



Vlaanderen
is wonen

JAARVERSLAG

2024

**WONEN IN
VLAANDEREN**

WWW.VLAANDEREN.BE/WONEN-IN-VLAANDEREN

WEGWIJS

In dit rapport vindt u een overzicht van de beleidsinstrumenten van het woonbeleid en de belangrijkste cijfers voor 2024. De instrumenten zijn opgedeeld volgens de zeven strategische doelstellingen van het woonbeleid:

1. Betaalbaar wonen

met onder andere informatie over de sociale huurprijs, de Vlaamse huursubsidie en huurpremie, de Vlaamse woonlening en de Verzekering gewaarborgd wonen;

2. Woonzekerheid

met onder andere de evaluatie van het Vlaams Woning-huurdecreet, het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en de subsidie voor de realisatie van noodwoningen;

3. Gelijke toegang tot wonen

met onder andere cijfers over kandidaat-huurders voor sociale huurwoningen en de handhaving van sociale huurdersverplichtingen door de afdeling Toezicht;

4. Woonaanbod afgestemd op de vraag

met onder andere de financiering van sociale woonprojecten en infrastructuurwerken, cijfers over de ingehuurdde sociale woningen, de raamcontracten van Wonen in Vlaanderen en geconventioneerde verhuur (budgethuren);

5. Woningkwaliteit

met onder andere cijfers over de conformiteitsonderzoeken en -attesten, de procedures van de woningkwaliteitsbewaking en de renovatie van sociale huurwoningen;

6. Performante woonactoren

met onder andere de subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, huurdersbonden en ondersteuningsstructuren en het toezicht op de woonmaatschappijen;

7. Actief en wendbaar besturen

met onder andere een overzicht van het wetenschappelijk onderzoek en een aantal cijfers over Wonen in Vlaanderen.

Inhoud

1. BETAALBAAR WONEN.....	5
1. Sociale huurprijs.....	9
2. Vlaamse huursubsidie.....	11
3. Vlaamse huurpremie	12
4. Vlaamse woonlening.....	13
5. Kredietbemiddeling.....	13
6. Sociale lening bij erkende kredietmaatschappij (EKM).....	14
7. Wonen in Eigen Streek (WIES)	14
2. WOONZEKERHEID	15
1. Vlaams Woninghuurdecreet.....	19
2. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)	19
3. Subsidie voor de realisatie van woningen voor dak- en thuislozen.....	20
4. Verzekering gewaarborgd wonen.....	20
3. GELIJKE TOEGANG TOT WONEN	23
1. Inschrijving voor sociale huurwoning.....	27
2. (Lokaal) toewijzingsbeleid sociale huurwoningen.....	28
3. Handhaven van huurdersverplichtingen door sancties op te leggen aan sociale huurders.....	28
4. Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom	30
5. Optreden tegen domiciliefraude	31
6. Huurwaarborglening	32
4. WOONAAVBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG	33
1. Sociale huurwoningen.....	37
2. Financiering woonmaatschappijen.....	39
3. Rekening-courant.....	41
4. Subsidie voor het inhuren en doorverhuren van sociale woningen	41
5. Subsidie voor sloop- en infrastructuur (SSI).....	42
6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO).....	42
7. Raamcontract Design & Build	43
8. Raamcontract Modulair Wonen.....	43
9. Vlabinvest apb.....	44
10. Rollend grondfonds	44
11. Geconventioneerde verhuur - budgethuren.....	45
12. Boost het basiskot.....	46

5. WONINGKWALITEIT	47
1. Informeren, sensibiliseren en stimuleren.....	51
2. Normeren	54
3. Proactieve en preventieve aanpak.....	57
4. Administratieve handhaving.....	59
5. Strafrechtelijke handhaving: de Vlaamse Wooninspectie.....	63
6. Kwaliteit en duurzaamheid sociale huurmarkt.....	65
6. PERFORMANTE WOONACTOREN	69
1. Vorming woonmaatschappijen en overdracht patrimonium	73
2. Beheer huurwaarborgen	73
3. Lokaal Woonoverleg	74
4. Subsidies voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS).....	74
5. Erkenning van en subsidies voor huurdersbonden	75
6. Erkenning van en subsidies voor ondersteuningsstructuren	75
7. Globale onderzoeken, basistoezicht en verhoogd toezicht op woonmaatschappijen.....	76
8. Verhalen, beroepen en klachten over beslissing woonmaatschappij.....	77
7. ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN	79
1. Wetenschappelijk onderzoek: Steunpunt Wonen	83
2. Woonsurvey 2023.....	84
3. Huurschatters.....	84
4. Wonen in Vlaanderen.....	85

1

BETAALBAAR
WONEN

Inhoud

1. BETAALBAAR WONEN	5
1. Sociale huurprijs.....	9
2. Vlaamse huursubsidie.....	11
3. Vlaamse huurpremie	12
4. Vlaamse woonlening.....	13
5. Kredietbemiddeling.....	13
6. Sociale lening bij erkende kredietmaatschappij (EKM).....	14
7. Wonen in Eigen Streek (WIES)	14



BETAALBAAR WONEN

1. SOCIALE HUURPRIJS

Elke woonmaatschappij heeft twee types van sociale huurwoningen: woningen in eigendom van de woonmaatschappij en woningen die de woonmaatschappij inhuurt en vervolgens verhuurt als sociale huurwoning. De huurprijsberekening is verschillend.

Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

De formule voor de berekening van deze sociale huurprijs is:

$$\frac{\text{inkomen}}{54} - \text{gezinskorting} + \text{patrimoniumkorting} + \begin{matrix} \text{energiecorrectie,} \\ \text{met de marktwaarde als bovengrens} \\ \text{en de minimale huurprijs als ondergrens} \end{matrix}$$

Inkomen/54

Het inkomen bepaalt grotendeels de huurprijs. De woonmaatschappij kijkt naar het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve meerderjarige kinderen die nog gezinsbijslag genieten of inwonende familieleden met een handicap van wie een deel van het inkomen is vrijgesteld). De woonmaatschappij neemt het inkomen van het meest recente aanslagbiljet of het huidig inkomen als dat lager ligt. Het inkomen wordt geïndexeerd en vervolgens gedeeld door 54. Huurders met een inkomen dat hoger ligt dan de inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning betalen een groter deel van hun inkomen, door een deler te hanteren van 53, 52 of 51 in de plaats van 54.

Gezinskorting

De sociale huurder krijgt een korting van 22 euro per kind of per persoon ten laste in 2024. Deze vermindering is de gezinskorting.

Patrimoniumkorting

Hoe goedkoper de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe groter de patrimoniumkorting die de woonmaatschappij geeft. Die patrimoniumkorting wordt bepaald op basis van de markthuurwaarde van de woning. Is de waarde van de woning lager of gelijk aan 330 euro, dan is er een korting voorzien van 168 euro in 2024. Is de marktwaarde hoger of gelijk aan 857 euro, dan is er geen korting meer voorzien. Woningen met een marktwaarde tussen 330 euro en 857 euro hebben een korting die ligt tussen 168 en 0 euro, en die geleidelijk afneemt naarmate de marktwaarde stijgt.

Energiecorrectie

Als de woonmaatschappij een woning energiezuiniger en milieuvriendelijker maakte (bv. isolatie of zuinige verwarmingsketel), dan mag ze daarvoor een maandelijkse toeslag aanrekenen. Deze toeslag is de energiecorrectie. Het bedrag van de energiecorrectie hangt af van de energiebesparing.

De minimale huurprijs

Voor iedere woning is bepaald wat de huurder ongeacht zijn inkomen of gezinslast minimaal moet betalen. In 2024 is dat 149 euro voor woningen met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 330 euro, en 298 euro voor woningen met een marktwaarde gelijk aan of hoger dan 857 euro. Woningen met een marktwaarde tussen 330 euro en 857 euro hebben een minimale huurprijs die tussen de 149 euro en 298 euro ligt en meestijgt naarmate de marktwaarde stijgt.

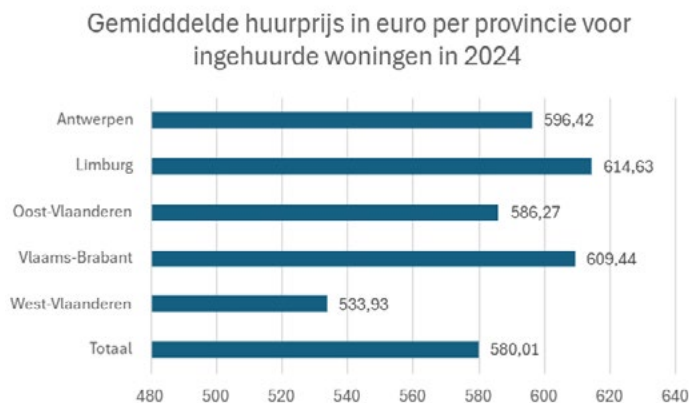
De huurprijs van een sociale huurwoning in eigendom van een woonmaatschappij was in 2024 gemiddeld 409 euro¹. Dat ligt 7% hoger dan de gemiddelde huurprijs van 2023. Deze stijging is deels het gevolg van de [harmonisering van de huurprijzen](#) voor sociale woningen en deels van de inflatie die vertraagd doorwerkt in de indexering van de huurprijs voor een sociale huurwoning.



Ingehuurde woningen

Er zijn geen wettelijke regels over hoeveel huur een woonmaatschappij mag betalen aan de eigenaar van een ingehuurde woning en hoeveel de woonmaatschappij aan de huurder kan vragen. De woonmaatschappij onderhandelt met de eigenaar van de woning om een zo laag mogelijke huurprijs te krijgen. De huurder betaalt deze huurprijs zelf ook aan de woonmaatschappij. Als de huurder voldoet aan alle voorwaarden krijgt die wel een tegemoetkoming in de huurprijs.

De huurprijs van een ingehuurde sociale huurwoning (= de huurprijs die de woonmaatschappij betaalt aan de eigenaar) was in 2024 gemiddeld 580 euro.



¹ Dit is een voorlopig cijfer. Door de vorming van de woonmaatschappijen in 2023 moesten veel woonmaatschappijen woningen overdragen. Voor zo'n 10.000 sociale huurwoningen moet dit nog gebeuren. De regelgeving voorziet hiervoor tijd tot eind 2027. Deze situatie bemoeilijkt de dataverzameling en -verwerking. Wonen in Vlaanderen voert daarom momenteel samen met de woonmaatschappijen nog een aantal kwaliteitscontroles uit op de gegevens over sociale woningen en sociale huurders. Hierdoor zullen we midden juli over meer gedetailleerde informatie beschikken.

2. VLAAMSE HUURSUBSIDIE

De [Vlaamse huursubsidie](#) is een tegemoetkoming in de huurprijs voor mensen met een bescheiden inkomen die verhuizen naar een nieuwe huurwoning en geen eigen woning of perceel bestemd voor woningbouw hebben. De huursubsidie is dus gekoppeld aan een verhuisbeweging.

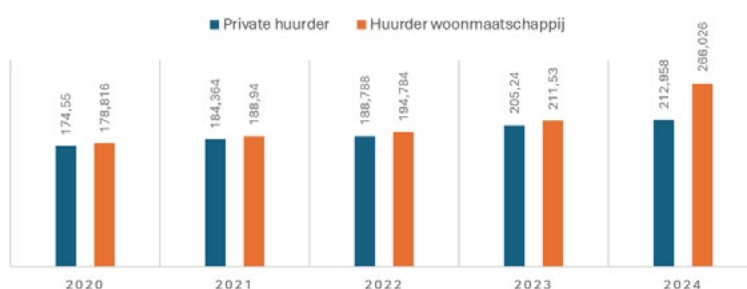
Wonen in Vlaanderen ontving in 2024 ongeveer 8.000 aanvragen voor huursubsidie, keurde 4.255 aanvragen goed en weigerde er 4.519². Meer mensen dienen (digitaal) een aanvraag in zonder dat ze aan de voorwaarden voldoen. We maken het proces van de aanvraag steeds gemakkelijker maar bereiken daardoor ook een publiek mee dat niet tot de doelgroep behoort. Dat verklaart in grote lijnen de stijging van het aantal weigeringen.

De stijging van het uitbetaalde bedrag aan huursubsidies is het gevolg van de [harmonisatie van de sociale huurprijzen](#). Bij die harmonisatie werd de maximale huursubsidie waar iemand recht op kan hebben verhoogd met 25% om de reële huurprijs van ingehuurde sociale huurwoningen (= de reële huurprijs voor de bewoner) gemiddeld met ongeveer 15% te doen dalen.

VLAAMSE HUURSUBSIDIE					
Jaartal	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen en opschortingen	Totaal aantal rechtshabbers eind december	Totaal bedrag
2020	7.351	4.415	3.012	18.884	€ 48.782.111
2021	6.974	4.524	3.194	19.709	€ 51.226.408
2022	6.882	4.174	2.439	20.467	€ 52.535.402
2023	7.605	4.609	2.720	21.489	€ 56.012.244
2024	8.010	4.255	4.519	21.832	€ 65.710.855

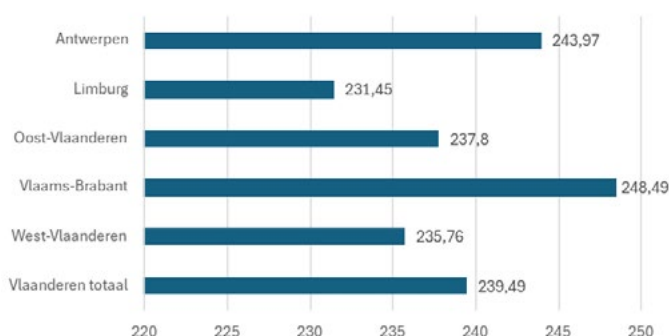
In 2024 bedroeg de gemiddelde Vlaamse huursubsidie voor een private huurder 213 euro en voor een huurder bij een woonmaatschappij 266 euro.

Gemiddelde huursubsidie voor private huurders en huurders woonmaatschappij



De gemiddelde Vlaamse huursubsidie lag in 2024 het hoogst in Vlaams-Brabant en het laagst in Limburg.

Gemiddelde maandelijkse huursubsidie in 2024



² De som van het aantal goedgekeurde en het aantal geweigerde aanvragen is niet gelijk aan het aantal aanvragen omdat er voor elk afzonderlijk geteld wordt. Bijvoorbeeld: een aanvraag ingediend eind 2024 en goedgekeurd in 2025; de aanvraag wordt geteld in 2024, de goedkeuring in 2025.

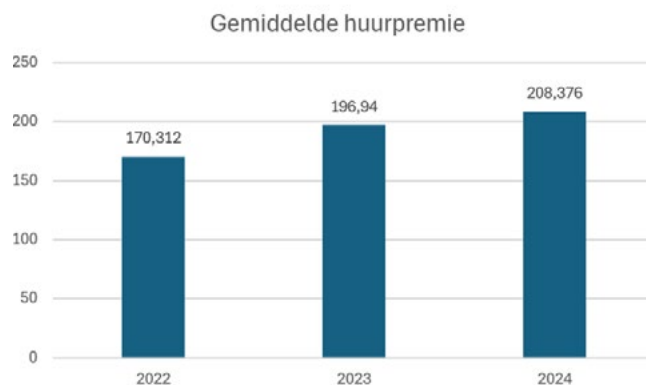
3. VLAAMSE HUURPREMIE

Private huurders met een laag inkomen die minstens 4 jaar onafgebroken op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning bij de woonmaatschappij van hun gemeente, kunnen in aanmerking komen voor een maandelijkse [huurpremie](#). De betrokkene moet daarvoor een private huurwoning als hoofdverblijfplaats huren in het Vlaamse gewest. Het huurcontract moet op zijn naam staan en hij is er gedomicilieerd. De huurwoning kan een kamer (= een niet-zelfstandige woning) of een zelfstandige woning zijn en moet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Net als voor de Vlaamse huursubsidie gelden er inkomensgrenzen en een maximale huurprijs.

