



JAARVERSLAG

AGENTSCHAP
WONEN IN VLAANDEREN

2023

WONEN IN
VLAANDEREN

1 jaar Wonen in Vlaanderen

Sinds 1 januari 2023 vormen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen.

Ontdek de start van het nieuwe agentschap.

Nieuw agentschap Wonen in Vlaanderen van start

Door de krachten te bundelen, biedt Wonen in Vlaanderen een nog sterkere dienstverlening aan voor burgers, woonmaatschappijen en lokale besturen.

Met de slogan 'een thuis voor iedereen' is de ambitie meteen duidelijk. Wonen in Vlaanderen wil dat elke burger, professionele partner en medewerker zich thuis voelt zodat ze samen kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken - kortom, een thuis creëren voor alle inwoners van Vlaanderen.

Lees meer over [Wonen in Vlaanderen](#).

Kick-off van het nieuwe agentschap voor partners en stakeholders

Op dinsdag 21 maart 2023 lanceerden we Wonen in Vlaanderen voor al onze partners en stakeholders in het ICC in Gent. Tijdens onze kick-off gingen we in gesprek met de lokale besturen en de woonmaatschappijen en bracht Sorcha Edwards (secretaris-generaal Housing Europe) een inspirerende keynote over het woonbeleid in heel Europa. Afsluiten deden we met een netwerkmoment met 500 deelnemers.

Lees meer over de [Kick-off Wonen in Vlaanderen](#).



Infosessie voor partners: Ronde van Vlaanderen

Onze organisatie stelde het nieuwe agentschap voor tijdens een provinciale ronde doorheen Vlaanderen. Partners van Wonen in Vlaanderen kregen een blik achter de schermen van Wonen in Vlaanderen. Koepelorganisaties, lokale besturen en woonmaatschappijen kregen een uitnodiging in de bus en konden met ons in gesprek gaan.

Radio Wonen in Vlaanderen

De personeelsleden van Wonen in Vlaanderen werden verwend met een dagje radio Wonen in Vlaanderen. Tijdens de live-uitzending konden ze luisteren naar hun favoriete muziek en nieuws op maat van het agentschap. De radio-uitzending was er voor en door de collega's van Wonen in Vlaanderen.



**SLIM INVESTEREN
ÉN JE STEENTJE
BIJDAGEN?**
kies voor geconventioneerd
verhuren

Betaalbaar wonen

Wonen in Vlaanderen wil betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen. In 2023 werkten we aan een breder aanbod op de huurmarkt, correcte huurprijzen en zetten we stappen om aanvragen te vergemakkelijken.

Nieuw systeem voor betaalbare huur: geconventioneerde verhuur en huur (budgethuren)

De Vlaamse Regering wil het aantal betaalbare huurwoningen omhoog en werkte hiervoor geconventioneerde verhuur uit. Huurders kennen dit onder de naam budgethuren.

Private eigenaars verhuren woningen aan een lagere huurprijs dan de markthuurprijs en ontvangen een subsidie als compensatie. Op basis van woningkenmerken (woningbeschrijving en gebouwenstaat), berekent de online huurschatter (het projectportaal van Wonen in Vlaanderen) de geconventioneerde markthuurprijs. Op de webpagina [Financiële voordelen voor geconventioneerde verhuur en sociale verhuur](#) kunnen verhuurders vooraf de markthuurprijs simuleren.

Ook de huurder moet voldoen aan bepaalde voorwaarden. De huurder mag geen woning in volle eigendom hebben, mag geen te hoog inkomen hebben en moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of op een referentieadres.

Wie geconventioneerd wil huren, moet zich [online registreren en een attest aanvragen](#). Via het attest kan hij kandideren voor een geconventioneerde huurwoning in de online module van Wonen in Vlaanderen, [het Woningportaal](#).

Meer info over:

- [Geconventioneerde verhuur](#)
- [Budgethuren](#)

Vorbereiding van een nieuw online loket: het centraal inschrijvingsregister

Het centraal inschrijvingsregister is het online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Via het centraal inschrijvingsregister kunnen kandidaat-huurders zich inschrijven, hun dossier bekijken of aanpassen.

Het centraal inschrijvingsregister ging gefaseerd live in 2024, eerst voor de woonmaatschappijen, nadien voor de burger. In 2023 bereidden we de start van het centraal inschrijvingsregister voor, samen met de woonmaatschappijen en de softwareleveranciers.

Voor ondersteuning konden woonmaatschappijen terecht bij de helpdesk centraal inschrijvingsregister. We hielden infosessies, webinars en demo's voor hen. Doordat ook welzijnsactoren kandidaat-huurders kunnen ondersteunen bij het gebruik van het centraal inschrijvingsregister, organiseerden we ook voor hen een infosessie in december 2023. Verder ontwikkelden we communicatietools die woonmaatschappijen en andere actoren konden gebruiken om kandidaten te informeren, zoals een folder en affiche, instructievideo's, ...



Harmonisering van de huurprijzen voor sociale woningen

Sinds juli 2023 vormen de vroegere sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen de woonmaatschappijen. Woonmaatschappijen verhuren dus nu zowel eigen als ingehuurde sociale woningen. Er zat een prijsverschil op de verhuring in deze twee types woningen.

Daarom besliste de Vlaamse Regering in 2023 de huurprijzen te harmoniseren: het verhuurtype mag immers niet de huurprijs van de huurders bepalen. De Vlaamse Regering verkleinde het prijsverschil door enerzijds de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en anderzijds de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen. De nieuwe huurprijsberekening startte op 1 januari 2024.

