



Vlaanderen
verbeelding werkt

Beleidsnota 2024-2029

Wonen

ingediend door Melissa Depraetere,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Wonen,
Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

ingediend op **140** (2024-2025) – Nr. 1
15 november 2024 (2024-2025)

Beleidsnota

ingediend door Melissa Depraetere,
viceminister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd

Wonen
2024-2029

I. INHOUDSOPGAVE

I. INHOUDSOPGAVE	1
II. INLEIDING	1
III. SAMENVATTING	3
IV. OMGEVINGSANALYSE	4
V. BELEIDSVELD WONEN	14
1. ISE1 Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	15
1.1 SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren	16
OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen	16
OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen	17
1.2 SD2: De woonzekerheid verhogen	19
OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	19
OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid	19
OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen	20
1.3 SD3: De toegang tot wonen bevorderen	21
OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	21
OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen	24
OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen	25
1.4 Prestatie-informatie	26
2. ISE 2 Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	27
2.1 SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag	29
OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	29
OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden	30
OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen	34
OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven	37
2.2 Prestatie-informatie	37
3. ISE 3 Woningkwaliteit	39
3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten	41
OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader	41
OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en begeleiding	41
OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen	45
OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken	46
OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven	47
3.2 Prestatie-informatie	50
4. ISE 4 Thema-overschrijdend instrumentarium	50
4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen	51
OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen	51

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen	51
OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen	53
4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen	54
OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid.....	54
OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen	55
4.3 Prestatie-informatie.....	57
VI. LIJST MET AFKORTINGEN	59
VII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'.....	60

II. INLEIDING

Werk maken van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Vlaanderen

Iedereen in Vlaanderen verdient een goede en fijne plek om te wonen. Een goede en betaalbare woning heeft een enorme positieve impact op de mentale en fysieke gezondheid van mensen, op de schoolprestaties van onze kinderen en jongeren en op de arbeidsproductiviteit. Een goede en betaalbare woningmarkt helpt dus heel Vlaanderen vooruit. Betaalbaarheid en kwaliteit zullen dan ook de speerpunten van mijn beleid zijn.

Betaalbaar

Voor veel mensen is het niet meer evident om een eigen woning te kopen. De prijzen stijgen en de eigen inbreng is te groot. Wie geen smak geld meekrijgt van thuis, kan vaak geen eigen woning kopen. We nemen maatregelen om een eigen woning voor meer mensen mogelijk te maken. Deze Vlaamse Regering verlaagt op voorstel van collega viceminister-president en minister van Financiën en begroting vanaf 1 januari 2025 de registratierechten bij de aankoop van de enige en eigen woning naar 2%. Zo maken we de aankoop van een woning en vooral de eigen inbreng goedkoper. Ik versterk ook de Vlaamse woonlening, zodat meer mensen met een lager inkomen een woning kunnen aankopen.

Als we wonen betaalbaar willen maken, hebben we ook meer aanbod nodig. Via de taskforce Wonen-Ruimte wil ik een slimmere benutting van onze ruimte stimuleren en zo meer woonaanbod mogelijk maken.

Voor huurders in de privé verhoog ik de toegang tot huurtoelages en breid ik de terugbetaaltermijn van de huurwaarborglening uit. Zo maak ik huren betaalbaar. Daarnaast voer ik een indexatieverbod in voor de meest energievervlindende huurwoningen. Zo zet ik verhuurders aan tot renoveren en verlaag ik de energiefactuur van kwetsbare huurders. Ik zorg voor meer huurwoningen door verder in te zetten op budgethuren en betaalbare studentenkoten.

Voor sociale huurders investeren we met deze Vlaamse regering de komende jaren een recordbedrag van 6 miljard voor sociale woningbouw en renovaties. Na een langdurig fusietraject leg ik de focus van de woonmaatschappijen weer volledig op hun kerntaak: bouwen en renoveren van sociale woningen. Ik ondersteun hen hierbij door de oprichting van een expertisepool, het samenstellen van een stuurgroep rond administratieve vereenvoudiging en het uittekenen van een groeipad. Voorts worden via de taskforce Wonen-Ruimte ook extra gronden vrijgemaakt om meer sociale woningen te kunnen bouwen.

Tot slot zet ik voor dak- en thuislozen - samen met mijn collega-minister van Welzijn - in op Housing First. Door mensen eerst een dak boven het hoofd te geven en van daaruit begeleiding op te starten, kunnen zij hun leven opnieuw uitbouwen. We verkleinen zo sterk de kans op terugval.

Kwaliteitsvol

Naast betaalbaar, moet een woning natuurlijk ook kwaliteitsvol zijn. De Vlaamse huizen zitten bij de slechtst geïsoleerde woningen van Europa. Dat is slecht voor het klimaat en slecht voor de portemonnee. Vooral enkele specifieke groepen blijven achterop:

verhuurders, mensen met een laag inkomen en eigenaars van appartementen. Daarom zet ik massaal in op een collectieve aanpak.

We ondersteunen en begeleiden de mensen bij hun renovatie en helpen hen zo aan een lagere energiefactuur. De financiële steun wordt meer gericht op zij die dit het meest nodig hebben. Door de verdere uitrol van het conformiteitsattest, zorg ik voor veilige, gezonde en betere huurwoningen. Ik steun verhuurders om dit attest te halen door een doorgedreven renovatiebegeleiding op hun maat te voorzien.

De renovatie van appartementsgebouwen vormt vaak een struikelblok. Voor eigenaars van appartementen zet ik daarom sterk in op renovatie-masterplannen om mede-eigenaars te ondersteunen en begeleiden.

De klimaatstrijd is een sociale strijd. Alleen door te kiezen voor ambitieuze collectieve oplossingen, gerichte maatregelen en intensieve begeleiding maken we deze belangrijke renovatie-inspanning haalbaar en betaalbaar voor iedereen en zorgen we ervoor dat niemand achterblijft.

III. SAMENVATTING

‘Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.’ (art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen).

De kernelementen uit art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen vormen de basis voor de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (2018):

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

Het woonbeleidsplan zet zo de richting uit voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050. De doelstellingen zijn strategisch en blijven gelden onder wijzigende maatschappelijke omstandigheden.

Volgens de Vlaamse Codex Wonen (art 1.7) stelt de Vlaamse Regering in het eerste jaar van iedere legislatuur een actieprogramma vast. Dat actieprogramma bevat een selectie van initiatieven die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet en die bijdragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen. Deze beleidsnota geeft hieraan invulling en geldt dus als actieprogramma voor de legislatuur 2024-2029.

De beleidsnota start met een omgevingsanalyse. Daarin belichten we beknopt de algemene kenmerken van de woningmarkt in Vlaanderen, de macro-economische gegevens die de context van het wonen in Vlaanderen mee bepalen en de indicatoren voor woningkwaliteit en betaalbaarheid.

De strategische doelstellingen van deze beleidsnota komen voort uit bovenstaande strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en zijn gestructureerd binnen de Inhoudelijke Structuurelementen (ISE) van de begroting. Ieder ISE vangt aan met een beschrijving van de belangrijkste klemtonen en somt de strategische

doelstellingen op die eronder vallen. Per strategische doelstelling worden vervolgens operationele doelstellingen geformuleerd, die de ambities concretiseren. Daaronder komen de verschillende beleidsinitiatieven aan bod, waarvan de belangrijkste reeds hierboven in de inleiding werden toegelicht.

Elk Inhoudelijk Structuurelement wordt afgesloten met een luik prestatie-informatie. Daarin worden indicatoren opgenomen die toelaten het beleid op te volgen. Deze beleidsnota bevat één indicator per ISE. Vanaf BBT Begrotingsopmaak 2026 zal een volledige set indicatoren worden opgenomen.

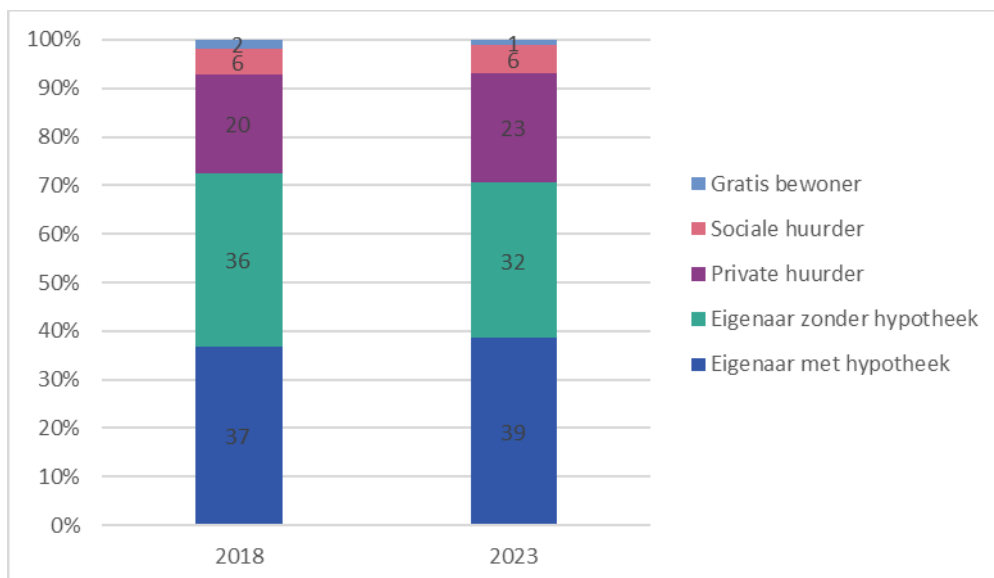
IV. OMGEVINGSANALYSE

In deze omgevingsanalyse belichten we beknopt de algemene kenmerken van de woningmarkt in Vlaanderen en de macro-economische gegevens die de context van het wonen in Vlaanderen mee bepalen.

1. Algemene kenmerken van de woningmarkt

1.1 Eigendomsstatuut

De verhouding tussen de verschillende deelmarkten is een belangrijke contextfactor omdat de verschillen in betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid,... groot zijn. Ook het beleid is vaak specifiek opgesteld per deelmarkt.



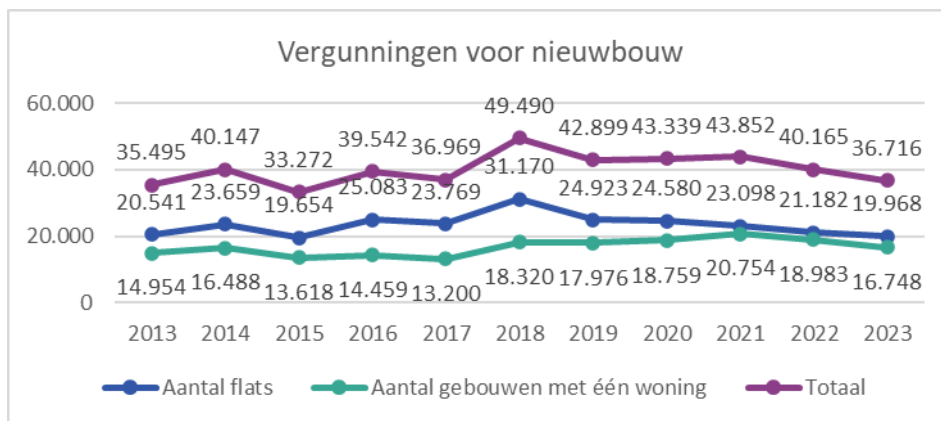
Bron : woonsurvey 2018 en 2023

Het aandeel private huurders is sinds 2018 significant gestegen van 20% naar 23%. Het aandeel eigenaars blijft stabiel rond 70%. Binnen de groep eigenaars is er wel een significante verschuiving: het aandeel huishoudens zonder hypothecaire lening is gedaald, terwijl het aandeel huishouden met een lopende hypothecaire lening gestegen is.

1.2 Activiteit op de woningmarkt

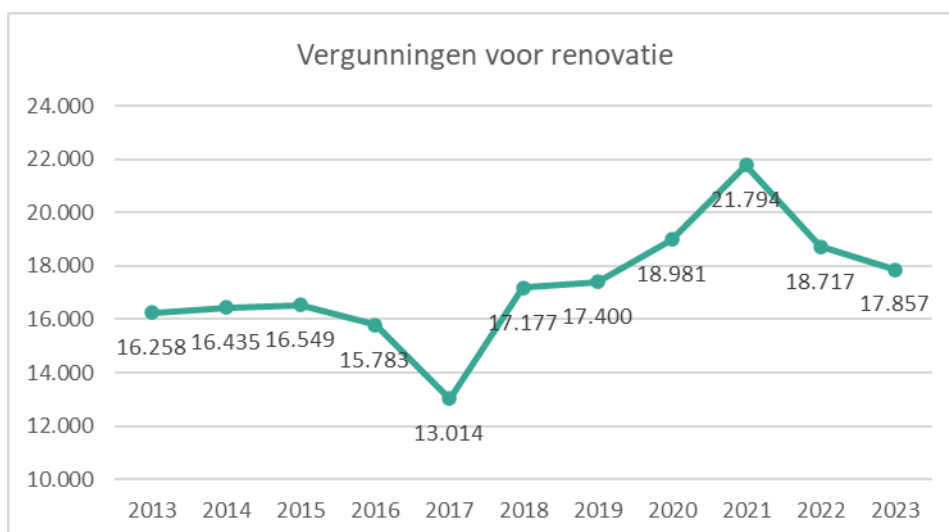
De activiteit op de woningmarkt is de laatste twee jaar wat teruggevallen, zowel bij het aantal vergunningen voor nieuwbouw als voor renovatie zien we een dalende trend. Het totaal aantal verkopen zat na de coronaperiode nog in stijgende lijn tot 2022, maar in 2023 zien we ook hier een terugval.

In 2023 zijn er in totaal 36.716 vergunningen uitgereikt voor nieuwbouwwoningen. Dat is 16% minder dan in 2021.



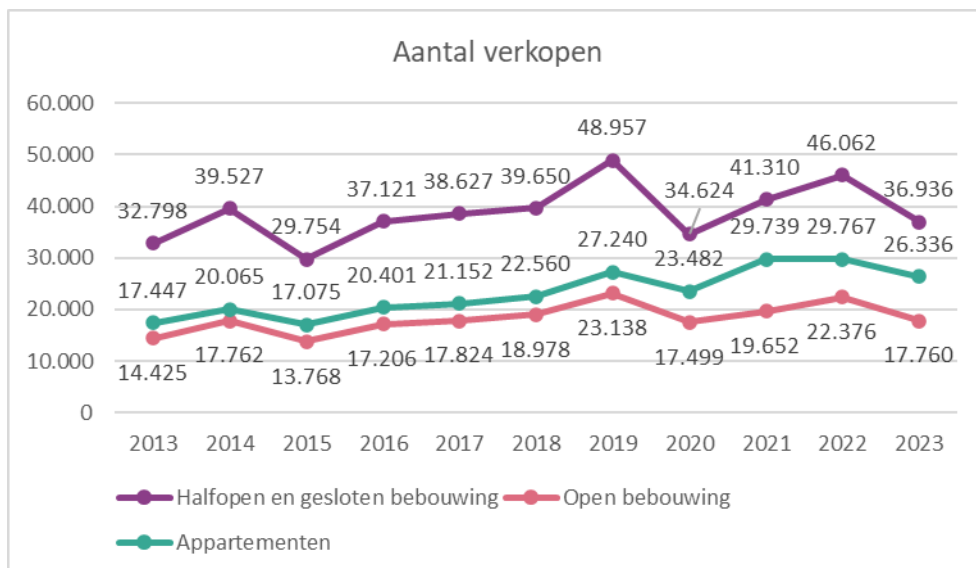
Bron: Statbel – Bouwen en wonen - bouwvergunningen

Na de dalende trend in vergunningen voor renovatie in de periode 2015-2017 volgde een periode van sterke stijgingen tot bijna 22.000 vergunningen in 2021. Na deze periode van sterke stijgingen, volgde opnieuw een periode van dalingen. In 2023 lag het aantal vergunning terug tussen 17 en 18.000.



Bron: Statbel -Bouwen en wonen - bouwvergunningen

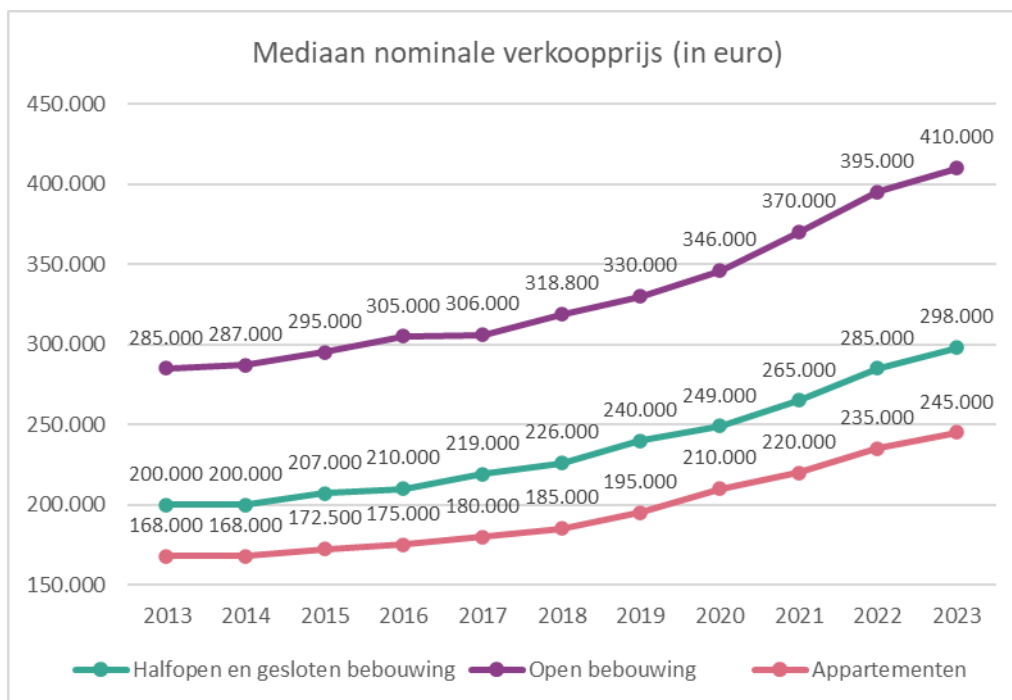
Het jaarlijkse aantal verkopen neemt sinds 2015 stelselmatig toe voor alle woningtypes. In het coronajaar 2020 was er tijdelijk een terugval, maar dat werd ruimschoots goedge maakt in de periode erna. In 2023 is er wel opnieuw een sterke daling in het aantal verkopen voor alle woningtypes. Ondanks deze sterke daling is de algemene trend over 10 jaar wel nog steeds stijgend.



Bron: Statbel – Bouwen en wonen - vastgoedprijzen

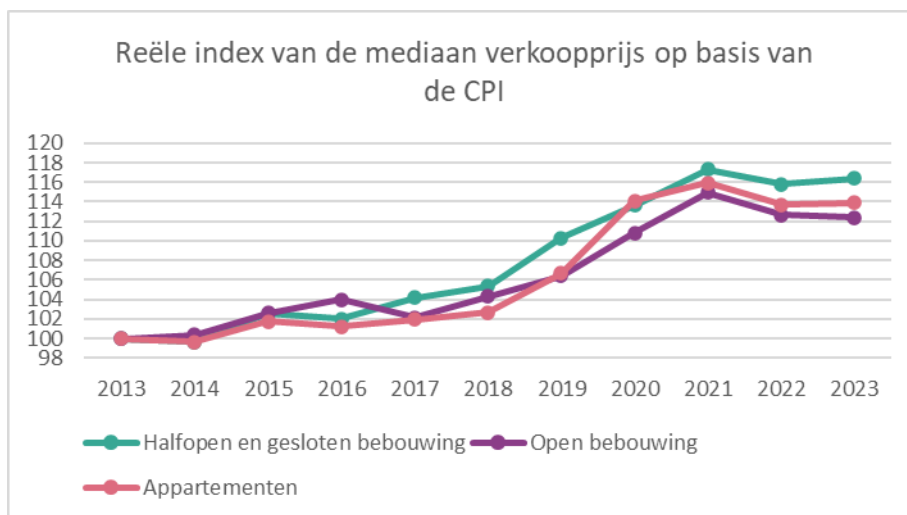
1.3 Prijzen op de woningmarkt

De onderstaande figuur toont een gestage toename in de mediaan van de nominale verkoopprijs van woningen tot 2018, met daarna een sterke toename tot 2022. In 2023 is de stijging terug minder sterk. Deze trend is merkbaar voor alle woningtypes.



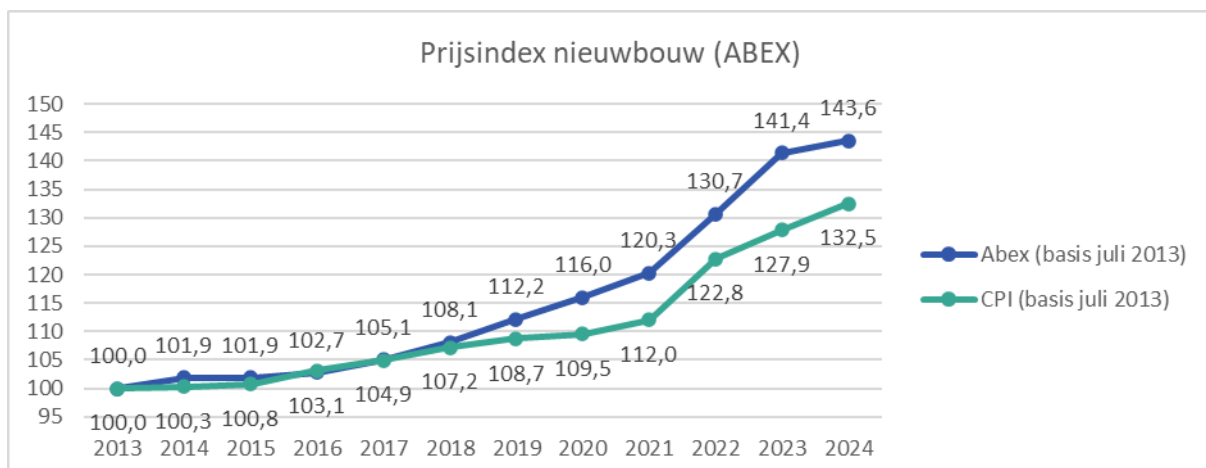
Bron: Statbel – Bouwen en wonen - vastgoedprijzen

Wanneer we de nominale prijzen weergeven in verhouding tot de consumptieprijsindex (CPI), bekomen we de reële index. In onderstaande grafiek zien we dat de mediaan verkoopprijs van huizen in open bebouwing tussen 2013 en 2021 in reële prijzen gestegen is met 15%, voor appartementen met 16% en voor huizen in halfopen en gesloten bebouwing met 17%. In 2022 zien we een lichte daling van de reële woningprijsindex. De inflatie steeg toen dan ook heel snel ten gevolge van de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaarde gaande stijging van energieprijzen. In 2023 lijkt de reële index van de mediaan verkoopprijzen te stabiliseren.