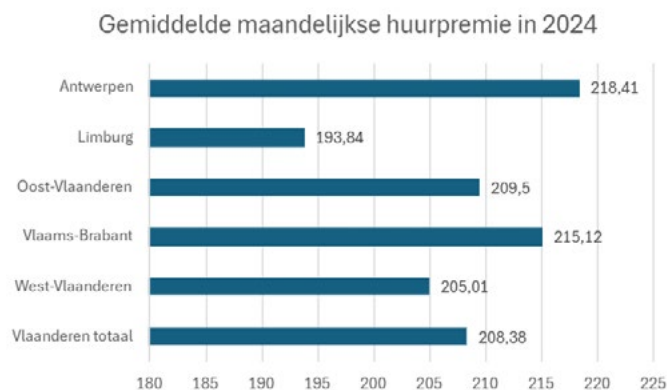
In 2024 werden er iets meer dan 9.000 aanvragen voor de Vlaamse huurpremie goedgekeurd³.

VLAAMSE HUURPREMIE					
Jaar	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen	Totaal aantal recht-hebbenden in december	Totaal bedrag
2020	8.953	6.059	2.456	13.529	€ 32.749.925
2021	11.908	7.295	4.162	15.925	€ 37.252.707
2022	10.115	5.831	3.286	16.343	€ 41.504.615
2023	12.569	10.182	3.238	20.860	€ 51.841.439
2024	13.362	9.050	3.570	23.211	€ 60.800.535

De gemiddelde maandelijkse huurpremie bedroeg in 2024 208 euro.



De gemiddelde premie lag het hoogst in Antwerpen en het laagst in Limburg.



³ Zie voetnoot 1.

4. VLAAMSE WOONLENING

De [Vlaamse woonlening](#) is een voordelig woonkrediet voor wie een bescheiden inkomen heeft en toch een eigen woning wil kopen of renoveren in het Vlaamse Gewest. Het Vlaams Woningfonds (VWF) beoordeelt de aanvragen en verstrekt de leningen. Burgers kunnen de Vlaamse woonlening krijgen voor:

- de aankoop van een woning of appartement (eventueel gecombineerd met werken)
- het behoud van een woning of appartement na een echtscheiding of beëindiging van samenwoning (eventueel gecombineerd met werken)
- werken aan een woning of appartement.

Uit ['Activiteitenverslag 2024' van het Vlaams Woningfonds](#):

“Het aantal geopende leningsaanvragen bereikte een piek met 7.886 dossiers en leidde tot een recordbedrag aan vastleggingen, namelijk 1.566.525.295,05 EUR. Vervolgens werden er 7.151 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (5.380 of 75 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.771 of 25 % van het totaal vanuit een kredietbemiddelende woonmaatschappij). Dit leidde finaal tot de vereffening van 6.623 woonkredieten voor een totaal bedrag van 1.478.353.400,19 EUR tegenover 6.469 woonkredieten voor een bedrag van 1.437.936.591,19 EUR in 2023.

Het gemiddeld ontleend bedrag bleef stabiel en bedroeg 223.215,07 EUR in 2024 tegenover 222.281,12 EUR in 2023 (+ 0,42 %). Voor de loutere aankoop van een woning wordt gemiddeld 236.025,05 EUR ontleend en voor de aankoop gecombineerd met renovatiewerken gemiddeld 248.620,22 EUR.

De gemiddelde toegepaste rentevoet op de toegekende kredieten steeg licht tot 2,40 % (tegenover 2,20 % in 2023); dit is een percentage dat dicht aanleunt bij de minimumrentevoet van toepassing op de Vlaamse woonlening en lag ruim onder de markrentevoeten. Een vaste rentevoet van een hypothecair krediet bij een bank in een duur van 25 jaar bedroeg vorig jaar gemiddeld 3,43 %.

Eind 2024 beheerde het Vlaams Woningfonds 45.311 woonkredieten die de vennootschap zelf heeft toegekend. Het totaal uitstaand saldo van deze kredieten bedroeg 6.436.913.745,55 euro.

Het maandelijks netto gezinsinkomen (inclusief het eventuele groeipakket) van de gezinnen is gestegen en bedroeg in 2024 gemiddeld 3.161,64 EUR. Het gemiddeld maandgeld steeg eveneens tot 991,78 EUR en bedroeg 31,37 % van vermeld netto gezinsinkomen. Dit percentage stemt overeen met de algemeen geldende norm dat één derde van het inkomen besteed mag worden aan het woonkrediet.”

U vindt nog meer informatie in het activiteitenverslag van het Vlaams Woningfonds.

5. KREDIETBEMIDDELING

Sinds 28 september 2023 zijn de volgende 11 woonmaatschappijen erkend als [kredietbemiddelaar](#) van het Vlaams Woningfonds:

1. LeefGoed (Kempen-Zuid)
2. Kanvaz (Oost-Brabant-Oost)
3. Thuispunt Gent
4. Wonen in Limburg
5. Woonboog (Kempen-Midden)
6. Woonhaven Antwerpen
7. Woonmaatschappij Dender-Zuid
8. Woonmaatschappij Rivierenland (Willebroek-Mechelen)
9. Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen
10. Woonsprong (Oostende)
11. WoonST (Waasland-Midden)

Deze kredietbemiddelaars zijn een ‘verbonden agent’ van het Vlaams Woningfonds, die de kredietgever is. Dat wil zeggen dat ze de burgers informeren, de nodige controles uitvoeren en de leningsakte voorbereiden.

De erkende kredietbemiddelaars ontvangen een subsidie per leningsaanvraag. Wonen in Vlaanderen betaalde in 2023 en 2024 voor respectievelijk 1.867.000 euro en 1.882.000 euro aan subsidies uit.

6. SOCIALE LENING BIJ ERKENDE KREDIETMAATSCHAPPIJ (EKM)

De [erkende kredietmaatschappijen \(EKM's\)](#) verlenen niet-gesubsidieerde sociale hypothecaire kredieten voor het kopen, bouwen of renoveren van een bescheiden woning. De Vlaamse regering erkent 13 kredietmaatschappijen. Ze verlenen leningen tegen een hoofdzakelijk vaste rentevoet en de lening kan tot 100% van de kostprijs bedragen. De premie van de schuldsaldoverzekerings kan bovendien mee ontleend worden.

Er zijn geen inkomensvoorwaarden, maar er geldt wel een maximale geschatte waarde van de woning. Een onafhankelijke schatter bepaalt de verkoopwaarde van een woning. Het gaat over de waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond, na uitvoering van eventuele verbouwingen. De maximale verkoopwaarde wordt jaarlijks aangepast. Het moet gaan over de enige woning van de lener, waarvan de lener de volle eigendom bezit en die ook zelf moet bewonen.

Uit cijfers, bezorgd door de VZW Sociaal Woonkrediet, blijkt dat de erkende EKM's in 2024 samen 242 hypothecaire kredieten toekenden voor een totaalbedrag van 27.839.174 euro. De uitstaande portefeuille aan hypothecaire leningen bedroeg op 31 december 2024 voor alle erkende Vlaamse kredietmaatschappijen samen ongeveer 750 miljoen euro of een afname van ongeveer 9.5% tegenover 2023.

7. WONEN IN EIGEN STREEK (WIES)

[Wonen in Eigen Streek](#) wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woning- of grondaankoop. Deze regeling geldt sinds 27 januari 2024.

De Vlaamse Regering stelt zesjaarlijks de lijst vast van gemeenten die een gemeentelijk reglement kunnen uitwerken (telkens één jaar voor de gemeentelijke legislatuur), waarbij ze onder andere rekening houdt met de mediaanprijzen van woningen in het Vlaams Gewest. Deze gemeenten kiezen zelf of ze - via een gemeentelijk reglement - instappen.

Gemeenten moeten Wonen in Vlaanderen niet informeren over de toepassing van Wonen in Eigen Streek. Momenteel hebben we via onze contacten op het terrein weet van één gemeentelijk WIES-reglement: de gemeenteraad van Malle keurde op 28 maart 2024 het gemeentelijk reglement over Wonen in Eigen Streek goed.

2

WOONZEKERHEID

Inhoud

2. WOONZEKERHEID 15

1. Vlaams Woninghuurdecreet.....	19
2. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)	19
3. Subsidie voor de realisatie van woningen voor dak- en thuislozen.....	20
4. Verzekering gewaarborgd wonen.....	20



WOONZEKERHEID

1. VLAAMS WONINGHUURDECREET

Het [Vlaams Woninghuurdecreet](#) is van toepassing op alle woninghuurcontracten die sinds 1 januari 2019 worden afgesloten voor een huurwoning in Vlaanderen. Het decreet regelt onder andere de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de opzegmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuur, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs.

Na vijf jaar evalueerden we in 2023-2024 het Vlaams Woninghuurdecreet samen met academici en stakeholders. Het Vlaams Woninghuurdecreet blijkt nog steeds op veel draagvlak bij het werkveld te kunnen rekenen en de grote krachtlijnen blijven bevestigd. Ook de regels over studentenhuur werden over vrijwel de hele lijn positief bevonden. Toch levert de evaluatie ook enkele voorstellen op om het decreet te optimaliseren. Zo kan de regeling rond medehuur, die volledig nieuw was in 2019 en een onderscheid maakt tussen gehuwden, wettelijk samenwonende partners en feitelijke samenwoners, verfijnd worden en zo veel als mogelijk evolueren naar één systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen. Ook de gebrekkige registratie van huurcontracten en de praktische problemen daarbij worden aangekaart in de evaluatie. Het opstarten van een Vlaamse databank van woninghuurcontracten wordt als oplossing naar voor geschoven.

Lees het volledige evaluatierapport op <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/private-verhuur>.

2. FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN (FBU)

Langdurige huurachterstal kan ertoe leiden dat de huurder de woning verplicht moet verlaten (uithuiszetting). Om uithuiszetting te vermijden, is er het [Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen](#). Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal.

Een huurder met huurachterstand kan naar het OCMW stappen voor begeleiding en voor het vermijden van nieuwe huurachterstal. Het OCMW beslist na onderzoek of begeleiding van de huurder mogelijk is om de huurachterstal af te betalen.

Het OCMW, de huurder en de verhuurder sluiten dan een begeleidingsovereenkomst. Het OCMW maakt samen met de huurder een afbetalingsplan op en begeleidt de huurder om de achterstallige huur te betalen. Het OCMW kan daarbij beslissen het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen in te schakelen. De verhuurder ontvangt 50% van de huurachterstand (met een maximum van 1.536 euro) via het OCMW binnen de 10 dagen na de ondertekening van de begeleidingsovereenkomst. De huurder kan niet uit de woning gezet worden omwille van de huurachterstand zolang die zich aan het afbetalingsplan houdt en er geen nieuwe huurachterstand ontstaat.

Het aantal goedgekeurde overeenkomsten zit in stijgende lijn en was dus in 2024 het hoogste aantal tot nu toe¹.

FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN (FBU)				
Jaar	Aantal ingediende overeenkomsten	Aantal goedgekeurde overeenkomsten	Aantal geweigerde overeenkomsten	Uitbetaald bedrag per jaar
2020	104	99	0	€ 100.680,63
2021	214	212	3	€ 212.869,30
2022	214	209	1	€ 183.514,55
2023	302	282	4	€ 314.295,26
2024	311	303	5	€ 278.766,88

¹ De som van het aantal goedgekeurde en het aantal geweigerde overeenkomsten is niet gelijk aan het aantal ingediende overeenkomsten omdat dit over het jaareinde heen loopt.

3. SUBSIDIE VOOR DE REALISATIE VAN WONINGEN VOOR DAK- EN THUISLOZEN

In oktober 2023 lanceerde Wonen in Vlaanderen een projectoproep voor de realisatie van woningen voor dak- en thuislozen. [Deze oproep](#) had als doel lokale besturen financieel te ondersteunen bij de aankoop, bouw, renovatie en inrichting van woningen voor dak- en thuislozen. Ook het verbeteren van de kwaliteit, energiezuinigheid en duurzaamheid van bestaande woningen voor dak- en thuislozen kwam in aanmerking.

Als gevolg van deze oproep kenden we in 2024 voor 4,27 miljoen euro subsidies toe aan de volgende negen gemeenten voor de realisatie van woningen voor dak- en thuislozen:

1. Brugge (voor twee projecten)
2. Gent
3. Hoeilaart
4. Ieper
5. Laarne
6. Lochristi
7. Londerzeel
8. Oostkamp
9. Waregem

Deze lokale besturen zullen in totaal 45 bijkomende woningen voor dak- en thuislozen voorzien en drie bestaande woningen renoveren.

De Vlaamse overheid neemt in principe 50% van de kosten voor haar rekening. Voor projecten met een zeer hoge geraamde kostprijs wordt de subsidie wel beperkt. Het maximale subsidiebedrag was 159.500 euro per woning.

4. VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

Wie een hypothecaire lening afsluit om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren en minstens 12 maanden werkt, kan onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor de gratis [verzekering gewaarborgd wonen](#). Deze verzekering helpt bij het aflossen van de lening wanneer iemand onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt.

Wie tot de verzekering wordt toegelaten is voor tien jaar verzekerd vanaf de datum waarop het Vlaams Woningfonds de aanvraag ontving.

De aanvraag voor tegemoetkoming kan gebeuren bij Ethias zodra de verzekerde drie maanden ononderbroken arbeidsongeschikt of onvrijwillig en volledig werkloos is. De tegemoetkoming wordt maximaal 36 maanden betaald, bij onvrijwillige werkloosheid is dit gedurende maximaal 18 opeenvolgende maanden.

Wonen in Vlaanderen droeg de behandeling van de aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen vanaf 1 januari 2023 over aan het Vlaams Woningfonds.

Uit [‘Activiteitenverslag 2024’ van het Vlaams Woningfonds \(VWF\)](#):

“In 2024 ontving het Vlaams Woningfonds 11.269 nieuwe aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen (t.o.v. 10.522 aanvragen in 2023). Er leidden 7.865 aanvragen tot een verzekering (dit is een stijging met 14,6 % t.o.v. 2023 toen er 6.861 verzekeringen werden afgesloten). Ten slotte werden 2.972 aanvragen geweigerd (t.o.v. 2.167 in 2023) en 440 aanvragen geannuleerd (t.o.v. 320 in 2023).

