



Vlaanderen
is wonen

52

ONDERNEMINGSPLAN 2023

JAARRAPPORT

WONEN IN
VLAANDEREN

WWW.VLAANDEREN.BE/WONEN-IN-VLAANDEREN

Inhoud

1. WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN DUURZAAM EN KWALITEITSVOL WOONAANBOD	7
1. DAGELIJKSE WERKING	9
Woningkwaliteit.....	9
Sociaal wonen	9
Mijn VerbouwPremie	10
Aanpassingspremie.....	10
Renovatiepremie.....	10
2. ACTIES.....	11
2. WONEN IN VLAANDEREN GAAT VOOR BETAALBAAR WONEN VOOR IEDEREEN.....	15
1. DAGELIJKSE WERKING	17
Huursubsidie en huurpremie	17
Centraal inschrijvingsregister	17
Overdracht Vlaamse Woonlening.....	18
2. ACTIES.....	18
3. WONEN IN VLAANDEREN MAAKT DE WONINGMARKT TOEGANKELIJK EN WOONZEKER VOOR IEDEREEN	19
1. DAGELIJKSE WERKING.....	21
Basiskot.....	21
2. ACTIES.....	22
4. WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN BREDER EN MEER DIVERS WOONAANBOD	23
1. DAGELIJKSE WERKING.....	25
Sociale woningen bouwen en renoveren	25
Geconventioneerde verhuur	25
2. ACTIES.....	26

5. WONEN IN VLAANDEREN DRAAGT BIJ TOT EEN HOGERE PERFORMANTIE OP HET BELEIDSVELD WONEN	29
1. DAGELIJKSE WERKING.....	31
Toezicht op de woonactoren.....	31
Traject vorming woonmaatschappijen	31
Steunpunt Wonen	32
2. ACTIES.....	33
6. WONEN IN VLAANDEREN IS EEN WARME ORGANISATIE EN STELT ZICH ACTIEF EN WENDBAAR OP	35
1. DAGELIJKSE WERKING.....	37
2. ACTIES.....	38

INLEIDING

2023 was het eerste jaar van het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen. In 2022 werd hiervoor al een nieuw ondernemingsplan opgemaakt. Daarin vindt u de courante werking en concrete acties voor 2023.

Het ondernemingsplan 2023 bevat de volgende doelstellingen:

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

De eerste 5 doelstellingen bouwen verder op de structuur van het woonbeleidsplan. Deze aanpak laat toe dat de courante werking en de acties invulling geven aan een langetermijnshorizon 2050. In nauwe samenwerking met het steunpunt Wonen zal Wonen in Vlaanderen de voortgang hiervan via indicatoren meten.

De verschillende doelstellingen uit het ondernemingsplan kregen in 2023 ook vorm in talrijke verschillende beleids-trajecten, bijvoorbeeld:

- studentenhuisvesting ontwikkelen
- het decreet en BVR normenkader tijdelijke huisvesting arbeidskrachten
- het voorstel van decreet vrijstelling notariële verplichtingen naar aanleiding van de vorming woonmaatschappijen
- het BVR projectoproep noodwoningen 2023
- de wijziging BVCW: geconventioneerde verhuur
- de wijziging BCVW: sociale huur: implementatie CIR en nieuw toewijssysteem
- Het BVR erkenning woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds (VWF)
- de wijziging BVCW: hervorming subsidiestelsel energetische renovatie van sociale huurwoningen
- de wijziging BVCW: subsidiëring en financiering van sociale huurwoningen en programmatiecyclus
- de wijziging BVCW: afschaffing verplichte inschrijving als kandidaat sociale huurder bij huursubsidie
- de programmadecreetsbepalingen voor wonen naar aanleiding van de septemberverklaring
- de wijziging BVCW: aanpassingen woningkwaliteit
- het MB inwerkingtreding mede-eigendom bij Mijn VerbouwPremie
- het BVR Wonen in eigen streek
- de wijziging BVCW: lokale toewijzing en bijzondere doelgroepen geconventioneerde verhuur
- de wijziging BVCW: aanpassing takenpakket koepel Initia

De bovenstaande initiatieven bieden een inkijk in de noodzaak aan regelgevende basis om de doelstellingen en projecten binnen het ondernemingsplan vorm te geven. We verwerken deze initiatieven in onderstaande doelstellingen van het ondernemingsplan.

Daarnaast is er ook regelgeving waarvan de impact in hoofdzaak buiten het agentschap ligt. Een belangrijk dossier voor de sector van woonactoren in 2023 was de aanpassing van het kaderbesluit sociale huur en de inwerkingtreding van de werkbereidheidsvoorwaarde, de vermogenstoets, de harmonisering van de sociale huurprijsberekening van SVK's en SHM's, de organisatie van de toewijzingen aan sociale woningen via drie verschillende pijlers en de vorming van toewijzingsraden met welzijnsactoren. De voorbereidingen om deze veranderingen operationeel in te bedden, op te volgen en te ondersteunen hadden een impact op Wonen in Vlaanderen, en vooral de sector moest hiermee aan de slag gaan.

1.

WONEN IN VLAANDEREN
ZORGT VOOR EEN DUUR-
ZAAM EN KWALITEITSVOL
WOONAANBOD



1. DAGELIJKSE WERKING

De eerste doelstelling kenmerkt zich in hoofdzaak door de bewaking van de woningkwaliteit.

In 2023 voerde Wonen in Vlaanderen zelf 8341 conformiteitsonderzoeken uit. Deze conformiteitsonderzoeken gebeuren voor 35% in de huursubsidieaanvragen, 30% in de strafrechtelijke dossiers en 27% in de administratieve procedure. De gewestelijke ambtenaren leverden 4839 adviezen ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid ambts-halve of op vraag van de gemeente af. In het kader van het inventarisbeheer zijn er 5076 woningen opgenomen, 3807 woningen geschrapt en 1307 vrijstellingen of opschortingen toegekend. In totaal staan er 10710 woningen op de inventaris.

Er zijn in Vlaanderen in 2023 16.651 conformiteitsattesten afgeleverd, waarvan het agentschap er 1375 zelf afleverde. Voor 377 panden werden één of meerdere beroepschriften bij de minister behandeld en 40 ingediende beroepen waren onontvankelijk.

De Vlaamse wooninspectie voerde 403 aanvankelijke controles en 539 hercontroles uit in 2023. Dit vertaalt zich respectievelijk in controles in 1158 en 1106 woontentiteiten.

Woningkwaliteit

Naast de toepassing van de administratieve en versterking van de strafrechtelijke procedure vanuit het agentschap werd er in 2023 extra ingezet op de volgende initiatieven:

- Wonen in Vlaanderen bouwde de handhavingspiramide verder uit via de ondersteuning van de gezinsbond, de brandweer en het antigifcentrum met het oog op het gericht informeren en sensibiliseren van de burger over de woningkwaliteitsnormen, CO-preventie en brandveiligheid. Wonen in Vlaanderen informeerde en sensibiliseerde onder meer via een campagne op televisie, affiches en sociale media. Wonen in Vlaanderen zette een structureel overleg met de brandweer op.
- Wonen in Vlaanderen maakte een regelgevend en operationeel kader voor een erkenningstraject van woningcontroleurs. Zo willen we het woningkwaliteitsbeleid voor meer woningen in Vlaanderen uitrollen en ons voorbereiden op de algemene verplichting van de conformiteitsattesten. Wonen in Vlaanderen zette hiervoor structurele samenwerkingsverbanden met CVO's en EVC-testcentra op.
- De uitrol van de bestuurlijke handhaving kreeg verder vorm via de aansluiting op het Vlaams handhavingsplatform en het maken van werkafspraken met de parketten.

