

////////////////////////////////////

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

Ondernemingsplan 2025-2029
jaarplan 2025

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Inleiding.....	4
2	Onze drijfveren.....	5
2.1	Beleidsnota als richtsnoer	5
2.2	Missie, visie en krachtlijnen als opstap	5
3	Strategische en operationele doelstellingen	7
3.1	SD1 Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen	8
3.1.1	OD1.1 Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen	8
3.1.2	OD1.2 Betaalbaar wonen ondersteunen	8
3.2	SD2 Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt woonzeker voor iedereen	9
3.2.1	OD2.1 Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	9
3.2.2	OD2.2 Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid	9
3.2.3	OD2.3 Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen	9
3.3	SD3 Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk voor iedereen	11
3.3.1	OD3.1 Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	11
3.3.2	OD3.2 Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen	11
3.3.3	OD3.3 Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen	11
3.4	SD4 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod dat afgestemd is op de vraag	13
3.4.1	OD4.1 Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader	13
3.4.2	OD4.2 Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden	13
3.4.3	OD4.3 De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen	13
3.4.4	OD4.4 De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven	14
3.5	SD5 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol woonaanbod	15
3.5.1	OD5.1 Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader	15
3.5.2	OD5.2 De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en begeleiding	15
3.5.3	OD5.3 De renovatie van woningen ondersteunen	15
3.5.4	OD5.4 Niet-conforme woningen preventief aanpakken	16
3.5.5	OD5.5 De minimale woningkwaliteit handhaven	16
3.6	SD6 Wonen in Vlaanderen draagt bij tot een hogere performantie op het beleidsveld Wonen	17
3.6.1	OD6.1 Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen	17
3.6.2	OD6.2 Actoren erkennen en ondersteunen	17
3.6.3	OD6.3 Het lokaal woonbeleid ondersteunen	18
3.7	SD7 Actief en wendbaar besturen	19
3.7.1	OD7.1 Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid	19
3.7.2	OD7.2 Het woonbeleid onderbouwen	19
3.8	SD8 Wonen in Vlaanderen is een warme organisatie en stelt zich actief en wendbaar op	20
3.8.1	OD8.1 Wonen in Vlaanderen ontwikkelt een duidelijke strategie en organiseert zich op een doeltreffende manier	20
3.8.2	OD8.2 Wonen in Vlaanderen streeft een aantrekkelijk werkgeverschap na	20
3.8.3	OD 8.3 Wonen in Vlaanderen voert een wendbare ICT-ondersteuning	21
3.8.4	OD 8.4 Wonen in Vlaanderen richt haar financieel beheer efficiënt in	21
3.8.5	OD 8.5 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een betrouwbare juridische dienstverlening	22
3.8.6	OD8.6 Wonen in Vlaanderen voert een verbindende externe communicatie	22

////////////////////

1 INLEIDING

Het agentschap Wonen in Vlaanderen ontstond in 2023 uit een samenvoegen van de opdrachten van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Dit plan bevat acties die verbonden zijn aan strategische en operationele doelstellingen en de courante werking onder de vorm van capabilities.

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

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

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

2 ONZE DRIJVEREN

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

2.1 BELEIDSNOTA ALS RICHTSNOER

In het Woonbeleidsplan Vlaanderen zijn de strategische doelstellingen uit artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen verwerkt.

Volgende strategische doelstellingen werden daarin geformuleerd:

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

Bij de start van de huidige Vlaamse Regering werd de Beleidsnota Wonen opgesteld voor de legislatuur die loopt van 2024 tot 2029.

De strategische doelstellingen van de beleidsnota komen voort uit de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en zijn gestructureerd binnen de Inhoudelijke Structuurelementen (ISE) van de begroting:

1. Ondersteuning vraagzijde van de woningmarkt
 - SD 1 De betaalbaarheid van wonen verbeteren
 - SD 2 De woonzekerheid verhogen
 - SD 3 De toegang tot wonen bevorderen
2. Ondersteuning aanbodzijde van de woningmarkt
 - SD 4 Het woonaanbod afstemmen op de vraag
3. Woningkwaliteit
 - SD 5 Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten
4. Thema-overschrijdend instrumentarium
 - SD 6 De performantie van woonactoren waarborgen
 - SD 7 Actief en wendbaar besturen

2.2 MISSIE, VISIE EN KRACHTLIJNEN ALS OPSTAP

Onze missie:

