regisseren sociale woonprojecten via de lokale woontoets

De lokale besturen hebben een regisseursrol in het afstemmen van sociale woonprojecten op de noden van de doelgroepen. In dit proces verlenen zij adviezen over bijkomende sociale woningen (nieuwbouw, vervangingsbouw of renovatie met uitbreiding van het aantal woningen). De plannen worden besproken op het lokaal woonoverleg, waarna het College van Burgemeester en Schepenen het voorgestelde project goedkeurt of afkeurt. De beslissing wordt ingevoerd in het Projectportaal. Dit noemen we ‘de lokale woontoets’. Een eerste vraag die altijd gesteld wordt is of het project past in het lokale woonbeleid. Een tweede vraag is of dit past in het nog te behalen Bindend Sociaal Objectief (BSO) of in een afgesloten convenant. Is er overdracht naar het openbaar domein, dan is de derde vraag of de gemeente bereid is deze gronden op te nemen in het openbaar domein. Alle deelvragen samen moeten positief zijn om een positieve lokale woontoets uit te kunnen brengen. Als alles gunstig is wordt het project opgenomen in de projectenlijst en kan dit verder uitgewerkt worden door de initiatiefnemer.

Status lokale woontoets	LWT aangevraagd (datum LWO is gekend)	Op projectenlijst (goedgekeurd)	Geagendeerd op LWO (LWT nog uit te voeren)	Afgekeurd (door lokaal bestuur)	Tijdelijk stopgezet (door lokaal bestuur)	Stopgezet (door initiatiefnemer)
2018	241	223	0	9	0	9
2019	210	205	0	2	2	1
2020	286	274	0	3	0	9
2021	225	198	2	16	1	8
2022	191	174	5	11	1	0
Totaal	1.153	1.074	7	41	4	27

In 2022 werd de lokale woontoets voor 191 sociale woonprojecten aangevraagd in het projectportaal. Dit is het laagste aantal sinds 2018. In 2020 piekte het aantal aanvragen op 273. In 2020 lag dit aantal 20% lager, in 2022 lag dit aantal één derde lager).



In 2022 werd de lokale woontoets voor 191 sociale woonprojecten aangevraagd in het projectportaal. Dit is het laagste aantal sinds 2018. In 2020 piekte het aantal aanvragen op 273. In 2020 lag dit aantal 20% lager, in 2022 lag dit aantal één derde lager).

De voorbije jaren zien we dat de overgrote meerderheid van de projecten een positieve lokale woontoets krijgen (gemiddeld 93%). Slechts 4% kreeg een negatief advies van het lokaal bestuur, minder dan 0,5% werd tijdelijk stopgezet door het lokaal bestuur, om ruimte te maken voor andere projecten waar men prioriteit aan wou geven. 2% werd door de initiatiefnemer stopgezet.

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 dit doen om de lokale binding te versterken of extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen.

In 2022 werden 20 lokale toewijzingsreglementen onderworpen aan het vernietigingstoezicht. Tegenover 2021 zijn het aantal ingediende lokale toewijzingsreglementen dus gereduceerd tot de helft. Hiermee zitten we weer op het niveau van 2020. Er werd 1 toewijzingsreglement vernietigd. Hierin werd een tijdelijke toewijzing aan vluchtelingen uit Oekraïne voorzien, wat niet mogelijk is binnen het wettelijk kader.

In 10 lokale toewijzingsreglementen werd een voorrang opgenomen voor een doelgroep, waarvoor een doelgroepenplan werd opgemaakt. Daarmee blijven we op hetzelfde peil als vorig jaar. In de meeste gevallen ging het net als de vorige jaren over personen met een beperking, personen met een psychische problematiek en mensen met een autismespectrumstoornis. In 2 lokale toewijzingsreglementen werd een voorrang voorzien voor campingbewoners.

In 7 toewijzingsreglementen werd een voorrang opgenomen voor ouderen zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dit is slechts een derde t.o.v. 2021.

5 gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt. Dat is slechts een vierde van het aantal in 2021.

Als conclusie kan gesteld worden dat een lokaal toewijzingsreglement in 2022 vooral gebruikt werd om een voorrang op te nemen voor een bepaalde doelgroep.

2.4. 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 2022 zijn er 49 erkende SVK's in Vlaanderen, waarvan er 43 ook worden gesubsidieerd. Op basis van de woningtelling op 1 november 2021 werden in 2022 12.667 woningen gesubsidieerd. Er werd ook een opstartsubsidie uitbetaald aan 2 erkende SVK's. Eind 2022 werd een groeisubsidie ten bedrage van 880.687euro uitbetaald voor 490 woningen die bijkomend werden ingehuurd. Netto steeg het woningpatrimonium van de SVK's met 423 woningen.

Als een ondersteuningsmaatregel tijdens de coronapandemie werd in 2020 een subsidie ingevoerd voor de aanwerving van een halftijdse prospectiemedewerker. Dankzij deze subsidie konden SVK's een bijkomend halftijds personeelslid in dienst te nemen om prospecties uit te voeren met het oog op nieuwe inhuurnemingen. In september 2021 werd de maatregel verlengd, zodat SVK's de reeds aangeworven prospectiemedewerker konden behouden of indien nodig een vervanger aan te werven. In 2022 werd beslist om de maatregel nogmaals te verlengen.

In 2022 werd in 28 dossiers de subsidie van 25.000€ toegekend, voor een totaal bedrag van 700.000€.

In het begrotingsjaar 2022 werd aan de SVK's subsidies toegekend voor een totaal bedrag van 28.577.778 euro. Het gaat dan over basis- en aanvullende subsidies (25.729.357 euro), VIA- subsidie (1.213.198 euro), groeisubsidie (880.687 euro), subsidie voor een prospectiemedewerker (700.000 euro) en opstartsubsidie (54.347 euro).



2.5. Bijzondere sociale leningen: VMSW en VWF



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

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor de aanpassing van de regelgeving rond de bijzondere sociale lening. Daarnaast stond het agentschap in 2021 ook in voor de subsidiëring van de VMSW en het Vlaams Woningfonds (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: 17.675.000 euro
- Toelage VMSW: 3.553.987,36 euro

De VMSW verstrekke in 2022 206 leningen, voor een totaalbedrag van 4.052.136 euro. Daarbij gaat het enkel over wederopnames. Vanaf 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds immers de enige kredietverstrekker waar nieuwe bijzondere sociale leningen kunnen worden aangevraagd. Op 1 januari 2023 wordt de hele kredietportefeuille overgeheveld naar het VWF die dan zal instaan voor het beheer.