Sociaal wonen

Voor sociaal wonen omvatte deze doelstelling een aantal in het oog springende initiatieven:

- Wonen in Vlaanderen voorziet ondersteuning en financiering om sociale woningen tot een energielabel A te krijgen. Dit doen we onder meer via de aanpassing en uitbetaling van de VKF-subsidies, de inrichting en opvolging van de tool renovatieplanning, het ontwikkelen van een groepsaankoop voor de renovatie van gelijkaardige woningen via een Design&Renovate procedure, het maken van een overzicht van de staat van het patrimonium en het opvolgen van de renovatie ervan en het voorzien van opleidingen en interviews voor woonmaatschappijen om de doelstellingen waar te maken.
- Wonen in Vlaanderen wil renovaties versnellen via de aankoop van woonunits. Deze kunnen woonmaatschappijen inzetten voor de herhuisvesting bij renovatieprojecten om zo de uitstroom van de te renoveren gebouwen te versnellen. 150 van deze woonunits werden ingezet voor de bouw van een nooddorp in Gent voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne.

Mijn VerbouwPremie

Naast het private en sociale huursegment, werd vanuit deze doelstelling via de Mijn VerbouwPremie ook actief ingezet op woningen in het bezit van eigenaars. In 2023 werden er 132.378 aanvragen ingediend, voor in totaal 171.109 categorieën van werken, waarbij ramen en deuren (40.699) en dak (35.031) de meest aangevraagde categorieën waren, gevolgd door buitenmuur (19.714), gascondensatieketel (17.748) en elektriciteit en sanitair (16.176). In 2023 behandelde Wonen in Vlaanderen samen met Fluvius ongeveer 109.000 dossiers met ca 140.000 categorieën, waarvan ruim 85% van de dossiers kon worden goedgekeurd voor een bedrag van meer dan 252 miljoen euro. Het succes van Mijn VerbouwPremie overtrof de verwachtingen. Er werd tijdelijk extra personeelscapaciteit voorzien om deze dossiers binnen de voorziene termijn te behandelen.

In 2023 werden er ruim 86.000 dossiers uitbetaald voor ruim 106.000 categorieën, voor een totaalbedrag van 228,7 miljoen euro, hiervan werd ruim 107 miljoen euro door Wonen in Vlaanderen vergoed aan Fluvius.

Voor 2024 verwachten we ongeveer hetzelfde aantal aanvragen als in 2023. De gascondensatieketel wordt geleidelijk aan uitgefaseerd. In 2024 is er een aanvullende premie voor werken aan gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen. Doordat de dossierbehandeling in de eerste helft van 2023 nog in een opstartfase zat, verwachten we wel meer behandelde dossiers.

Aanpassingspremie

In 2023 werden er iets meer dan 4.100 aanvragen ingediend en werden er bijna 3.900 dossiers beslist. Wonen in Vlaanderen betaalde 2.716 dossiers uit voor een totaalbedrag van ongeveer 3,3 miljoen euro. Voor 2024 verwachten we hetzelfde aantal aanvragen, beslissingen en uitbetalingen.

Renovatiepremie

In 2023 werd de stock van niet-besliste aanvragen volledig weggewerkt en werden er nog een kleine 3.000 dossiers beslist. Er werden nog ongeveer 4.200 dossiers uitbetaald voor een bedrag van 12,1 miljoen euro.

2. ACTIES

Actie	Status
VKF-besluit	Aanpassing om over te gaan naar een subsidiëring die aanzet tot meer globale renovatie
Woningkenmerken	We deden een steekproefcontrole op de registraties in de tool
Uitbouw handhavingspiramide	<p>Het concept heeft ingang gevonden in het werkveld en de taakstelling tussen de bestuursniveaus is duidelijk op vlak van de woningkwaliteitsbewaking. Wonen in Vlaanderen moedigt gemeenten/IGS'en ook aan om verder te ontvoogden.</p> <p>Er werd ingezet op sensibilisering dankzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De subsidies voor de Gezinsbond (dataverzameling), het antigifcentrum (dataverzameling over CO-incidenten) en het netwerk brandweer (dataverzameling over brandincidenten) • De opleiding over de woningkwaliteitsnormen voor het VWF • De campagne over CO-vergiftiging door Wonen in Vlaanderen • Infomoment voor de politieschool en voor de notarissen (in samenwerking met FEDNOT)
Structureel overleg netwerk brandweer	<p>Door de autonomie van de hulpverleningszones kunnen er weinig afspraken gemaakt worden voor gans Vlaanderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij het technisch team heeft er een paar keren overleg plaatsgevonden met het netwerk brandweer. • Er loopt momenteel nog sporadisch ad hoc overleg over technische punten die op het raakvlak met brandveiligheid zitten, maar dit is niet structureel. • We organiseerden eind november 2023 een opleiding woningkwaliteit voor de brandpreventieadviseurs. • Er is een overleg opgestart naar aanleiding van de subsidie die we aan het netwerk brandweer gaven. <p>Er is afgesproken dat het netwerk brandweer een stuurgroep opricht rond de projectsubsidie waarin Wonen in Vlaanderen zetelt. Dit wordt een structureel overleg voor de komende jaren.</p>
Aanmoedigingsbeleid verplicht conformiteitsattest	<p>Wonen in Vlaanderen levert hiervoor voortdurend inspanningen via:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het lokaal woonoverleg • themaoverleg • begeleiding via gerichte vormingsinitiatieven
Uniform kamerreglement	Er waren twee bijeenkomsten in 2023 waarop Wonen in Vlaanderen met de sector de huidige praktijk, uitdagingen en raakvlakken besprak. Een mogelijke gemene deler werd niet helemaal gevonden (zie afsluitende nota).
CO-preventie	De campagne liep van 16 oktober 2023 tot eind januari 2024.
Richtlijnen voor lokale aanpak huisvesting arbeidskrachten	Er is nog 1 werkgroep ingepland met lokale besturen en de sector om daarna te komen tot richtlijnen of voorstellen voor een aanpassing van de regelgeving.

Ontwikkelen ICT-functionaliteit 'kotlabel' op maat van lokale besturen	<p>De volgende zaken zijn uitgevoerd in 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het generieke kotlabel is opgenomen in de roadmap van het VLOK • De customer journey is afgerond, en we verwerken deze resultaten in de verdere uitwerking <p>We gaan als Wonen in Vlaanderen moeten prioriteren in de scope, omdat we te weinig mankracht hebben om de VLOK-roadmap voor 2024 volledig uit te voeren.</p>
Erkenningstraject voor woningcontroleurs	Het traject is regelgevend afgerond en operationeel volledig uitgewerkt. We voorzien echter wel een ruimere overgangperiode, omdat de capaciteit bij de EVC-testcentra beperkt is en de doorlooptijd van de opleiding ruim is.
Ondersteuning bij toepassen waarschuwingsprocedure	<p>Enkele regelgevende verbeteringen (zoals aanpassing van de termijn) zijn in werking en werden gecommuniceerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In concrete dossiers is er ondersteuning door de dossierbehandelaars. • We maakten de rapporten in power BI om onder andere te wijzen op het gebruik van de waarschuwingsprocedure versus de soms veel te lange doorlooptijden in de administratie • De procedure O/O werd besproken met de begeleiders lokaal woonbeleid en het initiatief wordt verder gezet. We sensibiliseren de lokale besturen verder. • Er komt ook een ondersteuningsaanbod voor de lokale besturen met verplicht conformiteitsattest (CA). Daarin krijgt de waarschuwingsprocedure ook een plaats, want dat sluit idealiter aan op het reglement verplicht CA. In 2024 evalueren we deze procedure in zijn geheel.
Garanderen slagkracht, impact en proactieve werking van de Wooninspectie	Er werden extra controleurs en wooninspecteurs aangeworven in het najaar 2023.
Uitrol bestuurlijke handhaving	De bestuurlijke handhaving is in voege (inclusief de aansluiting op het Vlaamse handhavingsplatform). In het najaar 2023 sloot Wonen in Vlaanderen samenwerkingsovereenkomsten af met de parketten.
Wenselijkheid digitaal platform kennisdeling in functie van verduurzamen woningbestand	De woningpas is hiervoor de eerste stap.
Sensibilisering rond verduurzaming private huurmarkt, link met geconventioneerde huur	<ul style="list-style-type: none"> • Er was veel aandacht voor Mijn VerbouwPremie (onder andere door campagnes bij Batibouw en BISbeurs) • Een reportage met woningcontroleur via de Gezinsbond • Een persmoment rond innovatieve projecten
Kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming bestaande woningen	<p>Dit gebeurde via initiatieven zoals</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innovatieve projecten duurzaamheid en een nieuwe oproep innovatieve projecten • Een artikel in het Nieuwsblad over project in Herentals gekoppeld aan een persmoment rond innovatieve projecten
Gewestelijk maatschappelijk afwegingskader vaststellen voor sloop of renovatie	Een dergelijk afwegingskader maken, gaat veel ruimer dan de deskundigheid die aanwezig is in Wonen in Vlaanderen.