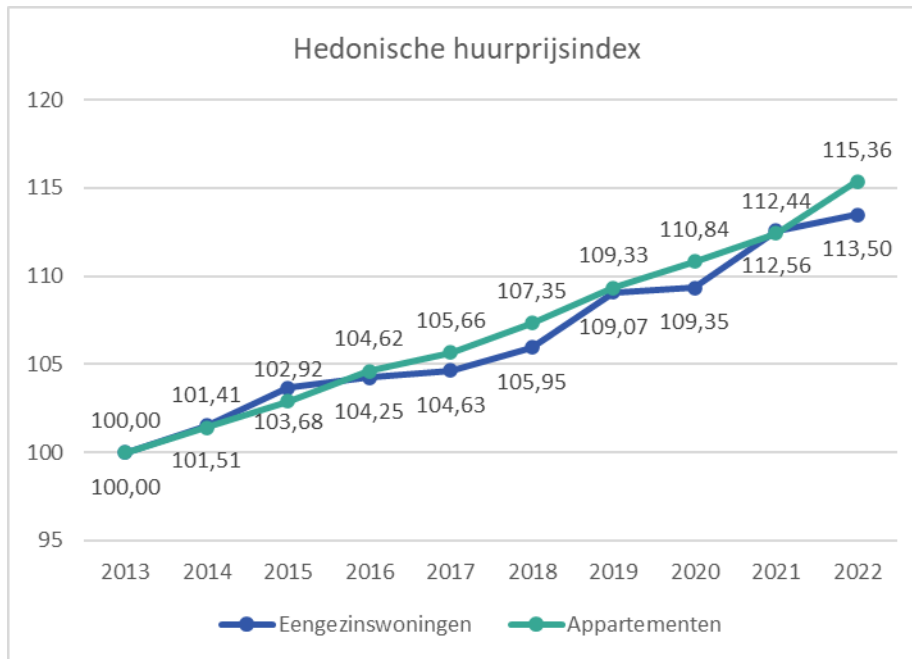
Bron: Statbel – Bouwen en wonen - vastgoedprijzen – consumptieprijsindex, eigen bewerking

De prijsevolutie voor nieuwbouw wordt opgevolgd door de ABEX-index. We zien in onderstaande figuur dat de bouwkosten stelselmatig toenemen, met vanaf 2021 een versnelling. Deze versnelling zette zich door in 2023, terwijl de versnelling van de consumptieprijsindex afnam. In 2024 neemt ook de versnelling van de ABEX-index af. De laatste 5 jaar stegen de bouwkosten met 28%, terwijl de consumptieprijsindex in diezelfde periode met 22% is gestegen.



Bron: Associatie van Belgische experts (ABEX) en Statbel (CPI), eigen bewerking

De hedonische huurprijsindex geeft weer hoe de huurmarktwaarde van eenzelfde woning bij het aangaan van een nieuw contract evolueert doorheen de tijd. De huurprijs is zowel voor appartementen als voor woningen jaarlijks ongeveer met 1,5% gestegen tussen 2013 en 2022, goed voor zo'n 13% à 15%. De gezondheidsindex, die gebruikt wordt om bestaande contracten te indexeren, steeg in dezelfde periode in totaal met 27,37%. De huurprijs voor bestaande contracten steeg dus door de indexering sneller dan de huurprijzen voor de nieuwe contracten.

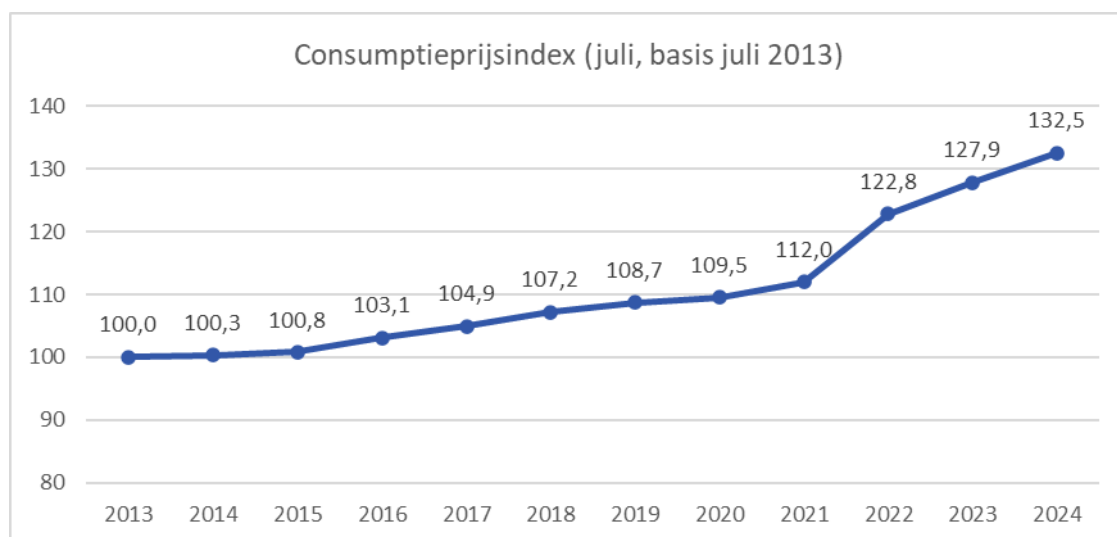


Bron: berekening door het Steunpunt Wonen, zie [rapport huurschatter](#)

2. Macro-economische gegevens

2.1 Consumptieprijsindex

Omdat we regelmatig de evolutie van woningprijzen, huurprijzen, inkomens,... willen corrigeren voor de algemene levensduurte, is de consumptieprijsindex (CPI) een belangrijke omgevingsindicator. De CPI is tussen 2013 en 2020 met 9,5% gestegen. In de periode 2021-2023 is de CPI met 14% gestegen ten gevolge van de oorlog in Oekraïne. De enorme prijstoename voor aardgas, en daaraan gekoppeld, elektriciteit, was in Europa de belangrijkste aanjager van de snel oplopende inflatie. De inflatiegolf werd wel geleidelijk breder omdat steeds meer producenten de hogere kostendruk ten minste gedeeltelijk doorrekenden in de verkoopprijzen.¹

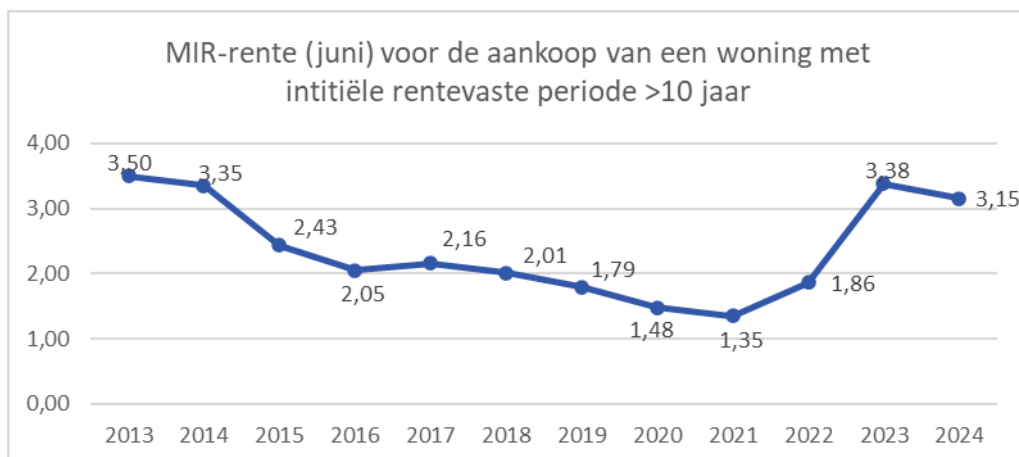


Bron: Statbel - consumptieprijsindex

2.2 Rente hypothecaire kredieten

De rente bepaalt de kostprijs van een hypothecaire lening en is dus een belangrijke determinant van de betaalbaarheid van een eigen woning. De MIR-enquête, een maandelijks gehouden geharmoniseerde enquête van de Nationale Banken binnen het eurogebied, toont de gewogen gemiddelde rentetarieven die de Belgische kredietinstellingen toepassen bij kredietovereenkomsten en deposito's in euro met de gezinnen. We tonen hier de MIR-rente van de leningen voor de aankoop van een woning met een initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar. Tussen 2013 en 2021 is er een duidelijke daling van deze rente. Vanaf 2021 zien we opnieuw een stijging tot een rente van 3,38%. In 2024 is er opnieuw een lichte daling.

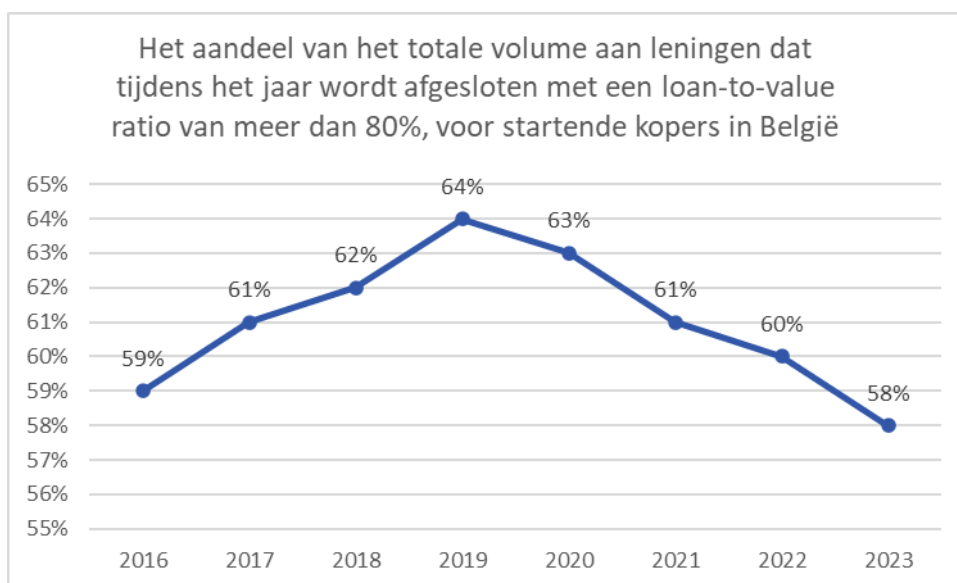
¹ [NBB, Verslag 2022 – “Economische en financiële Ontwikkelingen”, 11.](#)



Bron: NBB – MIR

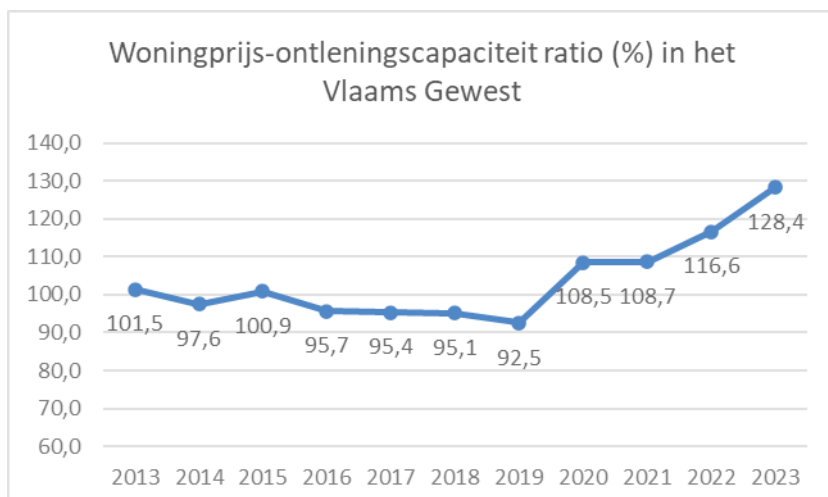
2.3 Loan-to-value ratio hypothecaire kredieten

Hieronder wordt het aandeel van het totale volume aan leningen van startende kopers getoond dat tijdens het jaar wordt afgesloten met een loan-to-value ratio (=de omvang van het aangegane krediet uitgedrukt ten opzichte van de waarde van de woning) van meer dan 80%. In 2019 had 64% van de startende kopers in België met een hypothecaire lening een loan to value van meer dan 80%. Vanaf 2019 is dit aandeel gedaald tot 58% in 2023. Amper 22% van de leningen aan first-time buyers heeft een quotiteit van meer dan 90%.



Bron: NBB, Financial Stability Reports

De woningprijs-ontleningscapaciteit ratio is in essentie een meer gedetailleerde vorm van de verhouding tussen de woningprijs en het inkomen waarbij ook rekening gehouden wordt met de intrestvoet en de fiscale woonvoordelen voor eigenaars. Als de woningprijs hoger ligt dan de ontleningscapaciteit (ratio > 100%), geeft dit aan dat er voor de gemiddelde woning meer betaald wordt dan het gemiddelde gezin kan betalen. Vanaf 2019 zien we in Vlaanderen een toename van deze woningprijs-ontleningscapaciteit ratio boven de 100%. In 2023 is deze ratio gestegen tot 128,4%.



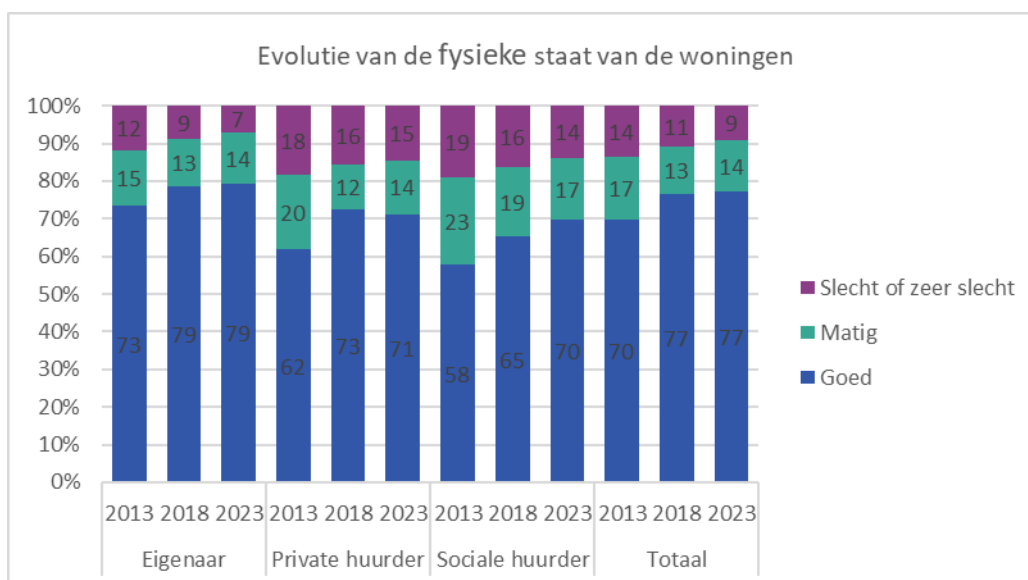
Bron: Steunpunt Wonen, woningprijs-ontleningscapaciteit-ratio zoals berekend in het rapport Vastmans e.a. (2014)

3. Woningkwaliteit

Op basis van de eerste resultaten van de woonsurvey 2023 lijkt de positieve evolutie op het vlak van woningkwaliteit tussen 2013 en 2018 zich in 2023 globaal te hebben doorgezet, maar dit is niet van toepassing voor de huurmarkt.²

3.1 Fysieke staat van de woningen

We zien geen significante wijzigingen in het aandeel woningen van goede fysieke kwaliteit, maar wel een lichte en significante afname van het aandeel woningen van slechte of zeer slechte kwaliteit. Toch blijft nog bijna één op tien woningen het label 'slecht of zeer slecht' dragen.



Bron: GWO 2013, Woonsurvey 2018 en Woonsurvey 2023

² de Smalen D., Winters S., *Woonsurvey 2023 : eerste resultaten voor de basisindicatoren*, versie 29 oktober 2024.

Deze woningen komen meer voor bij woningen bewoond door huurders dan bij eigendomswoningen, maar ook bij de eigendomswoningen is er nog een belangrijk aandeel woningen (7%) van slechte tot zeer slechte kwaliteit.

3.2 Isolatie

In 2023 geeft 9 op de 10 huishoudens aan dat het dak van hun woning volledig of gedeeltelijk geïsoleerd is. Zowel eigenaars als sociale huurders zagen een significante toename in dakisolatie tussen 2018 en 2023. Huurwoningen kennen nog een achterstand op eigendomswoningen. Ongeveer 8% van de eigendomswoningen heeft nog geen dakisolatie, terwijl dat aandeel in de sociale en private huur respectievelijk ongeveer 18 en 19% bedraagt.

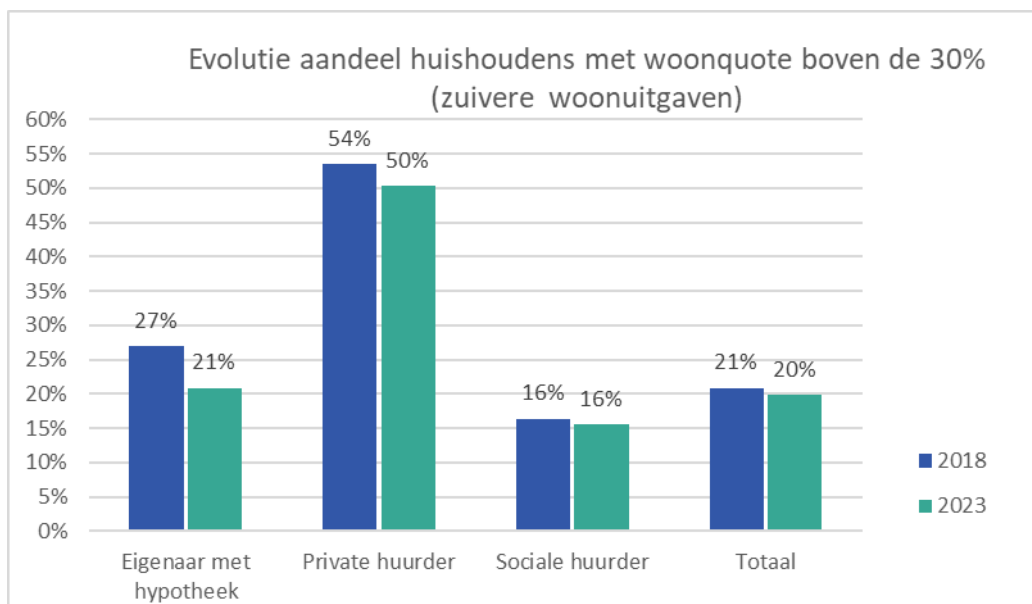
In 2023 hebben zo goed als alle woningen (97%) isolerend glas. De woningen op de private huurmarkt hebben hier nog een kleine achterstand met ongeveer 6% van de woningen zonder isolerend glas.

4. Betaalbaarheid

Om de betaalbaarheid van wonen te beoordelen, bevat de Vlaamse Woonmonitor zes verschillende indicatoren (Winters, 2021). We beperken ons hier tot twee varianten van de woonquote.³

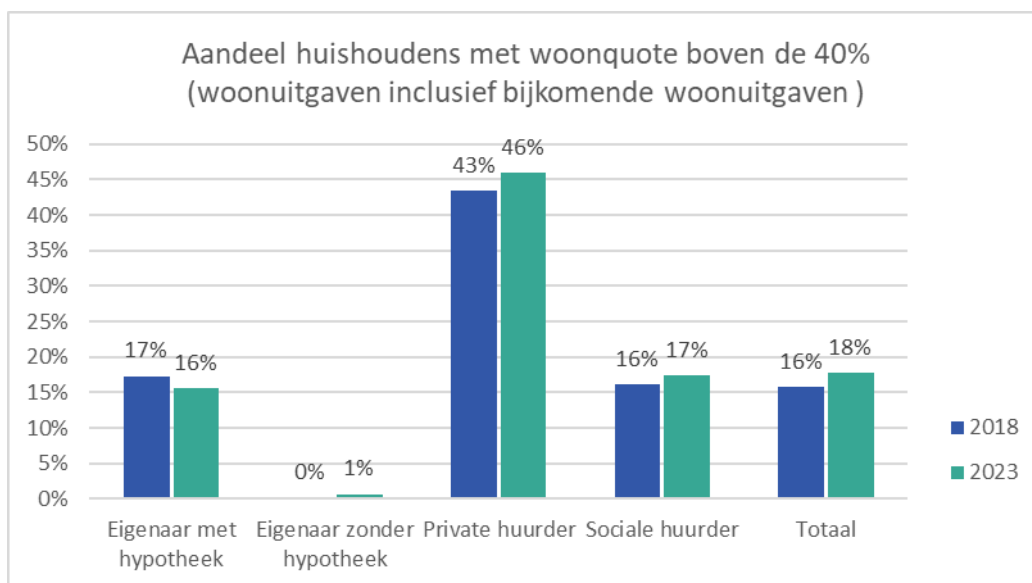
Uit eerste resultaten van de woonsurvey 2023 komt naar voor dat volgens de methode van de woonquote ongeveer 20% van de huishoudens meer dan 30% van het inkomen besteedt aan zuivere woonuitgaven (huur of afbetaling van de lening), en dus een betaalbaarheidsrisico heeft. Net zoals bij vorige metingen zien we de meeste betaalbaarheidsrisico's bij private huurders. Ongeveer 50% van de private huurders geeft meer dan 30% van het inkomen uit aan huur. De betaalbaarheidsrisico's voor huurders zijn sinds 2018 niet significant gewijzigd, terwijl ze voor eigenaars significant zijn verminderd. De verklaring ligt wellicht in belangrijke mate bij de inflatie en de automatische indexering van de inkomens, die zorgde voor een inkomensverhoging, terwijl de meeste eigenaars een vaste som afbetalen voor hun lening.