Het Vlaams Woningfonds kent bijzondere sociale leningen toe en verhuurt zelf ook woningen, aan woonbehoeftige huishoudens. De middelen vanuit het Vlaamse Gewest komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient voor de bijzondere sociale leningen. Daarnaast mag het fonds die middelen ook aanwenden voor huurhulpverrichtingen. In 2022 verstrekke het VWF zo 4.529 leningen, met een totaal volume van 965.000.972 euro.

Hieronder een overzicht van de leningen die door de VMSW en het VWF zijn toegekend in 2022, opgesplitst per provincie:

Provincie	VMSW		VWF	
	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag	Aantal leningsaktes	Leningsbedrag
Antwerpen	1.434	319.403.908	53	990.085
Limburg	665	137.554.273	55	1.023.509
Oost-Vlaanderen	1.243	262.336.508	50	940.389
Vlaams-Brabant	436	98.004.424	11	410.944
West-Vlaanderen	751	147.701.859	37	687.209
Totaal	4.529	965.000.972	206	4.052.136

In het licht van de energiecrisis kwam er in 2022 een regeling waarbij sociale ontleners betalingsuitstel konden krijgen als hij kon aantonen dat hij door de uitzonderlijk hoge energiekosten de lening niet langer tijdig kon terugbetalen. Dan kreeg de ontleners betalingsuitstel voor zes maanden waarin geen kapitaal of interesten werden afgelost. Deze

periode kon één keer worden verlegd met drie maanden nadat de kredietgever een gemotiveerde vraag van de ontlener tot verlenging ontving. In 2022 werd er in 509 leningsdossiers zo'n betalingsuitstel toegestaan.

In 2022 is het aantal toegekende bijzondere sociale leningen door de VMSW en het VWF gestegen met 381 of 8,75 %. In totaal werden er in 2022 4.735 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 2022 bedroeg die subsidie 2.432.799 euro.

3.2. Woonwagenterreinen

Sinds 2018 is de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van terreinen voor woonwagenbewoners een bevoegdheid van Wonen-Vlaanderen.



Sinds 2018 is de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van terreinen voor woonwagenbewoners een bevoegdheid van Wonen-Vlaanderen.

“ In 2022 werden geen nieuwe subsidieaanvragen ontvangen en bijgevolg geen subsidies vastgelegd voor de subsidiëring van woonwagenterreinen.

Bij de volgende residentiële woonwagenterreinen zijn de werken in uitvoering en werden voorschotten uitbetaald:

- Mortsel - inrichting - 26 standplaatsen - 656.159,10€ euro
- Rotselaar - renovatie - 6 standplaatsen - 94.445,85 euro

- Mechelen - renovatie - 20 standplaatsen - 315.326,05 euro

Volgende residentiële woonwagenterreinen werden gefinaliseerd waarbij het saldo werd uitbetaald:

- Beveren - inrichting - 7 standplaatsen - 54.200,77 euro
- Wilrijk - renovatie - 14 standplaatsen - 77.354,24 euro

3.3. Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. Eind 2022 waren er 13 maatschappijen erkend. 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. Ook de uitvoeringsmodaliteiten in het Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen werden aangepast.

Leningen die in de loop van 2022 door de maatschappijen verstrekt werden, zijn niet langer gewaarborgd. En ook de funding die maatschappijen opnemen geniet niet langer van de gewestwaarborg. Waarborgen die in het verleden toegekend zijn blijven wel behouden. In 2022 werden elf dossiers ingediend voor de uitwinning van de gewestwaarborg en werden vier dossiers vervolledigd. In 2022 werd de gewestwaarborg in negen dossiers uitbetaald voor een totaal bedrag van 158.325,55 euro. De gewestwaarborg werd geweigerd in twee dossiers.

3.4. 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. Bij de vaststelling van de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen door de Vlaamse Regering in februari 2022 bleek dat elke SHM één of

meerdere herstructureringen diende door te voeren om zich om te vormen tot of deel uit te maken van een woonmaatschappij. Omdat die omvorming einde 2022 rond moest zijn, tenzij de SHM een verlenging van zijn erkenning als SHM tot 30 juni 2023 kon verantwoorden, oordeelde de minister dat het opportuun was om de resterende visitaties van de 2de visitatieronde op te schorten. In 2022 vonden daarom geen nieuwe visitaties meer plaats maar werkte de Visitatieraad enkel de visitatierapporten af van de visitaties die tot einde 2021 hadden plaatsgevonden.

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

AANPAK ONTHEEMDE OEKRAÏNERS



4. AANPAK ONTHEEMDE OEKRAÏNERS

Lokale besturen helpen Oekraïne

Het oorlogsgeweld in Oekraïne bracht een stroom aan vluchtelingen op gang. In Vlaanderen kwamen afgelopen jaar meer dan 35.000 ontheemde Oekraïners toe, op zoek naar een veilige plek en een onderkomen. Kort na de inval beslisten de Europese autoriteiten om de vluchtelingen het statuut van tijdelijke bescherming toe te kennen, waarmee zij gelijklopende rechten verwerven als de eigen inwoners. Vlaanderen nam haar verantwoordelijkheid op en installeerde een transversale Taskforce om de opvang en de zorg voor de ontheemden op poten te zetten. Ook Wonen-Vlaanderen participeerde aan de Taskforce, en nam het co-voorzitterschap op zich.