De tussenkomsten door de verzekeraar Ethias worden hieronder weergegeven per type van verzekeringscontract, namelijk:

- VGW 2: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014
- VGW 3: verzekeringscontracten afgesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019
- VGW 4: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2019 tot 14 juni 2021
- VGW 5: verzekeringscontracten afgesloten van 15 juni 2021 tot 14 juni 2026

Type contract	Aantal tegemoetkomingen		Uitgekeerd bedrag werkloosheid		Uitgekeerd bedrag arbeidsongeschiktheid		Totaal uitgekeerd bedrag	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
VGW 2 ¹	278	111	€ 117.469,14	€ 39.909,89	€ 595.126,10	€ 210.120,95	€ 712.595,24	€ 250.030,84
VGW 2 ²	350	34	€ 48.152,15	€ 1.089,45	€ 305.149,41	€ 57.905,01	€ 353.301,56	€ 58.994,45
VGW 3	742	732	€ 267.937,66	€ 321.559,43	€ 1.595.558,44	€ 1.511.403,13	€ 1.863.496,10	€ 1.832.962,56
VGW 4	401	407	€ 241.488,98	€ 265.307,97	€ 791.825,71	€ 875.648,03	€ 1.033.314,69	€ 1.140.956,00
VGW 5	227	430	€ 188.358,09	€ 353.319,84	€ 325.733,06	€ 763.916,57	€ 514.091,15	€ 1.117.236,41
Totaal	1.998	1.714	€ 863.406,02	€ 981.186,58	€ 3.613.392,72	€ 3.418.993,69	€ 4.476.798,74	€ 4.400.180,26

Ten opzichte van 2023 zien wij in 2024 een daling van het totale aantal tegemoetkomingen met 14,21 % en een daling van het totale uitgekeerde bedrag met 1,71 %. Enkel voor de verzekering VGW 5 zijn er substantiële stijgingen te noteren t.o.v. 2023. Dit zijn de meest recent afgesloten verzekeringen.”

3

GELIJKE TOEGANG
TOT WONEN

Inhoud

3. GELIJKE TOEGANG TOT WONEN

23

1. Inschrijving voor sociale huurwoning.....	27
2. (Lokaal) toewijzingsbeleid sociale huurwoningen.....	28
3. Handhaven van huurdersverplichtingen door sancties op te leggen aan sociale huurders.....	28
4. Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom	30
5. Optreden tegen domiciliefraude	31
6. Huurwaarborglening	32



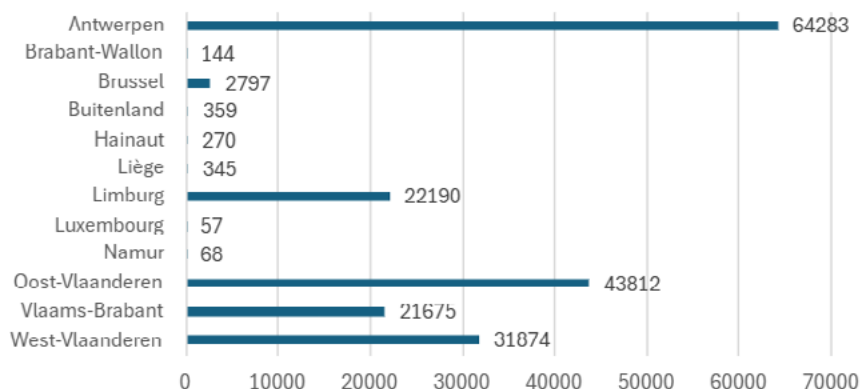
GELIJKE TOEGANG TOT WONEN

1. INSCHRIJVING VOOR SOCIALE HUURWONING

In het voorjaar van 2024 ging het centraal inschrijvingsregister (CIR) van start. Dat is het online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Sindsdien schrijven nieuwe kandidaten voor een sociale woning zich met een computer of smartphone in via dit digitale loket. Bestaande kandidaat-huurders moesten in het centraal inschrijvingsregister hun interesse in een sociale woning herbevestigen en aantonen dat ze nog altijd aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen. Dat zogenoemde 'validatie- en actualisatieproces' is intussen achter de rug.

Eind 2024 stonden er in totaal 187.874 kandidaten op de wachtlijst voor een sociale huurwoning: 146.763 herbevestigde inschrijvingen en 41.111 nieuwe inschrijvingen (sinds de start van het centraal inschrijvingsregister op 18 maart 2024). Een op drie kandidaten woont in provincie Antwerpen:

Uniek aantal inschrijvingen voor een sociale huurwoning per domiciliiegemeente eind 2024



Er werden bij de validatie en actualisatie 38.801 kandidatendossiers geschrapt. Dat was het geval als een kandidaat niet meer voldeed aan de inschrijvingsvoorwaarden of als die op geen enkele manier reageerde op de herhaalde vraag om het dossier te herbevestigen.

Kandidaat-huurders kunnen zich inschrijven voor meerdere gemeenten. Een kandidaat-huurder stelde zich in 2024 gemiddeld kandidaat voor 3,7 verschillende gemeenten. Ook hier was provincie Antwerpen de koploper:

INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-HUURDERS PER VOORKEURSGEMEENTE		
Provincie	Aantal kandidaat-huurders	Aandeel kandidaat-huurders
Antwerpen	265.003	36%
Limburg	72.682	9%
Oost-Vlaanderen	150.545	21%
Vlaams-Brabant	145.927	20%
West-Vlaanderen	99.138	14%

Een kandidaat-huurder die in 2024 een sociale huurwoning kreeg toegewezen stond gemiddeld 4,8 jaren op de wachtlijst.

2. (LOKAAL) TOEWIJZINGSBELEID SOCIALE HUURWONINGEN

Voor de [toewijzing van sociale woningen](#) gelden algemene toewijzingsregels, maar regionale en lokale accenten zijn mogelijk. Hiermee kunnen de woonmaatschappijen en lokale besturen inspelen op de specifieke noden van bepaalde doelgroepen of voorrang geven aan kandidaat-huurders die binding hebben met het werkingsgebied of de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. De toewijzingsraad stelt hiervoor een ontwerp van toewijzingsreglement op en maakt afspraken met de woonmaatschappij rond versnelde toewijzing. In deze toewijzingsraad zetelen de woonmaatschappij, de gemeente(s) en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen voorziet vier instroommogelijkheden, dat zijn de vier pijlers.

1. **Pijler 1: de standaardtoewijzingen**

Deze pijler houdt rekening met de woonbinding met de gemeente of het werkingsgebied van de woonmaatschappij, met het verlenen van mantelzorg en met de chronologische volgorde van inschrijving;

2. **Pijler 2: de versnelde toewijzingen**

Per werkingsgebied of deelgebied wordt 20% van het aantal toewijzingen voorbehouden voor versnelde toewijzingen. Binnen deze pijler gelden de voorrangsbepalingen voor de strenge en langdurige woonbinding niet.

3. **Pijler 3: de toewijzingen aan specifieke doelgroepen**

Het gaat onder andere over 65-plussers, mensen met een fysieke of mentale beperking of handicap en mensen die dak- en thuisloos zijn of dreigen te worden.

4. **Pijler 4: de voorrangsbepalingen en bijzondere toewijzingsregels**

voor onder meer zittende huurders die verplicht moeten verhuizen.

In 2024 bezorgden 9 woonmaatschappijen voor 55 gemeenten een toewijzingsreglement aan Wonen in Vlaanderen in functie van het uitoefenen van het vernietigingstoezicht door de minister. Daarnaast bezorgden 9 woonmaatschappijen voor 42 gemeenten een toewijzingsreglement ter kennisgeving aan Wonen in Vlaanderen. Daarnaast geldt in diverse gemeenten een toewijzingsreglement dat werd opgemaakt volgens de oude bepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De woonmaatschappijen schraptten in 2024 8.864 kandidaat-huurders uit het centraal inschrijvingsregister omdat hen een sociale huurwoning werd toegewezen.

3. HUURDERSVERPLICHTINGEN HANDHAVEN DOOR SANCTIES OP TE LEGGEN AAN SOCIALE HUURDERS

De toezichthouders van de afdeling Toezicht zijn bevoegd voor de [\(tweedelijns\)controle op de naleving van de huurdersverplichtingen door sociale huurders](#). De eerstelijnscontrole gebeurt door de sociale verhuurders.

De belangrijkste door de toezichthouder opgevolgde huurdersverplichtingen zijn:

- **De taalkennisvereiste:** Een huurder van een sociale woning moet verplicht over een taalvaardigheid Nederlands beschikken die overeenstemt met niveau A1 (van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen) een jaar nadat hij huurder is geworden, tenzij hij is vrijgesteld of uitstel kreeg. Als de huurder na een jaar niet voldoet aan die huurdersverplichting, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die een administratieve boete kan opleggen.
- **De VDAB-inschrijvingsverplichting:** Een huurder van een sociale woning is sinds 1 januari 2023 verplicht om zich in te schrijven bij de VDAB als hij nog niet werkt, tenzij hij arbeidsongeschikt of invalide is of een erkende handicap heeft. Deze VDAB-verplichting geldt voor zowel nieuwe als zittende huurders. Voor zittende huurders was er een overgangsregeling voorzien; zij kregen drie maanden tijd (dus tot eind maart 2023) om aan de verplichting te voldoen. Voor nieuwe huurders gaat de verhuurder na of de huurder voldoet aan de VDAB-verplichting op het moment van de toewijzing. Hij voert daarna een driejaarlijkse controle uit op de naleving van de huurdersverplichting. Als de huurder niet voldoet, verwittigt de verhuurder de toezichthouder die een administratieve boete kan opleggen.

Taalkennisvereiste

Uit de aan Toezicht bezorgde dossiers blijkt dat de woonmaatschappijen gemiddeld 1 of 2 keer schriftelijk herinneren aan de huurdersverplichting. De toezichthouder stelt vervolgens de huurder in gebreke. Die krijgt 6 maanden tijd om alsnog te voldoen aan de huurdersverplichting. Als hij dan nog altijd niet voldoet kan Toezicht hem een administratieve geldboete opleggen. De brief waarbij Toezicht hem een (eerste) geldboete oplegt, geldt ook als een nieuwe (tweede) ingebrekestelling. Bij het verstrijken van de termijn van 1 jaar oordeelt Toezicht over het opleggen van een tweede, hogere geldboete. De afdeling Toezicht herhaalt deze procedure totdat de huurder voldoet.

Dat brengt met zich mee dat er geen directe relatie is tussen het aantal nieuwe behandelde dossiers, het aantal ingebrekestellingen en het aantal boetes. Zo bevat bijvoorbeeld het aantal ingebrekestellingen van 2024 niet enkel het aantal eerste ingebrekestellingen van de nieuwe behandelde dossiers van 2024, maar ook tweede (en volgende) ingebrekestellingen van al lopende oudere dossiers van de vorige jaren.

Het aantal nieuwe ingediende dossiers daalde tegenover 2023. De taalkennisvereiste A1 was geldig voor nieuwe huurders van november 2017 tot januari 2023. Vanaf januari 2023 is de verstrenge taalkennisvereiste A2 van toepassing waarbij de huurders volgens de regelgeving 2 jaar de tijd kregen om zich in regel te stellen (in de plaats van 1 jaar bij A1). De eerste dossiers voor de taalkennisvereiste A2 kunnen de afdeling Toezicht pas bereiken vanaf januari 2025.

Toezicht legde in 2024 66 administratieve geldboetes op voor schendingen op de taalkennisvereiste.

SCHENDINGEN OP DE TAALKENNISVEREISTE			
Jaar	Aantal nieuwe behandelde dossiers	Aantal ingebrekestellingen	Aantal boetes
2020	42	62	7
2021	305	133	34
2022	210	154	81
2023	180	113	50
2024	53	107	66

De meeste boetes bedroegen 100 euro:

OPGELEGDE BOETES	
Bedrag	Aantal keren opgelegd in 2024
€ 50	10
€ 75	5
€ 100	27
€ 175	6
€ 250	6
€ 375	1
€ 500	9
€ 750	1
€ 1000	1

VDAB-inschrijvingsverplichting

Uit de aan Toezicht bezorgde dossiers blijkt dat de woonmaatschappijen gemiddeld 1 of 2 keer schriftelijk herinneren aan de huurdersverplichting. De toezichthouder stelt vervolgens de huurder in gebreke. Die krijgt dan 2 maanden tijd om alsnog te voldoen aan de huurdersverplichting. Als hij dan nog altijd niet voldoet kan Toezicht een administratieve geldboete opleggen. De brief waarbij Toezicht een (eerste) geldboete oplegt, geldt ook als een nieuwe (tweede) ingebrekestelling. Bij het verstrijken van de termijn van 3 maanden oordeelt Toezicht over het opleggen van een tweede, hogere geldboete. Toezicht herhaalt deze procedure tot de huurder voldoet.

Dat betekent ook hier dat er geen directe relatie is tussen het aantal nieuwe behandelde dossiers, het aantal ingebrekestellingen en het aantal boetes. Zo bevat bijvoorbeeld het aantal ingebrekestellingen van 2024 niet enkel het aantal eerste ingebrekestellingen van de nieuwe behandelde dossiers van 2024, maar ook tweede (en volgende) ingebrekestellingen van de al lopende dossiers van 2023.

De termijnen om zich in regel te stellen, zijn veel korter dan in de procedure voor de taalkennisvereiste A1. De huurder moet zich enkel inschrijven bij de VDAB. Dit kan online gebeuren en vergt zeer weinig tijd en moeite. Het valt op dat er een veel groter aantal behandelde dossiers (en ingebrekestellingen + boetes) voor deze huurdersverplichting is. Dat komt doordat de VDAB-inschrijfplicht geldt vanaf januari 2023 voor alle huurders (zittende én nieuwe huurders), terwijl de taalkennisvereiste A1 enkel gold voor nieuwe huurders van november 2017 tot januari 2023. De zittende huurders kregen tijd tot 1 april 2023 om zich in regel te stellen. Na het doorlopen van de controleprocedure bij de woonmaatschappijen, bleken vele huurders nog altijd niet te voldoen aan de huurdersverplichting. Dit zorgde ervoor dat de woonmaatschappijen eind 2023 veel dossiers indienden bij de afdeling Toezicht. Van deze dossiers werden er veel in 2024 behandeld.

VDAB-INSCHRIJFP LICHT			
Jaar	Aantal nieuwe behandelde dossiers	Aantal ingebrekestellingen	Aantal boetes opgelegd
2023	560	502	42
2024	3713	1541	442

De meeste boetes die werden opgelegd bedroegen 50 euro.

OPGELEGDE BOETES	
Bedrag	Aantal keren opgelegd in 2024
€ 50	426
€ 100	16

4. RAAMCONTRACT ONDERZOEK BUITENLANDSE EIGENDOM

Huurders van een sociale woning moeten bij toewijzing en tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan een onroerende bezitsvoorwaarde en dit in binnen- en buitenland.

Voor minstens 25 landen (24 specifieke landen en andere landen op aanvraag) kan een sociale verhuurder gebruik maken van een raamovereenkomst die Wonen in Vlaanderen sloot met twee gespecialiseerde private onderzoeksbureaus. Zij sporen buitenlandse eigendommen op. Dit is de tweede raamovereenkomst die Wonen in Vlaanderen sloot. De eerste nam een aanvang in 2021.

Voor de financiering van de onderzoekskosten kan de woonmaatschappij aanspraak maken op een vergoeding van de Vlaamse overheid. De woonmaatschappijen dienden in 2024 in totaal 92 vergoedingsaanvragen in bij Wonen in Vlaanderen. In 43 gevallen werd een buitenlandse eigendom vastgesteld.