Vanaf 2023 berekenen lokale besturen een huurprijs voor een sociale woning op dezelfde wijze als de woonmaatschappij. Ze kunnen hun sociale huurwoningen ook overdragen of in beheer geven van een woonmaatschappij. De nieuwe huurprijsberekening geldt meteen voor nieuwe huurders. Huurders die op 1 januari 2023 een lopende huurovereenkomst hadden, stappen in drie jaar over naar de nieuwe huurprijs. Zo ervaart de huurder geen te groot verschil in de huurprijs.

Wijzigingen in de huursubsidie en huurpremie om een aanvraag te vergemakkelijken

De huursubsidie en huurpremie zijn maandelijkse bedragen die huurders helpen om de huurprijs te betalen. Een huursubsidie kan u bijvoorbeeld aanvragen na een verhuis van een slechte naar een goede woning. Wie vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning in de domiciliegemeente staat, kan een huurpremie krijgen.

Sinds 1 november 2023 maakten we de aanvraag van een huurpremie en huursubsidie makkelijker:

- Bij aanvraag van een huursubsidie is geen verplichte inschrijving op een wachtlijst voor een sociale woning meer nodig.
- Bij de aanvraag van een huurpremie zal Wonen in Vlaanderen geen conformiteitsonderzoek meer uitvoeren. Elke woning in Vlaanderen moet voldoen aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen, dus uiteraard ook private huurwoningen. Als een woning al ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaard is bij een aanvraag, krijgt u geen huurpremie. Dan is immers duidelijk dat de woning niet in orde is. In andere gevallen veronderstelt Wonen in Vlaanderen dat de woning in orde is. Uiteraard kunnen controles nog altijd, bijvoorbeeld op vraag van de gemeente.

Ook in de administratie pasten we enkele zaken aan:

- Bij de aanvraag van een huurpremie versturen we - indien geen reactie- het aanvraagformulier opnieuw.
- De aanvragen zelf screenden we op heerlijk heldere communicatie en taalgebruik.

[Lees meer over de huurpremie en huursubsidie.](#)

Aanpassingen sociale huur: middelentoets als nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde

De Vlaamse Regering keurde in 2023 wijzigingen aan het sociale huurstelsel goed. Een van de wijzigingen was de middelentoets als nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor kandidaat-huurders. Deze bijkomende vermogenstoets of middelentoets kijkt naar de beschikbare middelen van de (potentiële) kandidaat-huurder. Beschikbare middelen zijn de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. De saldi op die rekeningen mogen de toepasselijke inkomensgrenzen niet overschrijden. De middelentoets geldt vanaf 1 januari 2024.

[Lees meer over de middelentoets.](#)

Huurprijsindexatie met correctiefactoren

De Vlaamse Regering bevroor tijdens de energiecrisis de huurprijzen van de meest energieverslindende woningen voor 1 jaar, namelijk van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023.

Sinds 1 oktober 2023 is een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw toegelaten, maar volgens een aangepaste formule. Zo krijgen huurders na 1 jaar niet ineens een zeer hoge huurprijs. Welke aangepaste formule (correctiefactor) een verhuurder moet toepassen, staat op de webpagina [Huurprijsindexatie sinds 1 oktober 2023 met correctiefactoren](#).

Ook interessant:

- [Wijzigingen in de huursubsidie en huurpremie om een aanvraag te vergemakkelijken](#)
- [Nieuw systeem voor betaalbare huur: geconventioneerde verhuur en huur \(budgethuren\)](#)

Informatiecampagne voor bekendmaking Fonds ter bestrijding van de Uithuiszettingen

Zorgen dat bewoners niet uit hun huis worden gezet door een huurachterstand, dat is het doel van het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen (FBU). Huurders met een huurachterstand en hun verhuurders kunnen een begeleidingsovereenkomst afsluiten met het OCMW. Het fonds ondersteunt het OCMW financieel. Zo zorgt het fonds er mee voor dat huurders kunnen blijven wonen en verhuurders hun huurinkomsten niet mislopen.

Met een informatiecampagne online, op sociale media en in geschreven pers maakte Wonen in Vlaanderen in 2023 het bestaan van het fonds breder bekend bij huurders en verhuurders.

Dit resulteerde in een stijging van het aantal overeenkomsten: in 2021 en 2022 had het fonds 214 overeenkomsten, in 2023 waren dat er 302.

Alle informatie leest u op de webpagina's van het [Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen](#).

BEGELEIDINGS OVEREENKOMST

- 1 Begeleiding door het OCMW.
- 2 Afbetalingsplan

Vlaanderen
Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen

UITHUISZETTING?
Laat het niet zover komen.

Vlaanderen is wonen

WONEN IN VLAANDEREN

Innovatief wonen

Wonen in Vlaanderen wil mee een motor zijn voor het duurzaam verbeteren van het Vlaamse woonpatrimonium. In 2023 stimuleerden we die innovatie en het aanbod in de sociale woningbouw. Ook werkten we aan flexibelere woonoplossingen.

Innovatie in sociale woningbouw ondersteunen en stimuleren

Met de projectoproep 'innovatieve projecten sociaal wonen' zetten we in op innovatie bij de nieuwbouw en renovatie van sociale woningen. Innovatieve bouwprojecten zijn projecten waarbij de kostprijs, het bouwtype en/of de typologie van het project afwijken van het reguliere kader met de ontwerpleidraad, de simulatietabel en het bouwtechnisch bestek voor sociale woningbouw. Willen we de klimaatdoelstellingen 2050 halen, dan zal immers niet alleen klassieke renovatie, maar ook deze verdere diepgaande innovatie nodig zijn.