Sociale huur: renovatie alle gebouwen EPC100	We ondersteunen de woonmaatschappijen om hun woningen sneller te renoveren via: <ul style="list-style-type: none"> • Sociale energiesprong • Aanpassing VKF subsidie • Tool renovatieplanning
Optimale subsidieverdeling voor energiezuinige sociale woningen	De VKF-premies zijn volgens de regelgeving uitbetaald.
Rapportering over renovatieplannen uit Woningkenmerken	Het lukte in 2023 niet om hierover te rapporteren. De timing om de renovatieplanner in te vullen is uitgesteld van december 2023 naar september 2024 (door de hoge werkdruk bij de woonmaatschappijen).
Periodiek overleg met een multidisciplinaire werkgroep met WM over de realisatie van het klimaatplan voor sociaal wonen	De stuurgroep Klimaat 2050 vond vijf keer plaats en de klankbordgroep (dat is een ruimere groep waarvoor alle woonmaatschappijen zijn uitgenodigd) kwam twee keer samen: op 23 maart en op 19 september 2023.
Ontwikkelen D&R procedure	De procedure is ontwikkeld en is ook intussen gestart.
Lanceren van een groepsaankoop voor de renovatie van gelijkaardige woningen	Dit is vervat in de ontwikkeling van de D&R procedure.
Ondersteuning woonmaatschappijen waarvan blijkt dat hun woningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen	Door de hoge werkdruk bij de woonmaatschappijen is het niet haalbaar om deze opleiding nog dit jaar te geven.
Monitoring van de investeringen die gedaan worden om te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen	Wonen in Vlaanderen maakt halfjaarlijks een overzicht van de stand van zaken van de woningen van slechte kwaliteit. Een monitoring van alle investeringen die hiervoor worden gedaan is niet mogelijk.
Verdere uitbouw van het portaal Woningkenmerken	We voerden in het portaal Woningkenmerken nieuwe functionaliteiten in, namelijk simulatie markthuurlaag en een test EPC uitgewerkt door het VEKA.
Actieve ondersteuning van woonmaatschappijen bij gebruik van portaal Woningkenmerken, onder meer door opleiding	De woonmaatschappijen worden continu ondersteund door de helpdesk Woningkenmerken. Er was in 2023 geen specifieke opleiding rond woningkenmerken.
Woonmaatschappijen kunnen woonunits inschakelen bij renovatieprojecten	De woonunits zijn besteld en geleverd -, maar ze worden voorlopig ingezet voor de opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne Dit volgt uit de samenwerking met de Vlaamse ondersteuningsteams.
Verdere uitrol Mijn VerbouwPremie	Er moeten nog een aantal processtappen geïmplementeerd worden zoals: bonus appartementen, terugvorderingen premies, ...

2.

WONEN IN VLAANDEREN
GAAT VOOR BETAALBAAR
WONEN VOOR IEDEREEN



1. DAGELIJKSE WERKING

Huursubsidie en huurpremie

De tweede doelstelling ‘Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen’ kreeg onder meer vorm door het beheer en toekenning van de huurpremie en de huursubsidie. In 2023 ontvingen meer dan 25.000 rechthebbenden een huursubsidie voor een totaal van +/-56 miljoen euro. We ontvingen 7605 aanvragen in 2023. 4609 dossiers werden goedgekeurd en 2720 dossiers werden geweigerd. In vergelijking met de vorige jaren is het aantal rechthebbenden, maar vooral het te besteden bedrag, aanzienlijk toegenomen. Ook bij de huurpremies zien we een stijgende trend, waarbij er in 2023 voor 57 miljoen euro aan premies is uitgereikt aan 25.991 rechthebbenden. Wonen in Vlaanderen verstuurd afgelopen jaar 24.453 invulformulieren en ontving 12.570 aanvragen. We keurden 10.183 dossiers goed; 3240 dossiers werden geweigerd of opgeschort.

Een belangrijke actie bij de huursubsidie en de huurpremie was de aanpak van de non take-up. Hiertoe namen en nemen we in de nabije toekomst verschillende maatregelen:

- Samen met armoedeverenigingen is de inhoud van de brieven en de teksten op onder meer de website getoetst op klare taal.
- We digitaliseerden het aanvraagproces. Brieven zullen aangevuld worden met een QR-code die een rechthebbende meteen doorverwijst naar een digitale aanvraag.
- We verzenden de invulformulieren van huurpremie een tweede maal als het systeem vaststelt dat er binnen de termijn van zes maanden geen respons is ontvangen van de aanvrager en hij op dat moment nog potentieel rechthebbend is.
- We sloten verwerkersovereenkomsten af met de OCMW's. De OCMW's krijgen vervolgens een lijst van de niet-aanvragers die gedomicilieerd zijn in hun gemeente. Als er op deze lijst cliënten van hun vermeld staan, nemen zij alsnog met hen contact op om hen te wijzen op hun rechten. Wonen in Vlaanderen sloot ondertussen al een honderdtal verwerkersovereenkomsten af.

Centraal inschrijvingsregister

Een actie die niet tijdig werd behaald, was de implementatie van het Centraal inschrijvingsregister (CIR). Het CIR wil de verschillende wachtlijsten bij de woonmaatschappijen invlechten tot één register. Nadat de deadline werd verlegd van 1 oktober 2023 naar 2 januari 2024 bleek ook deze deadline niet haalbaar om het CIR samen met de softwaretoepassingen van de woonmaatschappijen op een aanvaardbare wijze live te laten gaan. Dit ondanks de enorme gezamenlijke inspanning van de diverse betrokkenen, het opzetten van een gedetailleerd plan van aanpak en het inrichten van talrijke informatiesessies met de verschillende stakeholders. Er waren nog te veel bugs in de CIR-toepassing, de verschillende testscenario's waren nog niet allemaal doorlopen en de softwareleveranciers waren niet klaar met de aanpassingen aan de software van de woonmaatschappijen. Deze vaststellingen leidden ertoe dat de geplande opleidingen voor de medewerkers van de woonmaatschappijen moesten worden verplaatst naar een latere datum.

Na nauw overleg tussen Wonen in Vlaanderen, het kabinet, de woonmaatschappijen en DXC, werd geoordeeld om tot een gefaseerde inwerkingtreding over te gaan om er zo voor te zorgen dat het systeem zowel voor de woonmaatschappijen als de burgers zo performant mogelijk werkt. De woonmaatschappijen kunnen zich zo eerst intern organiseren en de nodige opleidingen krijgen. Via een gefaseerde inwerkingtreding willen we de burger maximaal ontzorgen.