AANTAL VERGOEDINGSAA NVRAGEN	
Uitbetaalde vergoedingsaanvragen 2024 voor onderzoeken waarin geen buitenlandse eigendom werd vastgesteld (wordt voor 75% terugbetaald)	49
Uitbetaalde vergoedingsaanvragen 2024 voor onderzoeken waarin buitenlandse eigendom werd vastgesteld (wordt voor 100% terugbetaald)	43
Totaal aantal uitbetaalde vergoedingsaanvragen	92
Uitbetaald bedrag 2024	€ 224.510,71

5. OPTREDEN TEGEN DOMICILIEFRAUDE

Domiciliefraude gaat over het niet naleven van één van volgende verplichtingen:

- De huurder moet in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn.
- De huurder mag alleen toestaan dat een persoon zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning vestigt als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnorm. Hij moet die bijwoning altijd te melden aan de verhuurder.
- De huurder mag alleen toestaan dat zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke samenwoner in de sociale huurwoning komt inwonen als ze samen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en als de bijwoning niet leidt tot onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de minimale bezettingsnorm.

De afdeling Toezicht ontvangt via verschillende kanalen meldingen, klachten, vragen over (mogelijke) domiciliefraude:

- Van de woonmaatschappij: in dit geval heeft een woonmaatschappij een vermoeden van domiciliefraude. De woonmaatschappij vraagt bij de afdeling Toezicht de verbruiksgegevens op om na te gaan of het verbruik dat vermoeden bevestigt. De afdeling Toezicht geeft in deze dossiers advies over de vervolgstappen. Soms vraagt een woonmaatschappij ook om het onderzoek strafrechtelijk te voeren. Dan voert de toezichthouder het onderzoek en bezorgt het proces-verbaal aan het parket.
- Van derden: het gaat dan over klachten en meldingen van domiciliefraude. Derden zijn meestal burgers maar soms ook politie, gemeente, RIZIV, RVA, kabinet, ... De afdeling Toezicht bezorgt deze meldingen aan de woonmaatschappij voor verder onderzoek. De woonmaatschappijen koppelen terug met de afdeling Toezicht. De afdeling Toezicht geeft advies over de vervolgstappen en vraagt, als dat van toepassing is, de verbruiksgegevens op.
- Van het parket/arbeidsauditoraat: dat zijn vragen om onderzoekdaden te stellen in strafdossiers. De toezichthouder voert het onderzoek en bezorgt het proces-verbaal aan het parket/arbeidsauditoraat.

Het aantal dossiers waarvoor Toezicht verbruiksgegevens opvroeg was in 2024 (255) het hoogste aantal tot nu toe.



Het aantal strafrechtelijke onderzoeken met het oog op de vervolging van domiciliefraude bleef net zoals de voorgaande jaren zeer beperkt.

STRAFRECHTELIJKE ONDERZOEKEN DOMICILIEFRAUDE				
Jaar	PV's	Huiszoekingen	Buurtonderzoeken	Verhoren
2020	2	1	1	3
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2023	7	3	4	9
2024	1	1	2	7
Totaal	10	5	7	19

6. HUURWAARBORGLENING

Als een huurder een woning of appartement huurt moet hij doorgaans een huurwaarborg betalen. Voor huurcontracten afgesloten vanaf 1 januari 2019 bedraagt de wettelijke waarborg maximaal drie maanden huur. Wie het moeilijk heeft om die waarborg in een keer te betalen, kan een [renteloze huurwaarborglening](#) aanvragen bij het Vlaams Woningfonds.

Uit het [‘Activiteitenverslag 2024 van het Vlaams Woningfonds \(VWF\)’](#):

“In 2024 werden 11.101 huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 925 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 6,23 % tegenover 2023 toen 10.450 huurwaarborgleningen werden geopend.

De totale vraag naar huurwaarborgleningen lag evenwel nog fors hoger: bij ontvangst van de aanvraag werd in 1.397 gevallen onmiddellijk vastgesteld dat deze onontvankelijk was omwille van een registratie van een krediet met een betalingsachterstand bij de Nationale Bank van België (NBB). Sinds 22 juli 2024 worden de onontvankelijke aanvragen meer gedetailleerd bijgehouden. Op basis van 5 volledige maanden (augustus 2024 t/m december 2024) stellen we vast dat deze reden in 87 % van de gevallen aan de basis ligt van de onontvankelijkheid.

De huurovereenkomst vormt eveneens een reden waarom een aanvraag onontvankelijk is: ofwel werd de huurovereenkomst meer dan 3 maanden vóór de ontvangst van de aanvraag ondertekend (4,80 %) ofwel valt de huurovereenkomst niet onder titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet (5,08 %). Het voorbije jaar werden 5.251 aanvragen principieel goedgekeurd.

Er werden uiteindelijk 4.931 huurwaarborgleningen vereffend voor een totaal bedrag van 10.027.539,05 EUR.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 2.033,57 EUR. De maandelijks terug te betalen som bedraagt gemiddeld 84,73 EUR.

Eind 2024 telden 1.044 kredieten (of 10,02 % van het totale aantal lopende leningen) een betalingsachterstand van meer dan één maand (t.o.v. 1.094 of 10,60 % in 2023).”

4

WOONAAANBOD
AFGESTEMD
OP DE VRAAG

Inhoud

4. WOONAAANBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG

33

1. Sociale huurwoningen.....	37
2. Financiering woonmaatschappijen.....	39
3. Rekening-courant.....	41
4. Subsidie voor het inhuren en doorverhuren van sociale woningen	41
5. Subsidie voor sloop- en infrastructuur (SSI).....	42
6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO).....	42
7. Raamcontract Design & Build	43
8. Raamcontract Modulair Wonen.....	43
9. Vlabinvest apb.....	44
10. Rollend grondfonds	44
11. Geconventioneerde verhuur - budgethuren.....	45
12. Boost het basiskot.....	46



WOONAAANBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG

1. SOCIALE HUURWONINGEN

Elke woonmaatschappij heeft twee types van sociale huurwoningen: woningen in eigendom van de woonmaatschappij en woningen die de woonmaatschappij inhuurt van private eigenaars en vervolgens verhuurt als sociale huurwoning.

Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

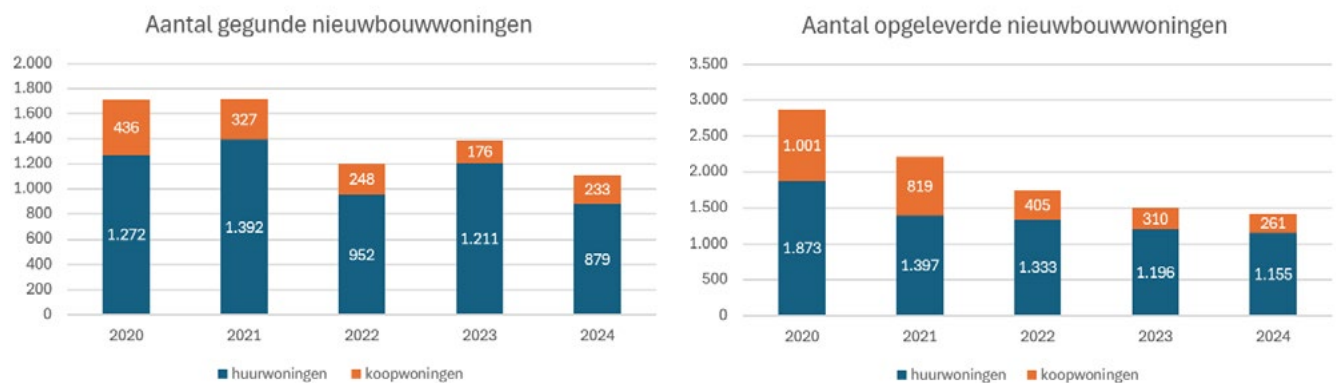
Totaal aantal woningen in eigendom op 31 december

Door de vorming van de woonmaatschappijen in 2023 moesten vele woonmaatschappijen woningen overdragen. Voor zo'n 10.000 sociale huurwoningen moet dit nog gebeuren. De regelgeving voorziet hiervoor tijd tot eind 2027. Deze situatie bemoeilijkt de dataverzameling en -verwerking. Wonen in Vlaanderen voert daarom momenteel samen met de woonmaatschappijen nog een aantal kwaliteitscontroles uit op deze data. Hierdoor zullen deze cijfers pas midden juli beschikbaar zijn.

Wonen in Vlaanderen werkt momenteel aan een nieuwe toepassing, het centraal woningenregister (CWR). In de toekomst zal de data over sociale huurwoningen rechtstreeks uit deze toepassing komen.

Nieuwbouwwoningen

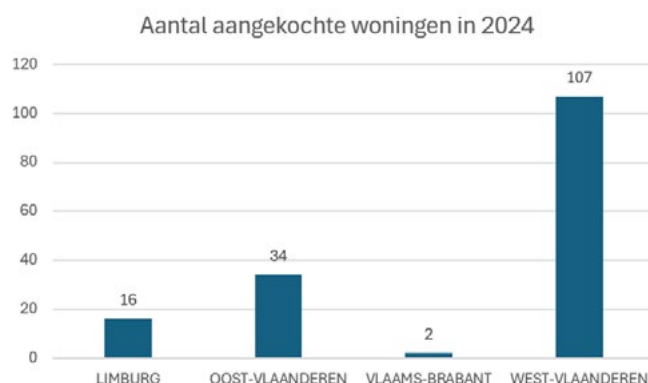
De woonmaatschappijen gunden in 2024 werken voor 879 huurwoningen en 233 koopwoningen. 1.155 sociale huurwoningen en 261 sociale koopwoningen werden opgeleverd.



Aankoop van goede woningen

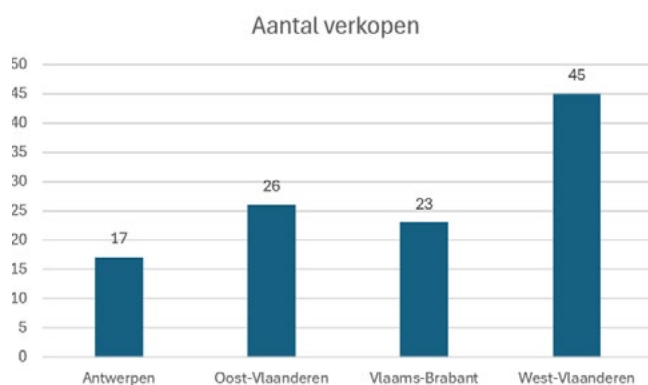
De woonmaatschappijen kochten in 2024 159 bestaande woningen aan. Goede woningen moeten in principe onmiddellijk of na een beperkte investering (max. 20.300 euro per woning) inzetbaar zijn als sociale huurwoning.

Het gaat zowel over woningen in nieuwbouwstaat, die nog niet eerder verhuurd of in gebruik genomen werden, als over oudere woningen. Oudere woningen worden meestal aangekocht via een recht van voorkoop of een recht van wederinkoop. Het kan ook gaan om woningen van lokale besturen die de woonmaatschappij overkoopt.



Verkoop van sociale huurwoningen

Er werden in 2024 ook 111 sociale huurwoningen verkocht.

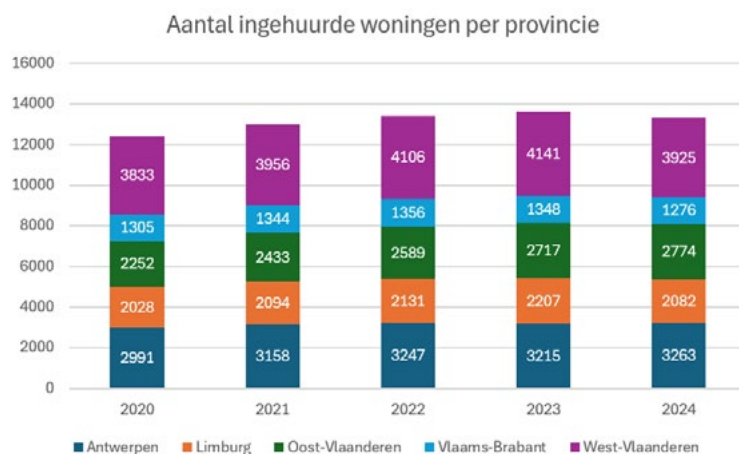


Momenteel mogen woonmaatschappijen geen zakelijke rechten afstaan op verhuurbare sociale huurwoningen. Dit zogenaamde 'moratorium' geldt tot 1 januari 2028. De cijfers hierboven gaan dan ook vooral over de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen en verhuurbare sociale huurwoningen die onder een bepaalde overgangsregeling vallen.

Ingehuurde woningen

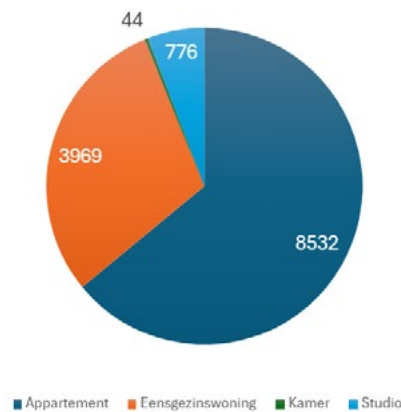
Aantal ingehuurde woningen op 31 december 2024

Eind 2024 hadden de 41 woonmaatschappijen samen 13.321 ingehuurde woningen in beheer. Verdeling per provincie:



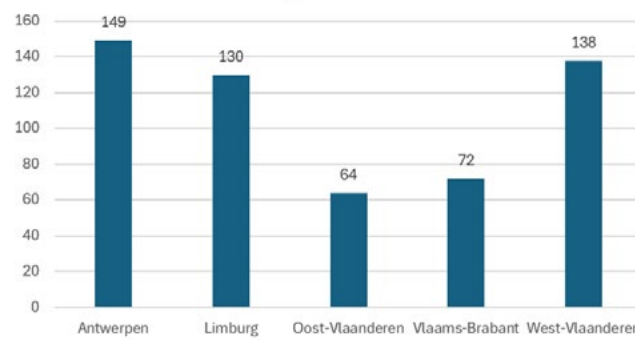
De meerderheid van de ingehuurdte woningen (64%) zijn appartementen:

Woningtype ingehuurdte woningen in beheer
eind 2024



Er gingen 530 ingehuurdte woningen uit beheer.

Aantal woningen uit beheer in 2024



2. FINANCIERING WOONMAATSCHAPPIJEN

In grote lijnen beschikken de woonmaatschappijen over:

- werkingssubsidies (waarvan de voornaamste de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) en de subsidie voor de doorverhuuractiviteit zijn);
- financiering of subsidies om woningen te realiseren, te renoveren, infrastructuur aan te leggen ...
- de mogelijkheid om de VMSW te machtigen om infrastructuuraanleg uit te voeren.

Er zijn verschillende types [leningen en subsidies](#) mogelijk voor de bouw of renovatie van sociale woonprojecten en infrastructuuraanleg. Om gesubsidieerde financiering van de Vlaamse overheid te ontvangen, moeten sociale verhuurders hun verrichtingen (laten) programmeren.

De VMSW verstrekt zowel gesubsidieerde, marktconforme als renteloze financiering aan woonmaatschappijen.