Om de ontheemden op te vangen heeft Wonen-Vlaanderen op korte termijn een aantal maatregelen voorgesteld en uitgewerkt. Sociale woningen die met het oog op een grondige renovatie leegstonden, werden aangewend om ontheemden tijdelijk te huisvesten. Hiertoe werden enkele woningkwaliteitsnormen zoals de bezettings- en oppervlaktenormen versoepeld zonder de gezondheid en de veiligheid van de bewoners in het gedrang te brengen. Het uitgewerkt regelgevend kader voorzag de nodige subsidies om de leegstaande sociale woningen op te knappen en geschikt te maken voor opvang. De sociale woonmaatschappijen hebben op die manier 379 woningen opgefrist en ter beschikking gesteld van de ontheemden, goed voor 1221 slaapplekken (situatie begin 2023). Daarnaast werd centraal een oproep naar de woonmaatschappijen gelanceerd om versneld woonunits voor de ontheemden te plaatsen. Hiermee speelde Wonen in Vlaanderen (voorheen VMSW) in op de lopende bestelling van woonunits voor de tijdelijke huisvesting van sociale huurders. Via centrale dispatch werden 76 woonunits voorbehouden als opvangplaats voor ontheemden, deze waren goed voor 326 slaapplekken. Ook het nooddorp te Gent maakte in

de eerste fase gebruik van de lopende bestelling om 53 woonunits te installeren op een braakliggend terrein. In de eerste fase kunnen 107 ontheemden worden opgevangen. De 53 units zullen na de Oekraïne-crisis worden aangewend in functie van tijdelijke huisvesting van sociale huurders. Deze herbestemming beklemtoont het duurzaam karakter van het initiatief. Voor de tweede fase van het nooddorp werd een aparte bestelling van 147 woonunits door Wonen in Vlaanderen in de markt gezet. Om de huisvesting van ontheemden op de private huurmarkt te faciliteren werden verder enkele contractmodaliteiten in de huurwetgeving aangepast, onder meer om de versnelde opzeg van het huurcontract toe te laten (en zo de eventuele terugkeer naar het land van herkomst niet in de weg te staan). Tevens werden indicatief richtlijnen voor de huurprijzen van huurwoningen op de private huurmarkt vooropgesteld.

Vanuit de eigen expertise heeft Wonen-Vlaanderen steeds een belangrijke rol in de Taskforce opgenomen in de voorbereiding en uitwerking van de opvangstrategie. De uitgetekende opvangstrategie ging uit van de billijke spreiding van het aanbod in Vlaanderen. Naast de globale doelstelling om 30.000 slaapplekken voor heel Vlaanderen te realiseren, werd rekening houdend met het inwonersaantal per gemeente een richtcijfer voor een lokaal aanbod vooropgesteld. In het totaal werden afgelopen jaar in Vlaanderen meer dan 35.000 slaapplekken gerealiseerd, dit in samenspraak met de lokale besturen, burgers en maatschappelijke verenigingen. De huisvestingstool monitort dit aanbod aan slaapplekken en vormt de basis om de subsidies uit te betalen (deze laatste opdracht wordt waargenomen door ABB). Vanuit de noden op het terrein en in samenspraak met de stakeholders werd in 2022 de opvangstrategie tussentijds waar nodig bijgestuurd. Eind 2022 heeft Wonen in Vlaanderen voor de Taskforce de evaluatie van de opvangstrategie 2022 getrokken. Deze evaluatie geeft een beeld van de resultaten weer en formuleert enkele aandachtspunten voor de toekomstige aanpak. Het aanslepende oorlogsconflict en de verlenging van het statuut van tijdelijk ontheemden (tot maart 2024) plaatst naast opvang en huisvesting de tijdelijke participatie van de ontheemde aan het maatschappelijk leven op de voorgrond. Via de Taskforce zal Wonen in Vlaanderen hieraan blijvend meewerken.

TOEZICHT



5. TOEZICHT

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

1. Onderzoeken woonrechten sociale huur en koop

“ 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 2022 werd de tweede ronde van globale onderzoeken, opgestart in 2021 bij de SHM's, herwerkt tot afgeslankte onderzoeken van de woonrechten sociale huur en koop, teneinde de impact van de inspectiewerkzaamheden te verlichten voor de SHM's die zich in 2022

moesten focussen op de vorming tot en uitbouw van de woonmaatschappijen. In 2022 werden 20 SHM's onderworpen aan zo'n onderzoek woonrechten. Elke actor ontvangt na een onderzoek woonrechten 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

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 2022 heeft de toezichthouder de naleving van die verplichting opnieuw 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.

3. Basistoezicht sociale verhuring

Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen werd in 2022 een basistoezicht uitgeoefend op de berekening van de marktwaarden via de toepassing sociale huurschatter. Meer specifiek werd op basis van elf criteria nagegaan of het rapport huurschatter correcte en logische gegevens bevat, en of de info omtrent typologie in dat rapport overeenstemt met de info die de verhuurder in zijn eigen software heeft genoteerd.

Ondanks eerdere controles door de afdeling Toezicht én door de toenmalige VMSW, met rechtzettingen nadien, werden bij 71 van de 74 gecontroleerde actoren opnieuw afwijkingen vastgesteld. Dit betrof een totaal van ruim 3.000 panden. De meeste afwijkingen hadden betrekking op het feit dat de gehanteerde typologie en het aantal slaapkamers voor de

berekening van de marktwaarde niet overeen stemde met de info in de software van de verhuurder.



Bij een beperkt deel van de vaststellingen bleek er ook een impact op de huurprijsberekening. Deze dienden te worden rechtgezet.

Bij een beperkt deel van de vaststellingen bleek er ook een impact op de huurprijsberekening. Deze dienden te worden rechtgezet.

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.