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

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

We zijn:

- Een leverancier van kwaliteit. Burgers en woonpartners kunnen elke dag op ons rekenen voor financiering, premies en subsidies, projectondersteuning, adviezen en begeleiding, met handhaving als sluitstuk.
- Een expertisecentrum dat beleid en uitvoering ondersteunt, en kennis rond wonen uitbouwt en verspreidt, met een focus op de kernopdrachten uit de Vlaamse Codex Wonen.
- Een platform waar we expertise uitwisselen met onze woonpartners en hen met elkaar in verbinding brengen rond deze kernopdrachten.
- Een motor voor innovatie en professionalisering. Dit doen we door impulsen en inspiratie te geven aan het beleid en aan de woningmarkt waar we kansen zien.

Aanvullend op de missie en visie formuleerden we ook krachtlijnen. Deze krachtlijnen geven nog eens de richting aan voor onze organisatie en vatten de essentie waar onze organisatie als geheel voor staat:

- Onze dienstverlening aan de burger, de lokale besturen en de woonactoren is kwaliteitsvol en laagdrempelig.
- We gaan duurzame verbindingen aan met lokale besturen en woonactoren.
- We bouwen aan een sterk partnerschapsmodel
- We maken met een brede blik woonbeleid
- We ondersteunen onze medewerkers slagkrachtig, verbindend en op maat van hun noden.

Om deze visie concreet te maken, vertalen we ze in 8 strategische en onderliggende operationele doelstellingen. Zeven doelstellingen vloeien voort uit de Beleidsnota Wonen, de laatste doelstelling is eigen aan het agentschap. Deze acht doelstellingen geven richting aan onze projecten, acties en capabilities. Aanvullend overlopen we 4 elementen, die in elk ondernemingsplan moeten voorkomen.

Dit zijn onze 8 strategische doelstellingen:

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

////////////////////

3 STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

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

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

In 2025 krijgt onze capabilitykaart een grondige update. In het volgende ondernemingsplan (voor 2026) passen we de capabilities aan de nieuwe kaart aan.

We doen dat in dit document consequent op deze manier:

Courante werking

- Capability cluster
 - Capability 1
 - Capability 2

Acties

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

3.1 SD1 WONEN IN VLAANDEREN GAAT VOOR BETAALBAAR WONEN VOOR IEDEREEN

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

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

3.1.1 OD1.1 Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn

Acties

1. We creëren betrokkenheid en inbreng van het Netwerk tegen Armoede bij de ontwikkelfase van nieuwe instrumenten.

3.1.2 OD1.2 Betaalbaar wonen ondersteunen

Courante werking

- Beheer premies burgers
 - Administratief beheer huurpremie
 - Administratief beheer huursubsidie
 - Behandelen beroepen premies en subsidies
- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Beheren van het centraal inschrijvingsregister
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van sociale huur
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van geconventioneerde verhuur

Acties

1. We bereiden een hervorming van de huurpremie en huursubsidie tot een eengemaakte toelage voor.
2. We zorgen voor een eengemaakte huurprijsberekening voor eigen en ingehuurde woningen.
3. We voeren een uitgaventoetsing uit van de Vlaamse woonlening, waarin ook scenario's rond optimalisatie, maatregelen tegen noodkoop en het concept van een bankwaarborg worden opgenomen.

3.2 SD2 WONEN IN VLAANDEREN MAAKT DE WONINGMARKT WOONZEKER VOOR IEDEREEN

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

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening inzake privaat huurrecht
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn

Acties

1. We bereiden de wijziging voor van het Vlaams Woninghuurdecreet.
2. We organiseren overlegplatforms Private Huur en Private Huur-Studentenhuisvesting.

3.2.2 OD2.2 Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening inzake privaat huurrecht
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van sociale huur

Acties

1. We onderzoeken hoe we door netwerkvorming en samenwerking de risico's voor uithuiszetting tijdig kunnen detecteren.
2. We gaan na of de uithuiszettingsprocedure hervormd kan worden om meer ruimte te maken voor preventieve woonbegeleiding en huurbemiddeling.