- In een eerste fase (vanaf 15 januari 2024) stelden we het digitale platform van het centraal inschrijvingsregister open voor de woonmaatschappijen.
- In een tweede fase koppelden we de lokale informaticasystemen voor de toewijzingen van de woonmaatschappijen aan het digitale platform.

- Op 18 maart 2024 stelden we het digitale platform open voor de burger.

Deze aanpak biedt een gestructureerde en gecontroleerde implementatie van het nieuwe inschrijvingsysteem, om de belangen van sociale verhuurders en die van de burgers te waarborgen.

Overdracht Vlaamse Woonlening

Een laatste belangrijke actie binnen de doelstelling betaalbaar wonen was de overdracht van de taak om de sociale leningen te verstrekken aan het Vlaams Woningfonds (VWF). Deze overdracht vormde het sluitstuk op de fusie en werd in de eerste helft van 2023 afgerond. Om deze financiële en operationele overdracht tijdig en goed te laten verlopen, werd er op periodieke basis een stuurgroep samengeroepen om de overdracht op te volgen en bij te sturen waar nodig.

De doelstellingen om tot het nieuw agentschap Wonen in Vlaanderen te komen en de overdracht van de sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen aan het VWF te realiseren werden zo, ondanks de complexiteit, succesvol afgerond.

2. ACTIES

Actie	Status
Armoede-overleg en armoedetoets	Niet van toepassing
Verminderen non-take up huursubsidie en huurpremie	<ul style="list-style-type: none"> • De aanpassingen aan de regelgeving zijn in voege. • Enkele operationele acties, zoals heldere taal, zijn lopende. • De digitale aanvraag is beschikbaar sinds januari 2024.
Centralisatie van de gegevens over (kandidaat-) huurders in een centraal inschrijvingsregister, om de toegang tot de sociale huurmarkt te vereenvoudigen en te controleren	De deadline van 2 januari 2024 werd niet gehaald; in overleg met alle belanghebbenden werd een gefaseerde implementatie vanaf 15 januari 2024 voorzien.
Doorvoeren van een actualisatie door de woonmaatschappijen na de start van het inschrijvingsregister	De actualisatie is uitgesteld door een aanpassing BVR naar 2024.
Monitoring van de evolutie van sociale huurprijzen	De actie had moeten geschrappt zijn in het ondernemingsplan. Wonen in Vlaanderen publiceert wel gegevens, maar dat is geen echte monitoring.
Centraal inschrijvingsregister mobiel beschikbaar maken om gebruiksvriendelijkheid te verhogen	Ook al is het CIR niet mobiel beschikbaar, het is wel maximaal 'mobile friendly'.
Overdracht van de bijzondere sociale leningen naar VWF	De VMSW gaf opleiding en bijstand over dossierbeheer en de boekhoudkundige parameters in de IT-toepassing aan het VWF. De VMSW is gesplitst en de portefeuille bijzondere sociale leningen is overgedragen aan het VWF. De dossiers anti-witwas zijn overgedragen. Er zijn ook schulden mee overgedragen met de portefeuille; dit zijn de leningen door VMSW aangegaan.

3.

WONEN IN VLAANDEREN
MAAKT DE WONINGMARKT
TOEGANKELIJK EN WOON-
ZEKER VOOR IEDEREEN



1. DAGELIJKSE WERKING

De derde doelstelling van Wonen in Vlaanderen is het toegankelijk en woonzeker maken van de woningmarkt. Deze doelstelling kreeg onder meer vorm door:

- een campagne over het fonds bestrijding uithuiszettingen. In 2023 werden 302 begeleidingsovereenkomsten door een OCMW ingediend. Er werden 282 tussenkomsten in de huurachterstal toegekend en 4 aanvragen geweigerd. Een bedrag van 314.000 euro werd toegekend.
- de jaarlijkse oproep 'noodwoningen' om de dak- en thuisloosheid te bestrijden. In 2024 zullen we hier, dankzij een groepsaankoop, ook modulaire woningen voor kunnen inzetten;
- de woonmaatschappijen te informeren om met het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur aan de slag te gaan om samen met CAW's sociale woningen versneld aan preciaire doelgroepen beschikbaar te stellen;
- een raamcontract onderzoek buitenlands eigendom op te zetten.

Basiskot

Bijzondere aandacht in deze doelstelling ging naar de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting via het traject basiskot. Samen met het beleid is snel en lean regelgeving uitgewerkt op basis van de drie sporen die het beleid vooropstelde:

- Woonmaatschappijen realiseren basiskoten op vraag van hogeronderwijsinstellingen of lokale besturen en kunnen daarvoor goedkope financiering krijgen via de VMSW (=Wonen in Vlaanderen). Deze basiskoten moeten verhuurd worden volgens het regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid van de hogeronderwijsinstelling, maar met voorrang voor beurs- of bijna-beursstudenten.
- De VMSW kan op advies van hogeronderwijsinstellingen of woonmaatschappijen onroerend goed aankopen, om het daarna aan deze hogeronderwijsinstellingen in erfpacht te geven om er basiskoten op te realiseren. In Brussel kan de vzw Brik een subsidie ontvangen om er betaalbare studentenhuisvesting te realiseren.
- Ook de basiskoten dit zo gerealiseerd worden, moeten dan verhuurd worden volgens het regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid van de hogeronderwijsinstelling.
- Hogeronderwijsinstellingen kunnen renteloze leningen aangaan bij de VMSW om basiskoten te realiseren. Deze moeten verhuurd worden volgens het regulier sociaal studentenhuisvestingsbeleid van de hogeronderwijsinstelling.

Vanaf 1 maart 2024 wordt het initiatief in de praktijk uitgerold.

Er werd in het traject basiskot een projectstructuur opgezet die de verschillende betrokkenen in een governance plaatste om niet alleen de regelgeving, maar ook de effectieve uitgifte van leningen voor projecten tijdig te realiseren.

Zonder onvoorziene belemmeringen zal voor dit in september gelanceerde initiatief zowel het reglementaire kader als de operationele uitrol ervan tijdig worden gerealiseerd.

2. ACTIES

Actie	Status
Campagne over FBU	In 2023 is er een campagne FBU gevoerd.
Uitbouw gemeentelijke noodwoningen	De subsidies worden verdeeld
Aanpak dak- en thuisloosheid	De opvolging van de stand van uitvoering van het actieplan dak- en thuisloosheid gebeurt in de schoot van het gemengd platform dak- en thuisloosheid. Dit overlegforum kwam op 18 september 2023 samen. Er kwam een oproep naar de gemeenten om woningen te realiseren voor dak- en thuislozen
Kennisopbouw omtrent het systeem 'Skaeve Huse'	Samen met het beleid werd de scope hiervan verbreed. De lokale besturen en woonmaatschappijen werden geïnformeerd en gesensibiliseerd rond de problematiek van dak- en thuisloosheid en over de bestaande mogelijkheden, via onder meer een digitale inspiratiesessie begin januari 2023 en een webpagina rond het thema.
Organisatie van een groepsaankoop van modulaire woningen waarop gemeenten en woonmaatschappijen kunnen intekenen om personen in een hoge woningnood of dakloos te kunnen huisvesten	Het raamcontract is beschikbaar. We hebben intussen een kick-off moment georganiseerd, samen met de laureaten. Vooral de woonmaatschappijen toonden hun enthousiasme.
Informereren en sensibiliseren van de woonmaatschappijen over de mogelijkheden om via versnelde toewijzingen (tot 1/10) en pijler 2 vanaf 1/10 bij te dragen tot het tegengaan van dak- en thuisloosheid, en dit in samenwerking van de CAW's	Er vonden enkele initiatieven plaats: <ul style="list-style-type: none"> • digitale inspiratiesessie nieuw toewijsmodel • digitale uitwisselingsuurtjes nieuw toewijsmodel in juni (o.a. dakloosheid) • digitale uitwisseling rond nieuw toewijsmodel • fysieke uitwisseling in Gent en Leuven • webinarreeks toewijzen staat online voor de verhuurdiensten (luik verhuren) • thuisloosheid: webpagina dak- en thuisloosheid online voor lokale besturen en woonmaatschappijen • projectoproep woningen voor dak- en thuislozen voor de lokale besturen • inspiratiedag sociale diensten: onderwerp kwam aan bod in twee workshops gegeven door KADANS Antwerpen en het project daklozen via leegstandbeheerders.
Betere organisatie van het advies over de private huurwetgeving	We versterkten hiervoor onze werking met 1 VTE.
Uitwerken attestering- en lotingsysteem geconventioneerde verhuur	Het attestering- en lotingsysteem is uitgewerkt. De eerste projecten zijn eind 2023 afgerond.
Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom	De huidige raamovereenkomst loopt nog. Een nieuw bestek is gepubliceerd op 22 november 2023. Dit zal de nieuwe raamovereenkomst vervangen vanaf maart 2024.
Organisatie van de inspiratiedag voor sociale diensten	Deze vond plaats op 21 november 2023, met onder andere sessies rond dakloosheid.
Ontwikkelen van studentenhuusvesting	De drie sporen van de nota worden uitgerold. De nodige decreet-saanpassing was er in 2023; de andere regelgeving wordt definitief goedgekeurd in 2024 en de praktische uitrol start op 1 maart 2024, volgens schema.

