
EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Ondernemingsplan 2023-2024
Jaarplan 2024

INHOUD

- 1 Inleiding..... 4**

- 2 Onze drijfveren..... 5**
 - 2.1 Beleidsnota als richtsnoer 5
 - 2.2 Missie, visie en krachtlijnen als opstap 5

- 3 Strategische en operationele doelstellingen 7**
 - 3.1 SD 1: Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod 8
 - 3.1.1 OD1.1 We voeren een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen 8
 - 3.1.2 OD1.2 We ondersteunen het menswaardig wonen via algemene woningkwaliteitsnormen 8
 - 3.1.3 OD 1.3 We handhaven de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt 9
 - 3.1.4 OD 1.4 We sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand 9
 - 3.1.5 OD 1.5 We moedigen de renovatie van privaat huurpatrimonium aan 9
 - 3.1.6 OD 1.6 We streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting 9
 - 3.1.7 OD 1.7 We stimuleren de renovatie van het sociaal huurpatrimonium 10
 - 3.1.8 OD 1.8 We stimuleren eigenaars om het bestaande patrimonium duurzamer te maken 10

 - 3.2 SD 2: Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen 11
 - 3.2.1 OD 2.1 We dragen bij aan de preventie en bestrijding van armoede 11
 - 3.2.2 OD 2.2 We stimuleren betaalbaar huren voor wie het nodig heeft 11
 - 3.2.3 OD 2.3 We stimuleren betaalbaar sociaal huren voor wie het nodig heeft 11
 - 3.2.4 OD 2.4 We maken het verwerven van een eigen woning mogelijk voor wie het nodig heeft 12

 - 3.3 SD 3: Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk en woonzeker voor iedereen 13
 - 3.3.1 OD 3.1 We bevorderen de woonzekerheid op de private huurmarkt 13
 - 3.3.2 OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt 13
 - 3.3.3 OD 3.3 We bevorderen de woonzekerheid van het eigenwoningbezit 14
 - 3.3.4 OD 3.4 We stimuleren en sensibiliseren de eerlijke toegang tot de private huurmarkt 14
 - 3.3.5 OD 3.5 We werken aan een wettelijk kader om een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt mogelijk te maken 14
 - 3.3.6 OD 3.6 We streven naar een meer inclusief woonaanbod 14

 - 3.4 SD 4: Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod 16
 - 3.4.1 OD 4.1 We organiseren een goede afstemming tussen het woonbeleid en het ruimtelijk beleid 16
 - 3.4.2 OD 4.2 We voorzien in een wettelijk kader om een divers en betaalbaar privaat huuraanbod te faciliteren 16
 - 3.4.3 OD 4.3 We moedigen investeringen in de private huur aan 16
 - 3.4.4 OD 4.4 We staan in voor een wettelijk kader om een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod te faciliteren 17
 - 3.4.5 OD 4.5 We stimuleren de uitbreiding van het aantal sociale woningen 17
 - 3.4.6 OD 4.6 We verhogen het aanbod van de sociale koopsector 18
 - 3.4.7 OD 4.7 We moedigen nieuwe woonvormen aan 18



1 INLEIDING

Dit ondernemingsplan voor de periode 2023-2024 is onder meer gebaseerd op de meerjarige ondernemingsplannen van Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)¹. Het agentschap Wonen in Vlaanderen ontstond uit een samenvoegen van de opdrachten van deze twee agentschappen. Dit plan bevat acties die verbonden zijn aan strategische en operationele doelstellingen en de courante werking onder de vorm van capabilities.

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

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

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

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



2 ONZE DRIJVEREN

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

2.1 BELEIDSNOTA ALS RICHTSNOER

In het Woonbeleidsplan Vlaanderen zijn de strategische doelstellingen uit artikel 3 van de Vlaamse Codex Wonen verwerkt.

Volgende strategische doelstellingen werden daarin geformuleerd:

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

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

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

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

2.2 MISSIE, VISIE EN KRACHTLIJNEN ALS OPSTAP

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

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

We zijn:

- Een **leverancier van kwaliteit**. Burgers en woonpartners kunnen elke dag op ons rekenen voor financiering, premies en subsidies, projectondersteuning, adviezen en begeleiding, met handhaving als sluitstuk.
- Een **expertisecentrum** dat beleid en uitvoering ondersteunt, en kennis rond wonen uitbouwt en verspreidt, met een focus op de kernopdrachten uit de Vlaamse Codex Wonen.
- Een **platform waar we expertise uitwisselen** met onze woonpartners en hen met elkaar in verbinding brengen rond deze kernopdrachten.