³ de Smalen D., Winters S., *Woonsurvey 2023 : eerste resultaten voor de basisindicatoren*, versie 29 oktober 2024.



Bron: Woonsurvey 2018 en Woonsurvey 2023

2023 werd gekenmerkt door hoge energie-uitgaven. Wanneer de bijkomende uitgaven voor energie, water, onderhoud en beheerskosten mee in rekening worden genomen, zien we daarom voor de totale groep huishoudens wel een significante toename van de betaalbaarheidsrisico's. Hierbij is geen rekening gehouden met de federale en Vlaamse ondersteuningsmaatregelen op vlak van energie.



Bron: Woonsurvey 2018 en Woonsurvey 2023

V. BELEIDSVELD WONEN

1. ISE1 Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

- De betaalbaarheid van wonen verbeteren
- De woonzekerheid verhogen
- De toegang tot wonen bevorderen

Volgens het Woonbeleidsplan Vlaanderen is in 2050 menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar, heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning en heeft iedereen toegang tot een woning. Ik wil deze legislatuur sterk inzetten op deze ambities.

Ik maak het makkelijker om een woning te verwerven. Daartoe neem ik verschillende maatregelen. Zo verhoog ik het budget voor de Vlaamse woonlening, zodat meer gezinnen en alleenstaanden met een lager inkomen een woning kunnen aankopen. Ik voer de Vlaamse woonwaarborg voor hypothecaire kredieten in om gezinnen en alleenstaanden meer kansen te geven op hun eerste eigen woning. Bovendien verlaagt deze Vlaamse Regering, op voorstel van collega viceminister-president en minister van Financiën en begroting, vanaf 1 januari 2025 de registratierechten bij de aankoop van de enige en eigen woning naar 2%. Dat zal de aankoop van een enige en eigen woning meer betaalbaar maken en de verhuismobiliteit bevorderen. Vooral voor jonge starters is dit een belangrijke duw in de rug.

Ook de betaalbaarheid op de private huurmarkt blijft een aandachtspunt. Vanaf 2028 zal het daarom verboden zijn om de huurprijs te indexeren van woningen die niet voldoen aan de vooropgestelde energienormen. Dit moet verhuurders aanzetten tot woningrenovatie. Waar dat niet gebeurt, zal het de betaalbaarheid voor de huurders van deze woningen, vaak de meest kwetsbare gezinnen, ten goede komen. Daarnaast hervorm ik de huurpremie en de huursubsidie, waarbij ik deze stelsels integreer tot één systeem. Bij die hervorming streef ik eenvoud na, zodat het samen met de invoering van een Vlaamse huurcontractendatabank een opstap is naar automatische rechtentoekenning en het tegengaan van de non-take-up. Tegelijk is die hervorming een mogelijke opstap naar een systeem van principiële toekenningen van de huurpremie, zodat de toegang tot de private huurmarkt voor huishoudens met een beperkt inkomen kan verbeteren. Financiële drempels tot de markt werk ik eveneens weg door de huurwaarborglening te versterken.

Menswaardig wonen wil ook zeggen dat de woonzekerheid gewaarborgd is. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen stelt dat in 2050 iedereen de zekerheid moet hebben te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning. Ik wil daarom ook extra inzetten op Housing First-trajecten, een ruimere bekendheid en groter gebruik van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen, een doorlichting en betere monitoring van (de procedures voor) uithuiszettingen en een uitbreiding van het aanbod noodwoningen via cofinanciering.

Voorlopig op de private huurmarkt staat de gelijke toegang tot wonen nog te vaak onder druk. Verschillende drempels spelen daarbij een rol. Daar wil ik dan ook op inzetten. Door de maximale terugbetalingstermijn van de huurwaarborglening te verlengen van 24 naar 36 maanden verlicht ik de financiële druk voor kwetsbare gezinnen. Als blijkt dat de afbetalingstermijn nog te krap is, kunnen bijkomende maatregelen worden genomen.

Via de toewijzingsregels voor sociale woningen zorg ik ervoor dat de woningen terechtkomen bij de gezinnen die er het meest nood aan hebben.

1.1 SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren

OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen

Sociale koop/kavel

Ik volg het aanbod van sociale koopwoningen op. Na de hervorming van de sociale woonsector blijft een rol weggelegd voor de woonmaatschappijen om sociale koopwoningen te realiseren. De instrumenten die ze daartoe kunnen inzetten, blijven behouden. Om meer mogelijkheden te bieden voor een sociale mix, wordt de maximale grens voor infrastructuursubsidies in gemengde projecten (huur en koop) voor sociale koopwoningen opgetrokken van 20% naar 25%.

Bij het Vlaams Woningfonds kan nu al een bijzondere sociale lening verkregen worden voor sociale koopwoningen, waarbij de grond in erfpacht wordt genomen. Dit houdt in dat de woonmaatschappij eigenaar blijft van de grond, terwijl het erfpachtrecht op de woning wordt verkocht. Vanuit de doelstelling om publieke gronden ook voor toekomstige generaties te kunnen inzetten voor betaalbaar wonen, ga ik na welke maatregelen mogelijk zijn om die constructies te veralgemenen, zodat wordt gewerkt met erfpacht- en opstalconstructies voor sociale koopwoningen. Hierbij wordt ofwel de woning verkocht en de grond in erfpacht genomen, ofwel de grond en de woning via een erfpacht- en opstalconstructie geregeld.

Dit verlaagt de instapkosten en bevordert de betaalbaarheid van wonen.

Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede

In Vlaanderen kampen nog heel wat huishoudens met betaalbaarheidsproblemen en/of met een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie. De woning en woonomgeving zijn immers belangrijk voor het welzijn van mensen: het heeft een impact op de gezondheidstoestand, de onderwijsprestaties van de kinderen, het huishoudbudget, de ontwikkeling van een gezond psychologisch en sociaal welzijn, het onderhouden van een sociaal netwerk, de opleidings- en tewerkstellingskansen, enzovoort. Mensen in armoede beschouwen een betaalbare en goede woning dan ook als een van de belangrijkste sleutels om hun dagelijks leven te verbeteren.

Met het permanent armoedeoverleg en de armoedetoets draagt het woonbeleid bij aan de bestrijding en de preventie van armoede. Ik zal erover waken dat er tijdig en voldoende ruimte wordt gecreëerd voor een reële betrokkenheid en inbreng van het Netwerk tegen Armoede en voor de kennis van ervaringsdeskundigen bij het besluitvormingsproces. In het bijzonder voor maatregelen gericht op mensen in armoede is het van belang om deze betrokkenheid te voorzien vanaf de ontwikkelingsfase van nieuwe instrumenten.

OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen

Vlaamse woonlening

De bedoeling van de Vlaamse woonlening is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De Vlaamse woonlening bevordert dus de betaalbaarheid van eigendomsverwerving. Ik wil hierin blijvend investeren. Daarom wordt de huidige leningsmachtiging komende legislatuur verhoogd tot een jaarlijks volume van 1,7 miljard euro.

Het Vlaams Woningfonds (VWF) staat in voor de toekenning en het beheer van de Vlaamse woonlening. Daarnaast zijn 11 woonmaatschappijen erkend om op te treden als kredietbemiddelaar. Ik wil de doorlooptijd van de Vlaamse woonlening zo kort mogelijk maken en de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid optimaliseren. Ik bekijk ook in welke mate dit stelsel kan worden ingeschakeld voor de toekenning van hypothecaire kredieten voor nieuwe woonvormen. Tegelijkertijd wil ik situaties van noodkoop vermijden. Daarom zet ik nog meer in op maatregelen om kandidaat-kopers te informeren over de nodige renovaties en om aanvragen voor een lening indien nodig te weigeren.

Bijkomend zal ik aan de administratie vragen om een uitgaventoetsing te doen om de efficiëntie en effectiviteit van de Vlaamse Woonlening te onderzoeken.

Bankwaarborg

De Nationale Bank van België stelt dat maximaal 35% van het jaarlijks leenvolume aan 'first time buyers' een quotiteit mag hebben van meer dan 90%. Uit cijfers van de Nationale Bank blijkt echter dat dit leenvolume niet volledig wordt benut. Amper 22% van de leningen aan first-time buyers heeft een quotiteit van meer dan 90%, terwijl dit percentage dus tot 35% mag oplopen.

Om een hoger aandeel van deze mensen te bereiken zal ik een gewestelijke waarborg, de Vlaamse Woonwaarborg, invoeren voor hypothecaire kredieten. Concreet zal Vlaanderen een waarborg verstrekken op het deel van de lening dat boven 90% van de waarde van de woning uitkomt. Deze borgstelling heeft tot doel de banken aan te sporen om vaker leningen met een loan to value hoger dan 90% toe te kennen aan kandidaat-ontleners met voldoende terugbetalingscapaciteit, maar onvoldoende eigen middelen. De maximale verkoopwaarde van de woning wordt afgestemd op de maximumbedragen om aanspraak te maken op de Verzekering Gewaarborgd Wonen. Ik stel de woonwaarborg ook open voor nieuwe leningen van de erkende kredietmaatschappijen.

Eengemaakt stelsel van huurtoelagen

De Vlaamse huurpremie en de Vlaamse huursubsidie zijn nuttige, selectieve instrumenten om, in afwachting van een uitgebreider sociaal woonaanbod, de betaalbaarheid in de huursector te verbeteren. Tegelijkertijd ondersteunt de Vlaamse overheid hiermee ook het rendement van de verhuurder door een verhoogde betalingszekerheid. Een verbeterde betaalbaarheid creëert op zijn beurt marge om in te zetten op de kwaliteit van het huurpatrimonium. Het recht op menswaardig wonen is immers alleen gerealiseerd wanneer voldaan is aan de

vereisten van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Studies tonen echter dat de huurtoelagen ook een probleem van non-take-up kennen. Ook zorgen voorwaarden zoals het doorlopen van een wachttermijn van vier jaar voor een beperkt bereik en blijkt de huursubsidie nauwelijks aan te zetten tot een verhuis naar een kwalitatieve woning.

Daarom integreer ik beide types van huurtoelagen tot één vereenvoudigd stelsel - dat geënt is op de huidige huurpremie. Ik bekijk in welke mate bepaalde vereisten, zoals de maximale huurprijs, leiden tot uitval en stuur deze waar nodig bij. Mensen in situaties van dak- en thuisloosheid blijven meteen recht hebben op de tegemoetkoming. Daarnaast onderzoek ik in overleg met de beleidsvelden Armoede en Welzijn welke doelgroepen eventueel nog recht moeten hebben op een (onmiddellijke) tegemoetkoming.

De integratie naar één stelsel biedt bovendien kansen om stappen te zetten naar een (semi-)automatische rechtentoekenning. Om dit te realiseren, maak ik komende regeerperiode ook werk van een Vlaamse registratie van huurcontracten (zie OD 3.3). De combinatie van de eengemaakte huurtoelage en de Vlaamse registratie van huurcontracten biedt mogelijkheden voor een nieuw systeem van principiële toekenningen in functie van de kandidaatstelling voor een woning. Mijn administratie zal de mogelijkheid van een dergelijk systeem onderzoeken (zie OD 3.3).

Indexatieverbod bij slechte energieprestaties

Vanaf 2028 zorg ik voor een indexatieverbod voor private huurwoningen met slechte energieprestaties. Dit moet verhuurders aanzetten tot woningrenovatie, wat resulteert in een daling van de energiefactuur. Waar dat niet gebeurt, zal het de betaalbaarheid voor de huurders, vaak de meest kwetsbare gezinnen, ten goede komen. Voor die woning kan de huurprijs namelijk niet meer worden geïndexeerd tot wanneer een gunstig EPC-label voorligt (zie ook OD 5.5).

Eengemaakte huurprijsberekening in sociale huur

Met de oprichting van de woonmaatschappijen in 2023 werden de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, elk met hun eigen methoden voor huurprijsberekening en subsidiëring, samengevoegd. Voor een woning in eigendom van de woonmaatschappij betaalt de huurder de marktwaarde, verminderd met een sociale korting op basis van onder meer het inkomen en de gezinslast. Voor een ingehuurde woning betaalt de huurder een huurprijs die doorgaans lager ligt dan de marktwaarde, verminderd met een huursubsidie als hij aan de voorwaarden voldoet. Hoewel in beide gevallen het risico op betaalbaarheidsproblemen significant wordt gereduceerd, zullen huishoudens met een gelijkwaardig socio-economisch profiel voor eenzelfde woning een hogere of lagere huurprijs betalen, naargelang de woning in eigendom is van de woonmaatschappij of erdoor werd ingehuurd. Dat onderscheid is niet verantwoordbaar vanuit de doelstelling van een gelijke behandeling van alle sociale huurders.

In september 2023 werd al een eerste stap gezet naar een meer gelijkwaardige tegemoetkoming. Zo werd vanaf 1 januari 2024 de huursubsidie voor huurders in een ingehuurde woning verhoogd met 26% en werd de sociale korting voor woningen uit het eigen patrimonium verlaagd met 2%.

Deze legislatuur zorg ik voor een eengemaakte huurprijsberekening voor zowel eigen woningen als ingehuurde woningen. Het statuut van de woning heeft daarbij geen impact meer op de hoogte van de huurprijs. Ik neem de huurprijsberekening, zoals die momenteel wordt toegepast voor de eigen woningen, als uitgangspunt, maar ik evalueer de verschillende parameters die onderdeel vormen van de berekeningswijze. Daarbij houd ik steeds rekening met de budgettaire mogelijkheden, de impact op het betaalbaarheidsrisico en de gevolgen voor de woonmaatschappijen.

1.2 SD2: De woonzekerheid verhogen

OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Vlaams Woninghuurdecreet

Op 1 januari 2019 trad het Vlaams Woninghuurdecreet in werking. Tijdens de vorige legislatuur is het in nauwe betrokkenheid met de stakeholders geëvalueerd. Op basis van het evaluatierapport⁴ zal ik deze legislatuur de nodige wijzigingen doorvoeren aan het Vlaams Woninghuurdecreet. Zo wil ik de regels over studentenhuur bijsturen. Ook de regeling rond medehuur, die nu nog een onderscheid maakt tussen gehuwden, wettelijk samenwonende partners en feitelijke samenwoners, kan, binnen een context van contractuele zekerheid, verfijnd worden en zoveel als mogelijk evolueren naar één systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen. Daarnaast wil ik het Vlaams Woninghuurdecreet afstemmen op de ambitie om het Vlaams woningpatrimonium energie-efficiënter te maken. Ik streef ernaar die wijzigingen in één keer door te voeren, zodat het Vlaams Woninghuurdecreet nadien weer langere tijd ongewijzigd kan blijven. Bij dit traject zal ik opnieuw de stakeholders betrekken om een evenwichtig, wettelijk kader te garanderen.

Verder blijf ik de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen via het Overlegplatform Private Huur en het Overlegplatform Private Huur – studentenhuurvesting. Op het tweede platform zijn zowel hogeronderwijsinstellingen, als lokale besturen vertegenwoordigd en is er ruimte om verschillende aspecten van studentenhuurvesting te bespreken.

OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid

Uithuiszettingen zijn voor alle betrokkenen bijzonder ingrijpend en vaak een directe aanleiding tot dak- en thuisloosheid. Ik zet dan ook in op verschillende sporen om uithuiszettingen tegen te gaan.

Bij het vermijden van uithuiszettingen is een goede samenwerking tussen actoren uit de beleidsvelden Wonen, Welzijn en Justitie van cruciaal belang. Op lokaal niveau bestaan bijvoorbeeld al samenwerkingsafspraken tussen het vredegerecht en het OCMW om huurders met betalingsproblemen tijdig te kunnen bijstaan. Die bijstand draagt onder meer bij aan oplossingen voor huurachterstallen en het vermijden van uithuiszettingen. Oorzaken voor een uithuiszetting zijn daarbij vaak

⁴ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67191>

complex en niet (louter) financieel van aard, wat de nood aan een goede samenwerking tussen diverse actoren op (boven)lokaal niveau benadrukt. Ik laat onderzoeken hoe de Vlaamse overheid kan bijdragen aan netwerkvorming en samenwerking, om risico's voor uithuiszetting tijdig te detecteren (bv. via de LAC-werking) en een aangepast ondersteuningsaanbod te verzekeren.

Verder heb ik oog voor huurgeschillen en de uithuiszettingsprocedure in het bijzonder. Samen met mijn administratie ga ik na of de uithuiszettingsprocedure hervormd moet worden, zodat er meer ruimte is voor preventieve woonbegeleiding en huurbemiddeling tussen huurder en verhuurder. Aansluitend maak ik alvast het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen beter bekend bij lokale welzijnsactoren en eindgebruikers. Ik werk daarbij nauw samen met de lokale besturen. Doelstelling is huurders met betaalbaarheidsproblemen zo snel mogelijk toe te leiden naar het fonds.

Ondersteunend aan deze initiatieven geef ik de opdracht aan mijn administratie om bijkomende kennis te verwerven over uithuiszettingsprocedures. Naast monitoring van bepaalde kwantitatieve gegevens (zie OD 7.2) gaat het onder meer over het in kaart brengen van de aard van de problemen die leiden tot uithuiszetting, de beoordelingspraktijk door vrederechters en de strategieën die huurders en verhuurders bij dreigende uithuiszettingen ontwikkelen.

OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen

Dak- en thuisloosheid

Ik wil, in nauw overleg en samenwerking met mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn, de strijd tegen dak- en thuisloosheid opvoeren. We zetten daartoe verder in op een op elkaar afgestemd gedifferentieerd en gediversifieerd begeleidings- en woonaanbod. In dit kader zijn lokale besturen de partner bij uitstek om een bovenlokaal netwerk samen te brengen van welzijns-, gezondheids- en woonactoren waarbinnen een aanbod van preventie tot curatie wordt gerealiseerd. Dit sluit aan bij de regierol die lokale besturen kregen in het kader van lokaal woon- en sociaal beleid.

De maatregelen vanuit de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn, Volksgezondheid en Gezin verzamelen we in een nieuw actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid. Dit actieplan wordt voorbereid en opgevolgd door een gemengd platform en tussentijds geëvalueerd.

Verzekering gewaarborgd wonen

De verzekering gewaarborgd wonen draagt bij aan de woonzekerheid van eigenaars door tussen te komen in de aflossing van de hypothecaire lening bij inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. In de evaluatiestudie van 2022 gaf het Steunpunt Wonen het instrument een positieve evaluatie. Wel blijkt dat de verzekering gewaarborgd wonen niet al de potentieel gerechtigden bereikt en dat de aanvraagprocedure administratief zwaar is voor de aanvragers. Begin 2024 voerde de administratie een uitgaventoetsing uit van de verzekering gewaarborgd wonen, met als doel na te gaan of en hoe de effectiviteit en de efficiëntie van de maatregel kan vergoot worden. Op basis van deze oefeningen onderzoek ik of het bereik van de verzekering kan vergroten door vanuit de overheid proactief de burger die een verkoop- en kredietakte heeft afgesloten te contacteren en hem te herinneren aan de mogelijkheid een

verzekering gewaarborgd wonen aan te vragen. Ook onderzoek ik of de voorwaarden voor het bekomen van een verzekering gewaarborgd wonen kunnen versoepelen met het oog op een administratieve vereenvoudiging, zowel voor de burger als in de behandeling van de aanvraagdossiers.

Rechtshulp bij procedures in het kader van huurgeschillen

Veel huurders vinden het moeilijk om hun rechten te kennen en te gebruiken als er problemen zijn met hun huisbaas of de kwaliteit van hun woning. Dit maakt het moeilijk om problemen op te lossen en naar de rechtbank te stappen als dat nodig is. Het aantal verstekvonnissen in huurzaken is groot en slechts een fractie (1%) van de huurders blijkt bij een huurgeschil de stap te zetten naar de rechter. Het Vlaamse woonbeleid erkent en subsidieert huurdersbonden al om eerstelijnsbijstand te verlenen, maar de nood om het aanbod aan informatie, bijstand en advies verder te versterken, blijft hoog.

Daarom bekijk ik de mogelijkheid van een proefproject met meer uitgebreid juridisch advies en bijstand, al dan niet in het kader van een procedure, via de huurdersbonden (tweedelijnsbijstand). Zo kunnen we een antwoord bieden op de vaststelling dat huurders vaak afhaken wanneer ze de stap moeten zetten naar de (hen weinig vertrouwde) actoren van het gerecht en de advocatuur.

1.3 SD3: De toegang tot wonen bevorderen

OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Sociaal huurstelsel (inschrijving, toewijzing, contractregeling, huurdersverplichtingen)

De Vlaamse overheid wil sterk inzetten op een bijkomend aanbod van kwalitatieve sociale huurwoningen en op de renovatie van het sociaal patrimonium. We geven daartoe vertrouwen aan de woonmaatschappijen en maken werk van administratieve vereenvoudiging, zodat woonmaatschappijen zich op hun kerntaken kunnen toeleggen. Bij die vereenvoudiging focus ik in de eerste plaats op de voorwaarden en modaliteiten voor het bouwen en renoveren van woningen. Daarnaast moeten we ook bij de uitwerking van het sociaal huurstelsel veel sterker inzetten op eenvoud en het beperken van administratieve lasten. Dat komt niet alleen de woonmaatschappijen ten goede, maar ook de huurders en kandidaat-huurders waarvan we weten dat zij moeilijk hun weg vinden in de complexe sociale huurreglementering.