Gesubsidieerde financiering

De toegekende jaarbudgetten en de toewijzingen voor **gesubsidieerde financiering** (= de zogenaamde FS3-leningen) waren als volgt (in euro):

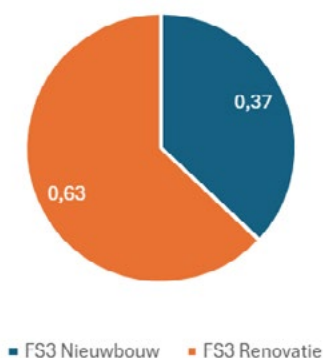
GESUBSIDIEERDE FINANCIERING		
	2023	2024
FS3NB_Budget	€ 558.813.389,19	€ 584.563.100,00
FS3NB_Toewijzing	€ 370.518.934,22	€ 0,00
FS3RENO_budget	€ 457.210.954,79	€ 478.278.900,00
FS3RENO_Toewijzing	€ 626.489.727,35	€ 0,00
Totaal FS3 budget	€ 1.016.024.343,98	€ 1.062.842.000,00
Toegewezen	€ 997.008.661,57	€ 0,00
Onderbenutting	€ 19.015.682,41	Niet van toepassing
Verbruik %	98,13%	0,00%

NB = nieuwbouw, RENO = renovatiewerken

In 2023 werd slechts een klein gedeelte van het FS3-budget voor 2023 gebruikt. Omdat het budget van 2023 slechts twee jaar gebruikt kan worden, werd in 2024 verder toegewezen op het FS3-budget van 2023. We zien dat er op het einde van 2024 in totaal voor 997,01 miljoen euro aan FS3-financiering was toegewezen op het totale FS3-budget van 1,02 miljard euro (budgetjaar 2023).

Van de 997,01 miljoen euro toewijzing op het jaarbudget van 2023 was 63% bestemd voor renovatie en 37% voor nieuwbouw:

Detail FS3 toegewezen op het jaarbudget van 2023



Marktconforme financiering

Wonen in Vlaanderen wees daarnaast voor 198,27 miljoen euro aan marktconforme financiering toe op het jaarbudget. Dat zijn zowel tijdelijke prefinancieringen van projecten in voorbereiding als definitieve marktconforme financiering voor bijvoorbeeld de realisatie van sociale koopwoningen of voor de kosten boven het subsidiabele prijsplafond. Het maximale budget voor marktconforme financiering bedroeg in 2024 220 miljoen euro.

Renteloze leningen

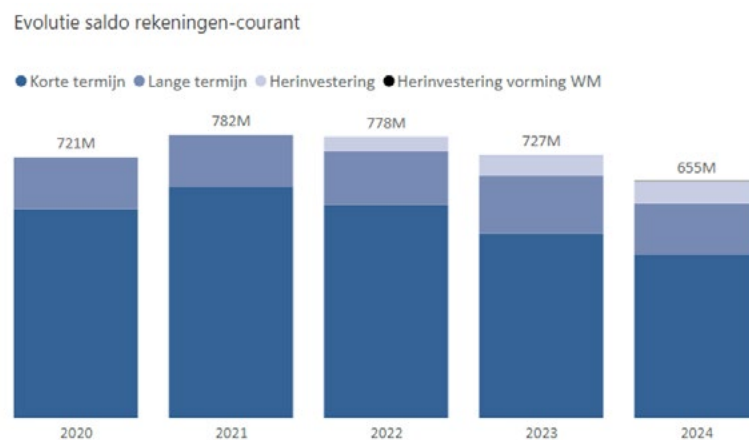
In 2024 werd tenslotte voor in totaal 21,34 miljoen euro aan renteloze leningen toegewezen. Dit zijn leningen voor de financiering van de overdracht van het patrimonium bij de vorming van de woonmaatschappijen.

3. REKENING-COURANT

Woonmaatschappijen zijn verplicht om de financiële middelen die ze niet nodig hebben voor hun dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW. Hiervoor dient de rekening-courant. Per woonmaatschappij zijn er individuele rekeningen-courant:

- Alle woonmaatschappijen hebben een rekening-courant korte termijn.
- Daarnaast hebben woonmaatschappijen een rekening-courant:
 - lange termijn (niet verplicht)
 - huurwaarborgen (niet verplicht)
 - herinvesteringsverplichting
 - herinvesteringsverplichting vorming woonmaatschappijen

De cijfers op de verschillende rekeningen-courant waren als volgt (exclusief het negatieve saldo van Vitare, een sociale huisvestingsmaatschappij in vereffening), gesaldeerd (in euro):



4. SUBSIDIE VOOR HET INHUREN EN DOORVERHUREN VAN SOCIALE WONINGEN

De [subsidiëring voor de doorverhuuractiviteiten](#) van sociale woningen door de woonmaatschappij bestaat uit:

- een basissubsidie die afhankelijk is van vaste aantallen ingehuurdte woningen;
- een aanvullende subsidie voor elke extra woning bovenop die vaste aantallen. Die wordt toegekend vanaf de 51ste, de 101ste of de 201ste woning die een woonmaatschappij in huur heeft op 1 november;
- een groeissubsidie voor het aantal nieuwe inhuurnames in het lopende werkingsjaar;
- een VIA-subsidie (VIA = Vlaamse Intersectorale Akkoorden, dit zijn kaderakkoorden tussen de Vlaamse overheid en werkgevers- en werknemersorganisaties om de loons- en arbeidsvoorwaarden te verbeteren in verschillende private en publieke social/non-profitsectoren). De totale VIA-enveloppe wordt jaarlijks verdeeld onder de woonmaatschappijen op basis van het aantal gesubsidieerde woningen in het werkingsgebied op 1 november 2022.

Tot en met 2026 is er een overgangsregeling van toepassing. De overgangsregeling bestaat erin dat de subsidies voor de werkingsjaren 2024, 2025 en 2026 gelijk zijn aan de subsidie van het werkingsjaar 2023. De bedragen worden wel geïndexeerd en kunnen verhogen met een aanvullende subsidie en een groeissubsidie per woning als het woningaantal van ingehuurdte en subsidiabele woningen is toegenomen.

In 2024 kende Wonen in Vlaanderen aan 41 woonmaatschappijen subsidie toe:

- 29,0 miljoen euro basis- en aanvullende subsidie (overgangsregeling);
- 382.000 euro groeissubsidie (berekend op basis van de woningtoename tussen november 2023 en november 2024);
- 1,3 miljoen euro VIA-subsidie;

5. SUBSIDIE VOOR SLOOP- EN INFRASTRUCTUUR (SSI)

Een woonmaatschappij kan de VMSW machtigen om in haar naam wooninfrastructuur aan te leggen of aan te passen. Dat is tenlasteneming. De woonmaatschappij kan er ook voor kiezen om zelf op te treden als opdrachtgever voor de 'aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur'. In beide gevallen kan de VMSW een kapitaalsubsidie geven voor de aanleg of de aanpassing van de wooninfrastructuur rond sociale woonprojecten. Dat is de subsidie voor sloop en infrastructuur (SSI).

In 2024 werd het volledige SSI-budget van 2023 van 48,1 miljoen euro toegewezen op het jaarbudget. Daarnaast werd ook al 14,57 miljoen euro op het SSI-budget van 2024 toegewezen.

6. CONSTRUCTIEVE BENADERING OVERHEIDSOPDRACHTEN (CBO)

Via de oproep '[Constructieve Benadering Overheidsopdrachten](#)' (CBO) stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze voor de realisatie verkopen aan de woonmaatschappij.

Wonen in Vlaanderen start jaarlijks twee nieuwe procedures Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). Naast nieuwbouw van sociale woningen kunnen private ondernemers nu ook bestaande constructies renoveren tot sociale woningen. We spreken daarom bij deze innovatieve CBO-oproepen van CBO+.

Een CBO-procedure bestaat uit 3 fasen:

1. **Fase 1 - de selectiefase:** Wonen in Vlaanderen beoordeelt de intrinsieke kwaliteiten van de ondernemer en gaat na of de aangeboden projectgrond aan de gestelde eisen voldoet.
2. **Fase 2 - de gunningsfase:** Wonen in Vlaanderen nodigt de ondernemers die aan de selectiecriteria voldoen uit om deel te nemen aan fase 2. De ondernemer dient een voorontwerp in en bepaalt een prijs voor de verkoop van de grond en de realisatie van de woningen. De offertes moeten aan de voorwaarden van het bestek voldoen. Na beoordeling rangschikt Wonen in Vlaanderen de ingediende offertes. De meest gunstig gerangschikte offertes binnen het budget laat Wonen in Vlaanderen toe tot fase 3 van de procedure. In de gunningsfase maakt de private initiatiefnemer het CBO-woonproject aan in de toepassing Projectportaal en hij bespreekt dit op het lokaal woonoverleg van de betrokken gemeente. De gemeente beslist of het voorgestelde woonproject past binnen het gemeentelijk woonbeleid (lokale woontoets) en het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen (BSO-toets). Alleen met een positief advies van de gemeente kan het woonproject naar fase 3 van de procedure. Een project waarvan Wonen in Vlaanderen het voorontwerp gunstig adviseerde komt principieel in aanmerking voor opname in de meerjarenplanning.
3. **Fase 3 - de onderhandelingsfase** tussen inschrijver en woonmaatschappij

In 2024 breidden we onze oproep CBO uit en gaven we de mogelijkheid om naast nieuwbouw ook renovatieprojecten in te dienen. Sinds dan is het ook mogelijk om via CBO bestaande constructies te renoveren tot sociaal woonaanbod. In 2024 ontvingen we nog geen renovatieprojecten.

We lanceerden in 2024 twee CBO-oproepen:

1. **CBO+2024-1:** Wonen in Vlaanderen publiceerde deze oproep op 27 december 2023. Dat was de start van de 20ste CBO-procedure. Bij opening bieding (fase 1) op 22 maart 2024 waren er 12 aanvragen tot deelneming voor in totaal 23 projecten. De opening bieding van de gunningsfase (fase 2) was op 2 december 2024. Hierbij dienden 10 ondernemers projectvoorstellen in voor in totaal 16 projecten en 333 woningen. Op het einde van fase 2 werden 13 projecten gunstig gerangschikt voor in totaal 196 woningen (totaal budget 49.096.117,73 euro). Er zijn geen specifieke provinciale verschillen. Het aantal inschrijvers per provincie wijzigt per procedure en het hangt af van waar de private ondernemer beschikbare grond vindt om in de procedure in te brengen.
2. **CBO+2024-2:** 18 ondernemingen dienden hiervoor een aanvraag tot deelname in op 21 november 2024, samen goed voor 26 projecten. Deze procedure zou tegen november 2025 afgerond zijn, zodat de woonmaatschappij dan de onderhandelingen kunnen opstarten.

Er is per jaar voor deze oproepen telkens 100 miljoen voorzien voor huurwoningen en 30 miljoen voor koopwoningen. Dat budget kan in de loop van een werkingsjaar verhogen of verlagen. Via de laatste vijf CBO-oproepen, vanaf CBO2019 tot CBO2023-1, kregen 915 bijkomende woningen een gunstig advies op het voorontwerp en gingen door naar de onderhandelingsfase met de woonmaatschappij.

7. RAAMCONTRACT DESIGN & BUILD

Via de [oproepen Design and Build](#) stelt Wonen in Vlaanderen per provincie een private ondernemer aan die woningen ontwerpt en bouwt op de grond van een sociale woonactor. Wonen in Vlaanderen sluit met deze ondernemer een raamovereenkomst waarbinnen de afnemer een opdracht kan gunnen.

Voordelen:

- Wonen in Vlaanderen faseert de procedure om de kosten en het risico te beperken.
- De eerste selectiefase vraagt een beperkte inzet van tijd en middelen.
- De ondernemer kan met één reeks ontwerpen bouwen op verschillende locaties in minstens één provincie.
- De ondernemer kan minstens twee jaar, tot maximum vier jaar, voor verschillende woonmaatschappijen werken.

De raamovereenkomst voor de bouw van (grondgebonden) woningen, Design & Build 2019 eindigde op 10 juni 2024.

Voor de bouw van appartementen loopt nog tot 31 december 2026 de raamovereenkomst Design & Build 2021-appartementen. Wonen in Vlaanderen sloot een raamovereenkomst af met Durabrick bouwbedrijven nv, voor de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen. Voor de provincie Limburg werd het Cosimco nv.

Cijfers (minstens intentieverklaring ontvangen) eind 2024:

- Design & build 2019 grondgebonden woningen: 749 huurwoningen + 80 koopwoningen
- Design & Build 2021 appartementen: 202 huurwoningen + 11 koopwoningen

Als opvolger van de procedure Design & build 2019 grondgebonden woningen publiceerde Wonen in Vlaanderen op 15 mei 2024 de opdrachtdocumenten voor Design & Build 2024. Deze procedure was eind 2024 nog niet afgerond.

8. RAAMCONTRACT MODULAIR WONEN

Om de bouw van sociale woningen te versnellen en innoverende bouwtechnieken ingang te laten vinden in de sector, plaatste Wonen in Vlaanderen in 2023 een raamovereenkomst in de markt voor het ontwerpen en bouwen van [modulaire woningen](#). Op 21 november 2023 sloot Wonen in Vlaanderen deze raamovereenkomst voor een periode van vier jaar af met de volgende drie private ondernemers:

1. Maatschap Dethier – B+architecten
2. Combinatie samenwerkingsverband Wolfe (Skilpod) – groep Van Roey en samenwerkingsverband AHArchitects – B-architecten
3. CIT Blaton met architectenbureau Aché Terra

Woonmaatschappijen, de Vlaamse lokale besturen en Wonen in Vlaanderen kunnen via een minicompetitie specifieke opdrachten binnen de raamovereenkomst in de markt plaatsen. Bij de afname van een opdracht binnen deze raamovereenkomst, treedt de woonmaatschappij, het lokaal bestuur of Wonen in Vlaanderen zelf op als opdrachtgevend bestuur.

De modulaire woningen kunnen via deze raamovereenkomst in heel Vlaanderen gerealiseerd en ingezet worden als sociale woningen, noodwoningen, woningen voor dak- of thuislozen of woningen voor een andere specifieke doelgroep.

We ontvingen in 2024 14 intentieverklaringen van woonmaatschappijen om gebruik te maken van dit raamcontract.

9. VLABINVEST APB

Vlabinvest was initieel het investeringsfonds in Vlaams-Brabant, in 1992 opgericht door het Vlaams parlement. Het was een afzonderlijke Vlaamse entiteit die moest instaan voor een grond- en woonbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel.

Sinds 1 januari 2015 is deze bevoegdheid, bij de interne staatshervorming, overgedragen aan de provincie Vlaams-Brabant. In uitvoering van deze opdracht richtte de provincie het autonoom provinciebedrijf [Vlabinvest apb](#) op. De provincieraad is vertegenwoordigd in de raad van bestuur van Vlabinvest, dat verder niet meer wordt aangestuurd vanuit Vlaanderen. Vlaanderen verstrekt enkel nog renteloos krediet via de VMSW, waarmee Vlabinvest de realisatie van woningen door haar partners kan financieren.

[Vlabinvest apb](#) biedt betaalbare huurwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel aan gezinnen of alleenstaanden met een laag tot middelgroot inkomen. Daarnaast keert ze subsidies uit aan zorgvoorzieningen die investeren in infrastructuur.

Uit het [jaarverslag 2024 van Vlabinvest](#):

“Om betaalbaar wonen te realiseren, heeft Vlabinvest in 2024 sterk ingezet op de verwerving van gronden en terreinen voor woningbouw. We kochten op drie locaties onderhands gronden aan: in Grimbergen, Steenokkerzeel en Londerzeel. Daarnaast hebben we, na grondige evaluatie van voorkoopnotificaties, nog twee extra aankopen gerealiseerd in Overijse en Wemmel. Vlabinvest ondersteunt lokale besturen bij de implementatie van Wonen in Eigen Streek binnen hun woonbeleid. De interesse hiervoor was groot, en in 2025 zullen de vernieuwde lokale besturen de eerste concrete stappen kunnen zetten naar de effectieve invoering en uitvoering van deze maatregelen.