3 STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

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

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

We doen dat in dit document consequent op deze manier:

Courante werking

- Capability cluster
 - Capability 1
 - Capability 2

Acties

1. Actie 1
2. Actie 2
3. Actie 3
4. Actie 4

Achteraan dit ondernemingsplan bundelen we per strategische doelstelling de verschillende beleidsinitiatieven; die staan dus niet als afzonderlijke actie opgesomd per operationele doelstelling, maar worden achteraan dit document gegroepeerd weergegeven.

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

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

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

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

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

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

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

Courante werking

- Woningkwaliteit bewaken
 - Leveren van overkoepelende dienstverlening op vlak van woningkwaliteit

Acties

1. Voeren van een aanmoedigingsbeleid rond het verplicht conformiteitsattest
2. Opmaken richtlijnen voor lokale aanpak huisvesting arbeidskrachten
3. Ontwikkelen ICT-functionaliteit 'kotlabel' op maat van lokale besturen

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

Courante werking

- Geen specifieke toegewezen capabilities

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

Courante werking

- Woningkwaliteit bewaken
 - Administratief beheer woningkwaliteit
 - Behandelen beroepen woningkwaliteit
 - Handhaven van woningkwaliteit
 - Uitvoeren conformiteitsonderzoeken
 - Bestuurlijke beboeting woningkwaliteit
 - Samenwerken met en ondersteunen van partners rond dossierstromen woningkwaliteit

Acties

1. We werken een coaching- en evaluatiesysteem uit voor erkende woningcontroleurs
2. Garanderen slagkracht, impact en proactieve werking van de Wooninspectie

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

Courante werking

- Communiceren naar externe belanghebbenden

Acties

1. Sensibiliseren rond verduurzaming private huurmarkt, link met geconventioneerde huur
2. We delen innovatieve projecten (oa rond verduurzaming) op een studiedag

3.1.5 OD 1.5 We moedigen de renovatie van privaat huurpatrimonium aan

Courante werking

- Beheer premies burger
 - Administratief beheer verbouwingspremies
 - Bouwtechnisch beoordelen verbouwingspremies
 - Behandelen beroepen verbouwingspremies

3.1.6 OD 1.6 We streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting

Courante werking

- Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van energiepremedossiers
- Uitrollen van D&R procedure

Acties

1. Actieplan om alle sociale huurwoningen op EPC 100 te brengen wordt verder verfijnd en uitgerold

2. Rapportering over renovatieplannen uit Woningkenmerken

3.1.7 OD 1.7 We stimuleren de renovatie van het sociaal huurpatrimonium

Courante werking

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

Acties

1. Goedkeuren van de groepsaankoop voor de renovatie van gelijkaardige woningen
2. Ondersteuning bieden aan de woonmaatschappijen waarvan blijkt dat hun woningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen
3. Updaten van het bouwtechnisch bestek
4. Steekproefcontrole op de ingevulde Woningkenmerken
5. Woonmaatschappijen motiveren om woonunits te kunnen inschakelen bij renovatieprojecten

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

Courante werking

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

Acties

1. Implementatie van de EPC-labelpremie

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

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

We bieden die ondersteuning op de verschillende deelmarkten. De woonmaatschappijen bieden sociale huurwoningen aan aan een verminderde huurprijs en voor kwetsbare gezinnen op de private huurmarkt bestaan er tegemoetkomingen in de huurprijs. Eigenaar-bewoners kunnen beroep doen op sociale leningen.