Subsidie

Het vraagt van de woonmaatschappijen extra middelen om hierop in te zetten en over na te denken - middelen die er niet altijd zijn. Via de projectoproep voorzien we in een subsidie.

Nieuwe oproep in 2023

Bij de eerste oproep innovatieve projecten in 2022 selecteerden we 27 projecten. Het volledige budget van 10 miljoen euro konden we investeren in sociale huisvesting en de verduurzaming hiervan.

In juni 2023 lanceerden we een nieuwe projectoproep. Een commissie van experts beoordeelde de projecten en adviseerde de kwaliteitskamer van Wonen in Vlaanderen, die op haar beurt de minister adviseerde bij het toekennen van de subsidies.

In januari 2024 selecteerden we 14 sociale projecten die samen 6,9 miljoen subsidie krijgen. U vindt de lijst met geselecteerde projecten en op welke innovatieve pijlers ze inzetten op [deze webpagina](#).

Grondige hervorming van de premies om energierenovatie van sociale woningen te stimuleren

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfonds-subsidies (VKF-subsidies). Sinds 15 oktober 2023 is het nieuwe VKF-premiesysteem van kracht.

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfonds-subsidies (VKF-subsidies). Deze subsidies moeten de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 ondersteunen en versnellen. Sinds 15 oktober 2023 is het nieuwe VKF-premiesysteem van kracht. Het is een grondige hervorming van het premiesysteem uit 2016.

De premies voor kleinere renovaties zoals de thermische prestaties van de gebouwschil verbeteren, de verwarmingsinstallaties verbeteren of duurzame energietechnieken plaatsen, ... blijven bestaan. Aanvullend zijn er nu ook totaalpremie voor totaalrenovatieprojecten en herbouw.

Bovenop de toevoeging van nieuwe premies wijzigden ook de bestaande premiebedragen en bijhorende voorwaarden.

Lees alles [op de pagina over deze VKF-subsidies](#).



Inzetten op snellere en flexibelere woningoplossingen

Wonen in Vlaanderen zette in 2023 in op snellere en flexibele woningoplossingen. Zo ondersteunen we woonmaatschappijen en lokale besturen om op woonneed in te spelen.

Wonen in Vlaanderen zette in 2023 in op snellere en flexibele woningoplossingen. Zo ondersteunen we woonmaatschappijen en lokale besturen om op woonneed in te spelen.

Woonunits voor ontheemden en bij renovatie

We kochten 111 woonunits aan en bouwden er 150 in het nooddorp van Gent. Deze aangekochte woonunits dienen in de eerst plaats om ontheemden uit Oekraïne te huisvesten. Nadien kan de woonmaatschappij deze ook inzetten voor verhuizing bij renovatie. Wanneer een woonmaatschappij of nooddorp deze woonunits niet meer nodig heeft, kunnen we ze verplaatsen naar een andere speler die ze op dat moment kan gebruiken.

Cordium (nu Wonen in Limburg) plaatste de woonunits als eerste woonmaatschappij en verhuurt ze aan gezinnen. Ook het nooddorp in Gent voor Oekraïense vluchtelingen bestaat uit deze woonunits. De plaatsing gebeurt standaard op schroefpalen. De units zijn volledig ingericht (keuken, badkamer) en bemeubeld (zetel, tafel, stoelen, bedden met matras, kasten). Bekijk de foto's onderaan deze pagina.

[Lees meer over deze woonunits.](#)

Raamovereenkomst Modulair Wonen

Daarnaast sloten we een raamovereenkomst Modulair Wonen 2023 af. Via de raamovereenkomst kunnen woonmaatschappijen en lokale besturen modulaire woningen afnemen. Zo ontzorgen en faciliteren we hen om snel bijkomende sociale woningen, noodwoningen of woningen voor dak- of thuislozen te realiseren.

[Lees meer over de raamovereenkomst.](#)



Private ontwikkelaars en -ondernemers betrekken bij sociale woningbouw

Wonen in Vlaanderen lanceerde in 2023 vier oproepen naar private ontwikkelaars en - ondernemers om samen extra sociale woningen te realiseren of te renoveren.

Wonen in Vlaanderen lanceert geregeld oproepen naar private ontwikkelaars en - ondernemers om samen extra sociale woningen te realiseren of te renoveren. In 2023 waren er vier oproepen Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), Design & Insulate spouwmuren en modulaire woningen.

Via CBO kunnen private spelers een totaalproject aanbieden. Ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van sociale woningen op locaties in heel Vlaanderen. We lanceerden zo twee CBO's in 2023. Ook lanceerden we een eerste CBO+ waarbij niet alleen nieuwbouw, maar ook renovatie mogelijk is. De private speler renoveert dan bestaande constructies tot sociale woningen op een eigen grond.

Met Design & Insulate spouwmuren stelde Wonen in Vlaanderen aannemers aan om spouwmuren van sociale huurwoningen te isoleren. De woonmaatschappijen kunnen dan opdrachten via onze raamovereenkomst bestellen.

Ook in de oproep modulaire woningen 2023 werken woonmaatschappijen via private partners met modulaire wooneenheden aan innovatie oplossingen.