3.2.3 OD2.3 Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening inzake privaat huurrecht
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van wonen-welzijn
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van sociale huur

Acties

1. We dragen bij aan een actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid.

2. We zetten een proefproject op rond rechtshulp via de huurdersbonden bij procedures in het kader van huurgeschillen.

3.3 SD3 WONEN IN VLAANDEREN MAAKT DE WONINGMARKT TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN

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

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

Courante werking

- Toezicht houden op huurdersverplichtingen
 - Het opleggen van sancties aan huurders
 - Onderzoek naar de naleving van de huurdersverplichtingen

Acties

1. We bereiden de hervorming van de onroerend bezitsvoorwaarde voor.
2. We onderzoeken of het mogelijk is voor sociale verhuurders om via ons het CAP te raadplegen (CAP: Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten).
3. We dragen bij aan de invoering van de werkbinding in als toewijzingsregel voor kandidaat-huurders.
4. We dragen bij aan de invoering van een doorstroompremie.
5. We ondersteunen het verhogen van de taalkennisverplichting voor sociale huurders.
6. We starten met de uitwerking van een centraal woningen- en huurdersregister voor de ondersteuning van het beleid rond sociale huur.

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening inzake privaat huurrecht
 - Het beheer van attesten en het toewijzingssysteem geconventioneerde verhuur
 - Het handhaven van subsidies geconventioneerde verhuur en verhuurvoorwaarden Mijn Verbouwen

Acties

1. We evalueren het Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt.

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

Courante werking

- Beheer premies burgers
 - Beheer huurpremie
 - Beheer huursubsidie
- Beleidsontwikkeling
 - Onderbouwen van het beleid

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van sociale huur
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening op vlak van geconventioneerde verhuur

Acties

1. We doen onderzoek naar principiële toekenning van huurtoelage.
2. We zetten een project op in functie van de Vlaamse registratie van huurcontracten.
3. We bereiden de optimalisering van de huurwaarborglening voor.

3.4 SD4 WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN BREDER EN MEER DIVERS WOONAAVBOD DAT AFGESTEMD IS OP DE VRAAG

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Ondersteunen en beoordelen van gemeenten i.k.v. voortgangstoets BSO

Acties

1. We dragen bij aan de bepaling van een minimaal gewestelijk objectief en we vertalen dat door naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.
2. We bereiden de creatie voor van een rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen.

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

Courante werking

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

Acties

1. We organiseren een structureel beleidsoverleg met de beleidsafdeling van het departement.
2. We dragen onze inhoudelijke expertise bij aan de Taskforce Wonen Ruimte.
3. We nemen initiatief om geconventioneerde verhuur/budgethuren beter bekend te maken
4. We richten de stuurgroep Bouwkracht op.

3.4.3 OD4.3 De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

Courante werking

- Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
 - Toekennen, beheren en consolideren van leningen
 - Toekennen en beheren van budgetten voor initiatiefnemers
 - Beheren van financiële fondsen
 - Uitvoeren van betaalproces
 - Berekenen en toekennen van subsidies aan woonactoren
- Overkoepelende expertise en ondersteuning bieden voor het realiseren van sociale woonprojecten
 - Coördineren van speciale overheidsopdrachten voor het realiseren van sociale woonprojecten
 - Expertise en ondersteuning bieden bij infrastructuur- en bouwprojecten
 - Expertise en ondersteuning bieden bij overheidsopdrachten voor het realiseren van sociale woonprojecten
 - Organiseren van een helpdesk digitale projectopvolging

- Voeren van de programmatie en bijhorende ondersteuning
- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Het organiseren van de oproep voor woonbeleidsconvenanten/werking via enveloppe
- Realiseren van sociale woonprojecten
 - Optreden als bouwheer bij aanleg van infrastructuur
 - Opvolgen en adviseren subsidiedossiers infrastructuur
 - Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van energiepremiedossiers
 - Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van gunningsdossiers tot oplevering
 - Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van stedenbouwkundige studies
 - Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van wedstrijdossiers tot aanbesteding
 - Technisch en administratief ondersteunen van vastgoedossiers
 - Behandelen van CBO-dossiers en innovatieve projecten
 - Werfopvolging van infrastructuurprojecten bij subsidiedossiers