4.

WONEN IN VLAANDEREN
ZORGT VOOR EEN
BREDER EN MEER DIVERS
WOONAANBOD



1. DAGELIJKSE WERKING

De vierde doelstelling 'Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod' bestond in 2023 uit twee grote luiken:

- voldoende sociale woningen bouwen en renoveren
- het systeem van geconventioneerde huur uitrollen

Sociale woningen bouwen en renoveren

Voor het eerste luik kunnen woonmaatschappijen beroep doen op gesubsidieerde financiering van de Vlaamse overheid voor investeringen in sociale woningen. Zo kunnen woonmaatschappijen een gesubsidieerde -1%-lening krijgen voor het aankopen, bouwen en renoveren van sociale huurwoningen.

Dit jaar werd er hiervoor in totaal 841,5 miljoen euro toegewezen aan de woonmaatschappijen. Dat is 156,1 miljoen meer dan vorig jaar. 352,9 miljoen euro ging naar aankoop- en nieuwbouwprojecten en 488,6 miljoen euro was bestemd voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen. Met de cijfers waarmee de woonmaatschappijen 2023 afronden, zitten ze zelfs bijna 100 miljoen hoger dan het niveau van de benutting van de jaarbudgetten van 2018, 2019 en 2020.

Vanuit het agentschap hebben we in 2024 zoveel mogelijk de woonmaatschappijen geholpen in het verwezenlijken van de doelstelling om voldoende sociale woningen te realiseren en te renoveren. We hebben 173 ontwerpen ondersteund en geadviseerd, 402 gunningen geadviseerd en 47 gunningsdossiers en 23 subsidiedossiers geadviseerd om de omgevingswerken van sociale woningen mogelijk te maken.

Om de voortgang van deze benutting op te volgen, maakte Wonen in Vlaanderen in 2023 een maandelijkse rapportering. Deze rapportering liet toe om de vinger aan de pols te houden en bijkomende initiatieven zoals Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)+, het raamcontract modulaire woningen en Design en Renovate te realiseren om de voorziene en toekomstige budgetten effectief uit te geven.

In het kader van de nieuwe langetermijndoelstellingen sociaal wonen deed Wonen in Vlaanderen de nodige voorbereidingen en maakte ze beleidsvoorstellen op om in 2024 een nieuw Bijzonder Sociaal Objectief met een langetermijnhorizon op te maken.

Geconventioneerde verhuur

Het tweede belangrijke luik binnen deze doelstelling is geconventioneerde verhuur. In 2023 finaliseerden we de regelgeving en hebben we de werking hiervan ingebed in het agentschap. Private verhuurders kunnen projecten indienen en burgers kunnen attesten aanvragen. In 2024 zal het huidige systeem verbreed worden met lokale toewijzingen en doelgroepenbeleid. De regelgeving is hiervoor in opmaak, organisatorisch is het opgenomen in het projectteam en in de ICT-planning.

2. ACTIES

Actie	Status
Proefproject verevening	Er was een proefproject in Zulte. Dit project is gestopt omdat de gemeente niet akkoord was om sociale huurwoningen te bouwen op de tweede locatie (de plaats waar de densiteit zou verhoogd worden).
Overlegplatform private huur - studenten-huisvesting	Dit overlegplatform kwam één keer samen in 2023.
Kennisnetwerk betaalbaar verhuren	Dit overlegplatform kwam tweemaal samen in 2023.
Monitoring van BSO voor een eventueel gemeentelijk plan van aanpak om in samenwerking met de woonmaatschappij bouwprojecten op te starten	<ul style="list-style-type: none"> • De monitoring van het BSO is tijdig afgerond. • De dataverwerking werd verder uitgewerkt. • De communicatie over het BSO naar de gemeenten is tijdig afgerond. • De organisatie van de bilaterale gesprekken in functie van gemeentelijke plannen van aanpakken is afgerond • De rapportering intern en voor kabinet is afgerond. • De gesprekken voor een volgend BSO zijn opgestart.
Uitwerken nieuwe aanpak jaarlijkse meting en afstemming met projectportaal	De nieuwe mogelijkheden zijn verkend.
Overdracht gesubsidieerd sociaal huurpatrimonium	Tijdens het eerste semester gingen de overdrachten door die samenhangen met de splitsingen en fusies van SHM's en SVK's. In het tweede semester werden overdrachten voorbereid van de resterende onroerende goederen, die nu nog buiten het werkingsgebied van de woonmaatschappijen liggen; deze overdracht moet tegen uiterlijk 31/12/27 klaar zijn. Wonen in Vlaanderen ondersteunt al deze overdrachten door advies en financiële plannings, en maakt ook een model van beheersovereenkomst en verbeterde die van de VVH . Er wordt ook gezorgd voor de nodige financiering, of het omzetten van financiering.
Ontwikkeling van een simulatietabel voor de bepaling van een subsidieplafond van infrastructuurwerken	De simulatietabel voor de bepaling van het subsidieplafond van infrastructuurwerk wordt momenteel nog verfijnd.
Organisatie van opleidingen over het zelf realiseren van infrastructuur	Elke 2 jaar, de volgende keer is in 2024.
Verdere implementatie projectportaal	Het projectportaal ondersteunt aanmeldingen voor geconventioneerde verhuur, maar deze toepassing moet nog wel geoptimaliseerd worden.
Aanbod van groepsaanbestedingen voor de woonmaatschappijen zodat ze meer sociale woningen kunnen realiseren of inhuren (CBO+ en raamcontract modulaire woningen)	We lanceerden de procedure CBO+
Onderzoek naar de voortzetting van de ondersteuning van actieve maatschappijen, bijvoorbeeld door terugvloeï overschotten fonds beheersvergoeding of via werkingskosten	Terugvloeï overschotten gebeurt ook in kader van harmonisatie. Er was een verhelderende brief naar IF en het protocol is aangepast. Dit is ook gemeld aan de raad van bestuur van de VMSW (informatienota 3.2 op de zitting van 29 januari 2024).