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

Courante werking

- Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. Armoede-overleg
2. Armoedetoets

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

Courante werking

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

Acties

- Verminderen non-take up huursubsidie en huurpremie
- Richting eengemaakte sociale huur: uitrol van het systeem om inkomsten uit huur uit eigen patrimonium woonmaatschappijen te herverdelen naar ingehuurd patrimonium

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Beheren van het centraal inschrijvingsregister

Acties

1. Uitrollen van het centraal inschrijvingsregister
2. Doorvoeren van een actualisatie door de woonmaatschappijen na de start van het inschrijvingsregister
3. Organisatie van de helpdesk centraal inschrijvingsregister
4. Afwerken van de backlog centraal Inschrijvingsregister

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

Courante werking

- Geen specifieke toegewezen capabilities



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

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

Woonzekerheid gaat over de individuele mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang men dit wil. Hiervoor gelden weliswaar voorwaarden voor betaalbaarheid en kwaliteit en moet de bewoner van een aantal plichten naleven. In haar opdracht om het recht op wonen te garanderen, wil Wonen in Vlaanderen oog de woonzekerheid beschermen, zowel op de eigendomsmarkt als op de private en sociale huurmarkt.

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

3.3.1 OD 3.1 We bevorderen de woonzekerheid op de private huurmarkt

Courante werking

- Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
 - Berekenen en toekennen tussenkomst vanuit het fonds uithuiszettingen
 - Berekenen en toekennen van subsidies voor noodwoningen

Acties

1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)
2. Organiseren van de oproep gemeentelijke noodwoningen en woningen voor thuis- en daklozen

3.3.2 OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Verzekeren van doorbetalingsgarantie en contractovername voor de woonmaatschappij

Acties

1. Organisatie van een intervisie rond dak- en thuislozen voor lokale besturen, intergemeentelijke samenwerkingen (IGS) en woonmaatschappijen
2. Organisatie van een inspiratiedag rond dak- en thuisloosheid voor lokale besturen, IGS'en en met de mogelijkheid tot ervaringsuitwisseling

- We berekenen subsidies voor noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen en kennen ze toe
- Overkoepelende externe dienstverlening
 - We leveren expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn

Acties

1. We organiseren de Inspiratiedag voor sociale diensten
2. Basiskot: we ontwikkelen studentenhuisvesting door het faciliteren en financieren van drie sporen waarbij
 - a. woonmaatschappijen basiskoten realiseren op vraag,
 - b. de VMSW onroerend goed aankoopt en ter beschikking stelt en
 - c. hogeronderwijsinstellingen renteloze leningen krijgen



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

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

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

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

Courante werking

- Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. We maken een afwegingskader voor de vrijgave van woonreservegebieden
2. We stemmen af over beroepen tegen omgevingsvergunning door het departement ruimtelijk ordening

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

Courante werking

- Geen specifieke toegewezen capabilities

Acties

1. We organiseren een overlegplatform private huur – studentenhuisvesting

3.4.3 OD 4.3 We moedigen investeringen in de private huur aan

Courante werking

- We berekenen subsidies aan private initiatiefnemers en kennen ze toe.

Acties

1. We zetten in op de verdere uitbouw van een kennisnetwerk betaalbaar verhuren

2. Geconventioneerde verhuur: we geven uitleg aan initiatiefnemers om betaalbare woningen voor het systeem geconventioneerde verhuur te realiseren en in te zetten
3. Geconventioneerde verhuur: we zetten het nieuwe financieringssysteem op en betalen tijdig dossiers uit

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Ondersteunen en beoordelen van gemeenten voor de voortgangstoets BSO
 - Organiseren van een jaarlijkse meting van de voortgangstoets

Acties

1. We werken een nieuwe aanpak voor de jaarlijkse meting uit en zorgen voor de afstemming met het projectportaal

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

Courante werking

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



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

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

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

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

Courante werking

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

Acties

1. Optimaliseren van de methodiek van globale onderzoeken van de woonmaatschappij
2. Implementeren van het vormingsplan voor de woonmaatschappijen en lokale besturen
3. Ondersteunen van woonmaatschappijen in hun organisatorische ontwikkeling
4. Praktische uitvoering maatregelen voor woonmaatschappijen bij niet-naleving van de erkenningsvoorwaarden, bij niet behoorlijk uitvoeren van de opdrachten, bij niet-naleving van de verbintenissen of wanneer de werking in gebreke blijft (art. 4.51 en art. 4.53 van de VCW van 2021)