Acties

1. We starten het onderzoek voor een nieuwe groepsaanbesteding voor renovaties van sociale woningen met opties van verdichting of optopping om bijkomende sociale woningen te realiseren (werknaam D&R+)
2. We rationaliseren de financieringssystemen huur, inclusief het analyseren en optimaliseren van het programmatie- en financieringsproces.
3. We organiseren opleidingsmomenten met betrekking tot projectfinanciering.
4. We voeren een verhoging uit van 20% naar 25% van het maximale aandeel koopwoningen in gemengde woonprojecten om in aanmerking te komen voor infrastructuursubsidies.
5. We evalueren de FS3- simulatietabel.
6. We optimaliseren de SSI-subsidiëring.
7. We bieden groepsaanbestedingen aan voor woonmaatschappijen zodat ze meer sociale woningen kunnen realiseren (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), D&B, modulair bouwen.
8. We breiden het Projectportaal uit met de trajecten digitalisering ontwikkeling woonprojecten en digitalisering uitvoering woonprojecten in het kader van de administratieve vereenvoudiging voor de woonmaatschappijen.
9. We doen een update van het Bouwtechnisch Bestek.
10. We maken het mogelijk voor woonmaatschappijen om basiskoten te realiseren.

3.4.4 OD4.4 De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Ondersteunen en beoordelen van gemeenten in het kader van de voortgangstoets BSO

3.5 SD5 WONEN IN VLAANDEREN ZORGT VOOR EEN DUURZAAM EN KWALITEITSVOL WOONANBOD

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

Courante werking

- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Leveren van overkoepelende dienstverlening op vlak van woningkwaliteit

Acties

1. We evalueren de minimale woningkwaliteitsnormen.
2. We bereiden een uitzondering voor op de minimale energienorm voor erfgoedwoningen.

3.5.2 OD5.2 De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en begeleiding

Courante werking

- Communicatie
 - Communiceren naar externe belanghebbenden

Acties

1. We starten met de ontwikkeling van een geïntegreerde website met informatie over energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen of verbouwen.
2. We zetten een traject op om woon- en energieloketten te integreren.
3. We faciliteren collectieve renovaties in de sociale huisvesting.
4. We bereiden een aanbod voor van renovatiebegeleiding voor specifieke doelgroepen.
5. We ondersteunen lokale besturen bij de uitrol van het kotlabel.
6. We werken mee aan de uitbouw van de woningpas.
7. We sensibiliseren over brandveiligheid en CO-vergiftiging.

3.5.3 OD5.3 De renovatie van woningen ondersteunen

Courante werking

- Beheer premies burger
 - Beheer verbouwingspremies
 - Behandelen beroepen verbouwingspremies
- Realiseren van sociale woonprojecten
 - Technisch en administratief ondersteunen en beoordelen van energiepremedossiers
- Overkoepelende expertise en ondersteuning bieden voor het realiseren van sociale woonprojecten
 - Coördineren van speciale overheidsopdrachten voor het realiseren van sociale woonprojecten

Acties

1. We wisselen informatie uit over innovatieve projecten.
2. We zetten het periodiek sectoroverleg rond het actieplan klimaatneutrale sociale huisvesting verder.
3. We rapporteren over renovatieplanning van woonmaatschappijen uit Renovatieplanner.
4. We zetten de groepsaankoop voor de renovatie van gelijkaardige woningen verder.

5. We bieden ondersteuning aan de woonmaatschappijen waarvan blijkt dat hun woningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.
6. We doen steekproefcontroles op de ingevulde woningkenmerken.
7. We stellen een kader op om tijdelijke woonunits te kunnen inschakelen bij renovatieprojecten.
8. We bereiden een optimalisatie van de Mijn VerbouwPremie voor.
9. We organiseren een projectoproep innovatieve projecten.
10. We dragen bij aan kwaliteitsvolle huisvesting voor buitenlandse arbeidskrachten.

3.5.4 OD5.4 Niet-conforme woningen preventief aanpakken

Courante werking

Acties

1. We doen ex ante-onderzoek naar de uitwerking van het verplicht conformiteitsattest.

3.5.5 OD5.5 De minimale woningkwaliteit handhaven

Courante werking

- Woningkwaliteit bewaken
 - Administratief beheer woningkwaliteit
 - Behandelen beroepen woningkwaliteit
 - Handhaven van woningkwaliteit
 - Uitvoeren conformiteitsonderzoeken
 - Bestuurlijke beboeting woningkwaliteit
 - Samenwerken met en ondersteunen van partners rond dossierstromen woningkwaliteit
- Realiseren van sociale woonprojecten
 - Organiseren van noodwoningen en woningen voor dak- en thuislozen

Acties

1. We rollen een coaching- en evaluatiesysteem voor erkende woningcontroleurs verder uit.
2. We starten de evaluatie van de handavingsprocedures op.
3. We bereiden een indexatieverbod voor huurwoningen met slecht EPC voor.
4. We implementeren het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving binnen onze organisatie.
5. We organiseren een oproep noodwoningen en woningen voor dak- & thuislozen.