Analyse welke elementen bijdragen in het fonds voor de financiering van de VMSW, met voorstel om de overschotten te laten terugvloeien naar de sector	We werken een risto-noregeling uit. Het BVR werd definitief goedgekeurd op 15 september 2023 (subsi-diëring en financiering sociale huurwoningen en tot wijziging van programmatiecyclus)
Organisatie open oproep geconventioneerde huur	We rolden het systeem van geconventioneerde verhuur uit. Het is mogelijke projecten in te dienen, attesten af te leveren en woningen te huur te stellen. Deel twee van het beleidstraject is nog lopende.
Maximaal herbestemmen van sociale lastgronden voor sociale huisvesting. Waar het niet mogelijk is om de gronden een sociale woonbestemming te geven, worden andere opties bekeken	Dit proces loopt: de sociale lastgronden zijn overal aangeboden aan de actieve SHM's en als die geen interesse hadden, werd aan Vlabel gevraagd ze te verkopen. Na de vorming van de woonmaatschappijen zal dit aanbod vernieuwd worden
Overdracht van gronden uit het Rollend Grondfonds aan initiatiefnemers. Binnen Vlabinvestgebied via recht van opstal, buiten Vlabinvestgebied via verkoop	Het resultaat is gemengd, binnen Vlabinvestgebied is Vlabinvest apb met een aantal projecten ver genoeg gevorderd om de gronden over te nemen, voor de rest van Vlaanderen zijn die gronden niet meer bebouwbaar door het decreet woonreservegebieden.
Onderhandelingen met potentiële kopers over de historische restgronden van de NV VMSW en over de overdracht van openbare wegenis en groene zones aan de betrokken gemeenten	Dit loopt: zo zijn er dit jaar al 7 restgronden verkocht of overgedragen en worden er 10 verkopen gepland.
In het traject naar woonmaatschappijen: oude leningen splitsen, toewijzen aan de juiste entiteit; nieuwe leningen toewijzen	De grote fusieoperaties zijn achter de rug; er blijven wel nieuwe overdrachten naar aanleiding van grondoverdrachten
Geconventioneerde verhuur: opzetten van het nieuwe financieringssysteem en tijdig dossiers uitbetalen	We rolden het systeem uit: het is mogelijk om subsidie aan te vragen, hiervoor zijn voorlopig nog manuele work-arounds nodig. Het kabinet wil de eerste dossiers zelf behandelen, dus is het geen probleem dat er geen delegatiebesluit is. De samenwerking met de VUB was eerst wat teleurstellend, ondanks goede instructies.
Herwerken betaalproces in overleg met de woonmaatschappijen	Dit is een complex proces dat een grondige (juridische) analyse vergt en dat we kritisch tegen het licht houden.
Herdenken bankfunctie NV VMSW in overleg met de woonmaatschappijen	De sector liet weten in 2023 geen tijd te hebben voor overleg hierover. Intern waren er workshops om na te denken over onze taken en dienstverlening, er was een analyse 'fit gap'. Er volgt in 2024 nog een aanvraag over de kostprijs van een upgrade van SAP (om de minimumkost te kennen). Er komt een visienota tegen einde 2024. Acties van 2023 zijn afgerond met bespreking van de interne evaluaties van de diensten over de toepassingen en het uitwerken van een plan voor aanpak in 2024.

Tussentijdse evaluatie proefomgeving experimentele woonvormen	In 2023 konden de projecten in de proefomgeving een aanvraag indienen om de experimenteerperiode eenmalig met 4 jaar te verlengen. Bij aanvang maakten 28 projecten deel uit van de proefomgeving. Hiervan hebben 8 projecten aangegeven niet langer gebruik te zullen maken van de vrijstellingen. Sommige projecten zijn volledig gestopt, anderen zullen het project op een andere manier verder uitwerken. Om de overige projecten voldoende de kans te geven hun werking uit te bouwen en aan de slag te gaan met de ontwikkelde toewijzingsmethodieken, wordt de proefomgeving voor deze projecten met een eenmalige periode van 4 jaar verlengd. Deze periode biedt het beleid de uitgelezen kans om verder na te gaan hoe deze projecten verder evolueren en in welke mate hun werkwijze breder uitgerold zou kunnen worden.
Onderzoek nieuwe woonvormen	We inventariseerden de knelpunten in de regelgeving Wonen en op basis daarvan deden we een aantal beleidsvoorstellen. We voerden een communicatiecampagne met goede voorbeelden.
Leertraject coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen	In 2023 werd sterk ingezet op de concrete begeleiding op maat van de vijf proeftuinen (Antwerpen, Gent, Lier, Kampenhout en Zedelgem). Daarnaast werden in thematische workshops de volgende overkoepelende thema's behandeld: betaalbaarheid van coöperatief wonen, externe financiering van wooncoöperaties, oplossingen van coöperatief wonen voor onroerend erfgoed. Het leertraject loopt nog verder tot eind 2024.

5.

WONEN IN VLAANDEREN
DRAAGT BIJ TOT EEN
HOGERE PERFORMANTIE
OP HET BELEIDSVELD
WONEN



1. DAGELIJKSE WERKING

Het verhogen van de performantie op het beleidsveld Wonen is de vijfde doelstelling.

Toezicht op de woonactoren

Voor het toezicht op de woonactoren (correcte toepassing regelgeving en toepassing zorgvuldigheids- en zuinigheidsbeginsel) kregen de verschillende toezichtstaken door een gsystematiseerd toezicht invulling.

De toezichthouder voerde bij 11 SHM's een woononderzoek waarbij hij diverse aspecten van sociale huur grondig onderzocht. Aanvullend hierop voerden we in het kader van het basistoezicht en het verhoogd toezicht 642 controles uit binnen de diverse onderzoeksdomeinen (overheidsopdrachten, sociale huur, sociale koop, administratief beheer en financieel beheer).

In 2023 werden de schijnwerpers in het bijzonder gericht op enkele diepgaande integriteitsonderzoeken bij drie woonmaatschappijen. Bij twee woonmaatschappijen lag de focus van het diepgaande onderzoek hoofdzakelijk op een correcte toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten. Bij een voormalige SHM en SVK uit het Aalterse voerden we een grondig onderzoek in het kader van de doelmatige aanwending van middelen en correcte toepassing wetgeving overheidsopdrachten. Hieruit bleek dat de representatie- en receptiekosten ruim boven het sectorgemiddelde lagen, dat niet alle gemaakte onkosten te verantwoorden waren en dat de wetgeving overheidsopdrachten stelselmatig genegeerd werd.

Het onderzoek leidde uiteindelijk mee tot een ontslag om dringende redenen van twee directeurs en tot een klacht met burgerlijke partijstelling bij het parket te Gent.

Voor één van de vermelde onderzoeken overheidsopdrachten werd eveneens klacht neergelegd bij het parket te Antwerpen.

Deze vaststellingen waren de aanleiding voor een diepteonderzoek bij de verschillende sociale woonactoren naar hun uitgaven voor de huurders, het personeel, evenementen en voor bestuur en directie. Vooral bij deze laatste categorie werd nagegaan of deze uitgaven correspondeerden met het maatschappelijk doel. Het was geruststellend om vast te stellen dat er bij de overgrote meerderheid van de SHM's geen kosten of uitgaven werden vastgesteld die afwijkend waren van het maatschappelijk doel.

Enkele SHM's die wel bijzonder hoge uitgaven registreerden voor restaurantbezoeken, events en sponsoring, werden hiermee door de toezichthouder geconfronteerd en verzocht om dit uitgavepatroon in de toekomst aan te passen. Als dit niet gebeurt, zullen we nagaan hoe we hiertegen verder kunnen optreden. Om deze uitgaven beter in kaart te brengen werd aan de woonmaatschappijen opgelegd om vanaf 2024 de representatiekosten en receptiekosten in een aangepast rekeningstelsel afzonderlijk op te nemen.