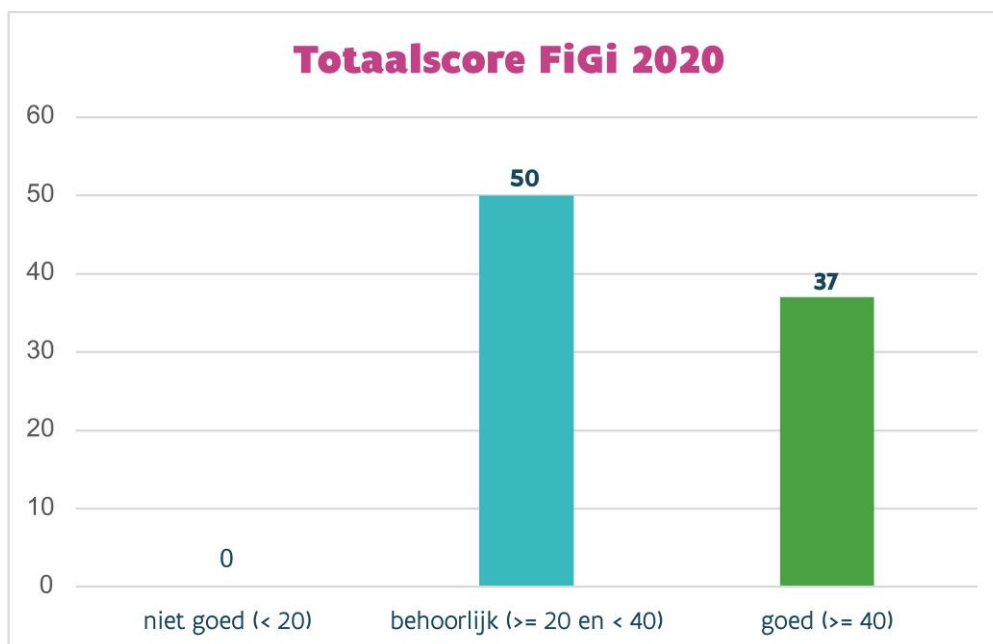
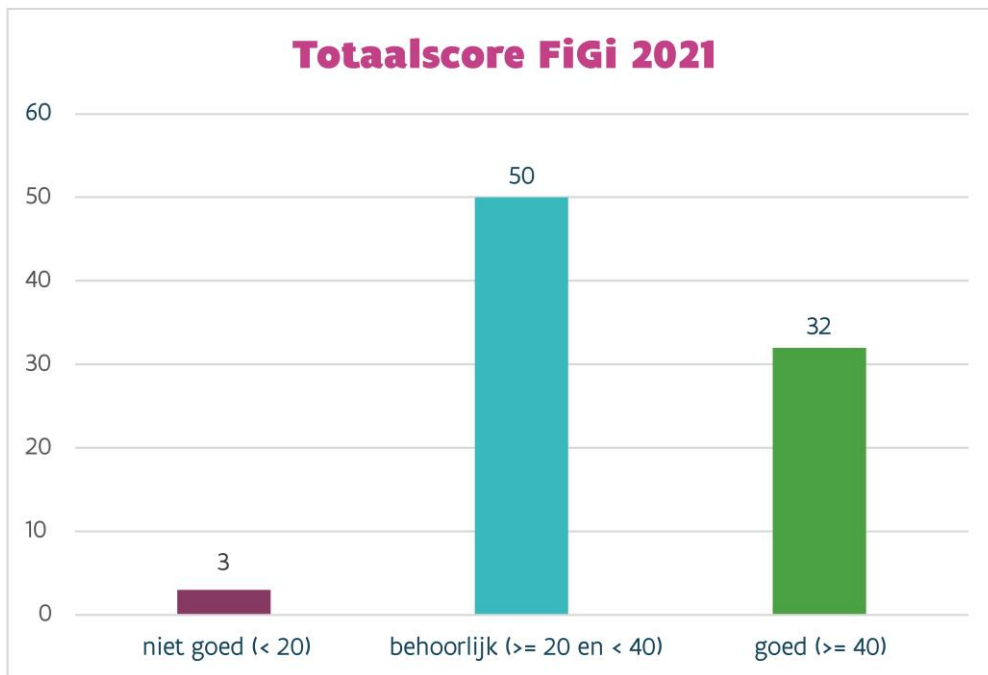
a. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Voor 85 SHM's uit de koop- (9) en huursector (76) bedroeg op basis van de cijfers van boekjaar 2021 de gemiddelde FiGi-score 37,2 op een maximum totaal van 60 punten. Dat is iets minder goed voor de globale sector dan eind 2020, toen de gemiddelde FiGi-score 38,1 op 60 punten bedroeg.

Voor de periode 2020-2021 zijn er in totaal 34 SHM's met een hogere FiGi-score dan in 2020, 4 actoren hebben een gelijkblijvende FiGi-score en 47 actoren hebben een lagere FiGi-score dan in 2020.

Voor het boekjaar 2021 zijn er 3 SHM's met een FiGi-score lager dan 20 op 60 punten, dit betekent een zeer zorgwekkende financiële gezondheid. Er zijn 32 SHM's met een FiGi-score hoger dan of gelijk aan 40 op 60 punten voor 2021 (= goede financiële gezondheid) en 50 SHM's hebben een FiGi-score tussen 20 en 40 punten voor 2021 (= 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.

Hieronder een grafische voorstelling van het aantal SHM's binnen de drie categorieën van FiGi-score voor boekjaar 2020 en 2021.



De afdeling Toezicht plaatste in 2022 zestien SHM's wegens hun zwakke financiële positie, financiële prognose en/of lage totaalscore van de FiGi onder verhoogd financieel toezicht. Twee van de zestien SHM's zijn ook in verstrenge begeleiding bij de VMSW (begeleidingscommissie).

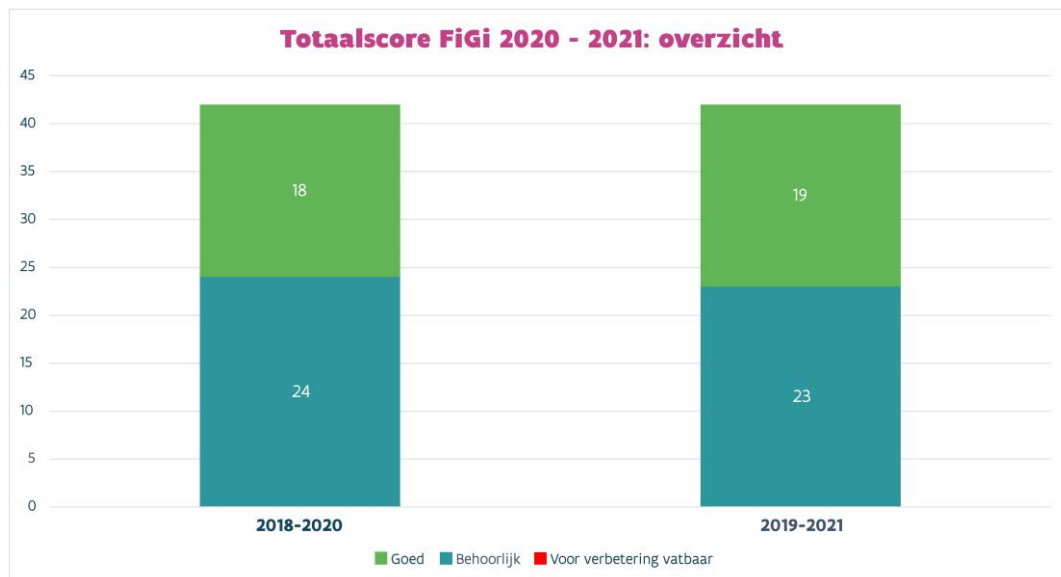
Toezicht leest hierbij de notulen van de raadsbeslissingen na betreffende de aankoop/ verwerving van onroerende goederen en de beheersaspecten op financieel vlak en voert ook een uitgebreider basistoezicht uit bij de SHM's in verhoogd financieel toezicht.