3.5.4 OD 5.4 We zorgen voor kwaliteitsvolle regelgeving

Courante werking

- Beleidsontwikkeling
 - Aansturen beleidsprogramma's en -projecten
 - Beleid adviseren in functie van beleidsbeslissingen over concrete dossiers
 - Beleidsafstemming met andere beleidsvelden en -niveaus
 - Beleidsondersteuning van minister, regering en parlement in functie van beleidscyclus
 - Evalueren en voorbereiden van beleid
 - Interpretieren van regelgeving rond wonen in functie van tweedelijnsondersteuning
 - Opstellen van decreten en uitvoeringsbesluiten

Acties

1. We verwijzen hier naar de regelgevingsagenda, die als bijlage achteraan dit document is toegevoegd.

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

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

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

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

Courante werking

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

- Opstellen van operationele jaarlijkse begrotingen
- Portfoliomanagement

Acties

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

3.6.2 OD 6.2 Wonen in Vlaanderen streeft een aantrekkelijk werkgeverschap na

Courante werking

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

Acties

1. Implementatie HR- en interne communicatie-strategie, met aandacht voor personeelsparticipatie
2. Implementatie 5-sporenbeleid
3. Implementatie (geactualiseerd) personeelsplan
4. Opmaak en uitvoering actieplan psychosociaal welzijn
5. Voorbereiding en uitvoering verhuisbeweging in Herman Teirlinck



- Juridische ondersteuning
 - Juridische advies verlenen en informatie verstrekken
 - Opvolgen rechtsgeschillen

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

Courante werking

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

Acties

1. Opzetten communicatie-acties rond heerlijk helder
2. Opzetten communicatie-acties rond kwaliteitsvolle en betaalbare studentenhuisvesting
3. Uitwerking podcastreeks over Wonen
4. Opmaak communicatiestrategie voor de minimale energienorm
5. Overleg met de woonmaatschappijen over het op elkaar afstemmen van het ondersteuningsaanbod en het uitwisselen van ervaringen
6. Uitbouw klantenrelatie tussen accountmanagers en begeleiders lokaal woonbeleid en de woonmaatschappijen en de lokale besturen



4 GENERIEKE DOELSTELLINGEN

4.1 AANBEVELINGEN AUDIT VLAANDEREN

Er zijn in 2023 twee audits geweest die tot een aantal aanbevelingen van Audit Vlaanderen hebben geleid. Die De risicobeheerders van de organisatie volgen de aanbevelingen op. Zij ondersteunen het directiecomité Organisatiebeheersing en zorgen voor een geïntegreerde aanpak.

4.2 PERSONEELSPLAN

De vakorganisatie adviseerden de actualisatie van het Personeelsplan 2023-2024 is gunstig op 19 december 2023. De implementatie ervan is in uitvoering. We investeren in versterkingen en aantrekkelijke loopbanen, en monitoren onze budgettaire en koppen-besparingsdoelstelling.

4.3 PREVENTIEPLAN

Het Preventieplan 2024 is goedgekeurd door het directiecomité gunstig geadviseerd door de vakorganisaties op 30 januari. Het wordt nu geleidelijk aan uitgevoerd volgens de voorziene planning.

4.4 DIVERSITEITSPAN

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

4.5 OMZETTING EUROPESE REGELGEVING

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

5 BIJLAGE: UITTREKSEL REGELGEVINGSAGENDA

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

1. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod

- Decreet kotlabel
- BVR kotlabel
- BVR boost basiskot
- BVR boost basiskot – spoor 2 en 3

2. Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen

- BVR afroaming huurprijzen en fonds ter financiering van de meerkost van de huursubsidie
- BVR tot wijziging van het BVCW, wat betreft de overgangsmaatregelen PV-bijdrage sociale huur

3. Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk en woonzeker voor iedereen

- Decreet arbeidsmarktpositie sociale huurder
- BVR arbeidsmarktpositie sociale huurder
- Evaluatie Vlaams huurdecreet
- Evaluatie huurwaarborglening
- BVR lokale toewijzing/bijzondere doelgroepen en geconventioneerde verhuur
- BVR lokale binding en geconventioneerde verhuur

4. Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod

5. Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen

- BVR verlenging IGS-projecten
- BVR takenpakket koepel

Voor de Vlaamse Regering

Matthias Diependaele
Vlaams minister van Begroting, Financiën,
Wonen en Onroerend Erfgoed

Voor het agentschap Wonen in Vlaanderen

Helmer Rooze
Administrateur-generaal