Traject vorming woonmaatschappijen

Het verhogen van de performantie bevatte ook de algemene ondersteuning van de SHM's tot woonmaatschappijen. Ter ondersteuning van het proces voor de vorming van de woonmaatschappijen, heeft het agentschap een actieve dienstverlening opgezet om de woonmaatschappijen multidisciplinair te ondersteunen bij de vorming van de nieuwe woonmaatschappijen.

Dit gebeurde via een draaiboek, een stuurgroep (kwam 6 keer samen), een helpdesk (in 2023 werden er 242 vragen gesteld en beantwoord), werkgroepen communicatie en personeel, verschillende webinars, ... Naar aanleiding van de erkenningsaanvragen maakte elke woonmaatschappij een financieel plan op voor de nieuwe organisatie. De financiële adviseurs van Wonen in Vlaanderen ondersteunden de woonmaatschappijen daarbij.

Steunpunt Wonen

Tot slot werd er binnen deze doelstelling intens samengewerkt met Steunpunt Wonen. Een overzicht van de opgeleverde onderzoeken vindt u op de website van het Steunpunt Wonen. Naast het voorzien van talrijke wetenschappelijk onderzoeken dat op rechtstreekse en onrechtstreekse basis mee de onderbouw biedt voor de geplande beleidstrajecten, lanceerden we in 2023 een woonsurvey. Deze omvatte het afnemen van interviews en fysieke woningonderzoeken om de staat van het wonen in Vlaanderen vast te stellen en hier beleidsmatig mee aan de slag te gaan. Na een moeizame start loopt dit traject nu vlot.

2. ACTIES

Actie	Status
Optimalisatie van de methodiek van globale onderzoeken voor de woonmaatschappij	In 2023 werden 11 onderzoeken woonrechten uitgevoerd. Het team toezichthouders is momenteel de volgende globo-ronde (start voorjaar 2024) inhoudelijk aan het voorbereiden door de diverse te onderzoeken beleidsdomeinen af te bakenen en inhoudelijk te optimaliseren.
Implementatie van vormingsplan voor woonmaatschappijen en lokale besturen	Onze opleidingscoördinator coördineert het vormingsplan voor de woonmaatschappijen en lokale besturen. Waar mogelijk en nuttig, bieden we de opleiding aan beide doelgroepen aan.
Ondersteuning van SHM's en SVK's bij de omvorming tot woonmaatschappijen	Alle woonmaatschappijen zijn gevormd. Dit was een zwaar traject waarbij verschillende afdelingen de woonactoren op allerlei vlakken ondersteund en begeleid hebben, gaande van advies over het overdragen van projecten, over fiscaal advies bij splitsing of fusie tot het overdragen of verstrekken van financieringen, enzovoort.
Integratie van financiële planningen van SHM's en SVK's	Naar aanleiding van de erkenningsaanvragen, maakte elke woonmaatschappij een financieel plan voor de gehele nieuwe organisatie, de financiële adviseurs ondersteunden de woonmaatschappijen daarbij.
Ondersteuning van de woonmaatschappijen in hun organisatorische ontwikkeling	De woonmaatschappijen hebben hierover 242 vragen gesteld in de helpdesk woonmaatschappijen en kregen hierop een antwoord. Er was het draaiboek, de nieuwsflashen en opleidingen.
SVK-ondersteuning en professionalisering (beperking financiële risico's)	De financiële adviseurs hebben de situatie van de SVK's in potentiële problemen nauw opgevolgd zodat 1 heel acuut gevaarlijke situatie is afgewend. Alle SVK's zijn overgedragen naar een woonmaatschappij
Praktische uitvoering maatregelen ten aanzien van woonmaatschappijen bij niet naleving van de erkenningsvoorwaarden, bij niet behoorlijk uitvoeren van de opdrachten, bij niet naleving van de verbintenissen of wanneer de werking in gebreke blijft (art. 4.51 en art. 4.53 van de VCW van 2021)	Tot 13/11/2023 werden 22 beslissingen van een SHM/WM geschorst door de toezichthouder, 29 beslissingen werden vernietigd; er werd 1 verweerschrift ingediend en behandeld; 2 verzoeken tot agendering werden overgemaakt aan een WM.
In het traject naar woonmaatschappijen: de verschillende rekeningen-courant splitsen, toewijzen aan de juiste entiteit, mogelijk maken dat de rekening-courant herinvesteringsverplichting actief gebruikt wordt door de woonmaatschappij	Dit is gebeurd, er zijn wel nog optimalisaties nodig voor woonmaatschappijen opdat ze vlotter zelf de rekening-courant herinvesteringsverplichting kunnen gebruiken.
Behandelen aanvraagdossiers erkenning woonmaatschappij	Alle woonmaatschappijen zijn erkend met ondersteuning en een grondige analyse van het aanvraagdossier op alle vlakken.
Stimuleren van de integratie van de dienstverlening van woon- en energieloketten, waar beide bestaan	We namen deel de aan werkgroep, getrokken door het VEKA. Er is consensus om afspraken te maken over stimuleren geïntegreerde woon- en energieloketten voor gemeentelijke beleidscyclus 2026-2031 - IGS

Behandeling herzieningsaanvragen en nieuwe aanvragen IGS 2023-2025	In december 2022 nam de minister een beslissing over de ingediende subsidieaanvragen van 2 nieuwe projecten en over 42 herzieningsaanvragen van lopende projecten voor de periode 2023-2025.
Steunpunt Wonen 2021-2025	Voor opgeleverde rapporten in 2023, cf. www.steunpunt.be
Datawarehouse Wonen	Dit initiatief maakt deel uit van de uitrol van de visienota data-beheer, die onder de verantwoordelijkheid valt van de afdeling organisatieondersteuning.
Woonsurvey 2023	Dit initiatief wordt nauwgezet opgevolgd in functie van de aangepaste timing. Momenteel op schema.
Opmaak bijdrage regeerakkoord	De visienota werd afgewerkt. Er zijn fiches met voorstellen in opmaak.

6.

WONEN IN VLAANDEREN
IS EEN WARME ORGANISATIE
EN STELT ZICH ACTIEF EN
WENDBAAR OP



1. DAGELIJKSE WERKING

De zesde doelstelling is de interne doelstelling om Wonen in Vlaanderen als warm, actief en wendbaar agentschap op te stellen.

Na de organisatie van de fusiewerkzaamheden hebben we sterk ingezet op personeelsbeleid en facility. Dit omvatte onder meer de implementatie van het personeelsplan waarbij we ruim 40 contractuele collega's vast benoemden waardoor we nu een verhouding van 85/15 statutairen/contractuelen hebben. We kenden 29 promoties toe om zo voor een billijke verloning te kunnen zorgen. Verder deden we 15 gerichte versterkingen in teams waar dat nodig was, op het moment dat er capaciteit vrij kwam door bv. pensioneringen.

We evalueerden het afsprakenkader Hybride Werken dat een goede beoordeling kreeg van onze collega's, en waar we voor de aandachtspunten een aantal acties zullen ondernemen in 2024. Nog in het kader van goed werkgeverschap deden we de uitrol van een thuiswerkfaciliteitenplan, waarbij elke collega ofwel kon afnemen van een standaardaanbod van Wonen in Vlaanderen, of een budget ter beschikking kreeg.

We ondernamen verschillende initiatieven op vlak van communicatie, zoals nieuwsflashes, meerdere campagnes, de opmaak van een bedrijfsvideo en sociale mediakanalen.

Aan het databeheer, het implementeren van een organisatieportfolio en doelstellingenmonitoring en de verdere uitrol van ICT-systemen zoals het Centraal Woningenregister en het projectportaal, zal in 2024 bijzondere aandacht verleend worden. Deze laatste twee ICT-projecten werden onder meer omwille van de ICT-impact van geconventioneerde verhuur en studentenhuisvesting achteruitgeschoven. Ander ICT-projecten zoals het platform Mijn VerbouwPremie en VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) werden wel succesvol en tijdig gelanceerd of aangepast.