Lees meer over deze samenwerking met private ondernemers.



Jonge ontwerpers en kunstenaars laten kennismaken met sociaal wonen: Meesterproef Sociaal Wonen

Met de Meesterproef Sociaal Wonen willen we jonge ontwerpers en kunstenaars nog beter vertrouwd maken met sociaal wonen en de woonmaatschappijen laten kennismaken met hun benadering van sociaal wonen. In 2023 werden de laureaten van de Meesterproef 2022 gekozen.

Met de Meesterproef Sociaal Wonen willen we jonge ontwerpers en kunstenaars nog beter vertrouwd maken met sociaal wonen en de woonmaatschappijen laten kennismaken met hun benadering van sociaal wonen. Het Team Vlaams Bouwmeester en een aantal ervaren 'meters en peters' begeleiden de opdrachtgevers en de jonge deelnemers hierbij intensief.

Uniek aan de formule van de Meesterproef is dat zowel architecten als kunstenaars kunnen deelnemen. In vijf van de tien projecten van de Meesterproef 2022 maakten de opdrachtgevers extra budget vrij om kunst een plek te geven.

U vindt de 10 gekozen projecten op www.meesterproefvlaanderen.

De Meesterproef is een samenwerking tussen de Vlaamse Bouwmeester, Wonen in Vlaanderen, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH - nu Initia) en het Platform Kunst in Opdracht.

Sensibiliseren rond bijzondere woonvormen

Steeds meer inwoners van Vlaanderen willen op een andere manier wonen dan het klassieke huren of kopen van een woning.

Steeds meer inwoners van Vlaanderen willen op een andere manier wonen dan het klassieke huren of kopen van een woning, bijvoorbeeld door bepaalde (leef)ruimtes te delen, door het (kleinschalige) woningtype of door het type gebruiksrecht. Denk maar aan cohousing, tiny houses, erfpachtwoningen, ...

Vanuit Wonen in Vlaanderen willen we sensibiliseren rond deze woonvormen en ze via een correct beeld bekender maken bij de Vlaming. Wonen in Vlaanderen herwerkte daarom de bestaande webpagina's www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen en zette een bijzonder cohousingproject in de kijker, met een bezoek van Joris Hessels.

Expeditie Eikenberg: Joris Hessels bezoekt een cohousingproject in Brugge

Joris Hessels bezoekt Cohousing Eikenberg in Brugge. Hij wou weten wat cohousing net inhoudt en of het iets voor hem kan zijn. Wat zijn de voordelen en zijn er ook uitdagingen? In deze reportage ontdekt u dit mooie cohousingproject en haar fijne bewoners.



Kwaliteitsvol wonen

Een thuis voor iedereen wil Wonen in Vlaanderen elke dag concreet waarmaken: die thuis moet kwaliteitsvol zijn. Ook in 2023 werkten we aan initiatieven hierrond.

Erkenning van woningcontroleurs

Een woningcontroleur controleert of zelfstandige en niet-zelfstandige woningen voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor doet de woningcontroleur een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde conformiteitsonderzoek.

Een woningcontroleur moet ten laatste op 1 januari 2025:

- een bewijs van beroepskwalificatie hebben
- voldoen aan een tewerkstellingsvoorwaarde: tewerkgesteld zijn bij een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, Wonen in Vlaanderen of een geaccrediteerde keuringsinstelling
- het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken voor het opstellen van technische verslagen.

Ervaren woningcontroleurs hebben tot eind 2025 de tijd om de beroepskwalificatie te behalen: zij kunnen een test afleggen en zo een snelle toegang krijgen tot de beroepskwalificatie (EVC-traject). Nieuwe woningcontroleurs of woningcontroleurs met beperkte ervaring volgen een opleidingstraject. De Centra voor Volwassenonderwijs (CVO's) bieden zowel het opleidings- als het EVC-traject aan.

Sinds midden 2023 is het concreet mogelijk om een erkenning te behalen. Op 14 juni 2023 organiseerde Wonen in Vlaanderen een persmoment over deze erkenning met de CVO's.

Nieuw kader voor tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten

Steeds vaker hebben arbeidskrachten in Vlaanderen een tijdelijke verblijfplaats door hun job, terwijl hun eigenlijke woonplaats elders is (in binnen- of buitenland). Bij gebrek aan een toegespitst woonaanbod huisvest hun werkgever hen nu vaak in woningen die daarvoor niet geschikt zijn. In 2023 kwam er een nieuw decreet dat steden en gemeenten concrete mogelijkheden biedt om hierrond een beleid te voeren. Het zorgt ook voor een rechtsgrond voor de woningkwaliteitsvereisten.

Het uitvoeringsbesluit:

- stelt de afwijkende woningkwaliteitsnormen vast in een specifiek technisch verslag
- bepaalt in een verordening de voorwaarden om kamerwoningen exclusief voor de huisvesting van arbeidskrachten te kunnen bestemmen
- verklaart de procedure voor de aanvraag en afgifte van het conformiteitsattest voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten.

Bij het besluit hoort dus een nieuw model van technisch verslag om de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten te beoordelen en het nieuwe model conformiteitsattest.

U leest meer over de huisvesting van arbeidskrachten op de webpagina Specifiek kader voor huisvesting van arbeidskrachten.

Sensibiliseringscampagnes wijzen op de veiligheid bij barbecueën en waarschuwen voor CO

Wonen in Vlaanderen hield in 2023 twee seizoensgebonden campagnes om te sensibiliseren rond veiligheid in en rond uw huis.