Onroerend bezit

Op 17 september 2024 sprak de Raad van State een belangrijk arrest uit over de onroerende bezitsvoorwaarde in de sociale huur (arrest nr. 260.645). De Raad van State oordeelde dat het gelijkstellen van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond met (kandidaat) sociale huurders met slechts een gedeeltelijk zakelijk recht problematisch is voor het gelijkheidsbeginsel. De onroerende bezitsvoorwaarden bij inschrijving, toelating en tijdens het huren van een sociale woning, werden vernietigd.

Op korte termijn maak ik werk van nieuwe regels waarbij, in uitvoering van het arrest van de Raad van State, het bezit van gedeeltelijke onroerende zakelijke

rechten niet langer zonder meer leidt tot een schrapping van de wachtlijst of uithuiszetting. Dat is nodig omdat de Raad van State de onroerend bezitsvoorwaarde in zijn geheel heeft vernietigd. De gevolgen van de vernietigde regeling blijven op basis van het arrest wel gehandhaafd tot 31 december 2025 of tot wanneer de Vlaamse Regering nieuwe regels aanneemt, maar uiteraard moeten we absoluut vermijden dat (kandidaat-)sociale huurders nog de dupe worden van die ongrondwettige regeling.

De nieuwe regels over onroerend bezit zal ik telkens ook toepassen op andere instrumenten van het woonbeleid waarbij gedeeltelijke zakelijke rechten een deel zijn van een onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat onder meer om de verkoop van sociale koopwoningen, sociale leningen en huurwaarborgleningen. De redenering die de Raad van State maakte in het kader van de sociale huur geldt namelijk ook voor deze instrumenten.

Daarnaast blijf ik inzetten op het bestrijden van domiciliefraude en op controles naar buitenlandse eigendommen. Ik zal de woonmaatschappijen verplichten om daaraan mee te werken en hen vragen om daarover te rapporteren.

Middelentoets

Tijdens de voorgaande legislatuur werd de middelentoets in het sociaal huurstelsel ingevoerd. Sindsdien mogen (potentiële) kandidaat-huurders geen tegoeden op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen hebben die een bepaalde grens overschrijden. De bewijslast hiervoor ligt momenteel bij de (potentiële) kandidaat-huurder. Bij inschrijving moet hij een verklaring op eed afleggen. Bij toewijzing moet hij zijn tegoeden bewijzen met rekeninguittreksels en een afschrift van een actuele raadpleging van het centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP). Dit laatste blijkt echter in strijd met de wet. Het hergebruik van gegevens uit het CAP door derden, zoals de sociale verhuurder, is immers verboden. Daarom onderzoek ik of het mogelijk is om met een regelgevend initiatief te voorzien dat sociale verhuurders, via Wonen in Vlaanderen, systematisch het CAP kunnen raadplegen. Dat zou niet alleen voor een significante administratieve vereenvoudiging zorgen maar ook eventuele bancaire kosten voor kandidaat-huurders vermijden.

Toewijzing

Tijdens de voorgaande legislatuur werd er intensief gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel voor de sociale huurwoningen. Dit model geldt voor zowel de ingehuurde woningen als voor de eigen woningen van de woonmaatschappijen. Het doel van dit model is om het toewijzingsproces efficiënter en transparanter te maken. Het model trad in werking op 1 januari 2024.

Het nieuwe eengemaakte toewijzingsstelsel biedt ruimte voor lokaal maatwerk. Dit betekent dat lokale overheden binnen de grenzen van een gewestelijk regelgevend kader zelf invulling kunnen geven aan het toewijzingsregime. Dat biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om beter in te spelen op de specifieke noden en omstandigheden. Er is gekozen voor een model dat responsabilisering stimuleert. Lokale actoren worden via de toewijzingsraad betrokken bij de besluitvorming en uitvoering van het toewijzingsbeleid. Deze raad zorgt ervoor dat verschillende actoren, zoals vertegenwoordigers van de woonmaatschappij, relevante huisvestings- en welzijnsactoren en lokale besturen, betrokken worden bij het opstellen van specifieke toewijzingsregels. Door deze inclusieve benadering worden diverse perspectieven meegenomen, wat bijdraagt aan een rechtvaardiger en effectiever toewijzingsproces. Ik zal de verdere implementatie de komende legislatuur nauwgezet opvolgen.

Daarnaast zal ik het voorrangssysteem van de versnelde toewijzing evalueren en waar nodig bijsturen. Dit om eventuele onrechtvaardigheden uit het systeem te halen en ervoor te zorgen dat het systeem optimaal functioneert. Dit continue verbeterproces is essentieel om ervoor te garanderen dat het toewijzingsmodel zijn doelstellingen bereikt en blijft voldoen aan de behoeften van zowel de woonmaatschappijen als de kandidaat-huurders. Het systeem van versnelde toewijzing moet ook afgestemd zijn op initiatieven rond Housing First (zie OD 4.3), zodat een coherente aanpak wordt verzekerd.

Om verhuisbewegingen voor (kandidaat-)huurders wegens hun arbeidslocatie eenvoudiger te maken, plan ik nog een specifieke wijziging aan de toewijzingsregels. Ik zal de absolute voorrang voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt uitbreiden. Kandidaat-huurders met een werkbinding in die gemeente zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. Deze regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichterbij hun werkplek te wonen.

Huurdersverplichting/verplichting kandidaat-huurder – arbeidsmarktpositie

Door sociale huurders te ondersteunen met gerichte begeleiding en opleiding, kunnen zij hun vaardigheden ontwikkelen en hun kansen op de arbeidsmarkt vergroten.

Bij de zoektocht naar een geschikte job staan (kandidaat-)sociale huurders er niet alleen voor. Net als andere burgers kunnen zij beroep doen op ondersteuning door de VDAB. Sociale huurders met arbeidspotentieel moeten nu al ingeschreven zijn bij de VDAB. Die inschrijvingsplicht bij VDAB breiden we uit naar niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel.

Voor sociale huurders wordt werkbereidheid gekoppeld aan de inschrijving bij VDAB. Indien er een gepast traject naar werk voor hen aanwezig is bij de VDAB worden zij verwacht actief deel te nemen aan dit traject. Dit om samen te bouwen aan een inclusieve en dynamische samenleving, maar ook in functie van economische zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en sociale mobiliteit.

Door middel van het propellermodel kan de VDAB de afstand van sociale huurders tot de arbeidsmarkt in kaart brengen. Waar mogelijk werken we gedetecteerde drempels weg en voorzien we begeleiding op maat naar werk.

Verder maak ik werk van een bijkomende stimulans om niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel aan te moedigen deel te nemen aan de arbeidsmarkt. Met een doorstroompremie zal ik sociale huurders ondersteunen op het ogenblik dat zij doorstromen naar de private markt. Op die manier geven we als Vlaamse overheid een extra duwtje in de rug aan wie gaat werken en vervolgens, eventueel in het kader van die job, verhuist naar een private woning.

Daarnaast neem ik maatregelen om voor huurders met arbeidspotentieel die aanhoudend weigeren in te gaan op het traject voorgesteld door de VDAB de sociale huurprijs te verhogen tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Die huurprijsverhoging is een laatste stap. Deze gaat pas in na 2 jaar, inclusief het volgen van de controlprocedures op de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt bij de VDAB. Omwille van billijkheidsredenen, zal een woonmaatschappij bovendien gemotiveerd kunnen afwijken. Met deze maatregel willen we de inactiviteitsval tegengaan.

Deze aanpassingen vereisen een intensieve samenwerking tussen de beleidsvelden wonen en werk en het uitwisselen van gegevens tussen diverse actoren. Deze

maatregelen zullen dan ook worden uitgewerkt in nauw overleg met mijn collega-minister van Werk en met het nodige respect voor de regels inzake gegevensbescherming.

Huurdersverplichting – taalkennis

Tijdens de voorgaande legislatuur is de taalkennisvereiste voor sociale huurders verhoogd naar minimaal niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Deze regel geldt voor huurders die vanaf 1 januari 2023 sociale huurder zijn geworden. Zij hebben twee jaar om dat niveau te behalen. Dat betekent dat ten vroegste vanaf 1 januari 2025 de eerste sociale huurders dat niveau zullen moeten bewijzen. Voor huurders van vóór 1 januari 2023 geldt niveau A1. Ik neem initiatieven om het taalniveau te verhogen tot B1 mondeling. Een gedegen taalkennis verhoogt de maatschappelijke integratie, arbeidsmarktparticipatie en sociale mobiliteit.

Centraal Woningen- en Huurdersregister voor sociale huurders

Ik zal een solide decretale basis creëren voor het centraal woningen- en huurdersregister, met als doel het versterken van het sociaal huurbeleid. Dit register zal worden ontwikkeld met inachtneming van de GDPR-regels en niet alleen sociale huurwoningen omvatten, maar ook gegevens van sociale huurders. Dat is nuttig voor het ondersteunen van beleidsvorming en strategische beslissingen.

Het register kan ook een instrument zijn om Wonen in Vlaanderen te ondersteunen bij het opstellen van beleid, het uitvoeren van statistische analyses en het realiseren van de gewestelijke sociale correctie. Door actuele en gerichte gegevens beter te ontsluiten, kunnen we beleidsdomeinen beter op elkaar afstemmen en een meer samenhangend woonbeleid ontwikkelen.

Zo kan een gedegen informatie-ontsluiting met betrekking tot de sociale huurders een hefboom bieden om de samenwerking en gegevensuitwisseling met andere relevante actoren te optimaliseren, bijvoorbeeld in het kader van de samenwerking met inburgering, werk, welzijn en onderwijs.

OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen

Actieplan huurdiscriminatie

Studies tonen aan dat bepaalde groepen, zoals personen met een beperking, alleenstaande moeders of kandidaten met een niet-Vlaamse naam, op de private huurmarkt systematisch minder kans maken om een woning te bezichtigen en te huren.

Tijdens de legislatuur 2014-2019 werd een actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de Private Huurmarkt' opgemaakt. De krachtlijnen van dit actieplan bestonden uit monitoren, informeren, sensibiliseren en empoweren van betrokken actoren en handhaving via de klachtenprocedures van Unia en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Ook werd de betrokkenheid van lokale besturen en sectororganisaties bevorderd bij de ontwikkeling en uitvoering van het antidiscriminatiebeleid. Die betrokkenheid werd meer bepaald georganiseerd via een convenant dat op 22 juli 2019 in werking trad. In dit convenant gingen koepelorganisaties van verhuurders en

vastgoedmakelaars gedurende vijf jaar bepaalde engagementen aan. Samen met mijn administratie zal ik het actieplan evalueren met het oog op bijsturing en hernieuwing van het maatregelenpakket tegen discriminatie.

Gedetineerden op zoek naar een woning

Het hebben van een woonst speelt een cruciale rol bij een succesvolle re-integratie. Bovendien is het hebben van een woonst/verblijfplaats een noodzakelijke voorwaarde in het kader van de voorwaardelijke invrijheidsstelling van gedetineerden. Daarom zal ik ook bekijken welke maatregelen ik nog kan treffen om ook gedetineerden vlotter toegang te laten krijgen tot de woningmarkt. In dat kader zorg ik ook voor de nodige bijdragen aan het nieuwe strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden 2025-2030.

OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen

Optimalisatie huurwaarborglening

In 2023 onderwierp het Steunpunt Wonen de huurwaarborglening aan een grondige evaluatie. Daaruit blijkt dat de huurwaarborglening in het algemeen haar doelstelling bereikt om hulpbehoevende huurders te ondersteunen: het helpt huurders om hun huurwaarborg samen te stellen en verbetert de gelijke toegang tot de private huurmarkt. Maar de studie maakt ook kanttekeningen voor de meest kwetsbare huurders. Daarnaast voerde de administratie begin 2024 ook een uitgaventoetsing uit van de huurwaarborglening, waarin ze zowel besparingsvarianten als intensiveringsvarianten onderzocht.

Op basis van beide oefeningen zal ik de huurwaarborglening nu optimaliseren. Ik neem de nodige initiatieven om het instrument beter bekend te maken. Ook zal ik de terugbetalingstermijn van de huurwaarborglening verlengen van 24 maanden tot 36 maanden, zodat de druk van de mensualiteit op het inkomen wordt verlicht.

Principiële toekenning huurtoelage

Eén van de voorwaarden voor de toekenning van een huursubsidie of huurpremie is dat de aanvrager moet beschikken over een geldige woninghuurovereenkomst. De aanvrager moet dus een zittende huurder zijn. Daarnaast gelden er nog een aantal bijkomende voorwaarden. Het is daardoor moeilijk voor kandidaat-huurders om verhuurders bij de kandidaatstelling te overtuigen van een mogelijke huurtoelage in de toekomst.

Om de kandidaatstelling van huurders die potentieel recht hebben op een toelage te versterken, zal ik onderzoeken of er naast de bestaande aanvraagprocedure een systeem van principiële toekenningen kan worden ontwikkeld. Dit systeem houdt in dat de overheid alleen nagaat of de betrokkene voldoet aan de toekenningsvoorwaarden, zoals inkomen, en niet de voorwaarden die betrekking hebben op de woning en de huurovereenkomst.

Het doel is om de kandidaat-huurders een bewijsstuk te geven, bijvoorbeeld een attest met de principiële toekenning, de potentiële hoogte van het premiebedrag en de parameters waarbinnen ze de premie definitief kunnen krijgen na afsluiten van het huurcontract. Dit bewijsstuk kan de kandidaat-huurder aan de verhuurder

voorleggen. Hierdoor kan de verhuurder erop vertrouwen dat de kandidaat, onder de in het attest geschetste voorwaarden, recht zal hebben op de premie. Na het sluiten van de huurovereenkomst moet de huurder een tweede aanvraag doen voor de definitieve toekenning. Op dat ogenblik zal de administratie de vereisten die specifiek zijn voor de gehuurde woning, zoals huurprijs en ligging, controleren.

Bij het onderzoek naar dit nieuwe systeem hou ik rekening met de operationele impact. Ik ga ook na of eventuele flankerende maatregelen mogelijk zijn. Werken met een principiële toelating kan immers betekenen dat de dossierbehandeling veel intensiever wordt. Vereenvoudiging van de toelatingsvoorwaarden en de mogelijkheid om die voorwaarden geautomatiseerd te controleren, zijn daarom belangrijke voorwaarden.

Vlaamse registratie huurcontracten

Binnen de federale staatsstructuur is de registratie van huurcontracten een gedeelde bevoegdheid: de gewesten zijn bevoegd voor burgerrechtelijke aspecten, de federale overheid voor de fiscale verplichting. De federale overheid verplicht nu al om huurcontracten te registreren. Door beperkingen op het vlak van geregistreerde gegevens en ontsluiting, blijkt de databank met geregistreerde huurcontracten momenteel echter nauwelijks nuttig voor het Vlaamse en lokale woonbeleid. Om die problemen aan te pakken wil ik de registratie van huurcontracten op Vlaams niveau organiseren.

In eerste instantie ga ik hierover in overleg met de federale overheid om dubbel werk voor de verhuurder te vermijden. Voor de Vlaamse overheid en voor lokale besturen zorgt een Vlaamse registratie voor een beeld op de (lokale) huurmarkt, wat nu een belangrijke lacune is. Zo kan een Vlaamse registratie van huurcontracten onder andere meer zicht bieden op de woningkwaliteit van de huurwoningen op de markt. Het kan ook een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van een monitor studentenhuisvesting (zie OD 7.2). Een Vlaamse registratie biedt bovendien een belangrijke hefboom naar automatische rechtentoeakening. Ik onderzoek de mogelijkheden hiervan bij de toekenning van de huurpremie en bij de vermindering van de onroerende voorheffing voor rechthebbende huurders. Tenslotte kan dit ook een aanknopingspunt vormen om, met respect voor de privacy, contact te leggen met het huurders- en verhuurderspubliek en hen beter bekend te maken met het informatie- en ondersteuningsaanbod.

1.4 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Aantal Vlaamse woonleningen voor de aankoop van een woning
Definitie	Som van het aantal door het Vlaams Woningfonds toegekende kredieten voor : -Aankoop (en renovatiewerken) -Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken) -Aankoop (en energetische renovatiewerken).

Laatste gekende waarde	Laatst gekende waarde : 5.913 Meeteenheid : woonkredieten Tijdstip : 31/12/2023
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden in de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan het ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt en SD 2: de betaalbaarheid van het wonen verbeteren. Deze indicator kan beïnvloed worden door : - de hoogte van de rentevoet op de private markt; - de uitrol van de Vlaamse woonwaarborg.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

2. ISE 2 Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag'.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen ambieert dat in 2050 vraag en aanbod op mekaar zijn afgestemd. Gezien de toenemende woningvraag door de demografische evoluties, wil ik inzetten op een aanbodverruiming op de drie deelmarkten van de woningmarkt.

De huidige context van een stijgende woonneed, in het bijzonder van kwetsbare groepen en een ontoereikend sociaal en betaalbaar woonaanbod, de bouwshift, het terugdringen van bebouwing in watergevoelige gebieden en de voortschrijdende vervreemding van vastgoed van (semi-)openbare besturen noopt tot een geïntegreerd Vlaams initiatief van de beleidsvelden Wonen en Ruimte.

Daarom zal ik inzetten op een optimale samenwerking met mijn collega bevoegd voor Omgeving, om waar nodig een geïntegreerd en elkaar versterkend beleid te voeren. Zo wordt een taskforce Wonen-Ruimte opgericht met experts inzake woonbeleid en ruimtelijke planning. Bedoeling is te komen tot een concrete versnelling van woningbouwprojecten in Vlaanderen. Met een compacter woonpatrimonium en een kernversterkend locatiebeleid spelen we beter in op de demografische, ruimtelijke en klimaatuitdagingen. Deze taskforce heeft tot doel de slapende en onbenutte bouwpotenties in Vlaanderen in kaart te brengen, de drempels voor de versnelde activering van deze bouwpotenties weg te werken en woonactoren in staat te stellen de beoogde uitbreiding van het woonaanbod te realiseren. Op die manier zet ik mij in voor een groter aanbod aan betaalbare en duurzame woningen voor iedereen.

Voor de private huurmarkt wil ik verder inzetten op het systeem van budgethuren om het aanbod te vergroten. Ik zal dan ook inspanningen leveren om het systeem nog beter ingang te doen vinden, onder andere door verdere bekendmaking, evaluatie en bijsturing waar nodig.

De aanboduitbreiding op de sociale huurmarkt wordt een belangrijke uitdaging voor de komende vijf jaar. Ik stel een budget van 6 miljard euro prioritair ter beschikking aan de woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van sociale woningen. Ik bereid ook een nieuw, ambitieus Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor om de aanbodtoename te verzekeren. Gemeenten die onvoldoende inspanningen doen, zullen een financiële bijdrage moeten leveren aan de huurpremie. Voorts begeleid ik lokale besturen bij het in kaart brengen en activeren van publieke gronden met woonfunctie in het kader van sociale woningbouw.

Naast de lokale besturen zijn de zopas gevormde woonmaatschappijen natuurlijk onze eerste partner in dit traject. Na een intense periode van hervorming, met tegelijk de opstart van het centraal inschrijvingsregister, wil ik hen de tijd geven om zich terug voluit op hun kerntaken te richten. Heel deze hervorming gebeurde met het oog op capaciteitsverhoging van de sector, zowel op het vlak van nieuwbouw en renovatie als van dienstverlening naar de klanten toe. Nu is het tijd om de vruchten daarvan te pikken. Ik zal dit begeleiden en verder faciliteren met administratieve vereenvoudiging en versoepelingen. Ik zal ook luisteren naar de behoeften. Ik doe ook al het nodige om het draagvlak voor sociaal wonen te vergroten, zodat de noodzakelijk aangroei van het aanbod niet wordt afgeremd.

De methodiek van Housing First heeft zijn effectiviteit in de strijd tegen dak- en thuisloosheid reeds bewezen. Ik wil daarom in overleg met de woonmaatschappijen, mijn collega-minister van Welzijn en lokale besturen inzetten op een bijkomend aanbod van Housing First woningen.

Als minister van wonen en jeugd wil ik ook aandacht schenken aan de studentenhuysvestingsmarkt, waar de nood aan bijkomende betaalbare studentenhuysvesting groot is. Tijdens de vorige legislatuur zijn er verschillende initiatieven genomen om het aanbod van betaalbare studentenhuysvesting op te trekken. Ik zal verder samenwerken met de universiteiten en hogescholen om op de meeste gepaste wijze aan de noden tegemoet te komen.

Ik bescherm de betaalbaarheid en het aanbod aan residentiële woningen in onze steden en gemeenten. Daarom zal ik de lokale besturen aanmoedigen om de impact van korte termijnhuys op hun lokale woningmarkt in beeld te brengen. Ik zet ook de nodige stappen om een gezond evenwicht te bekomen tussen korte termijn verhuys en residentieel verhuys. Vanuit mijn bevoegdheid Toerisme zal ik de omzetting van de recente Europese verordening rond korte termijnhuys in nationale wetgeving van nabij opvolgen.

De Europese Commissie (EC) heeft voor het eerst sinds haar ontstaan een commissaris die bevoegd is voor huysvesting. Het is de ambitie van de EC om via een actieplan het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. Dit wil ze doen door maatregelen te nemen om de bouwkosten te verlagen, voor voldoende geschoolde werknemers te zorgen en de productiviteit en duurzaamheid van de bouw te verbeteren. De EC wil de lidstaten ook helpen om hun investeringen in betaalbare huysvesting in het kader van het cohesiebeleid te verdubbelen, en om, in samenwerking met de Europese Investeringsbank, een investeringsplatform voor betaalbare en duurzame woningen op te zetten. Het spreekt voor zich dat dit een belangrijke ontwikkeling is die ik van nabij zal opvolgen. Met respect voor het subsidiariteitsbeginsel zal ik het potentieel van het Europees actieplan benutten om in Vlaanderen het aanbod van betaalbare woningen te verhogen.