Toezicht stelt de VMSW op de hoogte van elke aankoop/ verwerving van een onroerende goed door een SHM die in verstrengde begeleiding is bij de VMSW. Er moet immers een expliciete goedkeuring voor de financiering worden gegeven door de VMSW en dit voorafgaand aan de feitelijke beslissing van de aankoop/ verwerving van de onroerende goederen.

b. Sociale verhuurkantoren

De gemiddelde FiGi-totaalscore van de SVK-sector 2021 bedroeg 28,49 op 42 en kende in vergelijking met 2020 (28,82 op 42) een lichte daling. Achttien erkende en gesubsidieerde SVK's behaalden in 2021 een hogere FiGi-totaalscore in vergelijking met 2020. De FiGi-totaalscore van één actor bleef gelijk.

Net zoals in 2020 had in 2021 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 2020 wel af van 24 SVK's naar 23 SVK's.



Afdeling Toezicht plaatste zes 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 2022 werden er 200 dossiers/klachten behandeld. In 162 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 38 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 in samenwerking met de lokale politie.

6. Taalkennisvereiste

Op aangeven van de actor oefent de afdeling Toezicht controle uit op de huurdersverplichting inzake taalkennis. Zo werden er in 2022 154 huurders in gebreke gesteld wegens een eerste (73 ingebrekestellingen) of herhaalde inbreuk (81 ingebrekestellingen) op de taalkennisvereiste. Dat sluit goed aan bij de cijfers van het jaar voordien (133 huurders), wat aantoont dat het controleproject “taalkennisvereiste” dat in de loop van 2021 door toezichthouder werd uitgevoerd bij de sociale verhuurders, tot een grotere instroom van dossiers en dus tot meer resultaten op het terrein leidde. 63 huurders kregen in 2022 een eerste boete van 25, 50, 75 of 100 euro. Dertien huurders ontvingen een tweede hogere boete van 175 of 250 euro. Vijf huurders kregen in 2022 een derde boete van 500 euro opgelegd.

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 2022 667 vragen om verhaal. Dat is een heel sterke stijging tegenover het jaar ervoor (233 verhalen of 55% meer dan in 2021). Dat cijfer ligt veel hoger dan verwacht en een verklaring hiervoor is moeilijk te geven: deels ligt dit wellicht aan de uitgestelde actualisatieronde van 2021 naar 2022 maar ook aan de gevolgen van de eerste (ongegrunde) weigering voor de huurpremie. Van de 667 ingediende verhalen waren er 582 ontvankelijk (87,2%) en 155 gegrond (23,2%). Een kleine helft van de ingediende verhalen (312 of bijna 46,77 %) handelde over de registratie van ongeoorloofde weigeringen met stopzetting van de huurpremie en/of schrapingen van de kandidatuur uit het inschrijvingsregister tot gevolg. Nog eens 318 verhalen (47,68%) handelden over de

schrapping van hun kandidatuur uit het wachtregister voor een sociale huurwoning, veelal in het kader van een actualisatie dus.

6. ONDERZOEK



Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel en de Universiteit Antwerpen. 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 lange termijn onderzoekstrajecten 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 2022 zijn volgende kortlopende studies opgestart:

- Aanbodbeleid studentenhuisvesting
- Alternatief voor bouwgrondprijzen
- Doorlooptijd investeringen in sociale woningen
- Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's
- Herschatting sociale huurschatter 2022
- Duurzame innovatie in de sociale woningbouw
- Werkings- en onderhoudskosten woonmaatschappijen

In 2022 zijn volgende eindrapporten gepubliceerd:

- Dockx, E., Van Dooren, W., Winters, S., & Vermeir, D. (2022). [Naar een vernieuwd toezicht op en prestatiebeoordeling van de woonmaatschappij](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 83 p.

Deze studie evalueert de werkwijze van het toezicht op en de prestatiebeoordeling van sociale woonactoren. Het onderzoek kadert binnen de hervormingen die plaatsvinden binnen de sociale huisvesting, meer in het bijzonder de vorming van de woonmaatschappijen en de ontwikkeling van een nieuw systeem voor toewijzing van sociale woningen.

- Dreesen, S. (2022). [Evaluatiestudie van de Verzekering Gewaarborgd Wonen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 66 p.

Dit rapport geeft uitvoering aan het voornemen in de beleidsnota Wonen 2019-2024 om de Verzekering Gewaarborgd Wonen te evalueren. Deze evaluatie maakt deel uit van de opdracht die het Steunpunt Wonen kreeg om een aantal beleidsinstrumenten te evalueren ten einde stappen te zetten naar een prestatie-geïnformeerde begroting, met een link tussen uitgaven, doelstellingen en prestaties.

- Van den Broeck, K., & Dreesen, S. (2022). [Verhuismotieven en bewegingen: een analyse van stadsverhuizers in, naar en uit vier centrumsteden](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 244 p.

Dit rapport onderzoekt de verhuismotieven en verhuismotieven voor de centrumsteden Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. Complementair aan een kwantitatieve analyse van verhuismotieven op basis van administratieve data, werd voor deze vier steden een bevraging georganiseerd naar de drijfveren van verhuizers.

- Vastmans, F. & Vandenberg, J. (2022). [Alternatief voor bouwgrondprijzen. Analyse en toepassingen in instrumenten van het woonbeleid](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 35 p.

Sinds 2015 wordt de prijs van bouwgrond per m² niet meer bijgehouden door Statbel bij gebrek aan basisgegevens. Dit is problematisch voor de instrumenten van het woonbeleid waarin voordelen regionaal gedifferentieerd worden op basis van bouwgrondprijzen. Deze studie gaat op zoek naar alternatieven.

- Vermeir, D. (2022). [Evaluatiestudie Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 60 p.

Dit rapport geeft uitvoering aan de doelstellingen in de beleidsnota Wonen 2019-2024 om het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen twee jaar na de inwerkingtreding ervan te laten evalueren. Dit onderzoek maakt ook deel uit van de opdracht die het Steunpunt Wonen kreeg om bepaalde beleidsinstrumenten te evalueren ten einde stappen te zetten naar een prestatie-geïnformeerde begroting.

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

7. DIGITALE PROJECTEN



7. 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.

“ In 2022 zijn er 53.225 opzoekingen afgerond met de huurschatter. Dat is een toename met 5% ten opzichte van 2021. Gemiddeld gaat om 4.435 opzoekingen per maand.