3.6 SD6 WONEN IN VLAANDEREN DRAAGT BIJ TOT EEN HOGERE PERFORMANTIE OP HET BELEIDSVELD WONEN

3.6.1 OD6.1 Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen

Courante werking

- Proactief relatiebeheer en stakeholdermanagement
 - Afstemmen van het aanbod, de werking en interactiemomenten ten aanzien van klanten op hun noden

3.6.2 OD6.2 Actoren erkennen en ondersteunen

Courante werking

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

Acties

1. Bankfunctie VMSW – deel 1: we schrijven een bestek uit voor een module voor de opvolging van rekening-courant en leningen voor einde 2025. We brengen de interacties tussen het luik rekening-courant en leningen en het projectluik in kaart.
2. Betaalproces: we verbeteren het proces en de toepassingen voor derdengeschillen. We automatiseren de verwerking van betalingsbestanden via Isabel Connect. We passen de toepassing aan de herwerkte betalingsflow (zonder advies) aan.

3. We integreren de AI-tool CoPilot van Microsoft in onze toezichtsmethodiek, in het bijzonder het financieel toezicht.
4. Met oog op de verdere uitbouw van woonmaatschappijen verfijnen we de informatie bij de overdracht van leningen en huurwaarborgen.
5. We bouwen een prestatierapport woonmaatschappijen in Power BI en stellen dit ter beschikking van de woonmaatschappijen. We bereiden de organisatie van een nieuwe visitatieronde voor.
6. We verbeteren en vereenvoudigen diverse gereguleerde rapporteringen m.b.t. woonmaatschappijen, zoals de rapportering herinvesteringsplicht, saldi buiten VMSW en de jaarrapportering.
7. We erkennen opnieuw huurdersorganisaties in 2025 en keren hierbij subsidie uit.
8. We implementeren het afgesproken samenwerkingsmodel voor ICT-gerelateerde samenwerking met de sector van sociaal wonen.

3.6.3 OD6.3 Het lokaal woonbeleid ondersteunen

Courante werking

- Kredietverlening en financiële ondersteuning actoren, besturen en partners
 - Berekenen en toekennen van werkingssubsidies en -vergoedingen aan sociale woonactoren, intermediairen en lokale besturen
- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Behandelen aanvragen lokale besturen, zoals onteigening en attestering bestaande woonkernen
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening over intergemeentelijke samenwerking
 - Leveren van expertise en overkoepelende dienstverlening over lokaal woonbeleid
 - Organisatie en coördinatie van opleidings- en vormingsprogramma voor klanten

Acties

1. We maken een eindafrekening en beoordeling huidige IGS-subsidiekader. We behandelen de aanvragen van de fusiegemeenten die een afwijking op de referentieregio indienen.
2. We tekenen een nieuw IGS-subsidiekader voor de komende jaren uit, zodat het in voege treedt in 2026.

[illegible]

3.7 SD7 ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN

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

Courante werking

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

Acties

1. We voeren de regelgevingsagenda uit die is toegevoegd als bijlage.

3.7.2 OD7.2 Het woonbeleid onderbouwen

Courante werking

- Beleidsontwikkeling
 - Onderbouwen van het beleid
 - Visieontwikkeling inzake wonen en de verschillende woonthema's

Acties

1. We onderzoeken de risico's van verschillende systemen om zonnepanelen uit te rollen bij woonmaatschappijen, zowel voor de woonmaatschappijen, de huurders als voor de Vlaamse overheid.
2. We bereiden de erkenning voor van een Steunpunt Wonen 2026-2030.
3. We ontsluiten indicatoren Vlaamse Woonmonitor en BBT via de website.
4. We starten het project beleidsdata op.
5. We zetten een traject op voor de monitoring van uithuiszettingen.