In mei 2023 lanceerden we samen met het Netwerk Brandweer een sensibiliseringscampagne op sociale media met tips rond veilig barbecueën. Barbecueën is gezellig, maar ook gevaarlijk als het niet verantwoord gebeurt. Campagnemateriaal vindt u op de [webpagina's brandveilig barbecueën](#).

Alle tips vindt u op www.veiligbbq.be.

In oktober 2023 lanceerden Wonen in Vlaanderen, het Netwerk Brandweer en het Antigifcentrum een campagne om mensen bewust te maken van de symptomen van een CO-vergiftiging.



CO is een giftig en dodelijk gas. Het is onzichtbaar; u ruikt of ziet het niet. CO ontstaat in een woning bij een slechte verbranding in een toestel, bijvoorbeeld in de verwarmingsketel. Ook als er te weinig zuurstof in een kamer is, kan CO ontstaan. Elk jaar belanden meer dan 500 Vlamingen in het ziekenhuis met een CO-vergiftiging. In het slechtste geval sterven ze eraan.

De campagne liep op de nationale en regionale televisie. Ook in het straatbeeld zag u de campagne op de bussen en trams van De Lijn en op affiches langs de weg, in bushokjes, aan winkels Ook kwam de campagne op sociale media.

[Lees meer over de preventiemaatregelen, de alarmsignalen en wat u moet doen bij een mogelijke CO-vergiftiging.](#)

Ondersteuning bieden in noodsituaties via projectoproepen noodwoningen en woningen dak- en thuislozen

Wonen in Vlaanderen ondersteunt lokale besturen om te helpen in acute noodsituaties, zoals bijvoorbeeld voor bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen, bij een uithuiszetting of bij dak- of thuisloosheid. Al een paar jaar hebben we daarom de succesvolle projectoproep noodwoningen. In 2023 deden we ook een eerste projectoproep woningen voor dak- en thuislozen.

Bij beide projectoproepen stimuleert de Vlaamse Regering het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van (al dan niet verplaatsbare) noodwoningen of woningen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. De Vlaamse overheid neemt 50% van de kosten voor haar rekening.

30 lokale besturen gingen op de projectoproep noodwoningen in, goed voor in totaal 37 projecten. Het budget voor deze projectoproep is 8,6 miljoen euro. Samen met de drie vorige projectoproepen gaat het over 36,3 miljoen euro aan Vlaamse subsidies voor 187 projecten.

De projectoproep woningen voor dak- en thuislozen loopt nog. Hierbij kunnen lokale besturen ook kiezen voor modulaire woningen en deze afnemen via ons [raamcontract Modulair Wonen 2023](#).

Meer info:

- [Projectoproep woningen dak- en thuislozen](#)
- [Noodwoningen](#)

Nieuwe energienorm vanaf 2030 goedgekeurd

De minimale energienorm treedt in werking op 1 januari 2030. In 2023 keurde de Vlaamse Regering deze norm goed. Wij nemen deze nieuwe woningkwaliteitsnorm op vanaf 1 januari 2025 in de technische verslagen waarmee de woningcontroleurs de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van woningen beoordelen. Door toekomstige verplichtingen op te nemen in de technische verslagen kunnen we informeren en sensibiliseren over deze toekomstige energienorm, zodat eigenaars bij renovatiewerken daarmee rekening kunnen houden.

U leest meer over de nieuwe energienorm op de pagina [‘Maximaal EPC-label vanaf 2030’](#).

Rookmelders ook verplicht in gemeenschappelijke ruimtes met technische installatie

De aanwezigheid van rookmelders was al verplicht in woningen, en ook in gemeenschappelijke ruimtes golden reeds verplichtingen. Sinds 18 februari 2023 is deze verplichting daar uitgebreid.

Een rookmelder is nu ook verplicht in andere gemeenschappelijke delen van een gebouw dan de kelder of de zolder, als daar een technische installatie is. Zo is een rookmelder verplicht in bijvoorbeeld de inkomhal wanneer daar de zekeringkasten hangen, terwijl dat vroeger enkel verplicht was als diezelfde installatie in de kelder of op de zolder hing. Zo een technische installatie is vast verbonden aan het gebouw en heeft een elektrische voeding of produceert warmte. Voorbeelden van zo'n installatie zijn: zekeringkasten, boilers, verwarmingsketels, airco's, omvormers fotovoltaïsche systemen, ... Stopcontacten en lichtknoppen zijn geen technische installaties.



[Meer informatie over rookmelders.](#)

Wijzigingen in recht van voorkoop

Vanaf 9 juni 2023 is het functioneel recht van voorkoop geschrapt. Dit betekent dat niet langer een voorkooprecht geldt op woningen die op het leegstandsregister, het register van verwaarlozing en/of het inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woning (VIVOO) staan.

Het territoriaal recht van voorkoop kreeg een nieuwe invulling. Lokale besturen kunnen zelf een recht van voorkoop invoeren. Dit gebeurt via een gemeenteraadsbeslissing waarin ze afbakenen op welke gronden en gebouwen dit recht van voorkoop geldt, voor percelen en gebouwen gelegen in een zone bestemd voor wonen. Ook gelden er zes uitzonderingen op het voorkooprecht. U vindt deze op de [webpagina over recht van voorkoop](#).