De totale grondoppervlakte in eigendom van Vlabinvest bedraagt 19ha 00a 06ca.

Eind 2024 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 1557 woongelegenheden, 2 commerciële ruimten en 14 kavels gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 22 wooneenheden. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 407 Vlabinvest-appartementen en 222 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 721 sociale appartementen en 207 sociale woningen mogelijk gemaakt.”

10. ROLLEND GRONDFONDS

Het Rollend Grondfonds is een apart financieringsfonds binnen de VMSW om grondbeleidsmaatregelen te financieren. De VMSW kan met middelen uit dit fonds gronden aankopen om nadien te verkopen aan ofwel Vlabinvest apb of de woonmaatschappijen. Als alternatief kan voor de grondaankoop ook een lening gegeven worden aan Vlabinvest (Rollend Grondfondslening) of de woonmaatschappijen (bijzondere FS3-lening). Om in aanmerking te komen, moeten de gronden gelegen zijn in Vlabinvest-gebied of in één van de 50% gemeenten met de hoogste bouwgrondprijzen.

Op 4 juni 2024 verkocht de VMSW haar grond in Londerzeel, op de Argo-site, aan Vlabinvest apb. Deze grond kocht ze in 2012 aan met middelen van het Rollend Grondfonds. De verkoopopbrengst bedroeg 1.053.775,21 euro. Dit bedrag kan worden aangewend voor nieuwe grondaankopen door de VMSW binnen Vlabinvest-gebied (op verzoek van Vlabinvest apb) en voor het geven van Rollend Grondfondsleningen aan Vlabinvest apb.

In 2024 kocht de VMSW geen gronden aan of verstrekte ze geen leningen via het Rollend Grondfonds.

De VMSW was op 31 december 2024 nog eigenaar van de volgende gronden die werden aangekocht met middelen van het Rollend Grondfonds:

- Kortenberg, Vierhuizen

- Zaventem (Nossegem), Namenstraat
- Meise, Vilvoordsesteenweg (met opstal)
- Merelbeke (Lemberge), Burgemeester Maenhoutstraat
- Brasschaat, Het Leeg – Rietbeemden

11. GECONVENTIONEERDE VERHUUR - BUDGETHUREN

Geconventioneerde verhuur is de verhuur van kwaliteitsvolle, betaalbare huurwoningen met ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid. Private initiatiefnemers en woonmaatschappijen worden via een subsidie financieel gemotiveerd om woonprojecten met geconventioneerde en sociale huurwoningen te realiseren.

Een geconventioneerd project, gerealiseerd door een private initiatiefnemer, moet minstens uit drie huizen of appartementen bestaan. Het moet gaan om nieuwbouwwoningen of om gedeeltelijk of grondig gerenoveerde panden. Elke woning moet minstens EPC-label B hebben. Van het project moet minstens een derde sociaal verhuurd worden - dat gebeurt altijd via een woonmaatschappij - en minstens een derde als geconventioneerde huurwoning worden aangeboden. De geconventioneerde huurwoningen kan de initiatiefnemer zelf verhuren of laten verhuren door de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie.

De private initiatiefnemer heeft recht op een subsidie per sociale en/of geconventioneerde huurwoning (budgethuurwoning). De subsidie bedraagt 30% (voor geconventioneerde woningen) of 40% (voor sociale woningen) van de markthuurprijs. Een gedeelte hiervan dient om de huurprijs voor de huurder te verlagen. In principe kan de verhuurder maximum 15% van de markthuurprijs als subsidie behouden wanneer hij in het systeem stapt. De huurprijs van de sociale huurwoningen ligt minstens 25% lager dan de markthuurprijs. Voor deze woningen zijn de voorwaarden uit het sociaal huurstelsel van kracht.

De huurder huurt een budgethuurwoning aan een huurprijs die 15% lager ligt dan de markthuurprijs. Deze gecorrigeerde huurprijs mag niet hoger zijn dan 915,41 euro (of 1017,12 euro in bepaalde steden). Als de woning als sociale huurwoning wordt verhuurd, betaalt de huurder dezelfde huurprijs als de woonmaatschappij.

Het systeem ging van start op 1 juli 2023. In 2024 werden er 48 sociale huurwoningen en 131 geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast zaten er 85 sociale huurwoningen en 135 geconventioneerde huurwoningen in de pijplijn. Voor die woningen werd in 2024 een principiële subsidieaanvraag ingediend.

Projecten gerealiseerd in 2024:

GECONVENTIONEERDE VERHUUR - PROJECTEN GEREALISEERD IN 2024				
Provincie	Gemeente	Type werken	Aantal sociale huurwoningen	Aantal geconventioneerde huurwoningen
Antwerpen	Boom	nieuwbouw	14	7
Antwerpen	Mechelen	Herbouw	16	32
Antwerpen	Turnhout	Nieuwbouw	0	14
Limburg	Hasselt	Ingrijpende energetische renovatie	0	31
Oost-Vlaanderen	Gent	Nieuwbouw	9	16
Oost-Vlaanderen	Ninove	Grondige renovatie	2	1
Oost-Vlaanderen	Ninove	Ingrijpende energetische renovatie	2	1
West-Vlaanderen	Kortrijk	Nieuwbouw	1	1
West-Vlaanderen	Kortrijk	Grondige renovatie	1	1
West-Vlaanderen	Roeselare	Nieuwbouw	3	4
West-Vlaanderen	Wervik	Nieuwbouw	0	23
Totaal			48	131

Projecten in de pijplijn in 2024:

GECONVENTIONEERDE VERHUUR - PROJECTEN IN DE PIJPLIJN IN 2024				
Provincie	Gemeente	Type werken	Aantal sociale huurwoningen	Aantal geconventioneerde huurwoningen
Limburg	Hasselt	nieuwbouw	13	7
Limburg	Heusden-zolder	nieuwbouw	2	4
Limburg	Houthalen-Helchteren	nieuwbouw	10	21
Oost-Vlaanderen	Gent	nieuwbouw	43	83
Vlaams-brabant	Vilvoorde	nieuwbouw	17	20
Totaal			85	135

Het gemiddeld maandelijks subsidiebedrag voor geconventioneerde huurprojecten (berekend op de uitgevoerde betalingen in december 2024 voor alle in 2023 en 2024 gerealiseerde projecten) is 291,13 euro:

GEMIDDELD MAANDELIJKS SUBSIDIEBEDRAG VOOR GECONVENTIONEERDE HUURPROJECTEN	
Segment Beschrijving	Gemiddeld subsidiebedrag
Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd en verhuurd door de woonmaatschappij of de privaat initiatiefnemer	€ 258,31
Sociale huurwoningen gerealiseerd door de privaat initiatiefnemer en verhuring altijd via de woonmaatschappij	€ 330,35
Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door de privaat initiatiefnemer maar verhuurd door de woonmaatschappij of door de geconventioneerde verhuurorganisatie	€ 302,51
Totaal	€ 291,13

12. STUDENTENHUISVESTING: BOOST HET BASISKOT

Een basiskot is een studentenkamer zonder toilet, badfunctie of keuken. Die basisfuncties worden gemeenschappelijk voorzien. Elk basiskot moet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Voor de basiskoten die in Vlaanderen gerealiseerd worden zijn dat de Vlaamse woningkwaliteitsnormen.

Om [het aanbod aan basiskoten uit te breiden](#) werkte de Vlaamse Regering in 2024 drie sporen uit:

1. Woonmaatschappijen bouwen basiskoten op vraag van hogeronderwijsinstellingen of lokale besturen;
2. De VMSW koopt gronden aan op vraag van hogeronderwijsinstellingen of woonmaatschappijen om basiskoten op te bouwen;
3. De VMSW geeft hogeronderwijsinstellingen een renteloze lening om basiskoten te realiseren.

In 2024 werd er enkel in spoor 3 budget toegekend. Er was 100 miljoen euro voorzien en dat werd volledig toegevoerd. Overzicht van de projecten die een renteloze lening kregen:

BASISKOTEN				
Project	Hogeronderwijs-instelling	Toegekend budget	Aantal basiskoten in project	Netto aangroei basiskoten
Alma COP	KUL	€ 34.005.961	500	500
Home Boudewijn	UGent	€ 21.197.444	456	8
Campus Mercator C&D	HoGent	€ 9.770.000	90	90
't Klooster	Thomas More Kempen vzw	€ 4.000.000	53	53
Studentenhuis Schoofslaan	VUB	€ 3.528.000	208	0
De Jacht	KUL	€ 16.663.233	213	213
Home Fabiola	UGent	€ 10.835.362	224	0
		€ 100.000.000	1744	864

5

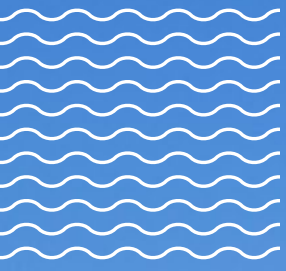
WONINGKWALITEIT

Inhoud

5. WONINGKWALITEIT

47

1. Informeren, sensibiliseren en stimuleren	51
2. Normeren	54
3. Proactieve en preventieve aanpak	57
4. Administratieve handhaving	59
5. Strafrechtelijke handhaving: de Vlaamse Wooninspectie	63
6. Kwaliteit en duurzaamheid sociale huurmarkt	65



WONINGKWALITEIT

1. INFORMEREN, SENSIBILISEREN EN STIMULEREN

Woningkwaliteitswijzer

De [woningkwaliteitswijzer](#) - een initiatief van Wonen in Vlaanderen - geeft de burger een beeld van de kwaliteit van de woning. Het is een online-instrument dat inzicht geeft in mogelijke problemen in de woning en concreet advies geeft over hoe er verder mee aan de slag te gaan: hoe voorkomt u bepaalde problemen, welke werken zijn nodig om de kwaliteit te verbeteren, bij wie kunt u daarvoor terecht, ... Bij elk thema vindt de burger ook de nodige informatie over de geldende minimale woningkwaliteitsnormen.

In uitvoering van de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) werd in mei 2023 een aangepaste cookiewerking ingevoerd bij de woningkwaliteitswijzer. We bewaren standaard enkel functionele cookies en burgers moeten actief via het beheren van voorkeuren een toestemming geven voor het opslaan van analytische cookies. Dat doen mensen zelden. Hierdoor kunnen we geen cijfers meer geven over de paginabezoeken of bezoekers.

Het aantal ingevulde testen op de woningkwaliteitswijzer is wel nog gekend en kende in 2024 een sterke terugval.

WONINGASPECTEN					
	2021	2022	2023	2024	Totaal
Aangenaam binnenklimaat	1.320	1.030	1.423	569	4.342
Afwerking muren plafonds vloeren	1.258	960	1.219	510	3.947
Brandveilige woning	1.424	1.018	1.323	543	4.308
Comfortabele woning	1.227	929	1.190	498	3.844
Energiezuinige woning	1.331	1.121	1.714	679	4.845
Functionele ramen en deuren	2.600	1.945	2.444	965	7.954
Infiltratie van hemelwater	935	770	1.016	392	3.113
Netto oppervlakte en woningbezetting	886	708	910	395	2.899
Onschadelijke materialen	810	651	873	361	2.695
Stabiele woning	4.482	3.069	3.959	1.647	13.157
Technische installatie	127	144	172	79	522
Toegankelijke woning en persoonlijke levenssfeer	862	688	914	381	2.845
Veilige technische installaties	1.577	1.162	1.445	587	4.771
Veilige trappen overlopen borstweringen	1.153	914	1.174	496	3.737
Vocht vrije woning	2.128	1.537	1.926	866	6.457
Totaal	22.120	16.646	21.702	8.968	69.436

Mijn VerbouwPremie

Wie investeert in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-woongebouw, kan afhankelijk van de doelgroep [Mijn VerbouwPremie](#) aanvragen voor investeringen in energie-efficiëntie en woning-kwaliteit.

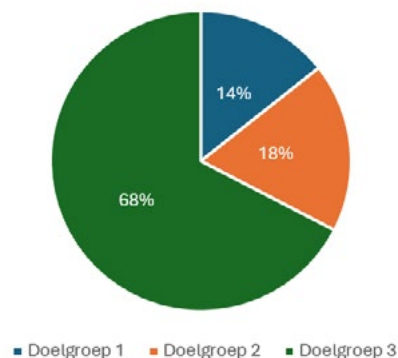
AANTAL MIJN VERBOUWPREMIES AANGEVRAAGD, GOEDGEKEURD EN GEWEIGERD IN 2022-2024				
Jaartal	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen	Aantal dossiers uitbetaald
2022	46.154	1.225	0	569
2023	132.378	93.008	15.936	510
2024	155.941	133.711	20.129	543

Het inkomen van de eigenaar(s) en de gezinssituatie bepalen tot welke inkomenscategorie men behoort binnen Mijn VerbouwPremie. Er zijn drie inkomstencategorieën:

1. **Doelgroep 1:** eigenaar-bewoners uit de hoogste inkomenscategorie en andere investeerders (aanvragers die geen eigenaar-bewoner zijn of de woning niet verhuren via een woonmaatschappij en investeerders in een niet-residentieel gebouw);
2. **Doelgroep 2:** eigenaar-bewoners uit de middelste inkomenscategorie;
3. **Doelgroep 3:** eigenaar-bewoners uit de laagste inkomenscategorie en verhuurders aan een woonmaatschappij (natuurlijke- en rechtspersonen).

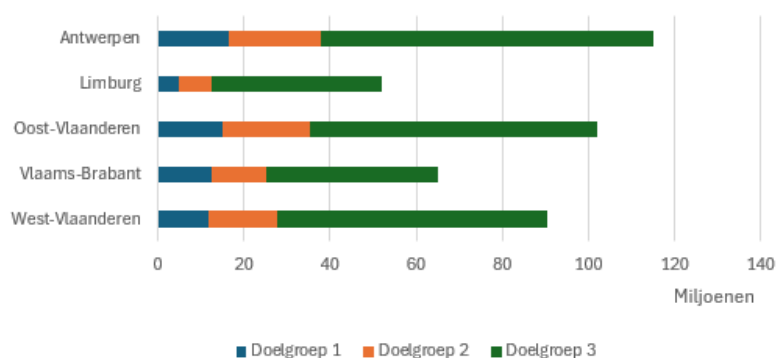
Mijn VerbouwPremie slaagt erin om doelgroep 3 goed te bereiken: 68% van de premiebedragen gaat naar deze doelgroep.

Premiebedrag Mijn VerbouwPremie



Goedgekeurde premiebedragen per doelgroep en per provincie:

Goedgekeurde premiebedragen MvP per doelgroep en per provincie



GOEDGEKEURDE PREMIEBEDRAGEN		
Categorie	Premiebedrag	Aandeel
Dak	€ 136.279.513	32%
Ramen en deuren	€ 90.570.599	21%
Buitenmuur	€ 66.546.882	16%
Elektriciteit en sanitair	€ 43.997.625	10%
Warmtepomp	€ 32.273.522	8%
Binnenrenovatie	€ 19.859.312	5%
Gascondensatieketel	€ 15.201.221	4%
Vloer	€ 9.838.605	2%
Warmtepompboiler	€ 8.095.620	2%
Zonneboiler	€ 1.677.962	0%
Totaal	€ 424.340.862	100%

Niet alleen eigenaar-bewoners komen in aanmerking voor Mijn VerbouwPremie. Particulieren (natuurlijke personen) en rechtspersonen (bijvoorbeeld ondernemingen, vzw's, gemeenten) die een woning of appartement verhuren via een woonmaatschappij, hebben recht op de hoogste premiebedragen. Er werd in de periode 2023-2024 een Mijn VerbouwPremie toegekend aan 1.753 verhuurders die hun woning verhuren aan een woonmaatschappij (843 in 2023 en 910 in 2024).