3.8 SD8 WONEN IN VLAANDEREN IS EEN WARME ORGANISATIE EN STELT ZICH ACTIEF EN WENDBAAR OP

3.8.1 OD8.1 Wonen in Vlaanderen ontwikkelt een duidelijke strategie en organiseert zich op een doeltreffende manier

Courante werking

- Strategische en tactische planning
 - Ondersteuning management en overlegorganen
 - Ontwikkelen en opvolgen van meerjarenbegroting en operationele jaarlijkse planningen
 - Changemanagement
 - Enterprise architecture management
 - Langetermijn-thesaurieplanning
 - Ontwikkelen en opvolgen van een strategisch meerjarenplan
 - Opstellen van een meerjarenbegroting
 - Opstellen van operationele jaarlijkse begrotingen
 - Portfoliomanagement
 - Projectmanagement
- Kennisbeheer
 - Beheer van informatie
 - Data-verzameling en –ontsluiting
 - Masterdatabeheer
- Monitoring en evaluatie
 - Data-analyse gericht op interne procesverbetering en evaluatie
 - Informatiebeveiliging
 - Opvolging van de strategische en operationele plannen
 - Persoonsgegevensmanagement
 - Risicomanagement
- Strategie-en visieontwikkeling
 - Ontwikkelen van een visie en strategie voor de organisatie
 - Opzetten van strategische programma's en doelstellingen

Acties

1. We implementeren verder de portfoliowerking ('organisatieportfolio'), inclusief een overzichtelijke rapportering.
2. We implementeren de afgesproken principes omtrent projectmanagement.
3. We evalueren de organisatieprincipes en zorgen voor een ondubbelzinnige rolduidelijkheid binnen de organisatie.
4. We zetten ons doelstellingenmanagement verder op punt.

3.8.2 OD8.2 Wonen in Vlaanderen streeft een aantrekkelijk werkgeverschap na

Courante werking

- Administratieve ondersteuning

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

Acties

1. We implementeren het actieplan n.a.v. de risicoanalyse psychosociaal welzijn.
2. We evalueren de resultaten van de personeelspeiling, en werken een actieplan uit om aan de pijnpunten te remediëren.
3. We actualiseren het personeelsplan (PEP).
4. We implementeren het waarderingskader dat bij Expeditie Talent hoort, waarmee we een aanzet voor een motiverend loopbaanbeleid uitwerken.

3.8.3 OD 8.3 Wonen in Vlaanderen voert een wendbare ICT-ondersteuning

Courante werking

- ICT Beheer
 - Applicatiebeheer en –ondersteuning
 - Applicatieontwikkeling en -onderhoud
 - Beveiliging van ICT-systemen
 - ICT dienstenbeheer
 - ICT infrastructuurbeheer
 - ICT leveranciers- en contractenbeheer
 - ICT-projectcoördinatie
 - Modelleren en beheren van data

Acties

1. We implementeren verder het ICT-governanceframework.
2. We doen voorbereidend werk voor de uitwerking van een nieuwe ICT-strategie.

3.8.4 OD 8.4 Wonen in Vlaanderen richt haar financieel beheer efficiënt in

Courante werking

- Administratieve ondersteuning

////////////////////

- Ondersteunen raad van bestuur van de VMSW en algemene vergaderingen
- Interne financiën
 - Beheren van funding en beleggingen
 - Financiële rapportering en opmaak jaarrekening VMSW
 - Financiële rapportering Wonen in Vlaanderen
 - Kortetermijn-kasplanning
 - Voeren van de boekhouding van de NV VMSW
 - Voeren van de boekhouding van Wonen in Vlaanderen

3.8.5 OD 8.5 Wonen in Vlaanderen zorgt voor een betrouwbare juridische dienstverlening

Courante werking

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

3.8.6 OD8.6 Wonen in Vlaanderen voert een verbindende externe communicatie

Courante werking

- Communicatie
 - Beheren van persrelaties en woordvoerderschap
 - Communiceren naar externe belanghebbenden
 - Grafische vormgeving
 - Ontwikkelen communicatiestrategie
 - Organiseren van interne en externe evenementen
- Externe rapportering
 - Coördineren en beantwoorden van parlementaire vragen en vragen toezichtsinstanties
 - Opmaak van het jaarverslag
- Overkoepelende externe dienstverlening
 - Beheer van klachten en meldingen

Acties

1. We herwerken de brochure over onderhoud en herstellingen van private en sociale woningen (ZieZo!).
2. We maken een 2^{de} podcastreeks Woonwoord, ditmaal over huren en verhuren.