De huurschatter kwam er na een onderzoek van het Steunpunt Wonen naar richthuursprijzen. In 2022 ging het Steunpunt Wonen opnieuw na of de berekeningen achter de huurschatter nog actueel zijn. Dit onderzoek leidde tot een vernieuwde versie die in het voorjaar van 2023 online komt.

Er is voor zo'n 32.000 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 ontwikkeling van de woningpas gebeurt in verschillende fases. In 2022 zijn onderstaande functionaliteiten uitgerold:

1. De gebruiker kan zelf zijn woningdata beheren:

- uw woningpas publiek delen

2. De gebruiker krijgt toegang tot meer informatie:

- informatie over het overstromingskans van uw gebouw of perceel
- meer informatie over de watervoorziening, riolering van uw woning/perceel en de omliggende grachten en waterlopen
- een overzicht van uw klassieke en digitale meter(s) voor gas en/of elektriciteit (EAN) en informatie over uw energieverbruik
- een overzicht van de zonnepanelen die aangemeld zijn bij Fluvius
- meer details over uw (hoofd)verwarming en hoe u kunt overschakelen naar een meer duurzame verwarming
- nog meer attesten: het asbestattest, het gascertificaat, overzicht van de verleende omgevingsvergunningen, periodieke keuringen van de installatie voor centrale verwarming



In 2022 werd de woningpas zo'n 408.000 keer bezocht. Dat is opnieuw een enorme toename tegenover het voorgaande jaar (zo'n 162.000 bezoeken in 2021).

Na de integratie van woningpas in Mijn Burgerprofiel in oktober 2021 zien we dat het aantal consultaties van de woningpas blijvend is toegenomen. De communicatiecampagne in maart 2022 zorgde daarbovenop nog voor een duidelijke piek. In het najaar van 2022 werd Mijn Burgerprofiel-app gelanceerd. Vanuit deze app is de woningpas ook eenvoudiger toegankelijk. Hierdoor is sinds september 2022 een lichte verhoging in de bezoekersaantallen waar te nemen.

3. Premiezoeker

In 2021 lanceerde Wonen-Vlaanderen een vernieuwde versie van de Premiezoeker. Het doel van de 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 en gemeentelijk niveau. In 2022 werden ook de premies van de netbeheerders rond wonen en woningen geïntegreerd in de premiezoeker.

Premiezoeker wijst de burger via www.premiezoeker.be de weg naar premies en tegemoetkomingen voor hun woning. Het aantal bezoekers van de website van de premiezoeker is in 2022 aanzienlijk gestegen tegenover de voorgaande jaren: 284.534 unieke bezoekers in 2022, tegenover 230.566 unieke bezoekers in 2019, 242.802 in 2020 en 226.866 in 2021.

8. CAMPAGNES



1. Mijn VerbouwPremie

Op 1 oktober 2022 ging het nieuwe online loket Mijn VerbouwPremie van de Vlaamse overheid van start. Premies voor renovatie en energiebesparende investeringen kunnen voortaan aangevraagd worden in dit eengemaakt loket. Op diezelfde dag startte de communicatiecampagne over Mijn VerbouwPremie.



Wonen-Vlaanderen ontwikkelde samen met het Vlaamse Energie en Klimaatagentschap (VEKA) en Fluvius heel wat communicatiemateriaal om Mijn VerbouwPremie onder de aandacht te brengen. De campagne was te zien of te horen op televisie, radio, sociale media, gedrukte pers, via partners,...

Op 1 oktober 2022 ging het nieuwe online loket Mijn VerbouwPremie van de Vlaamse overheid van start. Premies voor renovatie en energiebesparende investeringen kunnen voortaan aangevraagd worden in dit eengemaakt loket. Op diezelfde dag startte de communicatiecampagne over Mijn VerbouwPremie.

Wonen-Vlaanderen ontwikkelde samen met het Vlaamse Energie en Klimaatagentschap (VEKA) en Fluvius heel wat communicatiemateriaal om Mijn VerbouwPremie onder de aandacht te brengen. De campagne was te zien of te horen op televisie, radio, sociale media, gedrukte pers, via partners,...

2. Samen tegen CO

Preventie van CO-vergiftiging is zeer belangrijk, zeker wanneer het koud wordt en de verwarming opnieuw aan gaat. In 2022 vroeg dit bijzondere aandacht want door de energiecrisis bestond er nog meer risico dat mensen, om te besparen op de energiefactuur, naar onveilige mobiele verwarmingstoestellen teruggrepen. Daarom lanceerden we met 11 partners de boodschap 'Laat je niet (be)vangen door CO!'.

Samen met het de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Agentschap Zorg en Gezondheid, VVSG, Oscare vzw, Belgian Burn Victims Netwerk Brandweer, Federal Public Service Health, Food Chain Safety and Environment SPF Intérieur - FOD Binnenlandse Zaken en de Vlaamse Logo's ondersteunden we de sensibiliseringscampagne van het Antigifcentrum.



U eenvoudig beschermen tegen CO-gevaar?

Controleer, ventileer, alarmeer en reageer

WONEN IN VLAANDEREN

Vlaanderen is wonen

VLAANDEREN.BE/CO

Gedurende drie weken zetten we via sociale media volop in op informeren en sensibiliseren. We focusten op 'wat is CO', de '4 pijlers: controleer, ventileer, alarmeer en reageer' en tot slot op de 'co-melder'.

3. Brandveilig feesten

December en januari zijn de feestmaanden bij uitstek. Naast een periode van samenkomen en gezelligheid is het jammer genoeg ook een periode vol brandgevaar en ongelukken. Om iedereen bewust te maken van de gevaren die gepaard gaan met de eindejaarsfeesten, lanceerden we samen met het Netwerk Brandweer een herwerkte versie van 'Stille Nacht', om de problematiek op een originele manier onder de aandacht te brengen. De leden van

het brandweerkoor sloegen de handen in elkaar en trokken massaal in hun interventiekledij naar de Leuvense kerstmarkt om daar een herwerkte versie van 'Stille Nacht' te brengen. Eentje die niet gaat over een heerlijke rustige kerstavond, maar over de mogelijke brandgevaren die deze feestperiode met zich meebrengen. Ook deelden we op onze sociale mediakanalen verschillende tips om het veilig te houden.



Voor het live opvallende optreden en de bijhorende tips surf naar www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/brandveilig-feesten.