Vlaamse aanpassingspremie

De [Vlaamse aanpassingspremie](#) is een verbouwpremie voor (inwonende) 65-plussers die een woning in het Vlaamse Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden, bijvoorbeeld door technische hulpmiddelen te installeren of verbouwingen uit te voeren om de woning toegankelijker te maken.

De cijfers voor de Vlaamse aanpassingspremie liggen voor 2024 in lijn met de voorgaande jaren, alleen de stijging van het aantal weigeringen valt op:

VLAAMSE AANPASSINGSPREMIE				
Jaartal	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen	Totaal bedrag
2020	3.789	2.952	860	€ 3.674.250
2021	4.293	3.456	928	€ 4.139.020
2022	3.919	3.249	760	€ 3.987.920
2023	4.137	2.860	987	€ 3.319.220
2024	3.958	3.144	1.295	€ 3.996.740

Subsidie voor de realisatie van noodwoningen

In de periode 2020-2024 organiseerde Wonen in Vlaanderen jaarlijks een [projectoproep voor noodwoningen](#). Met deze subsidies wil de Vlaamse Regering een snelle herhuisvesting garanderen in acute noodsituaties, zoals bijvoorbeeld voor bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen. Dat is een belangrijk sluitstuk binnen het lokale en het Vlaamse woonbeleid. Gemeenten en OCMW's konden projectvoorstellen indienen voor het bouwen, kopen, renoveren en/of inrichten van noodwoningen. Ook voor bestaande noodwoningen die dringend aan renovatie of herinrichting toe zijn, was dit mogelijk. De Vlaamse overheid neemt in principe 50% van de kosten voor haar rekening. Voor projecten met een zeer hoge geraamde kostprijs wordt de subsidie wel beperkt. Het maximale subsidiebedrag is 159.500 euro per noodwoning.

Naar aanleiding van de vijf projectoproepen werden in totaal 205 projecten gesubsidieerd, samen goed voor 615 noodwoningen en een totaal subsidiebudget van 38,73 miljoen euro.

OVERZICHT GESUBSIDIEERDE NOODWONINGEN PER PROJECTOPROEP EN PER PROVINCIE						
Provincies	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Antwerpen	47	43	9	52	9	160
Limburg	23	11	1	4	4	43
Oost-Vlaanderen	50	39	17	19	2	127
Vlaams-Brabant	73	37	9	10	3	132
West-Vlaanderen	66	20	20	36	11	153
Totaal	259	150	56	121	29	615

OVERZICHT AANTAL NOODWONINGEN GEREALISEERD (= BIJKOMEND AANBOD + GERENOVEERD BESTAAND AANBOD) EIND 2024 PER PROJECTOPROEP EN PER PROVINCIE						
Provincies	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Antwerpen	31	12	0	2	0	45
Limburg	6	7	0	1	0	14
Oost-Vlaanderen	34	6	1	0	0	41
Vlaams-Brabant	20	8	0	0	0	28
West-Vlaanderen	50	6	2	0	0	58
Totaal	141	39	3	3	0	186

2. NORMEREN

Conformiteitsonderzoek

Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. De Vlaamse Codex Wonen bepaalt de hoofdlijnen. De Vlaamse Regering gaf hieraan nadere invulling in de modellen van technische verslagen.

Tijdens een [conformiteitsonderzoek](#) gaat een woningcontroleur na of een woning voldoet aan de Vlaamse minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten. De controleur doet dat aan de hand van de modellen van technische verslagen.

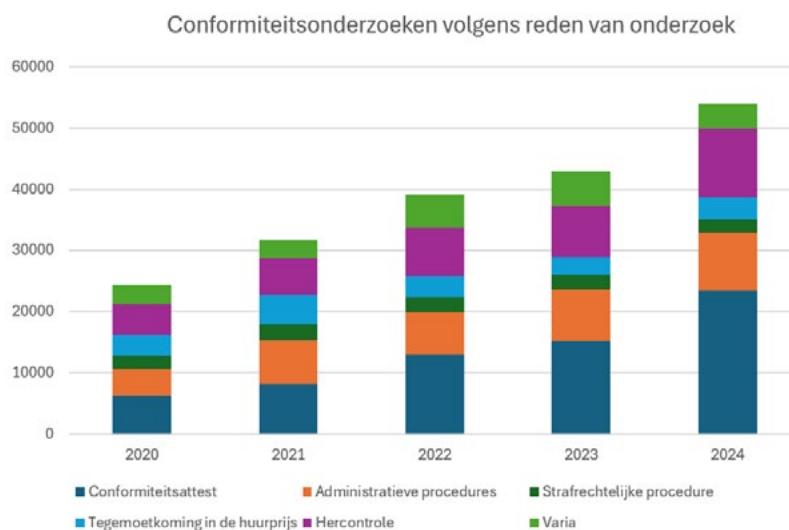
De gemeente (of een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid) doet in volgende gevallen een conformiteitsonderzoek:

- als een verhuurder een conformiteitsattest vraagt;
- als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is;
- bij een inhuurname door een woonmaatschappij;
- op eigen initiatief.

Woningcontroleurs van Wonen in Vlaanderen voeren in volgende situaties conformiteitsonderzoeken uit:

- om de gemeente een advies te geven in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid;
- bij een vraag voor een huursubsidie;
- bij een inhuurname door een woonmaatschappij;
- bij een beroep in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid;
- als de verhuurder een tweede opinie vraagt voor de aflevering van een conformiteitsattest;
- bij de strafrechtelijke handhaving door de Vlaamse Wooninspectie, de bijzondere inspectiedienst van Wonen in Vlaanderen.

In 2024 voerden Vlaamse woningcontroleurs in totaal 53.920 conformiteitsonderzoeken uit in 39.135 verschillende woningen. Vooral het aantal conformiteitsonderzoeken met oog op de afgifte van een conformiteitsattest is zeer sterk gestegen; dat is in de periode 2020-2024 bijna verviervoudigd.



Woningcontroleurs die werken in dienst of in opdracht van een lokaal bestuur nemen een steeds groter wordend deel van de conformiteitsonderzoeken in Vlaanderen voor hun rekening: van 16.455 in 2020 naar 44.993 in 2024.



Het aantal conformiteitsonderzoeken van Wonen in Vlaanderen steeg lichtjes t.o.v. 2023, maar blijft lager liggen dan de jaren ervoor (2020 was een atypisch jaar omwille van corona):

In bijna 40% van de niet-conforme woningen kwam een risico op elektrocutie voor. Dat was ook het geval voor problemen met trappen, overlopen en borstweringen kwamen in bijna 40% van de niet-conforme woningen voor. Opvallend is ook dat 1 niet-conforme woning op 3 geen of onvoldoende dakisolatie heeft, terwijl de minimale dakisolatienorm intussen 10 jaar bestaat (in werking getreden op 1 januari 2015).



Bij 19% van de conformiteitsonderzoeken stelde de woningcontroleur vast dat het gebouw niet voldeed aan de rookmeldersverplichting. Op niveau van de woning voldeed 10% niet¹.

CONFORMITEITSONDERZOEKEN MET VASTSTELLING NIET VOLDAAN AAN DE ROOKMELDERSVERPLICHTING				
Provincies	Pand deel B		Woning deel C	
Antwerpen	1945	21%	1836	12%
Limburg	491	22%	438	15%
Oost-Vlaanderen	671	16%	655	8%
Vlaams-Brabant	1949	18%	1174	8%
West-Vlaanderen	1733	20%	985	9%
Totaal	6789	19%	5088	10%

De erkenning van woningcontroleurs

Vanaf 1 januari 2026 moet elke woningcontroleur in Vlaanderen erkend zijn. De voorwaarden voor erkenning zijn:

- Een bewijs van beroepskwalificatie hebben: dit kan de controleur behalen op twee manieren:
 - Door een opleiding te volgen bij een centrum voor volwassenenonderwijs (CVO) en te slagen voor het examen. Er zijn vier CVO's erkend om de opleiding aan te bieden: Miras, Go! Antwerpen, De Verdieping en Qrios.
 - Door te slagen voor een EVC-test bij een EVC-testcentrum. EVC staat voor 'erkennen van verworven competenties'. Er zijn drie CVO's erkend als EVC-testcentrum: Go! Antwerpen, De Verdieping en Qrios.
- Voldoen aan een tewerkstellingsvoorwaarde: tewerkgesteld zijn bij een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid, Wonen in Vlaanderen of een geaccrediteerde keuringsinstelling.
- Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken voor het opstellen van technische verslagen.

In 2024 werden er 120 personen erkend als woningcontroleur.

¹ Onvoldoende rookmelders in het gebouw van een meergezinswoning wordt aangeduid in deel B. Onvoldoende rookmelders in de individuele woningen staat in deel C.

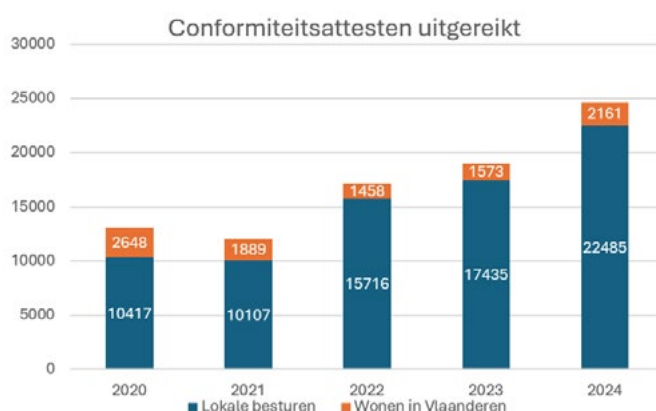
3. PROACTIEVE EN PREVENTIEVE AANPAK

Conformiteitsattest

Met een [conformiteitsattest](#) bevestigt de burgemeester of de adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen dat een woning voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen. De woningcontroleur gaat tijdens een conformiteitsonderzoek aan de hand van het technisch verslag na of een woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Een woning krijgt een conformiteitsattest als ze geen ernstige gebreken heeft. Ernstige gebreken zijn gebreken van categorie II of III. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

Wonen in Vlaanderen reikte in 2024 in totaal 2.161 conformiteitsattesten uit, de gemeenten 22.485. Het aantal attesten afgeleverd door lokale besturen is in de periode 2020-2024 meer dan verdubbeld:



Hiervan reikten de lokale besturen met een reglement over het verplicht conformiteitsattest er 15.451 uit.

Eind 2024 had ongeveer 16% van de huurwoningen in Vlaanderen een geldig conformiteitsattest. In 2020 was dat nog maar 10%.

Gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen

De gemeente kan een aantal proactieve maatregelen nemen om de woningkwaliteit op haar grondgebied te verbeteren. Het uitwerken van een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement is er daar één van. De gemeente heeft volgende mogelijkheden:

- **Verplicht conformiteitsattest:** Het lokaal bestuur kan het conformiteitsattest verplichten voor alle verhuurde, te huur gestelde en ter beschikking gestelde woningen van haar grondgebied. Ze kan daarbij differentiëren in de geldigheidsduur en in de verplichting zelf vb. verplichting voor huurwoningen gebouwd voor een bepaald jaartal. Voor de gemeenteraad een reglement verplicht conformiteitsattest goedkeurt, moet het lokaal bestuur dit reglement verplicht ter advies voorleggen aan Wonen in Vlaanderen.
Eind 2024 hadden 118 Vlaamse gemeenten een verordening over het verplicht conformiteitsattest.
- **Kamerreglementen:** Via een gemeentelijk kamerreglement kan de gemeente bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan bestaande kamers. Ook een kamerreglement is een adviesplichtig reglement. Het lokaal bestuur moet voor de goedkeuring door de gemeenteraad het ontwerpreglement eerst ter advies voorleggen aan Wonen in Vlaanderen.
Er waren eind 2024 30 gemeenten met een kamerreglement.
- **Kortere geldigheidsduur conformiteitsattest:** Een lokaal bestuur heeft ook de mogelijkheid om via een gemeentelijk reglement de geldigheidsduur van het conformiteitsattest (standaard 10 jaar) in te korten. Ze doet dit op basis van objectieve criteria (bv. beperking van 3 jaar bij een aantal gebreken van categorie I). Deze reglementen moeten niet voor advies voorgelegd worden aan Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen heeft weet van 161 reglementen waarin de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt.

Specifiek kader voor huisvesting arbeidskrachten

Op 8 februari 2023 keurde het Vlaams Parlement een decreet goed dat een oplossing wil bieden voor de [tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten](#). Op 21 april volgde ook de definitieve goedkeuring van het uitvoeringsbesluit. Het besluit werkt voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten in kamerwoningen enkele specifieke normen uit. Het decreet en besluit traden in werking op 1 oktober 2023. De nieuwe regelgeving biedt gemeenten concrete mogelijkheden om een beleid te voeren rond de huisvesting van arbeidskrachten en creëert onder meer een rechtsgrond voor afgestemde woningkwaliteitsvereisten. Eind 2024 had enkel Antwerpen van deze mogelijkheid al gebruik gemaakt.

Op vraag van de VVSG en de stad Genk richtte Wonen in Vlaanderen de werkgroep 'huisvesting van arbeidskrachten' op. De opstart viel samen met de inwerkingtreding van het specifiek woningkwaliteitskader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten. In deze werkgroep zijn lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid (IGS), VVSG, departement Werk en Sociale Economie, departement Omgeving, Toerisme Vlaanderen, agentschap Binnenlands Bestuur en het Euregionaal Informatie- en expertisecentrum (EURIEC) vertegenwoordigd.

De werkgroep kwam in 2024 twee keer samen om de vragen van lokale besturen, het beschikbare instrumentarium en de complexiteit van de lokale uitdagingen in beeld te brengen en ervaringen over aanpak te delen. Naast deze werkgroep waren er ook bilaterale overleggen met de Vlaamse administraties. Dat resulteerde in volgende initiatieven:

- De publicatie van [Handvaten voor een lokale aanpak voor de huisvesting van arbeidskrachten](#) in september 2024. De handvaten werden domein overschrijdend en transversaal aangepakt waardoor iedere administratie (Toerisme, Omgeving, Werk en Sociale economie) vanuit de eigen bevoegdheid en expertise de handvaten heeft gestoffeerd.
- Een gezamenlijk initiatief, [woonacademie - huisvesting arbeidskrachten](#), in september 2024 in samenwerking met de provincie Limburg. Hieraan namen 86 mensen deel.
- Twee thematische overlegtafels, georganiseerd door Wonen in Vlaanderen in samenwerking met de betrokken Vlaamse entiteiten en de werkgroep, in oktober 2024 waarop alle lokale besturen in Vlaanderen werden uitgenodigd. In totaal kwamen er 71 medewerkers van lokale besturen en IGS'en naar deze overlegtafels.