Wijzigingen woningkwaliteit 2023

In 2023 wijzigden een aantal bepalingen voor woningkwaliteit in de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Een deel van deze wijzigingen werd geregeld in het middellange termijndecreet dat de Vlaamse Regering op 21 april 2023 bekrachtigde, de uitvoeringsmodaliteiten werden op 8 december 2023 goedgekeurd. Een overzicht van alle wijzigingen vindt u op de webpagina over [de wijzigingen woningkwaliteit 2023](#). We lichten er enkele uit:

- De maximale vergoeding voor het conformiteitsonderzoek (in plaats van voor het conformiteitsattest) werd vastgesteld op 200 euro per onderzochte woningen is in ieder geval beperkt tot de werkelijke kosten. Dit is in werking getreden op 1 juni 2024.
- Gemeenten kregen de mogelijkheid om een beveiligd webformulier te voorzien voor het aanvragen van conformiteitsattesten en ongeschikt en onbewoonbaarverklaringen.
- Het toepassingsgebied van het conformiteitsattest is verruimd. Naast hoofdverblijfplaatsen kunnen ook andere verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen een conformiteitsattest krijgen. Hoofdverblijfplaatsen kunnen nog steeds een prioritair toepassingsgebied zijn, maar dan met motivatie.
- De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de veralgemeende vrijstelling van adviesverplichting werden bijgesteld. De minister van Wonen zal met ingang van 1 januari 2025 alle gemeenten vrijstellen die voldoen aan de nieuwe voorwaarden. Die voorwaarden gaan vooral over het gebruiken van VLOK (Vlaams loket woningkwaliteit) en het werken met erkende woningcontroleurs.



54 panden meer met herstellvordering

De Vlaamse Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten. Ze treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur: woningen die worden verhuurd, te huur of ter beschikking gesteld en die niet aan de minimale vereisten voldoen.

Een wooninspecteur kan een proces-verbaal opstellen, aan het parket bezorgen, en 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.

In 2023 zien we een stijging van het aantal panden met herstellvorderingen:

- 398 panden (344 in 2022)
- 1188 woningen, 266 meer dan in 2022.

[Meer informatie over de Vlaamse wooninspectie.](#)

[Meer informatie over het register van herstellvorderingen.](#)

Cijfer in de kijker

Hieronder vindt u 8 opvallende cijfers van 2023 in het beleidsveld wonen.

72 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid

In 2023 nam het aantal intergemeentelijke samenwerkingsprojecten toe van 70 naar 72. Met 9 bijkomende gemeenten geven 264 van de 300 Vlaamse gemeenten hun lokaal woonbeleid vorm via een intergemeentelijk samenwerkingsproject.

Het Steunpunt Wonen evalueerde de werking van de IGS-subsidies, en concludeerde dat deze samenwerkingsprojecten belangrijk blijven om gemeenten op een dynamisch lokaal woonbeleid te laten voeren. De subsidie laat een specialisatie toe die de gemeente extra capaciteit biedt om haar veelheid aan taken rond wonen uit te voeren.

Het eindrapport bevat ook een aantal beleidsaanbevelingen voor het nieuwe subsidiekader voor de periode 2026-2031.

72 

41 woonmaatschappijen actief in Vlaanderen

Wie een bescheiden inkomen heeft en geen eigen woning bezit, kan in aanmerking komen om een sociale woning te huren. Daarvoor kunnen burgers terecht bij de woonmaatschappij van de gemeente.

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren werden samengevoegd, en vormen de woonmaatschappij. In Vlaanderen zijn er 41 woonmaatschappijen actief. Elke Vlaamse gemeente heeft nu haar unieke woonmaatschappij.

[Bekijk de 41 woonmaatschappijen op een kaart. \(PDF\)](#)

41 

91% van de deelnemers zou een gevolgde opleiding bij Wonen in Vlaanderen aanbevelen aan een collega

Wonen in Vlaanderen organiseert regelmatig opleidingen over diverse thema's en doet dat voor verschillende professionele doelgroepen. De grootste doelgroep zijn medewerkers van woonmaatschappijen, lokale besturen, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS'en) en OCMW's.

Uit de evaluaties van de opleidingen in 2023 leren we dat 91% van de deelnemers de gevolgde opleiding zou aanbevelen aan een collega. Ook kan 79% van de deelnemers effectief aan de slag met wat ze leerden in de opleiding of het overlegmoment. De gemiddelde tevredenheid van de deelnemers scoort een mooie 4,2 op 5. In totaal namen 6315 mensen deel aan een opleiding bij Wonen in Vlaanderen.

Ons agentschap houdt graag rekening met het comfort van de deelnemers: we organiseren onze sessies in verschillende provincies en wisselen af tussen fysieke en digitale opleidingen. 64% van het opleidingsaanbod is digitaal.

91% 



298 gemeenten gebruiken het Vlaams loket woningkwaliteit (VLOK)

Alle Vlaamse gemeenten (behalve twee) gebruiken VLOK, het Vlaams loket woningkwaliteit. Dit is een online applicatie voor lokale en Vlaamse overheden die waken over de kwaliteit van woningen in Vlaanderen. VLOK ondersteunt bij de opmaak en het beheer van conformiteitsonderzoeken, het opvolgen van procedures van ongeschikt- en onbewoonbaarheid, de gerechtelijke procedure en het registreren van onbewoonbaarheidsbesluiten nieuwe gemeentewet. VLOK deelt haar data ook met burgers via Woningpas en Geopunt en met organisaties die de data mogen verwerken zoals de notarissen, de beroepsorganisatie voor de Vlaamse vastgoedsector (CIB) en het vastgoedinformatieplatform.