4. Woningpas: het digitale paspoort van je woning

Dankzij een samenwerking van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, het Departement Omgeving, Wonen-Vlaanderen en de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) bundelt [de Woningpas](#) op 1 centraal punt alle relevante informatie over een woning.

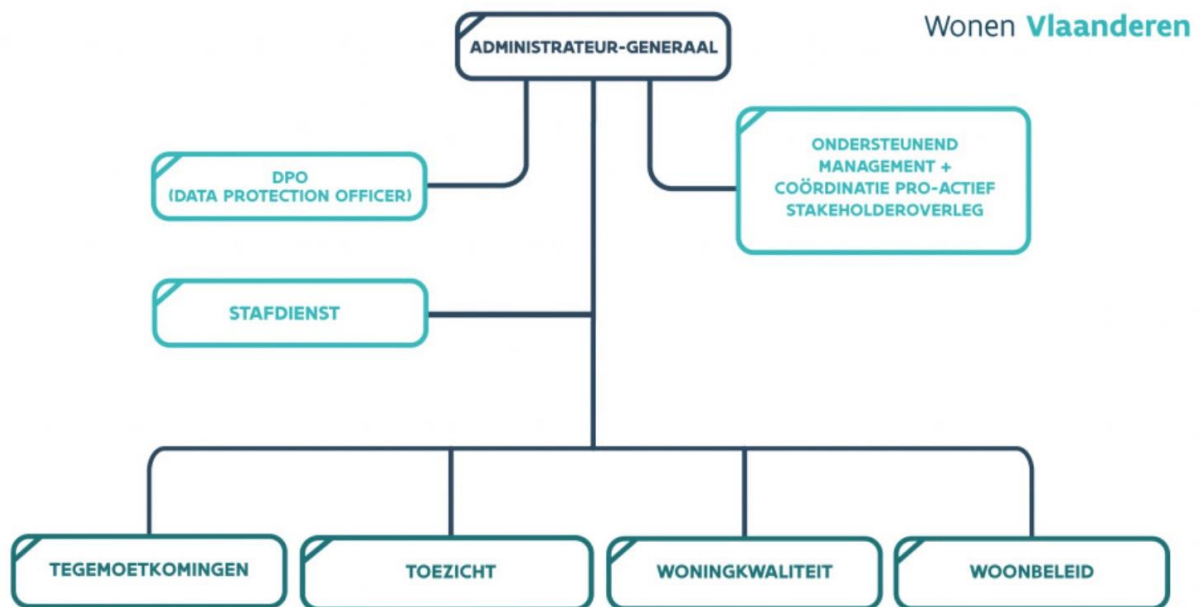
De campagne 'Woningpas: het digitale paspoort van jouw woning' liep in 2022 gedurende drie weken op sociale en online media.



9. ORGANISATIE



1. Organogram



2. Ondernemingsplan en jaarrapportering

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

3. Personeelsgegevens

	Vrouw	Man
Contractueel	16	12
Statutair	141	90
Subtotaal	157	102
Totaal	259	

4. Parlementaire vragen

Totaal aantal parlementaire vragen: 405

- 303 schriftelijke vragen
- 102 vragen om uitleg

5. Klachten

- Totaal aantal klachten: 168
- Aantal ontvankelijke klachten: 117 (naam en adres indiener gekend, feiten duidelijk omschreven)
- Aantal gegronde/deels gegronde klachten: 39 (een of meerdere ombudsnormen geschonden)

Vergeleken bij het werkjaar 2021 zien we in 2022 een duidelijke stijging van het aantal klachten. Het totale aantal ontvangen klachten steeg van 135 naar 168 (+ 25 %), en het totale aantal ontvankelijke klachten steeg van 83 naar 117 (+ 33 %). Daarbij moet worden opgemerkt dat in 2021 het aantal klachten ook aanmerkelijk lager was dan alle voorgaande jaren (waar hun aantal steevast boven de 200 lag); die daling viel allicht ook deels toe te schrijven aan het feit dat de corona-lockdown in 2020 een tijdelijke daling van het aantal verhuisbewegingen en renovatieprojecten met zich meebracht, die ook leidde tot een (eveneens tijdelijke) daling van het aantal huursubsidie- en renovatiepremedossiers, met navenant minder klachten tot gevolg. Hoewel dat 'corona-effect' inmiddels is uitgewerkt blijft het totaalcijfer dus wel duidelijk lager dan in 2020 en de jaren daarvoor.

Zoals andere jaren blijven ook nu beslissingen in premiedossiers de meeste klachten te genereren. De klachten over de huursubsidie kenden daarbij een beperkte stijging (van 33 in 2021 naar 39 in 2022), terwijl bij de renovatiepremie het aantal klachten lichtjes steeg (31 in 2022 tegenover 28 in 2021).

De meest opmerkelijke evolutie situeert zich bij de huurpremie, waar het aantal klachten nagenoeg verdrievoudigde, van 13 in 2021 naar 38 in 2022. In absolute cijfers dus een forse toename, met dien verstande dat in de twaalf maanden voordien (rekening houdend met de maximale indieningstermijn voor een ontvankelijke klacht) ook het aantal besliste dossiers een duidelijk stijgende trend vertoonde, van 8515 naar 11.457 tussen 2020 en 2021. Daarbij viel vooral een sterke stijging te noteren van het aantal negatieve beslissingen: van 2456 naar 4162 tussen 2020 en 2021. Als we, nog steeds rekening houdend met de maximale indieningstermijn voor een klacht, het klachtenaantal vergelijken met het aantal weigeringsbeslissingen in het jaar ervoor, dan zien we evenwel nog steeds een duidelijke relatieve toename (stijging aantal besliste dossiers: 25%; stijging aantal klachten: 66%).

Op zich is het niet onlogisch dat een toename van het aantal (geweigerde) aanvraagdossiers ook tot een toename van het aantal klachten leidt. Anderzijds blijkt het zo dat het niet altijd of niet uitsluitend de beslissing van onze diensten is die wordt betwist, maar wel het vaak (te) langzame dossierverloop, al dan niet gecombineerd met een moeizaam verloop van de communicatie over de status van een dossier. Na een sterke daling van het aantal termijnoverschrijdingen tussen 2020 en 2021 zien we op dat vlak weer een even significante toename, van 2 naar 13. Van die 13 vielen er 11 op rekening te schrijven van de huurpremie.