4 GENERIEKE DOELSTELLINGEN

4.1 AANBEVELINGEN VAN AUDIT-VLAANDEREN

Wonen in Vlaanderen neemt de aanbevelingen van Audit-Vlaanderen ter harte, en implementeert consequent de geformuleerde aanbevelingen. Het beleidsgericht rapport 2024 van Audit-Vlaanderen toont aan dat de maturiteit inzake risicobeheer in stijgende lijn gaat.

4.2 PERSONEELSPLAN

Het personeelsplan dat in december 2023 gunstig werd geadviseerd, is door capaciteitsbeperkingen bij AGO nog steeds niet volledig geïmplementeerd. Intussen bereiden we een bijsturing voor met oog op de uitdagingen voor de komende legislatuur. Als bijlage voegen we het lopende PEP toe.

4.3 PREVENTIEPLAN

Het vijfjarenpreventieplan 2025-2029 werd op 17 maart 2025 gunstig geadviseerd door het EOC van Wonen in Vlaanderen; het is toegevoegd als bijlage.

4.4 DIVERSITEITSPLAN

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

4.5 OMZETTING EUROPESE REGELGEVING

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

5 BIJLAGE: UITTREKSEL REGELGEVINGSAGENDA

Hier clusteren we de verschillende beleidsinitiatieven, per strategische doelstelling van dit ondernemingsplan. De regelgevingsagenda heeft een meerjarenperspectief.

0. Overkoepelend	
	• ZKT ('zeer korte termijn') Decreet : o.a. BSO, overgangsregeling Oekraïne, eeuwigdurend opstalrecht/SSI, toepassingsgebied herinvesteringsplicht geconventioneerde huurwoningen, optimalisatie geconventioneerde huur, kotlabel/syndicus, overdracht accessoire rechten, normen en richtlijnen basiskoten, kader voor erfgoedwoningen en structureel kader voor subsidie noodwoningen. • KT decreet: o.a. rechtsbasis voor het CHR, uitbreiding onderzoeksbevoegdheden toezichthouder i.k.v. domiciliefraude, rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen, CAP systematische bevraging en taalkennis B1 • Decreet implementatie Kaderdecreet Vlaamse Handhaving (voor meerdere beleidsdomeinen) • Vlaams Woninghuurdecreet (incl. indexatieverbod, Vlaamse registratie huurcontracten) • MLT decreet: o.a. minimale woningkwaliteitsvereisten - handhavingsprocedures woningkwaliteit - eengemaakt stelsel huurtoelagen - principiële toekenning huurtoelage - inschrijvingsplicht sociale huur - doorstroompremie - optimalisatie beheers- en sanctiekader woonmaatschappijen • LT-decreet: o.a. fiscale handhaving woningkwaliteit en leegstand - prestaties van woonmaatschappijen meten en verbeteren: uitwerken nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek. • Optimalisatiebesluit (IGS 5.0 + diverse kleinere wijzigingen: aanpassing grens aandeel sociale koopwoningen in gemengde projecten; aanpassingen n.a.v. lopende gemeentefusies; rechtzettingen)
1.	Wonen in Vlaanderen gaat voor betaalbaar wonen voor iedereen.
	• Eengemaakt stelsel huurtoelagen (VCW+BVCW)
2.	Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt woonzeker voor iedereen.
	• Vlaams woninghuurdecreet
3.	Wonen in Vlaanderen maakt de woningmarkt toegankelijk voor iedereen.
	• Middelentoets (CAP) (VCW+BVCW) • Onroerende bezitsvoorwaarde (BVCW) • Voorrang werkbinding sociale huur (BVCW) • Taalkennis B1 sociale huur (VCW+BVCW) • Doorstroompremie (VCW+BVCW) • Centraal huurdersregister (VCW+BVCW) • Huurwaarborglening (BVCW) • Vlaamse registratie huurcontracten (VCW+BVCW)
4.	Wonen in Vlaanderen zorgt voor een breder en meer divers woonaanbod dat afgestemd is op de vraag.
	• Nieuw BSO (incl. tripartite) (VCW+BVCW) • Infrastructuursubsidie SSI koop (25%) (BVCW) • Rationalisering financiering (incl. de eengemaakte huurprijsberekening, administratieve vereenvoudigingen, aanpassingen beheersaspecten en andere aanpassingen die uit de stuurgroep

Voor de Vlaamse Regering

Melissa Depraetere

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

Voor het agentschap Wonen in Vlaanderen

Benediekt Van Damme

Wvd. Administrateur-generaal

////////////////////////////////////