2.1 SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag

OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Aangroei sociaal woonaanbod: nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Het huidig Bindend Sociaal Objectief (BSO) loopt eind 2025 af. Ik wil de verworven dynamiek behouden en een structureel antwoord bieden op de steeds groter wordende nood aan sociaal woonaanbod. Tegelijk met de 6 miljard investeringskredieten die ik voor sociale huysvesting deze legislatuur voorzie, werk ik een ambitieuze langetermijndoelstelling uit voor de periode vanaf 2026. Die voorziet in een stelselmatige aangroei van de output van woonmaatschappijen voor de komende jaren. De langetermijndoelstelling houdt ook rekening met de verwachte demografische ontwikkelingen. Lokale besturen en woonmaatschappijen krijgen meer inspraak en beleidsruimte om hun doelstelling in te vullen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Zo zal ik een minimaal gewestelijk objectief bepalen en dat doorvertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Belangrijk is dat lokale besturen die onvoldoende voortgang maken met de realisatie van het nieuw bindend sociaal objectief een financiële bijdrage zullen moeten leveren tot de financiering van de huurpremies.

Om ervoor te zorgen dat het groeipad gevolgd wordt, zal ik ook tussendoelen bepalen en de realisatie ervan per gemeentelijke legislatuur evalueren. Bijsturingen van de tussendoelen zullen mogelijk zijn op basis van de werkelijke huishoudensevolutie.

Dit alles wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen. Het Vlaams Gewest engageert zich – als derde partij – voor de financiering.

Ik voorzie ook een vlotte goedkeuring wanneer woonmaatschappijen en gemeenten vragen om meer sociale huurwoningen te bouwen dan voorzien in het BSO. Het BSO is immers een minimum, geen maximum.

Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen

Voor gemeenten die een stedenbouwkundige verordening sociaal wonen wensen te realiseren, werk ik samen met de minister van Omgeving om hiervoor een rechtszeker kader te creëren.

OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden

Taskforce wonen-ruimte

De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen te voorzien in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, groen en water, maakt kwalitatieve verdichting en duurzame uitbreiding van het woonaanbod op goed gelegen locaties noodzakelijk.

Samen met mijn collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening richt ik daarom een Taskforce Wonen en Ruimte op. De ambitie is om een structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te ondersteunen en te monitoren. De taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale besturen om de uitdagingen op vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in gepaste initiatieven. De beleidsvelden Wonen en Omgeving werken in nauw overleg samen met lokale besturen, woonmaatschappijen en private partners om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te verruimen en daarbij onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van de inzet van publieke gronden en de ontwikkelbaarheid van woonreservegebieden.

Belangrijke rol voor woonmaatschappijen

Het is concreet aan de woonmaatschappijen om de 6 miljard aan gesubsidieerde investeringsmiddelen voor de sociale huur daadwerkelijk te investeren. Daarvoor hebben we sterke en slagkrachtige woonmaatschappijen nodig.

Tijdens de vorige legislaturen werd de sociale huisvestingssector grondig hervormd. Tegen 2019 moesten de toenmalige huisvestingsmaatschappijen fusies aangaan om over minstens 1.000 woningen in beheer te kunnen beschikken. Dat leidde tot een eerste reeks van herstructureringen in de sector. In de vorige legislatuur werden exclusieve werkingsgebieden voor woonmaatschappijen afgebakend. Daarnaast werden voorwaarden geschapen om het volledige sociaal

huuraanbod in een werkingsgebied te centraliseren en aan te bieden vanuit één actor. De vele hervormingen op het vlak van wonen (Procedurebesluit, performantiedecreet, woonmaatschappijendecreet, CIR, fusie VMSW en Wonen-Vlaanderen, ...) in de afgelopen legislaturen stonden steeds in functie van een efficiënter bestuur en betere dienstverlening aan de burger. Bij die hervormingen werd vooral aandacht besteed aan het scheppen van de voorwaarden om tot de beoogde verbeteringen te komen. Deze zeer ingrijpende operaties brachten het aantal woonactoren terug van meer dan 130 tot 41 woonmaatschappijen. Juridisch was die operatie afgerond op 1 juli 2023. De overgangperiode voor de centralisatie van het woonaanbod loopt echter nog tot eind 2027.

Het is mijn voornemen om de woonmaatschappijen deze legislatuur volop tot bloei te laten komen om de beoogde voordelen van de hervormingen zo snel mogelijk te realiseren. Essentieel is dat ze terug hun volle aandacht kunnen besteden aan hun kerntaken: de realisatie van bijkomende sociale woningen en de renovatie van hun patrimonium.

In dit kader zal ik volgende maatregelen nemen, die hierna ook achtereenvolgens worden toegelicht: oprichting van een stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen, faciliteren van een expertisepool voor woonmaatschappijen, administratieve vereenvoudigingen, meer autonomie, optimaliseren van de herinvesteringsverplichting, versterken van het draagvlak voor sociaal wonen en de renovatie van bestaand patrimonium en nieuwbouw versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken. De rationalisatie van de project- en infrastructuurfinanciering komt aan bod onder OD 4.3.

Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen

Ik zal meteen en in overleg met de sector van de woonmaatschappijen een Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen oprichten. Die stuurgroep moet op korte termijn concrete voorstellen aanreiken om de administratieve lasten voor woonmaatschappijen te vereenvoudigen, met het oog op een versnelling en verhoging van het investeringsritme. Het agentschap Wonen in Vlaanderen krijgt een specifieke opdracht ter voorbereiding en begeleiding van deze stuurgroep. Naast elementen die de sector zelf kan aanreiken, zal de stuurgroep nagaan op welke manier we de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en het bouwtechnisch bestek richtinggevend kunnen maken en hoe we de regelgeving met betrekking tot dagelijks beheer en bestuur kunnen versoepelen. Uiteraard mogen we daarbij niet inboeten op de hoogwaardige kwaliteit van sociale woningbouw of op de 'good governance'.

Net zoals we in onze relatie met lokale besturen meer richting een gezamenlijk partnerschap willen evolueren, wil ik een soortgelijke verhouding nastreven met de woonmaatschappijen. Samen met de woonmaatschappijen zal ik daarom onderzoeken op welke manier Wonen in Vlaanderen hen het best kan ondersteunen en coachen. Tegelijk moet blijvend publieke verantwoording worden afgelegd voor de goede besteding van de overheidsmiddelen voor sociale woningen, voor het bewaken van de kwaliteit van woningen en dienstverlening en voor de gelijke behandeling van burgers. Ook blijft het van belang om te kunnen beschikken over kwalitatieve data om het beleid te kunnen monitoren en bij te sturen waar nodig. Ik zal daarom ook versneld werk maken van de optimalisatie en integratie van de verschillende ICT-toepassingen die voor zowel de sociale woonactoren en de lokale besturen als het agentschap Wonen in Vlaanderen relevant zijn in hun werking. Doelstelling is altijd om efficiëntiewinsten te creëren bij de woonmaatschappijen

zodat er meer ruimte ontstaat voor het effectiever renoveren, bouwen en beheren van sociale woningen.

Expertisepool woonmaatschappijen

Ik wil de woonmaatschappijen in staat stellen om meer nieuwbouw-, vervangingsbouw- of renovatieprojecten tegelijk te realiseren. Een grotere flexibiliteit in de capaciteit van woonmaatschappijen kan daar sterk toe bijdragen en een externe expertisepool vormt daarvoor een geschikt middel. Nieuwbouw- en renovatieprojecten nemen in de meeste gevallen verschillende jaren in. Elk traject heeft ook een aantal voorspelbare en minder of niet-voorspelbare fases waarin het project trager of sneller verloopt. Dat maakt het voor woonmaatschappijen niet evident om een technische ploeg samen te stellen die altijd snel kan inspelen op de verschillende fases of optimaal kan omgaan met de sociale, technische en juridische uitdagingen die elke fase meebrengt. Hoewel extra capaciteit binnen de woonmaatschappij bijna overal wenselijk is, is het aantrekken van geschikte profielen niet evident. De woonmaatschappij beschikt ook niet altijd over de nodige financiële middelen om dit bijkomend personeel te financieren. Een expertisepool, die de woonmaatschappijen oprichten bijvoorbeeld onder de vorm van een werkgeversgroepering, kan de bijkomende expertise en capaciteit bundelen en ter beschikking stellen van meerdere woonmaatschappijen naargelang hun behoeften. De bundeling van de expertise maakt ook grotere specialisatie mogelijk wat de realisatietermijn ten goede kan komen.

Renovatie en nieuwbouw versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken

Ik blijf inzetten op groepsaankopen en raamcontracten voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze ontlasten de projectdiensten van de woonmaatschappijen die vandaag op dit gebied nog niet altijd voldoende groot zijn.

Om de renovatie van het sociaal huurpatrimonium te versnellen zal ik in overleg met de woonmaatschappijen ook onderzoeken welke alternatieve technieken aangewezen zijn om bestaand verouderd patrimonium versneld door andere partijen te laten renoveren. In dit verband zal ik ook de bestaande raamcontracten Design&Insulate en Design&renovate-SES aanvullen met een groepsaankoop Design&Renovate (zie OD 5.2) waarbij we een opdracht in de markt zetten om woningen, appartementen of wijken grondig te renoveren. Het doel hiervan is zoveel mogelijk renovaties te kunnen realiseren in één aanbesteding.

Ik wil woonmaatschappijen ook overtuigen om deze middelen voor nieuwbouw en renovatie intensiever te gebruiken opdat ze een belangrijker aandeel krijgen in de totale middelenbesteding.

Versterken draagvlak sociaal wonen

Om tot de vooropgestelde jaarlijkse aangroei van sociale woningen te komen, is het cruciaal dat er voldoende draagvlak voor sociaal wonen is.

Het is daarom belangrijk dat gemeenten en woonmaatschappijen de maatschappelijke meerwaarde van sociaal woonaanbod en de voordelen daarvan voor omwonenden op een consistente en positieve manier uitdragen. De driepartijenovereenkomst zal daartoe een belangrijke bijdrage leveren. Deze

voorziet in een gemeenschappelijk engagement om de aangroei te realiseren. Ik wil woonmaatschappijen ook blijven stimuleren om de leegstand in sociale huurwoningen naar aanleiding van grote renovatieprojecten tot een absoluut minimum te beperken en om helder te communiceren over de aanpak van leegstand.

Aanpakken leegstand van woningen voor specifieke doelgroepen met ondersteuningsbehoefte

Assistentiewoningen en ADL-woningen maken het mogelijk voor ouderen of personen met een handicap om zelfstandig te wonen op een veilige manier.

Hoewel de erkennings- en vergunningsplicht bij assistentiewoningen frictie tussen de vraag en het aanbod van assistentiewoningen moet tegengaan, wordt leegstand van assistentiewoningen regelmatig gesignaleerd. Naar schatting wordt een kwart van de assistentiewoningen niet bewoond. Assistentiewoningen kunnen van bij de aanvang sociaal zijn, maar zijn voornamelijk privaat.

Ook ADL-woningen krijgen regelmatig te maken met leegstand, terwijl ze reeds per definitie sociale huurwoningen zijn.

Ik zal in nauw overleg met mijn collega-minister van Welzijn, onderzoeken wat de oorzaken zijn van leegstand bij ADL- en assistentiewoningen. Ik wil juridische knelpunten aanpakken waar nodig. Tenslotte wil ik nagaan of het opportuun is om deze woningen, die in oorsprong bedoeld zijn voor specifieke doelgroepen, in te zetten voor een breder sociaal woonpubliek, wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is.

Inhuurmodel versterken

Woonmaatschappijen nemen huurwoningen in huur om ze vervolgens sociaal onder te verhuren. Verder kunnen ze budgethuurwoningen inhuren van private spelers. Ik zal de inhuuractiviteit van de woonmaatschappijen monitoren. Indien nodig neem ik gepaste maatregelen om het inhuurmodel als een flexibel instrument voor de aangroei van sociaal woonaanbod te versterken. Mogelijke opties hierbij zijn: inzetten op informeren en sensibiliseren van woonmaatschappijen, een brede communicatiecampagne uitwerken en een verhoogde betrokkenheid bij het renovatietraject door de woonmaatschappijen onderzoeken (zie OD 5.2).

Bijzondere Wooninitiatieven

Ik wil mij inzetten voor innovatieve woonvormen door op de woningmarkt een gelijk speelveld te creëren tegenover de klassiek gekende woonmodellen. Ik zal daarbij focussen op de woonvormen waar zich op dat vlak de belangrijkste uitdagingen situeren, met name de wooncoöperaties, woonvormen die gebruik maken van tijdelijke gebruiksrechten (recht van erfpacht, recht van opstal) en gemeenschappelijke woonvormen.

Wooncoöperaties staan in Vlaanderen nog in hun kinderschoenen. Na het reeds doorlopen leertraject, laat ik een onderzoek uitvoeren naar de financieel-economische gevolgen van dit model om het potentieel van coöperatief wonen verder te verduidelijken. Zo wil ik de verschilpunten met het klassieke huren en kopen duidelijk in beeld brengen. Startende coöperaties signaleren dat zij het

vooral een grote uitdaging vinden om de nodige financiering bij elkaar te brengen. Mee op basis van de voormelde studie zal ik nagaan welke oplossingen nodig zijn.

Net als wooncoöperaties kampen CLT's met financieringsuitdagingen. Ik zal nagaan welke oplossingen er mogelijk zijn. Ik zal ook nagaan of erfpachtformules in sociale koopprojecten geen beter uitgangspunt vormen om de betaalbaarheid te garanderen en een efficiëntere inzet van overheidsmiddelen kunnen garanderen. Naast de positieve invloed op de betaalbaarheid van de koper, biedt dit voor de overheid en de woonmaatschappij immers ook het voordeel dat de grond blijvend kan worden ingezet voor sociaal wonen, ook na afloop van de erfpachtperiode.

Wat gemeenschappelijke woonvormen betreft wil ik de huidige instrumenten van het woonbeleid toetsen aan de concepten van woningdelen en cohousing. Op het terrein delen meer en meer mensen een woning, terwijl zij geen klassiek gezin vormen en ook niet noodzakelijk een gezamenlijk huishouden voeren. Die evolutie botst op bepaalde vlakken met de manier waarop de regelgeving is opgebouwd. Daarnaast zal ik evalueren of de gemeenschappelijke delen van cohousingprojecten in aanmerking kunnen komen voor renovatiefinanciering.

OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

Rationalisatie financiering woonmaatschappijen

Rekening houdend met de aanpassingen aan de sociale huurprijsberekening (zie OD1.2) die een impact kunnen hebben op de belangrijkste inkomstenstroom van de woonmaatschappijen, de huurinkomsten, zal ik vorm geven aan een geïntegreerd financieringssysteem. Ik wil hiermee de woonmaatschappijen financiële ruimte geven om haar kerntaken uit te voeren, in het bijzonder de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod.

De optimalisaties in het financieringsmodel situeren zich op het vlak van rendabiliteit van de woonmaatschappij, meer ondersteuning van woonmaatschappijen bij de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van sociale woonprojecten, efficiëntiewinsten die worden geboekt door de samenvoeging van de SVK- en SHM-activiteit, de nieuwe toewijzingsregels die het niet langer logisch maken om een onderscheid te maken tussen begeleidingskosten van huurders in eigendoms- en inhuurwoningen, de rapportering van de doorverhuuractiviteit, een eventueel aangepast financieringsplafond of -systeem voor geïsoleerd gelegen of moeilijk renoveerbare woningen, ...

Bijkomend zal ik ook onderzoeken welke maatregelen noodzakelijk zijn om de financiële impact van grondverwervingen door woonmaatschappijen, die door het decreet woonreservegebieden (bouwshift) onder de 'stolp' zijn geplaatst, te beperken, in afwachting van een ontwikkelingsmogelijkheid of een eventuele schadevergoeding als de bestemming wordt gewijzigd.

Optimalisatie SSI-subsidiëring

Voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, budgethuurwoningen en sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject, kunnen de woonmaatschappijen een beroep doen op infrastructuursubsidies voor het bouwrijp maken van gronden en de uitvoering van infrastructuurwerken. Vandaag bestaat de infrastructuursubsidie uit een vast forfait per woning. Ik wil de berekening van het maximale subsidiabele prijsplafond meer diversifiëren op maat van elk project.

De diversifiëring is nodig omdat voor projecten met veel woningen en weinig infrastructuur dit forfait veel gunstiger uitvalt dan voor projecten met weinig woningen en veel infrastructuur. Een subsidie die rekening houdt met meerdere projectparameters zal tot een rationeler en efficiënter gebruik van de middelen leiden.

Tegelijk zal ik ook de mogelijkheden verruimen voor infrastructuursubsidies in projecten waarin ook sociale koopwoningen worden gerealiseerd. De huidige grens van maximaal 20% sociale koopwoningen wordt daarvoor opgetrokken tot 25%.

Woonmaatschappijen kunnen mobiele woonunits gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van sociale huurders tijdens renovatiewerken aan hun woning. De verplaatsbare units vormen zo een krachtig nieuw instrument om tot een versnelling van het renovatieritme te komen (zie ook OD 5.3). Ik start prioritair een decretaal initiatief op zodat de kosten van de plaatsing van deze mobiele woonunits in aanmerking komen voor een SSI-subsidie. Het gaat over het transport, de installatie en de aansluitingen op de nutsvoorzieningen van deze woonunits. Deze maatregel verkort de totale doorlooptijd van de renovatiewerken van de woonmaatschappij. Om het gebruik van modulaire woonunits haalbaar te maken voor zowel de woonmaatschappij als voor de VMSW, is deze subsidie noodzakelijk.

Budgethuren en SVK-pro

In de vorige legislatuur trad het nieuwe subsidiestelsel budgethuren in werking. Private spelers en woonmaatschappijen komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een verhuur- en SSI-subsidie als zij een project realiseren bestaande uit budgethuurwoningen (al dan niet gecombineerd met sociale huurwoningen). Ook kan de woonmaatschappij een marktconforme lening verkrijgen voor het realiseren van budgethuurwoningen. Ik zorg voor de verdere implementatie van het budgethuren door te blijven inzetten op de bekendmaking ervan bij de doelgroep, private spelers, de woonmaatschappijen en de gemeenten.

Daarnaast zal ik het instrument budgethuren en SVK Pro evalueren en bijsturen met het oog op een optimale realisatie van sociale en betaalbare woningen.

Ten slotte zal ik met de federale minister van Financiën in overleg treden over de realisatie van een lager btw-tarief voor budgethuurwoningen.

Betaalbare studentenkoten

De democratisering van het onderwijs, demografische evoluties (stijgend bevolkingsaantal) en de internationalisering van het hoger onderwijs zorgen ervoor dat het aantal studenten jaar na jaar toeneemt. Dat zet druk op de studentenhuusvestingsmarkt en zorgt voor een nood aan bijkomende betaalbare studentenhuusvesting. Bij nieuwe projecten is er vaak te weinig diversiteit in het aanbod en focussen aanbieders eerder op de zogenaamde 'luxekoten' die bijgevolg duur zijn. De monitor studentenhuusvesting (zie OD 7.2) zal ons een goed beeld bieden op de vraag- en aanbodzijde en de onevenwichten op de markt van studentenhuusvesting.

Tijdens de vorige legislatuur zijn er verschillende initiatieven genomen om het aanbod van betaalbare studentenhuusvesting op te trekken.

Ik wens verder samen te werken met de universiteiten en hogescholen om het beschikbare aanbod aan betaalbare studentenkoten op te krikken.

Bijkomend woningaanbod voor Housing First

Volgens extrapolaties op basis van de resultaten van de recente lokale tellingen dak- en thuisloosheid (2020 t/m 2023) bevinden ongeveer 19.500 mensen zich in een situatie van dak- en thuisloosheid (13.533 volwassenen en 5.946 direct betrokken kinderen) in Vlaanderen. Mensen in (dreigende) dak- en thuisloosheid hebben in eerste instantie nood aan een betaalbare, kwaliteitsvolle woning, al dan niet in combinatie met een specifiek begeleidings- en ondersteuningsaanbod.

De huidige mogelijkheden binnen de sociale huisvesting, onder pijler 2 (en pijler 3) van het toewijzingssysteem van sociale huurwoningen, schieten tekort om tegemoet te komen aan de woonnoden van mensen in zo'n precaire situatie. Enerzijds is het beschikbare woonaanbod onvoldoende om een tijdig antwoord te bieden op de acute woonnoden van de doelgroep. Anderzijds zijn bepaalde toegangs- en toewijzingsvoorwaarden niet verenigbaar met de uitgangspunten van Housing First.

Ik wil daarom in overleg met de woonmaatschappijen en lokale besturen inzetten op een bijkomend aanbod van betaalbare woongerichte oplossingen. Ik benadruk in het bijzonder de structurele implementatie van de methodiek Housing First, die zijn effectiviteit in de strijd tegen dak- en thuisloosheid heeft bewezen. In Housing First is huisvesting een eerste belangrijke stap. Die zorgt voor woonzekerheid en rust. Daarna worden problemen op andere levensdomeinen en aansluiting bij de samenleving opgenomen. Dit vergt aanvullend een voldoende en multidisciplinair begeleidings- en hulpverleningsaanbod vanuit de (boven)lokale welzijns- en gezondheidspartners, afgestemd op en op maat van de specifieke noden van de bewoner. Ik zal dit initiatief dan ook uitwerken in overleg met mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn. Ik zal hierbij ook de relevante actoren en andere bestuursniveaus betrekken. Daarnaast zal ik, opnieuw in overleg met de betrokken partners, de invulling van de toewijzingsregels voor Housing First uitklaren. Ik zal daarbij ook de coherentie bewaken met andere initiatieven en instrumenten, zoals het aanbod van noodwoningen (zie OD 5.5) en het reguliere sociale huisvestingsaanbod.