Nieuw sinds 2023 is de VLOK-onderzoeksmodule. Dit is een nuttige tool voor mensen die de opleiding tot woningcontroleur volgen en voor de testcentra die de woningcontroleurs testen. De module is ook een handig instrument voor de wetenschappelijke woningscreening van de staat van woningen in Vlaanderen.



298 

89% van de sociale huurders voldoet aan de verplichting om zich in te schrijven bij de VDAB

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe verplichting voor sociale huurders: alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB. De regel geldt voor nieuwe én voor zittende huurders.

De woonmaatschappij gaat na of de huurder aan de verplichting voldoet op het moment dat ze een sociale woning toewijzen. Ze voeren een driejaarlijkse controle uit of huurders de verplichting naleven. De controle gebeurt via een online webdienst. Als een huurder niet voldoet, meldt de woonmaatschappij het aan de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen. Die kan een administratieve geldboete opleggen.

Een bevraging in juli 2023 levert al enkele voorlopige resultaten op:

- 88,5% van de huurders werd gecontroleerd
- 89% bleek te voldoen aan de huurdersverplichting:
 - 28% werkt
 - 9% is ingeschreven bij de VDAB als werkzoekend
 - 35% is ouder dan 65 jaar
 - 14% is arbeidsongeschikt, invalide of ernstig gehandicapt
 - 3% ontvangt een leefloon en is dus (tijdelijk) vrijgesteld



89% 

1 online platform voor alle documenten van uw woning: de Woningpas

Woningpas bundelt relevante informatie over uw woning en perceel die bij de overheid gekend is. Denk daarbij aan het EPC-label, de aanwezige isolatie en installaties, uitgevoerde renovatiewerken waarvoor u een premie ontving, relevante bodeminformatie, informatie over de woningkwaliteit, de watervoorziening en riolering, de mobiscore, de overstromingsgevoeligheid van uw woning of perceel en stedenbouwkundige vergunningen.

Om het digitale paspoort van uw woning nog beter bekend te maken, lanceerden de partneragentschappen het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), het Departement Omgeving, Wonen in Vlaanderen en de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) een drie weken durende campagne in april en mei 2023. De campagne liep op sociale media, YouTube en via displaybanning op verschillende websites.

Lees meer over de Woningpas op woningpas.vlaanderen.be.



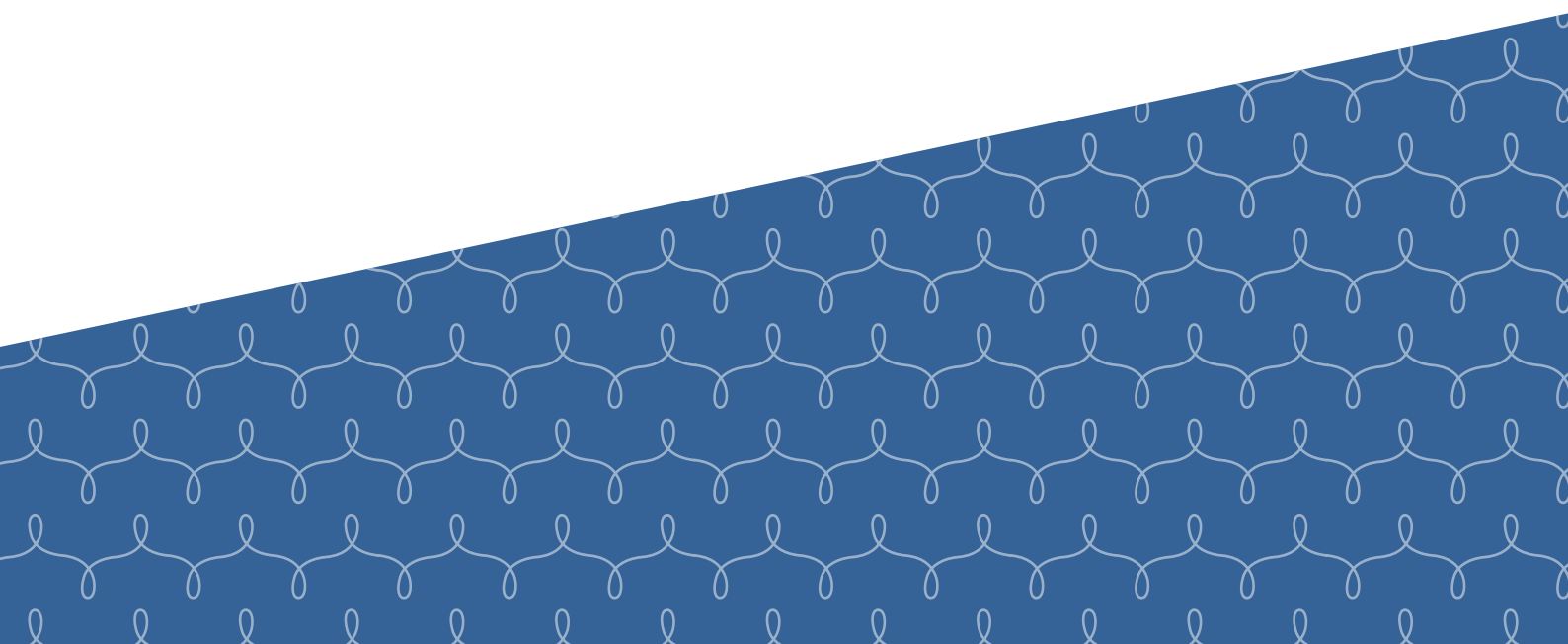
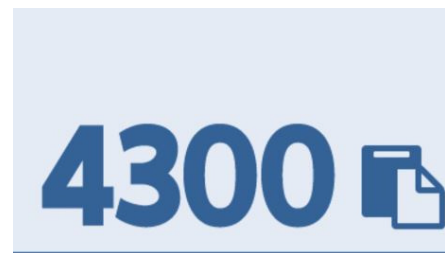
Woonsurvey 2023: woononderzoek bij 4.300 Vlamingen gestart

Het agentschap Wonen in Vlaanderen startte een grootschalig woononderzoek: [de Woonsurvey 2023](#).