Het is dan ook een knelpunt dat al langer gekend is: door de erg grote toename van het aantal dossiers sinds 2019 is hier een achterstand ontstaan, die maakt dat de aanvragers niet alleen erg lang moeten wachten op een beslissing in hun dossier, maar gedurende die tijd ook vaak zonder enige informatie blijven over de status ervan, omdat de inzetbare dossierbehandelaars geen tijd hebben om binnen de maand een ontvangst- en volledigheidsmelding te sturen (zoals de procedure normaal voorziet) of om adequaat te reageren op vragen om informatie. Het afgelopen jaar kwam daar ook een aanpassing van de gehanteerde indexberekening voor de huurprijsmaxima bij, die in heel wat dossiers een extra tussentijdse controle met zich meebracht, alsook de fusie van de woonmaatschappijen, die in de opstartfase in veel gevallen problemen opleverde bij de datadoorstroming.

De grootste impact op de huurpremedossierbehandeling had in 2022 echter de inkanteling van de oude HPW-dossierverwerkingsapplicatie in de NHS-applicatie, met alle transitieperikelen van dien (personeelsinzet op ICT-migratie, opleiding HP-medewerkers in NHS, ICT-gebonden periodes zonder dossierbehandeling,...).

Daarnaast is de huurpremie nog meer dan de huursubsidie gebonden aan een correcte en tijdige doorstroming van de data uit het centrale inschrijvingsregister, beheerd door de VMSW. In 2022 zijn hier in één van de grootste spelers, de Antwerpse woonmaatschappijen, langdurige doorstromingsproblemen geweest, met alle gevolgen van dien voor de HP-gerechtigden ingeschreven bij deze SHM's.

Inmiddels wordt de opgelopen achterstand weliswaar gestaag weggewerkt, terwijl er ook wordt ingezet op telefoonpermanentie, zij het dat de daartoe beschikbare capaciteit niet onbepert is aangezien die personeelsinzet niet ten koste mag gaan van de eigenlijke dossierbehandeling. Daarnaast is er voor de lopende dossiers sinds december 2022 een

automatische jaarlijkse gegevenscontrole, die de werklast aanzienlijk verlicht en zodoende een grote efficiëntiewinst oplevert.

Op het vlak van de huursubsidie is een lichtere stijging van het aantal klachten merkbaar. Daarbij blijkt vaak de afstemming tussen de premiereglementering op zich en het aspect woningkwaliteitsbewaking voor moeilijkheden te zorgen, met name voor wat betreft de geldende termijnen. Om voor de huursubsidie in aanmerking te komen moet bij een nieuwe aanvraag een woning, na een eventuele vaststelling van ongeschiktheid, binnen de zes maanden conform worden gemaakt. Die termijn is dwingend voor de huurder, die het recht op huursubsidie verliest als de woning na zes maanden nog steeds niet aan de kwaliteitsnormen voldoet, maar staat los van de dwingende hersteltermijnen voor de verhuurder binnen de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. Aangezien de huurder zelf weinig vat heeft op de door de eigenaar uit te voeren herstelwerken maar er voor de huursubsidie wel afhankelijk van is, zal er worden gestreefd naar een nog betere stroomlijning van beide procedures.

Bij de renovatiepremie ten slotte bleef het aantal ontvankelijke klachten zoals gezegd nagenoeg constant, met 31 tegenover 28 in het vorige jaar. Als we daarbij nog een drietal ontvangen klachten voegen over de nieuwe Mijn VerbouwPremie, die sinds oktober 2022 in de plaats is gekomen van de eind juni opgeheven overkoepelende renovatiepremie, blijft de toename nog altijd beperkt, wat op zich in de gegeven omstandigheden zeker een bemoedigend resultaat mag heten. Het verleden leert immers dat de overgangsfase van een oud naar een nieuw premiestelsel systematisch een toename van de klachten genereert, met name vanwege mensen die hetzij uit de boot vallen voor de oude regeling (al dan niet omdat ze zelf niet bijtijds hun aanvraag hebben ingediend), hetzij niet meer in aanmerking komen onder de nieuwe voorwaarden. Om daaraan tegemoet te komen werd vanaf februari ingezet op een pro-actieve communicatie, niet enkel via de bestaande kanalen maar ook via actieve mailings naar potentieel geïnteresseerden, om zo snel en zo breed mogelijk de boodschap te verspreiden dat de renovatiepremie nog maar kon worden aangevraagd tot eind juni 2022, en vanaf oktober zou worden vervangen door een nieuwe verbouwpremie.

Gezien de onder de gegeven omstandigheden betrekkelijk lichte toename van het aantal klachten lijkt het er dan ook op dat de aanpak van de organisatie, geleerd door eerdere ervaringen waarbij de plotse afschaffing van een oude en invoering van een nieuwe premie wel tot een aanzienlijke klachten-boom leidde, haar vruchten heeft afgeworpen, althans voor zover valt op te maken uit het klachtenbeeld van 2022. Vermoedelijk zullen de onvermijdelijke kinderziekten van het nieuwe premiestelsel zich komend jaar alsnog vertalen in een tijdelijke toename, maar tot dusver lijkt de stopzetting van de renovatiepremie alvast betrekkelijk goed te zijn verlopen.

6. Website

Bijna alle entiteiten van de Vlaamse overheid hebben een eigen website over hun dienstverlening en organisatie. Daarnaast vinden burgers en organisaties alle producten zoals premies en dienstverlening ook al op vlaanderen.be. De Vlaamse overheid wil af van deze versnippering en wil alle informatie bundelen in één website en één beheer, het Webplatform Vlaanderen. Ook lokale besturen kunnen gebruik maken van het Webplatform, en kunnen dan bepaalde informatie van entiteiten van de Vlaamse overheid zelfs overnemen op hun website.

De websites van Wonen-Vlaanderen en de VMSW (het toekomstige agentschap Wonen in Vlaanderen) schuiven in de website vlaanderen.be, met informatie op maat van de klanten.

In een eerste stap werd de website van Wonen-Vlaanderen in september 2022 overgeheveld naar het Webplatform van de Vlaamse overheid.

7. Cijfermateriaal

Voor meer cijfermateriaal kan u terecht op jaarverslag2022.wonenvlaanderen.be.

10. NIEUW AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN



1. 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.

2. 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.

3. Uittekenen afdelingen

Op deze fundamenteen 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.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

4. Meer informatie?

Kijk op www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen.

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

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