Subsidies terreinen woonwagengewoners

Momenteel zijn er 514 standplaatsen voor residentiële terreinen en 56 standplaatsen voor doortrekkersterreinen in Vlaanderen. Al deze standplaatsen en terreinen werden gerealiseerd op initiatief van provincies en lokale besturen en gesubsidieerd met Vlaamse middelen. Het is mijn voornemen om de nodige middelen te blijven voorzien om de bestaande woonwagenterreinen in stand te houden.

Een geschikt aanbod voor buitenlandse arbeidskrachten

Vlaanderen kampt met een groeiend tekort aan arbeidskrachten en steeds vaker worden deze vacatures ingevuld door buitenlandse werknemers. Het verblijf van deze werknemers is een complex gegeven. Onder andere door Europese regelgeving is het ook moeilijk om een goed beeld te krijgen van de omvang en de karakteristieken van deze groep. Hun huisvesting zet druk op de huurwoningmarkt, op de toeristische logiesinfrastructuur, op de leefbaarheid en op het ruimtegebruik. Gemeenten gelegen in grensgebieden zien zich geconfronteerd met extra

uitdagingen omwille van verschillende regelgeving over tewerkstellings- en huisvestingsvoorwaarden in onze buurlanden.

Wonen in Vlaanderen nam al het initiatief om lokale besturen die hierrond initiatieven willen ontwikkelen samen te brengen met vertegenwoordigers van verschillende Vlaamse entiteiten (Omgeving, Werk, Toerisme, Binnenlands Bestuur), VVSG en EURIEC. Om met dit thema aan de slag te gaan, is informatie en inzicht nodig vanuit verschillende invalshoeken, beleidsvelden en bestuursniveaus. De publicatie van een online document 'Huisvesting van arbeidskrachten – Handvaten voor een lokale aanpak' is een eerste resultaat van deze werkgroep. Om verdere stappen te zetten in het ontwikkelen van gepast beleid, is samenwerking en afstemming tussen verschillende Vlaamse beleidsdomeinen noodzakelijk. Ook uitbreiding naar het federale niveau (Arbeid) en overleg met de buurlanden is aangewezen.

Zoals vermeld onder OD5.1 bestaat er thans al een specifiek woningkwaliteitskader voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Gemeenten kunnen dat kader op hun initiatief activeren, maar het systeem kent slechts beperkte toepassing. Ik wil in gesprek gaan met gemeenten en nagaan wat de oorzaak is van de beperkte toepassing. Indien nodig stel ik het afwijkend kader bij. Ik zal ook mijn volle steun verlenen aan andere initiatieven die op Vlaams niveau ontwikkeld worden om het complexe gegeven van buitenlandse arbeidskrachten en hun huisvesting in goede banen te leiden.

OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven

Voor de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod zullen de lokale besturen samen met de betrokken lokale woonmaatschappij langetermijnafspraken maken over de verdeling van het regionaal objectief. Dit wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen. De Vlaamse Regering zal deze afspraken goedkeuren en bekrachtigen. Als de gemeenten binnen een werkingsgebied van een woonmaatschappij onderling niet tot een akkoord komen, zal Vlaanderen de verdeling van het regionaal objectief per gemeente vaststellen.

De tripartiete afspraken zullen zesjaarlijks herzien worden via een herijking van de doelstelling, telkens aan het einde van een lokale legislatuur.

Bij het niet naleven van de aangegane engagementen, zoals opgenomen in de tripartiete afspraken, zal ik de nodige handhavingsinstrumenten inzetten. Lokale besturen zullen een financiële bijdrage moeten leveren aan de huurpremie wanneer onvoldoende voortgang wordt gemaakt met de realisatie van het nieuwe BSO.

2.2 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Omvang sociale woningvoorraad, met opsplitsing aantal ingehuurde woningen en aantal woningen in eigendom.
Definitie	<p>Met deze indicator bedoelen we het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd door de woonmaatschappijen overeenkomstig de voorwaarden die wettelijk zijn vastgelegd in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.</p> <p>Onderstaande woningen worden niet meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet-residentiële gebouwen die worden beheerd door woonmaatschappijen; • Sociale huurwoningen 'verhuurd buiten het sociaal huurstelsel'; <p>De indicator is onderdeel van de Vlaamse Openbare Statistieken. De metadata-fiche is raadpleegbaar op de volgende pagina : Metadata: Woningen sociale sector Vlaanderen.be</p>
Laatste gekende waarde	<p>Laatste gekende waarde : 180.589, waarvan 13.628 ingehuurde woningen en 166.961 woningen in eigendom.</p> <p>Meeteenheid : wooneenheden</p> <p>Tijdstip : 31/12/2023, bijgewerkt op 30/08/2024</p>
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het kader van het nieuwe BSO waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	<p>Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag' en het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.</p> <p>Wonen in Vlaanderen is niet de eigenaar van de data. De data zijn afkomstig van de woonmaatschappijen en kunnen niet altijd geverifieerd worden. Dat leidt soms tot verschillen. Het risico van 'niet-eigenaarschap' zal normaliter kleiner worden door toepassing van het Centraal Woningenregister. De fusie tussen SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen leidt ook tot ruis, dat pas op middellange termijn zal opgeklaard worden.</p> <p>De totale omvang van de sociale woningvoorraad ligt iets hoger omdat er in deze statistiek enkel gekeken</p>

	<p>wordt naar woningen van de woonmaatschappijen. Er wordt geen rekening gehouden met :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sociale woningen verhuurd door gemeentebesturen (cijfers incompleet); • sociale woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds in afwachting van de overdracht aan de woonmaatschappijen. <p>Inzetten op grondige en dus langdurende renovaties met tijdelijke leegstand tot gevolg zal geen negatief effect hebben op deze indicator omdat leegstandcijfers reeds vervat zitten in de cijfers over de sociale woningvoorraad.</p>
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

3. ISE 3 Woningkwaliteit

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten'. Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn. Dat wil zeggen dat ze voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen. Ik wil deze legislatuur dan ook sterk inzetten op de verbetering van de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen.

Een fundament van het woonbeleid bestaat uit het normeren en handhaven van de minimale woningkwaliteit. Daarmee geeft de Vlaamse overheid het kwaliteitsniveau aan en bewaakt ze de voorwaarden waaraan minstens moet voldaan zijn om menswaardig te wonen.

Daarnaast streeft het woonbeleid ook een bredere kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium na via het sensibiliseren en ondersteunen van eigenaars bij renovaties. Naast het verbeteren van de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van woningen wil ik via het woonbeleid ook bijdragen aan de doelstellingen van het klimaat- en energiebeleid.

Als minister van Wonen én Energie wens ik de synergie tussen het woningkwaliteitsbeleid en het energiebeleid voor residentiële gebouwen verder te versterken. Ik focus daarbij op de uitvoering van energetische renovatiewerken die ook bijdragen aan de verbetering van de woningkwaliteit. Omwille van onder meer bouwtechnische (bv. vermijden lock-in), praktische en financiële redenen is het voor burgers namelijk niet meer dan logisch dat woningrenovaties op een sterk geïntegreerde wijze worden bekeken. Het woon- en energiebeleid zal ik op die realiteit enten om de eenvoud, klantvriendelijkheid en effectiviteit ervan te verzekeren.

Mijn renovatiebeleid kent diverse onderdelen. Voor alle woningeigenaars voorzie ik algemene steunmaatregelen. Een geïntegreerde website zal alle relevante informatie in verband met energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en duurzaam bouwen en verbouwen bundelen. Ik stimuleer ook groepsaankopen en collectieve renovaties, waarmee we eigenaars ontzorgen en renovaties aan lagere prijs aanbieden.

Voor specifieke groepen - mensen met een laag inkomen, eigenaars van woningen in appartementsgebouwen en verhuurders - wil ik verder gaan. Hen bied ik een divers pakket aan begeleidings- en ondersteuningsmaatregelen aan. Het is immers gekend dat zij moeilijker te bewegen zijn tot renovatie, omwille van verschillende drempels. Daarom voorzie ik voor hen extra renovatiebegeleiding. Daarnaast zet ik verder in op financiële ondersteuning via Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening, die ik sterker richt op kwalitatief duurzame en energiebesparende renovaties en selectiever en doelmatiger inzet. Op die manier maak ik woningrenovaties voor huishoudens met een beperkt inkomen haalbaar. Ik onderzoek hoe we het noodkoopfonds kunnen bijsturen om de meest kwetsbare eigenaar-bewoners nog meer te ondersteunen.

In het woningkwaliteitsbeleid verdient de huurmarkt bijzondere aandacht. De minimale woningkwaliteitsnormen moeten gerespecteerd worden, zodat alle huurders menswaardig kunnen wonen. Ik werk daarom op termijn toe naar de invoering van een verplicht conformiteitsattest voor de huursector. In de aanloop naar deze verplichting voorzie ik een flankerend beleid voor verhuurders, met sensibiliserende initiatieven en doorgedreven renovatiebegeleiding.

3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten

OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader

Minimale kwaliteitsvereisten

De veiligheids-, gezondheids -en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Het belang van deze normen is groot. De normstelling bepaalt de (renovatie)opdracht waaraan alle woningen in het Vlaams Gewest minimaal moeten beantwoorden. Dit kwaliteitsniveau moet voldoende hoog liggen om behoorlijk wonen te waarborgen, maar mag ook niet zodanig ambitieus zijn dat de betaalbaarheid onder druk komt te staan. In de huursector kunnen inbreuken bovendien aanleiding geven tot administratieve en strafrechtelijke handhaving.

Ik voorzie daarom om de vereisten uit de Vlaamse Codex Wonen, samen met de technische verslagen, komende legislatuur aan een diepgaande wetenschappelijke evaluatie te onderwerpen. Een dergelijke evaluatie gebeurde ook in 2017-2018 en leidde tot optimalisaties op het vlak van de vereisten en het categoriseren ervan. Door dit initiatief periodiek te herhalen, garanderen we dat het normenkader adequaat en actueel blijft.

Het gaat om een minimaal kwaliteitsniveau wat betekent dat de uitwerking en de toepassing van de overeenstemmende normen zo uniform mogelijk dient te gebeuren. Afwijkingen of uitzonderingen tracht ik zoveel als mogelijk te vermijden.

Erfgoedwoningen

In specifieke gevallen kan het aangewezen zijn om toch een afwijking te overwegen. Dat geldt in de eerste plaats voor onroerend erfgoed, waar de noodzakelijke energierenovatie de erfgoedwaarde zou aantasten. Ik werk samen met de minister van Onroerend Erfgoed en VEKA om energie-ambities en erfgoedzorg te verzoenen. We maken het mogelijk voor beschermde monumenten en inventarisitems om gemotiveerd af te wijken van de minimale energienorm in de Vlaamse Codex Wonen, EPB- en EPC-eisen. Eigenaars van beschermd erfgoed die hun eigendom omwille van de erfgoedwaarden niet kunnen laten voldoen aan de minimale energienormen, krijgen juridische zekerheid.

Huisvesting voor arbeidskrachten

Verder is er in de afgelopen regeerperiode werk gemaakt van een afwijkend kader voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, dat gemeenten op hun initiatief kunnen activeren. Momenteel is de toepassing van dit kader nog zeer beperkt. Mijn administratie en ik zullen daarom in gesprek gaan met gemeenten en nagaan wat hiervan de oorzaak is en indien nodig het afwijkend kader bijstellen.

OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en begeleiding

Een sterke, klantvriendelijke dienstverlening

Om de renovatiegraad op te drijven, is het belangrijk dat we de burger goed informeren en praktische en technische bekommernissen bij de renovatie van een woning wegnemen. Daarom zal ik vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie sterker inzetten op sensibilisering en begeleiding op maat. Een algemeen aandachtspunt is ook om, zowel digitaal als fysiek, de dienstverlening vanuit Energie en Wonen meer te stroomlijnen. Met het Mijn VerbouwLoket zijn al stappen gezet in die richting. Dit uniek online loket werd opgericht voor de behandeling en aanvraag van woon-en energiepremies, waaronder de Mijn Verbouwpremie. Waar mogelijk wil ik in de toekomst ook het aanbod aan informatie, advies en begeleiding geïntegreerd aanbieden, zodat de burger duidelijk, eenvoudig, efficiënt en doelgericht de nodige informatie of begeleiding krijgt.

Communicatie, ontzorging en begeleiding zijn essentieel om de renovatiedynamiek te verhogen. Via een duidelijke website - die alle relevante informatie in verband met energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en duurzaam bouwen en verbouwen bevat - en een sterkere samenwerking tussen de woon- en energieloketten creëer ik zichtbare aanspreekpunten die de burger duidelijk de weg wijzen naar het nodige renovatieadvies en de nodige renovatiebegeleiding.

Integratie woon- en energieloketten

De energiehuizen zijn een initiatief vanuit het beleidsveld Energie om energieleningen te verstrekken en burgers informatie, advies en begeleiding te geven voor al hun vragen in verband met energie en energetische renovatie. Vanuit het woonbeleid krijgen lokale besturen de opdracht om burgers met vragen over wonen te informeren, te adviseren en te begeleiden, onder meer door in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aan te bieden. Gemeenten die dat wensen, kunnen voor de organisatie van een woonloket subsidies verkrijgen door deel te nemen aan een IGS-wonen. Energiehuizen werken op hun beurt samen met al de gemeenten in hun werkingsgebied om een energieloket aan te bieden.

We kiezen waar mogelijk voor inhoudelijk geïntegreerde woon- en energieloketten. Zo verzekeren we dat er bij de adviesverlening en de begeleiding aan de burger steeds vanuit een totaalperspectief (woningkwaliteit – energie) gehandeld wordt. Aandacht voor zowel woningkwaliteitsaspecten als energetische aspecten komt de kwaliteit van de uitgevoerde renovatiewerken ten goede. Dit biedt ook een betere dienstverlening aan de burger die met al zijn vragen op één plek terecht kan. De bedoeling is dat het loket in de eigen gemeente een eerste aanspreekpunt is voor de burger die wil verbouwen. Achterliggend, in backoffice, staan andere actoren klaar om de nodige taken op te nemen zodat de begeleiding efficiënt en doelgericht verloopt en de burger doorheen de klantenreis een geïntegreerde dienstverlening ervaart.

Collectieve renovaties

Door in te zetten op collectieve renovaties wil ik voor een brede groep burgers de renovatie van hun woning beter toegankelijk maken. Ik zal daarvoor meerdere paden bewandelen.

Op de eigenaars- en huurmarkt zal ik vanuit mijn bevoegdheden Wonen en Energie inzetten op collectieve renovaties met het oog op het verbeteren van de energieprestatie en het behalen van de minimale woningkwaliteitsvereisten.

Bij renovaties in sociale woningen kunnen woonmaatschappijen doorgaans al op een zekere schaal te werk gaan. Toch stoten zij vaak nog op problemen die het renovatieritme afremmen. Zo kende de Vlaamse sociale huisvesting lange tijd een kooprecht voor de zittende huurder. Daardoor is het eigenaarschap in de woonwijken versnipperd geraakt. Daarnaast geven woonmaatschappijen aan dat de nood aan herhuisvesting van de huishoudens in te renoveren woningen vertragend werkt, zeker wanneer het gaat om appartementsgebouwen. Samen met mijn administratie ga ik daarom in overleg met de sector om oplossingen uit te werken, bijvoorbeeld door het gebruik van tijdelijke, mobiele woonunits verder te faciliteren of door woonmaatschappijen instrumenten aan te reiken om private eigenaars, van wie de woning gelegen is in een overwegend sociale woonwijk, te overtuigen om mee te stappen in een renovatietraject. In het kader van energetische groepsrenovatie van sociale woningen lanceer ik verder een oproep Design & Renovate voor het ontwerp en de uitvoering van modulaire gevelrenovatie via raamovereenkomsten. De werken worden steeds uitgevoerd met blijvende bewoning van de zittende huurder. Er wordt ook begeleiding van de bewoners voorzien tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werken. In het algemeen blijven we ook inspanningen leveren om de kwaliteit van het sociaal patrimonium nog verder te verbeteren. Zo zal mijn administratie de sector ondersteunen bij het opstellen van een renovatieplanning richting 2050. Op basis hiervan brengen we ook algemene tendensen en specifieke knelpunten op organisatorisch en budgettair vlak samen en gaan we via structureel overleg met de sector na welke oplossingen mogelijk zijn.

Daarnaast focus ik binnen deze collectieve aanpak specifiek op de renovatie van appartementsgebouwen. Oudere appartementsgebouwen kampen vaak met een lage energie-efficiëntie en woningkwaliteitsgebreken. Tegelijkertijd is renovatie voor dit type gebouwen complex. Voor de realisatie van de doelstellingen van het woon- en energiebeleid moeten appartementsgebouwen dan ook extra aandacht krijgen. Om Verenigingen van Mede-eigenaars (VME's) te overtuigen tot een renovatie, versterk ik de ondersteuning via renovatiemasterplannen. Nadat een VME beslist heeft te renoveren, voorzie ik dat men bij de uitvoering verder beroep kan doen op de Mijn VerbouwBegeleiding. Verder verfijn ik de instrumenten die renovatie bij appartementsgebouwen ondersteunen, waarbij ik zowel de VME als eigenaar-bewoners met beperkte middelen extra ondersteuning bied (zie MVP en MVL). In mijn beleidsnota Energie ga ik dieper in op de aanpak voor de renovatie van appartementsgebouwen.

Renovatiebegeleiding voor specifieke doelgroepen

Naast de ondersteuning bij collectieve renovaties, wens ik voor een aantal doelgroepen meer gerichte renovatiebegeleiding aan te bieden. Vanuit mijn bevoegdheid over Wonen zal ik meer bepaald inzetten op financieel kwetsbare eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders die werken wensen uit te voeren voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. Dit begeleidingsaanbod is naar inhoud vergelijkbaar met de Mijn Verbouwbegeleiding. Het bestaat telkens uit een renovatiebegeleiding waarbij de eigenaar ontzorgd wordt. Zo wordt er hulp aangeboden bij het bepalen van de nodige renovatiewerken, het bespreken van de te ondernemen stappen in het renovatieproces, het zoeken van aannemers, bespreken van offertes en bepalen van het financieel plan.

Eigenaar-bewoners met een beperkt inkomen komen via de energiehuizen al in aanmerking voor Mijn Verbouwbegeleiding, maar dan alleen op voorwaarde dat zij minstens één energiebesparende investering uitvoeren. Ik verruim dit begeleidingsaanbod, zodat ook eigenaars die renoveren in het kader van minimale woningkwaliteit worden ondersteund. Op die manier is er steeds begeleiding mogelijk, ook wanneer de betrokkene bijvoorbeeld nog niet over de middelen beschikt om verdere energetische renovaties te betalen.

Voor de private huurmarkt is er momenteel geen begeleidingsaanbod, hoewel net deze deelmarkt te kampen heeft met relatief oudere en vaak minder kwaliteitsvolle woningen. Ik werk daarom een begeleidingsaanbod uit voor verhuurders die werken willen uitvoeren in het kader van minimale woningkwaliteit. Met die maatregel wil ik al zo veel mogelijk verhuurders stimuleren om werken uit te voeren en een conformiteitsattest aan te vragen, voor de verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken gefaseerd in werking treedt in de volgende regeerperiode.

Voor de huurmarkt ga ik ook na of we verhuurders een volledig ontzorgingstraject kunnen aanbieden. Concreet denk ik aan organisaties die zich toeleggen op het ontzorgen van particuliere verhuurders op voorwaarde dat de verhuurder de woning nadien verhuurt aan een woonmaatschappij, om sociaal onder te verhuren (zie ook OD 4.3).

Kotlabel

Vanaf 1 januari 2025 zal in het Vlaamse Gewest een uniform kotlabel worden ingevoerd. Het uniform kotlabel laat zien dat een studentenkot voldoet aan de woningkwaliteits- en brandveiligheidsnormen en de vereiste vergunning heeft. Momenteel kiezen studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf nog of ze een kotlabel invoeren en verplichten. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten en verhuurders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken en te weten of een kot kwaliteitsvol en brandveilig is. Met een uniform kotlabel wil Vlaanderen hieraan tegemoetkomen.

Elke gemeente in het Vlaamse Gewest kiest zelf of ze het Vlaamse label uitreikt of verplicht. Het blijft dus een autonome keuze van elke studentenstad om het Vlaams kotlabel uit te reiken. Niettemin mogen zij vanaf 1 januari 2025 geen eigen lokale labels meer uitreiken.

In de aanloop naar de inwerkingtreding treft mijn administratie de nodige voorbereidingen voor de verdere operationalisering, zoals een ondersteunend communicatiepakket waarmee hogeronderwijsinstellingen en lokale besturen kunnen communiceren naar verhuurders.

Sensibiliseren van kandidaat-kopers

Om woningkwaliteitsproblemen op de eigenaarsmarkt te verhelpen, is tijdig informeren en sensibiliseren de juiste aanpak. We stimuleren waar mogelijk gezamenlijke keuringen bij een verkoop (EPC, asbest,...).

Brandveiligheid

Tot slot zet ik de inspanningen van de vorige Vlaamse Regering verder om te werken aan de brandveiligheid. Het Netwerk Brandweer blijft daarbij onze partner. Een gezamenlijk actiepunt is verder werken aan een gecentraliseerde en uniforme informatieverzameling en -deling over interventies van de brandweer. Met die informatie kunnen we gericht werken rond sensibilisering en preventie inzake brandpreventie en CO-vergiftiging.

OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen

Studies tonen dat vooral in woningen van huishoudens met een beperkt inkomen opmerkelijk minder tot zelfs niet gerenoveerd wordt en dat de kwaliteit van de uitgevoerde werken lager is. Kwetsbare eigenaar-bewoners ondervinden in de eerste plaats financiële drempels om tot de nodige renovatie over te gaan. De mogelijkheid om de werken te voorfinancieren ontbreekt bij vele van hen, noch beschikken ze over de financiële marge om een (extra) renovatielening aan te gaan. Ik zal de verschillende vormen van renovatie-ondersteuning in het kader van minimale woningkwaliteit en energie-efficiëntie dan ook optimaliseren. Meer aandacht voor de haalbaarheid van woningrenovaties voor burgers met een beperkte financiële draagkracht zal de doelmatigheid en efficiëntie van de geboden ondersteuning verhogen.

Optimalisatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening

Rekening houdend met een evaluatie van Mijn VerbouwPremie, wijzig ik de voorwaarden van de premie met het oog op een maximale impact op het reduceren van de uitstoot en het versterken van de draagkracht van de burgers. We zetten daarmee Vlamingen aan om beter te doen dan de norm (label D).

Ik verfijn de inkomenscategorieën en steunniveaus. Daarbij ga ik uit van een verruimd inkomensbegrip en respecteer ik de bestaande progressieve verdeling tussen de steunniveaus van de MijnVerbouwpremie voor elke burger. Ik onderzoek daarbij hoe we renovatie haalbaar houden voor de Vlamingen met een beperkte financiële draagkracht. Ik heb extra aandacht voor kwetsbare doelgroepen zodat die instrumenten effectief een verschil zullen maken. Daarnaast onderzoek ik of Mijn VerbouwPremie verder moet worden afgestemd op bijzondere woonvormen, zoals cohousingprojecten of projecten van wooncoöperaties.

Mijn VerbouwLening is een belangrijk instrument om ook de lage inkomens te laten participeren aan de energie- en klimaattransitie. Ik zal zo spoedig mogelijk de MijnVerbouwlening versterken door een getrapte rentekorting te koppelen aan het inkomen van de aanvrager en binnen de budgettaire mogelijkheden opnieuw een renteloze variant aan te bieden aan een af te lijnen doelgroep van laagste inkomens. Mijn VerbouwLening die voor VME bestemd is, alsook de werken die in aanmerking komen, zal ik evalueren en optimaliseren.

In mijn beleidsnota Energie ga ik dieper in op de optimalisaties van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening.

Optimalisatie noodkoopbulletlening

Sommige eigenaars hebben, bij gebrek aan een betaalbaar alternatief op de private huurmarkt, een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht, zonder over de

middelen te beschikken om de woning conform te maken aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Voor deze eigenaars werd het Noodkoopfonds ontwikkeld. De noodkooplening is een renteloze bulletlening van maximaal 50.000 euro. Het geleende bedrag wordt pas bij een eigendomsoverdracht van de woning terugbetaald of na een termijn van 20 jaar.

Ik vergroot de bekendheid van de noodkooplening en neem drempels weg. Zo zorg ik ervoor dat meer noodkopers in Vlaanderen kunnen gebruik maken van een noodkooplening.

In mijn beleidsnota Energie ga ik dieper in op de optimalisatie van de noodkooplening.

Vlaamse aanpassingspremie

De Vlaamse aanpassingspremie is een verbouwpremie voor 65-plussers die een woning in het Vlaams Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden. Samen met mijn administratie evalueer ik dit instrument en zorg ik voor een integratie in Mijn VerbouwLoket om de transparantie en klantvriendelijkheid te vergroten.

Duurzaam wonen en bouwen

Vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie wens ik klemtoon te leggen op duurzaam wonen en bouwen, met onder meer toegang tot zonne-energie voor alle burgers. Voor de private huurmarkt en de eigenaarsmarkt verwijs ik naar mijn beleidsnota Energie.

Voor de sector van sociale huisvesting plaatsen we maximaal zonnepanelen op de daken van sociale huurwoningen. Om innovatie te stimuleren, zal ik daarnaast via gerichte projectoproepen nieuwe concepten, bouw- of technische systemen ondersteunen om hun weg te vinden binnen zowel nieuwbouw als renovatie. Daarmee kan de projectontwikkeling binnen sociale huisvesting een katalysator vormen richting de bredere bouwsector om circulair bouwen en off-site building verder op te schalen en in te zetten op de energietransitie, vergroening en ontharding van woonwijken. Eens positief toegepast zal ik inzetten op het integreren van de gedemonstreerde technieken binnen de klassieke bouwcontext.

OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken

Verplicht conformiteitsattest

Van bij de invoering van de Vlaamse Wooncode (1997) is woningkwaliteitsbewaking een speerpunt van het Vlaamse woonbeleid. Hoewel het kwaliteitsniveau van het woningpatrimonium algemeen verbetert, blijft aan de onderkant van de huurmarkt een hardnekkig probleem van niet-conforme woningen bestaan. Veel heeft ermee te maken dat we op de bewoner zelf rekenen om kwaliteitsproblemen te melden. Dat is, zeker voor kwetsbare mensen met weinig alternatieven op de woonmarkt, niet evident. Een verplicht conformiteitsattest, waardoor elke huurwoning periodiek wordt onderzocht, kan die stilstand doorbreken.

Op dit moment werkt ongeveer een derde van onze lokale besturen reeds met een verplicht conformiteitsattest. De doelstelling is op termijn echter een veralgemeend gebruik over heel Vlaanderen. Concreet maak ik werk van een doelgerichte invoering van een verplicht conformiteitsattest voor de volledige Vlaamse huursector. De invoering verloopt gefaseerd en gaat van start in de loop van de volgende regeerperiode. Vanaf dat moment moet er in elke Vlaamse gemeente ofwel een lokaal reglement van kracht zijn met een tijdspad, ofwel treedt een gestandaardiseerd Vlaams tijdspad in werking.

De komende legislatuur werk ik in overleg met de lokale besturen en andere stakeholders een kader uit (tijdspad, modaliteiten, handhaving, enzovoort). Ik zet ook al een aanmoedigingsbeleid op, gericht op sensibilisering en het ontwikkelen van een begeleidingsaanbod voor eigenaar-verhuurders (zie OD 5.3). Dit beleid moet zo veel als mogelijk eigenaars stimuleren om een attest aan te vragen. Die overgangsfase geeft alle betrokken partijen - zoals verhuurders, lokale besturen en keuringsinstellingen - de mogelijkheid om zich voor te bereiden, bijvoorbeeld door werken uit te voeren, woningcontroleurs op te leiden en aan te werven, enzovoort. Ook evalueer ik samen met mijn administratie de woningkwaliteitsprocedures (zie OD 5.5) en stuur ik deze waar nodig bij in functie van een veralgemeend verplicht conformiteitsattest.

OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven

Administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring – die bijvoorbeeld de bewoner/huurder kan inleiden – bestaat uit een samenwerking tussen het lokaal bestuur en het agentschap Wonen in Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij verzorgt het contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar. Bij deze besluiten kan Wonen in Vlaanderen een adviserende rol opnemen. Het agentschap ondersteunt gemeenten ook via informatie, modeldocumenten en het dossieropvolgingssysteem VLOK. Wonen in Vlaanderen is ook beroepsinstantie en neemt de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen op in de Vlaamse inventaris die leidt tot een gemeentelijke of Vlaamse heffing.

In het verleden waren gemeenten verplicht om voor het nemen van een besluit advies te vragen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. De voorbije twee regeerperiodes is die verplichting al versoepeld. Gemeenten die aan bepaalde voorwaarden voldoen (zoals het gebruik van VLOK), kunnen daardoor zelf een besluit nemen zonder voorafgaand advies. In de komende periode zet ik dit beleid verder. Doordat gemeenten voortaan zullen werken met erkende woningcontroleurs, wil ik evolueren naar een situatie waarin gemeenten alleen in bepaalde gevallen voorafgaand advies vragen (bv. erg complexe dossiers). De rol van Wonen in Vlaanderen verschuift daarbij verder richting ondersteuning en het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken in tweede lijn.

Daarnaast trad met de waarschuwingsprocedure in 2021 een nieuw instrument in werking. De burgemeester kan deze procedure toepassen voor de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Hij geeft dan aan de eigenaar de kans om de woning vrijwillig (zonder procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid) te herstellen.

Samen met mijn administratie zorg ik voor een evaluatie van de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, de procedure tot overbewoondverklaring en de waarschuwingsprocedure. Bij die evaluatie hou ik in het bijzonder rekening met andere nieuwe evoluties.

Sociaal beheersrecht

Gemeenten kunnen sociaal beheer uitoefenen op woningen die meer dan twee jaar zijn opgenomen op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, het register van verwaarloosde woningen of het register van leegstaande woningen. Dit biedt de gemeenten een stok achter de deur wanneer de eigenaar van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning hardnekkig weigert om verbeteringswerken uit te voeren. In de praktijk maken echter maar weinig gemeenten van het sociaal beheersrecht gebruik. Daarom ga ik, samen met mijn administratie, in overleg met steden en gemeenten om na te gaan welke drempels er zijn en hoe dit instrument eventueel kan worden versterkt. We maken het mogelijk dat woonmaatschappijen lokale besturen ontzorgen in de renovatie en verhuur van een woning onder het sociaal beheersrecht.

Strafrechtelijke procedure woningkwaliteitsbewaking

De Vlaamse Wooninspectie is verantwoordelijk voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen in het geval van verhuur, ter beschikking stellen en te huur stellen van woningen. Via het opstellen van processen-verbaal en het opstellen van herstellvorderingen draagt de Vlaamse Wooninspectie bij aan de dubbele doelstelling van de woningkwaliteitsbewaking: handhaving van de minimale kwaliteitsnormen en het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium. De Wooninspectie focust daarbij op de meest ernstige gevallen van krotverhuur. Processen-verbaal worden overgemaakt aan het parket dat het dossier verder afhandelt, rekening houdende met de Vlaamse strafrechtelijke prioriteiten. Tijdens de vorige regeerperiode is hier de mogelijkheid van een administratieve boete aan toegevoegd voor die dossiers die niet worden opgenomen door het parket.

Op het terrein blijft de nood aan een grotere handhavingscapaciteit echter groot. Ik streef er dan ook naar om de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie te vergroten, zodat voor strafwaardige dossiers een gepaste aanpak wordt verzekerd en ook meer proactief kan worden gewerkt in de strijd tegen krotverhuur.

In het belang van een performant asiel- en migratiebeleid alsook in de strijd tegen krotverhuur passen we het Vlaams woninghuurdecreet aan zodat bij het afsluiten van een nieuw huurcontract de vermelding van de individuele kenmerken van een verblijfsdocument verplicht wordt.

Privaatrechtelijke handhaving

De vorige Vlaamse Regering introduceerde een minimaal EPC-label als onderdeel van de minimale woningkwaliteitsvereisten. Huurwoningen die niet over het vereiste label beschikken, kunnen vanaf 2030 ongeschikt worden verklaard. Ik evalueer dit minimaal EPC-label en de afstemming op de renovatieplicht, ook in het licht van de omzetting van de EPBD. Om te vermijden dat verhuurders voor verrassingen komen te staan, is het dan ook van groot belang dat zij tijdig van deze verplichting op de hoogte zijn en, eventueel na werken te hebben uitgevoerd,

een attest aanvragen. In aanloop naar de introductie van deze maatregel in 2030 voorzie ik vanaf 2028 een indexatieverbod voor de private huurwoningen die de vooropgestelde normen niet halen. Voor die woningen kan de huurprijs niet meer worden geïndexeerd tot wanneer een gunstig EPC-label voorligt.

Fiscale handhaving

Wanneer de burgemeester van een gemeente beslist dat een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar is, wordt deze woning op de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) geplaatst. Nadien volgt eenmaal per jaar een heffing, tot wanneer de woning is hersteld. Gemeenten beschikken daarbij over een zekere autonomie omtrent hoe zij deze heffing invullen. Daarnaast ligt ook het opsporen, registreren en aanpakken van leegstand en verwaarlozing grotendeels in handen van de gemeenten.

In overleg met vertegenwoordigers van gemeenten onderzoek ik welke obstakels gemeenten hierbij eventueel ondervinden. Ik ga ook na welke bijsturingen wenselijk zijn om ons beleid rond het activeren van leegstaande panden en het aanpakken van verwaarloosde panden en van ongeschikte en onbewoonbare woningen te versterken, met respect voor lokale autonomie. We doen daarbij in het bijzonder een grondige analyse van de heffingen op leegstand, verwaarlozing en ongeschikt en onbewoonbaarheid en gaan na of de regelgeving op dit vlak verder kan worden gestroomlijnd.

Noodwoningen

De beschikbaarheid van voldoende noodwoningen is cruciaal om personen in crisissituaties te kunnen huisvesten. Noodwoningen vormen zo onder meer een noodzakelijke schakel voor de woningkwaliteitsbewaking. De vaststelling van (ernstige) woningkwaliteitsproblemen kan namelijk leiden tot administratieve uithuiszetting en op de private huurmarkt zijn vaak niet onmiddellijk alternatieven voorhanden.

De voorbije legislatuur was er een jaarlijkse, succesvolle projectoproep richting lokale besturen voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. De behoefte aan bijkomend aanbod blijft echter groot. Ik zet de Vlaamse financiering daarom verder. Wel pas ik de methodiek van een jaarlijkse projectoproep aan. Via een structureel subsidiekanaal zullen onze lokale partners beter gebruik kunnen maken van de Vlaamse financiering op dit vlak. Tegelijkertijd zal ik deze subsidies ook openstellen voor woonmaatschappijen, zodat ook zij noodwoningen kunnen realiseren. Het bouwen, renoveren en onderhouden van woningen is voor deze actoren namelijk een kerntaak, waartoe zij over heel wat expertise beschikken. Gemeenten die zelf willen bouwen of renoveren, behouden wel die mogelijkheid. Het voeren van een lokaal woningkwaliteits- en noodwoningbeleid blijft hoe dan ook een opdracht voor de gemeente.

Daarnaast waak ik over de coherentie met andere initiatieven. Noodwoningen zijn slechts een tijdelijke oplossing, in afwachting van een duurzame woonoplossing. Ik zal de inzet ervan dan ook afstemmen op andere instrumenten, zoals Housing First-initiatieven en het reguliere sociale huisvestingsaanbod (OD 4.1 en OD 4.3).

Herhuisvesting woningkwaliteitsbewaking

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in een verplichting voor de burgemeester om bewoners te herhuisvesten wanneer er sprake is van menonwaardige levensomstandigheden of wanneer er ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid bestaan. Om gemeenten hierbij te ondersteunen, voorziet de Vlaamse overheid onder meer steun bij het uitbreiden van het aanbod aan noodwoningen (zie hierboven). Ook laat de Codex toe dat het lokale bestuur gemaakte kosten voor herhuisvesting terugvordert van diegene die de ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woning verhuurde of ter beschikking stelde. Omwille van diverse drempels en knelpunten beslissen lokale besturen echter meestal om hun kosten niet te recupereren. Het gevolg is dat zij zelf de herhuisvestingskosten moeten dragen, wat een actief woningkwaliteitsbeleid afremt.

Om op die vaststelling een antwoord te bieden, neem ik bijkomende maatregelen. Ik laat in de eerste plaats onderzoeken of er kan worden gewerkt met kostenforfaits. Als onderbouwde, objectieve forfaits bepaalbaar zijn, kan dit de administratieve last en rechtsonzekerheid verlagen. Daarnaast laat ik mijn administratie in overleg gaan met lokale besturen om ondersteuningsnoden in kaart te brengen en beter te beantwoorden.

3.2 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Conformiteitsattesten op de huurmarkt
Definitie	Aantal geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 128.402 Meeteenheid : attesten (voor entiteiten) Tijdstip : 31 december 2023
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het kader van het verplicht conformiteitsattest waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten' en het ISE Woningkwaliteit.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

4. ISE 4 Thema-overschrijdend instrumentarium

Onder dit ISE vallen alle taken, doelstellingen en budgetten die verband houden met het beleidsveld Wonen en die niet eenduidig toe te wijzen zijn aan een ander ISE binnen het beleidsveld Wonen.

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstellingen 'De performantie van woonactoren waarborgen' en 'Actief en wendbaar besturen'.

Voor de uitvoering van het woonbeleid bouw ik aan een partnerschap tussen mijn administratie en betrouwbare, slagkrachtige en professionele lokale besturen, woonmaatschappijen en huurders- en verhuurdersorganisaties. De maatschappelijke uitdagingen vergen een grote mate van samenwerking tussen en met die actoren opdat zij hun taken op een efficiënte en effectieve manier kunnen uitvoeren en zo maximaal kunnen bijdragen aan de realisatie van menswaardig wonen voor iedereen.

Wonen in Vlaanderen moet in dat geheel de rol opnemen van warme coach, facilitator én bewaker van de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid.

Tot slot hecht ik veel belang aan de onderbouwing van mijn beleid. Ik zal daarom een nieuw Steunpunt Wonen erkennen, zodat de continuïteit in wetenschappelijk onderzoek rond wonen gegarandeerd is. Een goed beleid heeft ook nood aan data. Daarom zorg ik er ook voor dat in 2028 een nieuwe Woonsurvey zal worden uitgevoerd. Ik maak bovendien werk van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsdata en van de monitoring van uithuiszettingen en van studentenhuisvesting.

4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen

OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen

Erkende huurders- en verhuurdersorganisaties

Om de uitdagingen met betrekking tot de private huurmarkt op een goede manier aan te gaan geloof ik sterk in een partnerschap met de betrokken verhuurdersorganisaties, waarmee ik op structurele wijze in overleg wil blijven gaan. Ik wil ook de ondersteuning van de huurders- en verhuurdersorganisaties verderzetten. Het Steunpunt Wonen zal de subsidies aan deze organisaties evalueren op basis van het methodologisch kader voor de evaluatie van instrumenten van het woonbeleid. De resultaten van dat onderzoek zullen dienen om de subsidies ook in de toekomst zo gericht mogelijk in te zetten. Het Steunpunt zal ook de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen (Initia) evalueren. De erkenning van Initia gebeurde na de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen. Initia vervangt dan ook de voormalige ondersteuningsstructuren voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de sociale verhuurkantoren, (HUURpunt).

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen

Woonmaatschappijen tot bloei laten komen

Eerder heb ik al aangegeven te willen evolueren naar een partnerschap met woonmaatschappijen. Daarvoor wil ik onder andere samen met hen onderzoeken hoe we de administratieve lasten voor hen kunnen beperken en de regeldruk kunnen verminderen. Doelstelling hiervan is een versnelling creëren in de sociale woningbouw. Dit partnerschap hangt uiteraard samen met een verdere professionalisering van de sector. Op basis daarvan kunnen zij deze legislatuur volop tot bloei komen om de beoogde voordelen van de recente hervormingen te realiseren.

Tegelijk doen er zich steeds sneller nieuwe maatschappelijke uitdagingen op het vlak van wonen voor, waarvoor woonmaatschappijen vaak als de meest voor de hand liggende actor worden aanzien. Ik zal deze maatschappelijke uitdagingen uiteraard niet uit de weg gaan, maar wil de woonmaatschappijen deze legislatuur vooral de kans geven om tot bloei te komen in de veelheid van opdrachten die zij nu al kennen.

Ondersteuning van woonmaatschappijen

Wonen in Vlaanderen ondersteunt de woonmaatschappijen en de lokale besturen bij het uitvoeren van hun opdracht en werkt hiervoor samen met Initia en VVSG. In het sociaal overlegplatform worden hierover de nodige afspraken gemaakt, zoals een gepaste taakverdeling.

Het doel van deze ondersteuning is dat de woonmaatschappijen zich verder kunnen professionaliseren en ontwikkelen naar nog performantere organisaties.

Prestaties van woonmaatschappijen meten en verbeteren

In functie van de verdere professionalisering van de woonmaatschappijen werden de doelstellingen en vereisten in de vorige legislatuur reeds vastgelegd in een prestatiehandboek. Ik zal o.a. op die basis een prestatie meet- en beoordelingssysteem opzetten, dat verder bouwt op de visitatiemethodiek die bij sociale huisvestingsmaatschappijen werd gebruikt. Het doel daarvan is om na de hervorming van de sector een eerste zicht te krijgen op de prestaties van de woonmaatschappijen. Op die manier kunnen ze hun prestaties verbeteren in functie van hun maatschappelijke opdracht.

Terzelfdertijd bereid ik, in overleg met de sector, een nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek voor die vertrekt vanuit het partnerschapsmodel dat wordt nagestreefd tussen woonmaatschappijen, lokale besturen en gewest (en ook geconcretiseerd wordt bij de realisatie van de gewestelijke objectieven inzake sociaal woonaanbod). Om dit te doen slagen zullen betrouwbare, herkenbare, bruikbare en actuele data over de prestaties van woonmaatschappijen nog belangrijker worden.

Toezicht

Voor een verdere responsabilisering van de woonmaatschappijen blijft de toezichthouder zich verder inzetten op het wettigheidstoezicht. Met het

basistoezicht op afstand worden afgebakende risico's afgedekt binnen diverse domeinen. Daarnaast gebeuren periodiek globale onderzoeken bij de woonmaatschappijen door de uitvoering van onderzoeken in een afgebakende periode. De uitvoering van het basistoezicht en de globale onderzoeken leveren een risicoanalyse op die aanleiding kan geven tot verhoogd toezicht voor een of meerdere domeinen. Het verhoogd toezicht spitst zich toe op de woonactoren die kampen met ernstige structurele tekortkomingen of die de hen opgelegde verbeteracties onvoldoende implementeren. Het doel van het verhoogd toezicht en van het wettigheidstoezicht in het algemeen is ervoor te zorgen dat woonactoren succesvolle bijkomende inspanningen leveren om hun werking in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen

Lokaal woonbeleid

Slagkrachtige lokale besturen zijn cruciaal om oplossingen te bieden voor de maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen. De gemeenten hebben conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied. Dat betekent dat ze - binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel - zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid. Zij hebben hier de beleidsvrijheid en ruimte om een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen, binnen de contouren van het Vlaamse beleid.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vastgelegd. Ik zal deze behouden voor de beleids- en beheerscyclus 2026-2031. Alle taken en verantwoordelijkheden van gemeenten worden hierin gebundeld. Ik zal daarbij bijzondere aandacht besteden aan leegstand en - in overleg met mijn collega bevoegd voor binnenlands bestuur - het aanpakken van aandachtswijken. Ik zal ook zorgen voor begeleiding en thematische ondersteuning en ik zal de gemeenten data aanreiken. Zo kunnen ze de Vlaamse beleidsprioriteiten uitvoeren op vlak van divers en betaalbaar woonaanbod, kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving en inwoners met vragen over wonen informeren, adviseren en begeleiden.