De Vlaamse overheid voert regelmatig dit grootschalig woononderzoek uit, om een zo correct mogelijk beeld op wonen in Vlaanderen te krijgen. We onderzoeken hoe we in Vlaanderen wonen, namelijk hoe betaalbaar en kwaliteitsvol deze woningen zijn. En, we onderzoeken hoe we over onze woning en onze buurt denken. Met de resultaten kunnen we het woonbeleid nog meer op maat maken voor iedereen.

We werken met een steekproef: 4.300 inwoners van Vlaanderen zijn toevallig geselecteerd voor dit onderzoek. Het onderzoek bestaat uit een kort interview met de bewoner over woning en buurt en een screening van de woning om de kwaliteit ervan in beeld te brengen. De dataverzameling gebeurt door Profacts (voor het interview) en Vastgoedexperts (voor de screening van de woning), in nauwe samenwerking met het Steunpunt Wonen.

In 2024 verwachten we de resultaten van het onderzoek.



Meer dan 130.000 aanvragen van Mijn VerbouwPremie

Wie investeert in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-woongebouw, kan afhankelijk van de doelgroep de Mijn VerbouwPremie aanvragen voor investeringen in energie-efficiëntie en woningkwaliteit.

Investerings in energie-efficiëntie zijn bijvoorbeeld dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler. Investerings in elektriciteit en sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren (met inbegrip van dak-, muur- en vloerrenovatie mits voldoende isolatie) zijn investeringen in woningkwaliteit.

Verhuurders in appartementsgebouwen die dit onderverhuren aan een woonmaatschappij hebben ook recht op een premie voor investeringen in de gemeenschappelijke delen. Verhuurders die hun huurwoning niet verhuren via een woonmaatschappij, hebben voor energiebesparende investeringen recht op een forfaitaire premie.

Om nog meer renovaties van woningen te stimuleren, wijzigden de inkomensgrenzen van de laagste en de middelste inkomenscategorie: de laagste inkomensgrenzen worden verhoogd met 10% waardoor meer mensen kunnen genieten van de hoogste premies. De premiepercentages van Mijn VerbouwPremie voor de laagste en de middelste inkomensgroep werden opgetrokken tot 50% en 35%. Om de versnelling verder te ondersteunen blijven de verhoogde premiepercentages ook gelden in 2024.

In 2022 kende Mijn VerbouwPremie een vliegende start, en ook in 2023 ging deze trend verder met meer dan 132.000 aanvraagdossiers. Deze zijn goed voor meer dan 171.000 aanvragen als we alle categorieën van werken optellen. In 2023 werden 93.000 dossiers goedgekeurd en bijna 16.000 geweigerd. De meeste aanvragen, meer dan 118.000, kwamen van de eigenaar-bewoner van een woning.

Ongeveer 24% van de dossiers waren aanvragen voor de categorie ramen en deuren, 20% dak, 12% buitenmuren, 10% gascondensatieketel en 9% elektriciteit en sanitair. Het overige percentage waren aanvragen voor binnenrenovatie, vloer, warmtepomp, warmtepompboiler en zonneboiler.

Ook op het vlak van uitbetalingen was 2023 een druk jaar: meer dan 86.000 dossiers werden uitbetaald, waarvan meer dan de helft in de laagste inkomenscategorie, gevolgd door bijna 25.000 dossiers in de hoogste inkomenscategorie.

In 2024 wordt de Mijn VerbouwPremie uitgebreid voor eigenaar-bewoners van appartementen uit de laagste en middelste inkomensgroep, zodat zij voor de investeringen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw ook in aanmerking kunnen komen voor een premie in functie van hun inkomen.

Om private verhuurders te stimuleren om hun woning te renoveren en vervolgens te verhuren aan een woonmaatschappij is Mijn VerbouwPremie blijvend opengesteld voor hen, niet alleen voor particuliere verhuurders maar ook voor vennootschappen. Het premiepercentage waarop ze recht hebben werd tijdelijk verhoogd tot 50% van het factuurbedrag, voor de meeste categorieën van werken. Deze verhoogde premiepercentages blijven ook in 2024 behouden.

Alle cijfers van de Mijn VerbouwPremie kunt u bekijken op de Energiekaart:

- [Mijn VerbouwPremie per dossier](#)
- [Mijn VerbouwPremie per categorie](#)

130.000 

Jaarverslag 2023 in cijfers

Voor het jaarverslag van 2023 gelden cijfers van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Het scherm met de cijfers groter zien? Klik op 'openen in de modus volledig scherm' (rechts onderaan).

[Bekijk de Power BI cijfers.](#)

Verantwoordelijke uitgever:

Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

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