De interne apparaatsbegrotingen werden in 2023 geaggregeerd tot één geheel en door middel van opvolging en rapportering werden de voorziene budgetten uitgegeven.

2. ACTIES

Actie	Status
Implementatie van een organisatieportfolio	Er is een zekere vertraging door de afwezigheid van het verantwoordelijke diensthoofd gedurende 6 maanden en de grote impact op de organisatie. Daarom kozen we voor een meer geleidelijke aanpak. Sinds oktober zetten we een versnelling in met externe hulp van Möbius.
Ontwikkeling en geleidelijke implementatie van een organisatie-brede doelstellingenmonitoring	We vertalen de strategische en operationele doelstellingen uit dit ondernemingsplan in de jaardoelstellingen van de medewerkers. In aanloop naar het nieuwe langetermijnondernemingsplan bekijken we welke indicatoren we hierbij gaan hanteren.
Uitrol van het raamwerk voor risicomanagement	Het kader is uitgewerkt en de strategische risico's worden beschreven; de aanpak zit op schema.
Data worden gemodelleerd aan de hand van de Oslo standaard om de uitwisselbaarheid te garanderen	Dit wordt systematisch gedaan en zal ook uitgerold worden voor masterdata (zie verder).
Cruciale informatieobjecten worden geïdentificeerd en inhoudelijk gedefinieerd. Definities worden publiek ter beschikking gesteld.	We bouwen het woonwoordenboek verder uit met focus op beleidsdata. Als eerste komen gegevens over kandidaat-huurders aan bod.
Master data worden verder uitgerold binnen de organisatie en maximaal gekoppeld aan authentieke gegevensbronnen	Dit is geen éénjarig project. Alle applicaties die masterdata gebruiken moeten die binnenhalen via een API die Oslo-compliant is. De masterdata-applicatie wordt voorbereid door haar rol in het authenticatieproces af te bouwen.
Implementatie HR- en interne communicatie-strategie, met aandacht voor personeelsparticipatie	Dit liep een beetje vertraging op door het wegvallen van de HR-coördinator, maar globaal gezien zitten we wel op schema.
Vorbereiding implementatie 5-sporenbeleid	In 2023 konden we hier nog niets rond voorbereiden, aangezien de verschillende sporen pas tegen het jaareinde concreet werden.
Implementatie personeelsplan	Er is maandelijks een rapportering aan het directiecomité.
Uitwerking in- en doorstroombeleid	Dit is voorzien in de HR-planning voor 2024.
Evaluatie afsprakenkader Hybride werken	Een bevraging vond plaats in de zomer; de resultaten ervan werden besproken met het directiecomité en de leidinggevendenden. Het kader wordt positief geëvalueerd en moet niet bijgestuurd worden.
Uitrol thuiswerkfaciliteitenplan	Dit werd opgestart in augustus en is uitgevoerd.
Periodieke afstemming met de sociale woonactoren en hun softwareleveranciers over het ICT beleid	Dit is vooral gebeurd in functie van de fusies tot woonmaatschappijen en de implementatie van het CIR; de woonmaatschappijen zijn o.a. vertegenwoordigd in de stuurgroep CIR en de IT4WM taskforce. In 2024 herbekijken we deze samenwerking.
Ondersteunen en stimuleren van experts in alle diensten om meer inzicht te verwerven en meer data-gedreven beslissingen te nemen via het gebruik van Power BI	Power BI wordt systematisch in gebruik genomen, en er wordt een community rond uitgebouwd, o.a. met een Power BI-dag. Er is rapportering voor het beleid uitgewerkt met Power BI die toelaat in te zoomen op specifieke elementen of systemen.
Verdere implementatie en verrijking van het projectportaal	Dit is grotendeels verschoven naar 2024 (op wettelijke en dringende aanpassingen na), onder meer door de implementatie van het systeem geconventioneerde verhuur.

Integratie van het Centraal Woningregister met de ICT-systemen van de woonmaatschappijen	Dit werd getemporeerd, op vraag van de woonmaatschappijen.
Slimme en efficiënte integratie van digitale ondersteuning in alle relevante ICT-systemen voor geconventioneerde (ver)huur	Er werd een werkend ICT systeem opgeleverd in oktober, volgens plan. Dit systeem wordt nog verder aangevuld en verfijnd in 2024.
Ondersteuning van woonmaatschappijen bij de integratie van hun ICT-systemen en data	De fusies en splitsingen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen werden correct uitgevoerd, op het ritme van de vorderingen van woonmaatschappijen.
Verrijking van Mijn VerbouwPremie met nieuwe functionaliteiten en efficiënte digitale integraties met VEKA, met Fluvius en met Mijn Burgerprofiel	Mijn VerbouwPremie is opgeleverd en de backlog wordt afgevoerd.
Optimalisatie van de werking met gesplitste reserverings- en bestedingsbudgetten, zowel voor projectsubsidies als voor interne werkingbudgetten	BBNO Budgetbeheer na ontvlechting was niet evident. De uitwerking van Cap Gemini was mogelijk niet optimaal, maar vooral was er een slechte migratie wat veel problemen leverde. De nodige rapporten voor de VMSW-begroting kunnen we pas in 2024 ontwikkelen. Eerst is samengewerkt aan een degelijke datawarehouse tussen de verschillende betrokken afdelingen.
Vorbereiding van eengemaakte processen voor de interne werkingbudgetten in Wonen in Vlaanderen	Dit is in uitwerking en in overleg met de collega's van Thesaurie, en verschillende betrokkenen binnen organisatieondersteuning
Productontwikkeling om het imago van sociaal wonen in Vlaanderen te verbeteren.	Er waren verschillende initiatieven: bedrijfsvideo, nieuwsbrieven, ...
Verdere uitbouw sociale mediakanalen	Het sociale mediaplan is voorgesteld op het directiecomité van oktober en wordt geleidelijk aan uitgerold.
Uitwerking podcastreeks over Wonen	Dit wordt voorzien in 2024, de voorbereiding is wel reeds opgestart.
Uitrol specifieke communicatie-acties t.a.v. de burger	De folders zijn aangepast aan de nieuwe huisstijl en we deden enkele campagnes, vb. MVP, CO-gevaar, veilig barbecueën, gezinsbond...
Structureel overleg met de woonmaatschappijen, o.a. met het oog op het bespreken van de samenwerking en het uitwisselen van ervaringen	Hierover is er overlegd met de twee koepels. Het Besluit van de Vlaamse Regering tot erkenning en subsidiëring van een ondersteuningsstructuur is principieel goedgekeurd op 8 december en op 19 januari 2024 definitief).
Tevredenheidsbevraging bij onze klanten	We deden een bevraging over de nieuwsbrief lokale besturen, we bevroegen systematisch de tevredenheid over onze opleidingen en daarnaast gebeurt er standaard een tevredenheidsbevraging bij telefonische contacten via de 1700.
Uitbouw klantenrelatie tussen accountmanagers en de woonmaatschappijen	De accountmanager maakte deel uit van het team dat de vorming van de woonmaatschappijen ondersteunde. In 2023 was dit voor de woonmaatschappijen het belangrijkste aandachtspunt zodat het voor de relatie met de woonmaatschappijen goed was dat zij op de accountmanager konden rekenen als aanspreekpunt.
Uitwerking plan van aanpak met als doel een 360° toepassing voor agentschapsbrede klantenondersteuning, klanten en contacten	Dit plan van aanpak werd uitgewerkt in de nota eerste - en tweede lijnsondersteuning voor de afdeling klantenondersteuning. In deze nota werd onder meer een aanpak voorgesteld voor het stroomlijnen van de vragen van de klanten van het agentschap.