Een aantal steden en gemeenten heeft voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokaal woonbeleid zelf te ontwikkelen. Andere gemeenten zijn minder slagkrachtig en hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een ondersteuning door het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit diverse vormen van begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid (zie ook *Subsidie IGS*).

Subsidie IGS

Met de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid wilde de Vlaamse Regering de gemeenten in de periode 2020-2025 ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken. Op 1 januari 2020 telde Vlaanderen 70 gesubsidieerde IGS-

projecten lokaal woonbeleid waarin 255 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren. In juni 2022 konden die 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Ook konden ze subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten indienen. Dit resulteerde in 72 IGS-projecten waaraan 264 van de 300 Vlaamse gemeenten deelnemen.

Om te anticiperen op het einde van deze subsidieperiode, zal ik een nieuw subsidiekader uitwerken voor de periode 2026-2031. Hiervoor zal ik mij baseren op de *Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid* van het Steunpunt Wonen (2023). De doelstelling van de subsidie is om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd. Ik wil daarom de nodige marge en capaciteit bieden om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen en de administratieve lasten verminderen. Daarnaast wil ik blijven inzetten op de begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap.

4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen

OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid

Prestatiegericht begroten en evaluatiecultuur

Om het ingezette budget permanent te evalueren op zijn effectiviteit en efficiëntie werk ik aan een prestatiegeïnformeerde begroting voor wonen en een sterke inbedding van een evaluatiecultuur. Het Steunpunt Wonen werkte een transparante evaluatiemethodiek uit die bruikbaar is voor het woonbeleidsinstrumentarium en gaf een aanzet tot een prestatie-meetsysteem. De hier voorgestelde prestatie-indicatoren bouwen daarop voort en de geplande evaluaties kunnen volgens de ontwikkelde methodiek worden uitgevoerd. Dit draagt bij aan een transparant en onderbouwd woonbeleid (zie ook OD 7.2).

Stakeholdersoverleg

Het Vlaamse woonbeleid steunt op verschillende partners die elk hun eigen rol en opdracht vervullen. Op die manier dragen ze bij aan de realisatie van het recht op wonen in Vlaanderen. De stakeholders blijven waardevolle partners en een hoeksteen van het Vlaamse woonbeleid. Het is dan ook van cruciaal belang om participatief en in samenspraak de beleidswerking te realiseren. Ik zal daarom inzetten op de verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking. De decretaal bepaalde proactieve betrokkenheid van stakeholders wordt structureel vorm gegeven bij de uitwerking van concrete beleidsinitiatieven. De systematische betrokkenheid en de transparante weergave van de standpunten van de stakeholders bieden een praktijkgerichte basis voor de beleidsinitiatieven.

Huurschatter(s)

De huurschatter - gelanceerd in april 2013 - is zowel voor huurder als verhuurder een houvast bij het beoordelen van de huurprijs voor een huurwoning. Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning geeft de toepassing

een schatting van een realistische huurprijs voor die woning. De berekening gebeurt op basis van een statistisch model.

Doorheen de tijd is het gebruik van (het model achter) de huurschatter verder geëvolueerd. De huurschatter dient niet enkel een informatief doel meer, maar wordt nu ook gebruikt voor het vaststellen van de markthuurprijs bij verschillende beleidsmaatregelen. Zo wordt de huurschatter bijvoorbeeld gebruikt om de markthuurwaarde te bepalen binnen de sociale huurprijsberekening, om de subsidie te berekenen voor de initiatiefnemers en de maximumhuurprijs van de sociale en budgethuurwoningen bij budgethuren en om de maximum huurprijs te bepalen bij Mijn VerbouwLening.

De huurschatter wordt gezien als het meest betrouwbare instrument om de markthuurprijs objectief in te schatten. Om het instrument verder te versterken en de schatting van de markthuurprijs zo eenduidig mogelijk uit te voeren, zal ik het Steunpunt Wonen vragen om de huidige modellering van de huurschatter onder de loep te nemen.

Beleidsdata

Ik maak werk van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsdata.

Het realiseren van zo'n omgeving met beleidsrelevante data zorgt voor een sterke efficiëntiewinst door de structurering en centralisering van de data. Beleidsmedewerkers hebben op eenvoudige wijze toegang tot kwaliteitsvolle gegevens om hun werk te onderbouwen. Hierdoor evolueert mijn administratie verder richting 'one version of the truth' en krijgen externen een gevalideerd, kwaliteitsvol en betrouwbaar aanbod aan cijfergegevens.

OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen

Erkenning Steunpunt Wonen

Een van de kritische voorwaarden om een succesvol beleid te voeren is het beleidsgericht onderzoek op basis van relevante en actuele gegevens. Een gefundeerd woonbeleid steunt op een gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en op inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt. Over bepaalde aspecten van de woonmarkt ontbreekt deze kennis echter, of is ze verouderd of gefragmenteerd. Dit maakt dat pertinente vragen over effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van het gevoerde of te voeren beleid niet adequaat beantwoord kunnen worden. Mede daarom is het beleidsrelevant onderzoek over wonen sinds 2004 verankerd in meerjarige onderzoeksprojecten. Sindsdien beschikt het beleidsveld Wonen over een doorlopende steunpuntwerking. De opeenvolgende steunpunten hebben via onderzoek en kennisoverdracht een cruciale rol gespeeld in het voorbereiden en evalueren van het Vlaamse woonbeleid.

Via het Steunpunt Wonen brengen we voor het woonbeleid een kritische massa samen en creëren we hiervoor een zekere mate van stabiliteit en continuïteit binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader. Een goede en complementaire samenwerking met mijn administratie en kabinet staan hierbij centraal.

De werking van het Steunpunt Wonen 2021-2025 eindigt op 31 december 2025. Om de continuïteit van de steunpuntwerking binnen het beleidsveld Wonen te garanderen, zal ik in het voorjaar van 2025 een oproep en erkenningsprocedure lanceren voor een nieuw Steunpunt Wonen 2026-2030. Dit Steunpunt zal van start gaan op 1 januari 2026.

Lancering grootschalige woonsurvey

Een gefundeerd woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt.

In een ideale wereld beschikt men jaarlijks over alle relevante data en cijfers om een onderbouwd woonbeleid uit te bouwen. Maar een jaarlijkse grootschalige woonsurvey is onhaalbaar, zowel naar praktische organisatie, doorlooptijd, verwerking, als naar budget. Bovendien is geweten dat wonen een eerder statisch gegeven is: fundamentele veranderingen – zowel kwantitatief als kwalitatief – zijn slechts op langere termijn en geleidelijk aan mogelijk. Daarom is tot nu toe een 5-jaarlijkse woonsurvey voorgesteld, die meer diepgaande analyses toelaat ter aanvulling op de (jaarlijkse) monitoring via bestaande administratieve databanken en andere surveys.

De meest recente survey is de 'Woonsurvey 2023'. Het veldwerk van deze editie toonde dat mensen minder snel bereid zijn om mee te werken aan face to face onderzoek dan vroeger. Dit heeft te maken met een gewijzigd surveyklimaat en veranderingen in de privacywetgeving. Door de lagere respons kostte het veel tijd, moeite en dus ook budget om aan voldoende interviews / screenings te komen. Dit heeft duidelijk gemaakt dat een grondige evaluatie van de methodiek nodig is.

Toch blijf ik overtuigd van de meerwaarde van een representatieve bevraging van de Vlaamse huishoudens. Administratieve datasets hebben bepaalde voordelen (zoals een continue dataverzameling en een volledige populatie), maar het is niet voldoende om enkel hiermee het woonbeleid op te volgen. Door een weldoordachte en omvattende vraagstelling en de ingebouwde link tussen huishoudenkenmerken en woningkenmerken biedt een woonsurvey de kans om analyses en monitoring uit te werken die anders niet mogelijk zijn. Denk hierbij o.m. aan de opvolging van de betaalbaarheid op de deelmarkten, de monitoring van de kwaliteit van het volledige Vlaamse woningpatrimonium, een uitgebreid profiel van verhuurders etc.

Ik zet dan ook in op een nieuwe editie van de Woonsurvey in 2028, maar niet zonder de huidige methodiek te evalueren. Het Steunpunt Wonen voert deze evaluatie uit in het najaar van 2024. Het steunpunt onderzoekt onder andere alternatieve bevragingsmethodieken (bv. push to web surveys) waarbij de voor- en nadelen uitgebreid vergeleken worden. De uitkomst van deze evaluatie zal een belangrijke rol spelen bij de concrete uitwerking van een volgende editie van de woonsurvey.

Monitoring uithuiszettingen

Hoewel dakloosheid het resultaat is van een samenspel van heel veel factoren in de persoonlijke situatie en de omgeving, is een uithuiszetting vaak een directe aanleiding. De Vlaamse Regering voert dan ook een gericht beleid rond de preventie van uithuiszettingen. Om het effect van preventieve maatregelen te maximaliseren hebben we op Vlaams niveau zicht nodig op het aantal vorderingen

tot uithuiszetting, het aantal door rechters uitgesproken uithuiszettingen en het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen.

De gegevens met betrekking tot de dreigende en effectieve uithuiszettingen bevinden zich bij federale instanties. Sinds 2022 verstrekt de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders cijfers over het aantal effectieve uithuiszettingen. De gegevens met betrekking tot de voorafgaande fases in het proces worden echter nog niet ontsloten.

Daarom wil ik via interfederale samenwerking inzetten op een betere monitoring van het aantal uithuiszettingen in elke fase van de gerechtelijke procedure.

In 2024-25 zal ik de nodige inspanningen leveren om de aanlevering van de statistieken over de effectieve uithuiszettingen door de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders te consolideren. Daarnaast volg ik de recente ontwikkelingen die kunnen bijdragen tot een vollediger beeld van het aantal dreigende uithuiszettingen. Ook bereid ik in 2024-2025 de aanvraag voor tot de oprichting van een werkgroep "statistieken uithuiszettingen" binnen het Interfederaal Instituut voor Statistiek, met de voorziene start van deze werkgroep in 2026. Op basis van de evaluatie van de recente ontwikkelingen en de conclusies van de interfederale werkgroep zal ik de meest gepaste maatregelen nemen.

Monitoring studentenhuisvesting

De studentenhuisvestingsmarkt staat de laatste jaren onder druk. Het ontbreekt ons echter aan een helder beeld over de omvang van de vraag en het aanbod, en het (on)evenwicht tussen beide. Ook over de kenmerken van het aanbod, de dynamieken aan de vraagzijde en de ruimtelijke verschillen is onvoldoende gekend. Al deze informatie is niettemin belangrijk om het beleid rond studentenhuisvesting te kunnen onderbouwen en doelgerichte maatregelen te treffen. In het academiejaar 2023-2024 deed het Steunpunt Wonen daarom een verkenning naar de mogelijkheden van een monitor studentenhuisvesting. Daarbij werd een eerste bevraging bij studenten getest en werden de mogelijkheden van administratieve databanken verkend. Het is mijn ambitie om hiermee verder te gaan en een volwaardige monitor studentenhuisvesting te ontwikkelen. Vanaf het academiejaar 2025-2026 zal ik, in samenwerking met de hoger onderwijsinstellingen en de studentensteden, een jaarlijkse bevraging bij studenten laten organiseren. Daarnaast lever ik ook de nodige inspanningen om de knelpunten bij de administratieve databanken te verhelpen voor de integratie van alle relevante gegevens in de monitor. Een Vlaamse registratie huurcontracten (zie OD 3.3) kan in dit kader een grote meerwaarde bieden.

4.3 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Gemeenten in een IGS
Definitie	Aandeel van de gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 264 van de 300 gemeenten (88%) Meeteenheid : gemeenten Tijdstip : 2023

Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het nieuwe subsidiekader IGS waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling "De performantie van woonactoren waarborgen" en het ISE Themaoverschrijdend instrumentarium.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

VI. LIJST MET AFKORTINGEN

ABEX Associatie van Belgische Experten
ADL Activiteiten van het Dagelijks Leven
BIV Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
BBT Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO Bindend Sociaal Objectief
BVCW Besluit Vlaamse Codex Wonen
CAP Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten
CIR Centraal inschrijvingsregister
CBO Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CLT Community Land Trust
CPI Consumptieprijsindex
EC Europese Commissie
EPBD Energy Performance of Buildings Directive
EPC Energieprestatie Certificaat
EURIEC Euregionaal Informatie- en Expertise Centrum
IGS Intergemeentelijke Samenwerking
ISE Inhoudelijk Structuurelement
LAC Lokale Adviescommissie
MIR MFI-rentetarieven
MVL Mijn VerbouwLening
MVP Mijn VerbouwPremie
OCMW Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD Operationele Doelstelling
SD Strategische Doelstelling
SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij
SSI Subsidie Sloop en Infrastructuur
SVK sociaal verhuurkantoor
VCW Vlaamse Codex Wonen
VEKA Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
VGW Verzekering gewaarborgd wonen
VIVOO Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen
VLOK Vlaams Loket Woningkwaliteit
VME Vereniging van Mede-Eigenaars

VMRI Vlaams Mensenrechteninstituut

VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten

VWF Vlaams Woningfonds

VII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Initiatief	Doelstelling beleidsnota
Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	
Maximale grens van sociale koopwoningen in gemengd project optrekken van 20% naar 25% - BVCW	OD1.1
Uitsluitend erfpachtconstructies voor sociale koopwoningen – BVCW	OD1.1
Verhoging leningsmachtiging VWF -bijzondere sociale lening	OD1.2
Onderzoeken of bijzondere sociale lening als voortrekker kan dienen voor nieuwe woonvormen	OD1.2
Vlaamse Woonwaarborg – VCW en BVCW	OD1.2
Eengemaakt stelsel van huurtoelagen – VCW en BVCW	OD1.2
Eengemaakte huurprijsberekening in sociale huur - BVCW	OD1.2
Aanpassingen aan het Vlaams Woninghuurdecreet	OD2.1
Onderzoeken hoe Vlaamse overheid kan bijdragen aan netwerkvorming en samenwerking om uithuiszetting te voorkomen	OD2.2
Nieuw actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid	OD2.3
Het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting nog meer bekend maken	OD2.3
Onderzoeken of het bereik van de verzekering gewaarborgd wonen kan worden vergroot	OD2.3
Onderzoeken of huurdersbonden tweedelijnsbijstand kunnen verlenen in het kader van huurgeschillen	OD2.3
De onroerende bezitsvoorwaarde als woonbehoeftevoorwaarde aanpassen - BVCW	OD3.1
Systematische bevraging van het CAP voor de middelentoets – VCW en BVCW	OD3.1
Evalueren van voorrangssysteem versnelde toewijzing sociale huur en eventueel bijsturen - BVCW	OD3.1
Uitbreiding inschrijvingsplicht VDAB tot sociale kandidaat-huurder en sociale huurder moet ook werkbereid zijn – VCW en BVCW	OD3.1
Premie voor sociale huurders met een arbeidsinkomen die doorstromen naar private markt – VCW en BVCW	OD3.1
Onderzoeken of huurprijs kan verhoogd worden voor sociale huurders met arbeidspotentieel die weigeren in te gaan op traject voorgesteld door VDAB – VCW en BVCW	OD3.1
Taalkennisniveau voor sociale huurder verhogen naar B1 mondeling- VCW en BVCW	OD3.1
Decretale basis creëren voor het centraal woningen- en huurdersregister - VCW en BVCW	OD3.1
Evalueren, bijsturen en vernieuwen van Actieplan huurdiscriminatie	OD3.2
Optimaliseren van de huurwaarborglening - BVCW	OD3.2
Onderzoeken of systeem van principiële toekenning van huursubsidie of huurpremie mogelijk is - BVCW	OD3.2
Vlaamse registratie huurcontracten – VCW en BVCW	OD3.2
Open projectoproep voor organisaties die zich inzetten voor ondersteuning van slachtoffers huurdiscriminatie	OD3.2
Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	

Bepalen van minimaal gewestelijk objectief sociaal woonaanbod VCW-BVCW	OD4.1
Lokale besturen die onvoldoende voortgang boeken met de realisatie van het nieuw BSO, financiële bijdrage laten leveren voor de huurpremie VCW-BVCW	OD4.1
Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen	OD4.1
Taskforce wonen en ruimte oprichten	OD4.2
Stuurgroep Bouwkracht Sociale Woningen oprichten	OD4.2
Expertisepool woonmaatschappijen mogelijk maken VCW-BVCW	OD4.2
Administratieve vereenvoudiging voor woonmaatschappijen	OD4.2
Onderzoeken wat de oorzaken zijn van leegstand bij ADL en assistentiewoningen	OD4.2
De inhuuractiviteit van woonmaatschappijen monitoren en indien nodig gepaste maatregelen nemen	OD4.2
Gelijk speelveld onderzoeken voor innovatieve woonvormen en onderzoeken wat de financieel economische gevolgen zijn van het coöperatief wonen	OD4.2
Renovatie bestaand patrimonium en bouw nieuw patrimonium versnellen via alternatieve investerings – financieringstechnieken onderzoeken	OD4.2
Vorm geven aan een geïntegreerd financieringssysteem VCW - BVCW	OD4.3
Evalueren en optimaliseren van infrastructuursubsidies BVCW	OD4.3
Kosten van plaatsing mobiele woonunits in aanmerking voor SSI-subsidies VCW – BVCW	OD4.3
Evalueren en bijsturen van het instrument budgethuren en SVK-pro VCW- BVCW	OD4.3
Opkrikken van aanbod aan betaalbare studentenkoten en onderzoeken of eventueel aandeel van jaarlijks investeringsvolume van de woonmaatschappijen verhogen VCW – BVCW	OD4.3
Inzetten op bijkomend aanbod van betaalbare woongerichte oplossingen Housing First	OD4.3
Middelen voorzien voor de realisatie en instandhouding van woonwagenterreinen VCW- BVCW	OD4.3
Verdere stappen zetten in het ontwikkelen van gepast beleid t.a.v. buitenlandse arbeidskrachten	OD4.3
Handhaven wettelijke uitbreiding van het woonaanbod	OD4.4
Woningkwaliteit	
Evaluatie en bijsturing woningkwaliteitsvereisten – VCW en BVCW	OD 5.1
Kader erfgoedwoningen VCW - BVCW	OD 5.1
Ontwikkeling website over energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen en verbouwen	OD 5.2
Integratie woon- en energieloketten, afstemming financiering energiehuizen en IGS Wonen – BVCW	OD 5.2
Oplossingen voor knelpunten collectieve renovaties sociale huur	OD 5.2
Oproep Design & Renovate	OD 5.2
Verruiming renovatiebegeleiding voor eigenaar-bewoners met een beperkt inkomen voor werken ikv de minimale woningkwaliteit	OD 5.2
Ontwikkeling renovatiebegeleiding voor verhuurders voor werken ikv de minimale woningkwaliteit	OD 5.2

Voorbereidingen operationalisering kotlabel	OD 5.2
Optimalisatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening VCW – BVCW	OD 5.3
Onderzoek alternatieve financieringsmechanismen voor renovatie	OD 5.3
Evaluatie Vlaamse aanpassingspremie	OD 5.3
Integratie Vlaamse aanpassingspremie in Mijn Verbouwloket VCW	OD 5.3
Uitrol plaatsing zonnepanelen op daken van het sociaal huurpatrimonium	OD 5.3
Projectoproep innovatieve projecten	OD 5.3
Kader verplicht conformiteitsattest VCW - BVCW	OD 5.4
Evaluatie en bijsturing procedures administratieve woningkwaliteitsbewaking VCW - BVCW	OD 5.5
Versterking Sociaal beheersrecht	OD 5.5
Mogelijkheid creëren dat woonmaatschappijen lokale besturen ontzorgen in de renovatie en verhuur van een woning onder het sociaal beheersrecht.	OD 5.5
Slagkracht Wooninspectie vergroten	OD 5.5
Strafverzwaring krotverhuurders in geval van verhuur aan huurders zonder geldig verblijfsdocument VCW	OD 5.5
Indexatieverbod woningen die niet voldoen aan energienorm	OD 5.5
Structureel subsidiekanaal voor noodwoningen VCW - BVCW	OD 5.5
Thema-overschrijdend instrumentarium	
Evaluatie van subsidies aan erkende huurders- en verhuurdersorganisaties BVCW	OD6.1
Een prestatie- en beoordelingssysteem voor woonmaatschappijen opzetten en een nieuw evaluatie- en opvolgingsmethodiek ontwikkelen VCW – BVCW	OD6.2
Zorgen voor begeleiding, thematische ondersteuning van en data-aanreiking aan lokale besturen	OD6.3
Nieuw subsidiekader voor IGS BVCW	OD6.3
Prestatiegeïnformeerde begroting en evaluatiecultuur	OD7.1
Inzetten op verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking	OD7.1
Ontwikkelen van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsdata	OD7.1
Oproep en erkenningsprocedure voor nieuw Steunpunt lanceren	OD7.2
Woonsurvey 2028 uitwerken en lanceren	OD7.2
Monitoring van aantal uithuiszettingen optimaliseren via interfederaal samenwerken	OD7.2
Monitoring studentenhuisvesting via jaarlijkse bevraging bij studenten	OD7.2