Vlaams kotlabel

Vanaf 1 januari 2025 treedt het [uniform Vlaams kotlabel](#) in werking. Een lokaal bestuur kan het Vlaams kotlabel toekennen voor studentenhuisvesting die voldoet aan drie voorwaarden:

- 1. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen**
Het kot heeft een conformiteitsattest. Als het lokaal bestuur strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers oplegt, moet het kot ook hieraan voldoen en een bewijs van de gemeente hiervoor hebben.
- 2. De brandveiligheidsnormen**
Het kot heeft een positief brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgemeester.
- 3. De vergunningsplicht**
Het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

Het lokaal bestuur is niet verplicht om het Vlaams kotlabel toe te passen op haar grondgebied. Dat is een autonome keuze van elke gemeente. Als een lokaal bestuur ervoor kiest om niet te werken met het Vlaams kotlabel, kan ze geen eigen label of uitbatingsvergunning verderzetten of opstarten. Een gemeente die wel wil werken met het Vlaams kotlabel neemt die beslissing op in een verordening.

In 2024 werd het regelgevend traject voor het kotlabel afgerond in overleg met de studentensteden. We stelden een communicatiebureau aan en werkten een communicatieplan uit. Dat resulteerde in een toolbox die we ter beschikking stelden van de lokale besturen. We ontwikkelden het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) verder zodat de procedure kotlabel hierin afgehandeld kan worden. Dit platform biedt een centrale plek voor alle betrokken

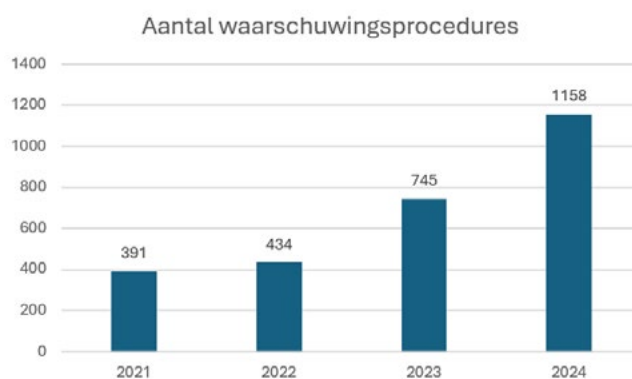
partijen om het label aan te vragen en te beheren. Om de transparantie te verhogen, is er ook een Vlaamse website gelanceerd. Deze website biedt studenten en verhuurders informatie en stelt hen in staat om de status van kotlabels na te gaan.

4. ADMINISTRATIEVE HANDHAVING

Waarschuwingprocedure

Met de [waarschuwingprocedure](#) kregen steden en gemeenten de mogelijkheid om te kiezen voor een bemiddelende aanpak. Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij een melding van slechte woningkwaliteit kiezen om de waarschuwingprocedure te starten. Dat is ook mogelijk als die melding een expliciet verzoek bevat om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. De optie van de waarschuwingprocedure krijgt dan voorrang op de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bedoeling van de waarschuwingprocedure is om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. De keuze voor deze procedure is afhankelijk van de kans op succes. De gemeente maakt daarbij een inschatting van de kans op slagen, met het oog op de aflevering van een conformiteitsattest binnen drie maanden. De aard van de gebreken speelt bij die inschatting een belangrijke rol, want ze moeten op korte termijn te herstellen zijn. Ook de bereidwilligheid van de eigenaar is van belang.

Het aantal waarschuwingprocedures blijft ook in 2024 eerder beperkt, maar stijgt wel jaar na jaar:

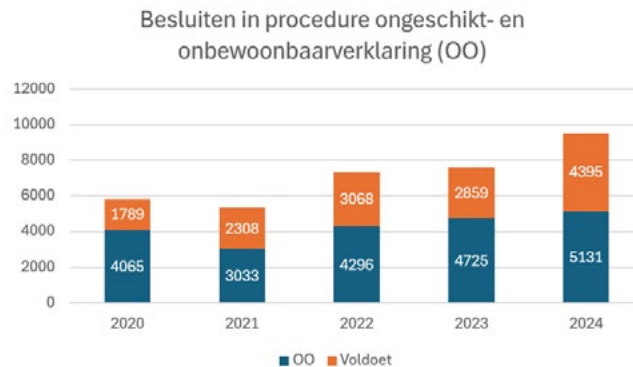


In totaal waren er 1.297 woningen betrokken in een waarschuwingprocedure. Voor 72% van deze woningen (930 van de 1.297) resulteerde deze procedure in de afgifte van een conformiteitsattest.

Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De [procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring](#) is de meest gangbare administratieve procedure bij woningkwaliteitsproblemen. Ze bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen in Vlaanderen. De procedure heeft tot doel alle woningen in het Vlaamse gewest op een minimaal kwaliteitsniveau te brengen. De nadruk ligt op een verhoging van de algemene woningkwaliteit, volgens een nauwkeurig vastgelegde procedure die de rechten van verdediging van alle betrokkenen maximaal waarborgt.

In 2024 werd een recordaantal besluiten genomen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: 9.526. Vooral het aantal besluiten 'niet ongeschikt of onbewoonbaar' ('voldoet' in onderstaande grafiek) is sterk gestegen: van 1.789 in 2020 naar 4.395 in 2024. Dat toont aan dat veel woningen tijdens deze procedure – en dus op korte termijn – in orde worden gebracht, zodat een besluit tot ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan worden vermeden.



Administratieve procedure tot overbewoondverklaring

De administratieve procedure tot overbewoonverklaring is in grote mate gelijk aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De beoordeling van overbewoning vertrekt van de bezettingsnorm. De bezettingsnorm van een woning bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is en wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen en de netto-vloeroppervlakte van die woonlokalen. De bezettingsnorm staat op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek. Als er te veel personen in een te kleine woning wonen, is er niet noodzakelijk sprake van overbewoning. Dat is alleen het geval als er door het overschrijden van de bezettingsnorm een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat of er sprake is van menonwaardige levensomstandigheden.

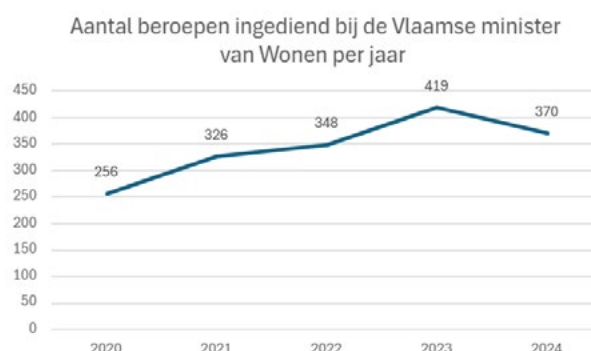
Het aantal besluiten tot overbewoondverklaring blijft ook in 2024 beperkt, maar is in de periode 2020-2024 wel verviervoudigd.



Beroep bij de Vlaams minister van Wonen in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarheid en overbewoning

Als de verzoeker, bewoner, houder van het zakelijk recht of adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester in de administratieve procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring kan hij beroep aantekenen bij de Vlaamse minister van Wonen. Het beroep kan gaan over zowel inhoudelijke als procedurele aspecten van het besluit. Bijvoorbeeld: de eigenaar betwist de vastgestelde gebreken of stelt dat de hoorplicht geschonden is of de bewoner gaat niet akkoord met enkel een ongeschiktverklaring en meent dat de woning ook onbewoonbaar is. De uiteindelijke beslissing van de minister zal enkel betrekking hebben op de kwaliteit van de woning.

Het aantal beroepen in 2024 lag in lijn met de voorgaande jaren.



Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO)

Elke ongeschikte en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning (zie hoger) komt in de [Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen \(VIVOO\)](#). Die inventaris bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

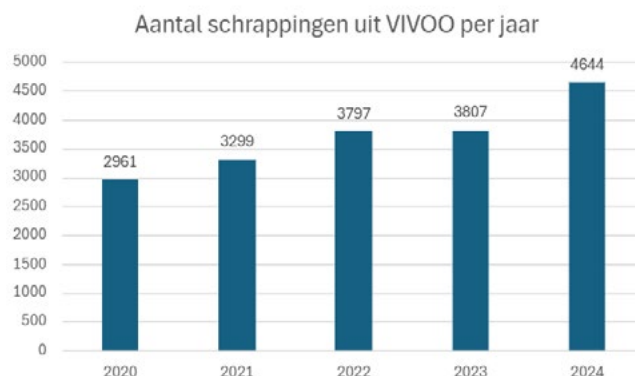
- ongeschikte en onbewoonbare woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen;
- onbewoonbare woningen volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Er is een heffingsplicht voor de houder(s) van het zakelijk recht van de woningen op VIVOO. Dat is ofwel een Vlaamse heffing ofwel een gemeentelijke heffing.

Wonen in Vlaanderen schrapt een woning uit de inventaris als:

- de woning opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en dus een conformiteitsattest kreeg;
- de woning gesloopt werd;
- de woning een andere bestemming kreeg.

In 2024 kon Wonen in Vlaanderen 4.644 woningen schrappen. Ook dat aantal stijgt gestaag.



Dat bracht het totaal aantal geïnventariseerde woningen eind 2024 op 11.684.



Heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen

Houders van het zakelijk recht van woningen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) zijn [heffingsplichtig](#). Sinds het aanslagjaar 2017 is er geen Vlaamse heffing meer op ongeschikt- en onbewoonbaarheid in gemeenten die een eigen heffing hebben. Die gemeenten zijn immers gemachtigd tot het heffen van een gemeentelijke heffing op de woningen die opgenomen zijn in de inventaris als ze volgende minimale heffingsbedragen respecteren:

- 500 euro voor een kamer;
- 990 euro voor elke andere woning.

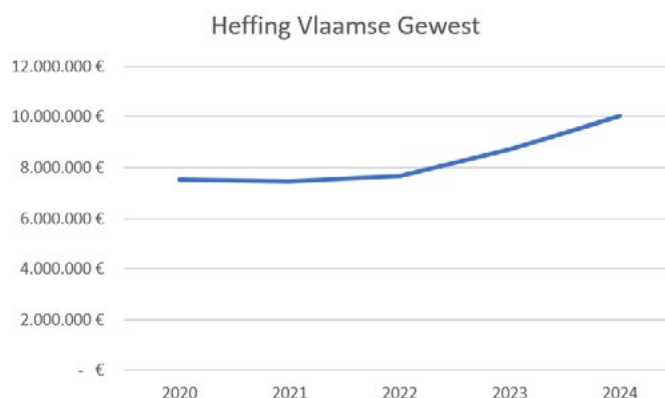
Als er een gemeentelijke heffing is, gelden de modaliteiten uit het gemeentelijke heffingsreglement (vb. bedrag van de heffing, redenen en voorwaarden voor vrijstelling of opschorting van de heffing). De gemeente stelt die volledig autonoom vast.

Via een kaart op het geografisch portaal (Geopunt) kan de houder van het zakelijk recht nagaan of de gemeente een eigen heffingsreglement heeft. In 2024 hadden 74 gemeenten een eigen heffing.

Als er geen gemeentelijke heffing is en de woning na een jaar nog steeds in VIVOO staat, zal de eigenaar vanaf dan jaarlijks een Vlaamse heffing moeten betalen, tenzij de inventarisbeheerder een vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing toekent.

De Vlaamse regelgeving voorziet in een aantal grondslagen voor opschorting of vrijstelling van de Vlaamse heffing. Zo is er opschorting van heffing bij geplande renovatiewerken en bij een verkoop.

Het totaalbedrag van de Vlaamse heffing was in 2024 10,03 miljoen euro.



Sociaal beheersrecht

Sommige eigenaars van een ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woning laten, ondanks alle stimulerende maatregelen om tot herstel over te gaan, na actie te ondernemen. De gemeente kan in dat geval onder bepaalde voorwaarden het [sociaal beheersrecht](#) uitoefenen. Sociaal beheer houdt in dat de gemeente de woning in de plaats van de houder van het zakelijk recht zal beheren.

Stand van zaken (resultaten bevraging in voorjaar 2025):

- **Antwerpen:** 4 panden werden bezocht. Geen sociaal beheersrecht effectief opgestart, maar de dreiging zorgde wel voor diverse renovaties en verkopen.
- **Gent:** 20 trajecten opgestart, 1 pand in sociaal beheer genomen. Renovatie in opstartfase. De dreiging zorgde ook hier voor verkopen en renovaties door de eigenaars zelf.
- **Leuven:** 73 woningen geselecteerd voor potentiële opstart sociaal beheersrecht. Voor de meeste woningen resulteerde de dreiging erin dat de eigenaar actie ondernam. Voor 12 woningen werd de procedure sociaal beheersrecht opgestart. Eén woning is gerenoveerd en in gebruik genomen, 2 woningen zijn nog in renovatie.
- **Woonwinkel Noord 3W+ (Grimbergen, Steenokkerzeel, Wemmel en Zemst):**
 - In Grimbergen werden in 2023-2024 14 panden geselecteerd voor verdere opvolging. De eigenaars werden aangeschreven met de dreiging van het sociaal beheer, wat leidde tot enkele verkopen en renovaties. Voor sommige panden wordt nog even afgewacht na beloften van de eigenaars of is de kostprijs van de renovatie te hoog.
 - In Steenokkerzeel werden voor 7 panden acties ondernomen. Zelfde verhaal als in Grimbergen met gemengde resultaten.
 - In Wemmel werden de eigenaars van 3 panden actief benaderd, ook met gemengde resultaten. In Zemst tenslotte een vergelijkbaar verhaal met 13 panden.
- **Woonwinkel Zennevallei (Halle en Sint-Pieters-Leeuw):**
 - In Halle werden voor 22 panden de eerste stappen in de procedure sociaal beheer gezet, maar slechts voor één pand werd het sociaal beheer ook effectief opgestart. Dit werd echter nadien door het nieuwe CBS stopgezet omwille van te hoge kostprijs en onverantwoord lange terugverdientijden.
 - In Sint-Pieters-Leeuw werden voor 13 panden de eerste stappen gezet. 1 leidde effectief tot de uitvoering van het sociaal beheer, maar nadien in kader van daging met eigenaar stopgezet.
- **Sint-Niklaas:** 1 pand effectief in sociaal beheer genomen. Verhuurd sinds augustus 2024.

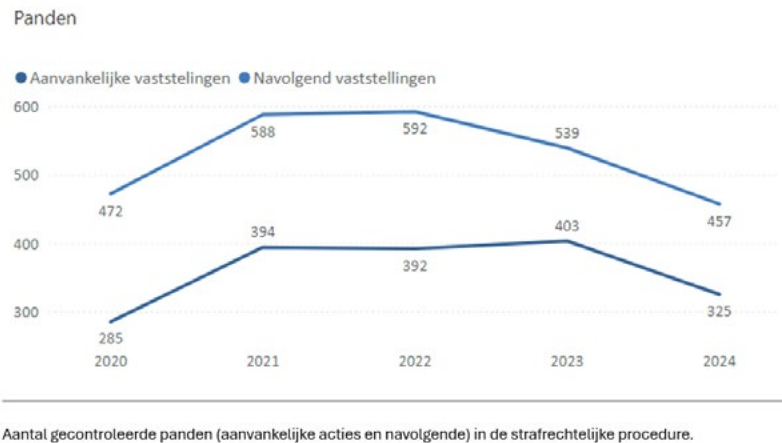
5. STRAFRECHTELIJKE HANDHAVING: DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Strafrechtelijke aanpak

De [Vlaamse Wooninspectie](#) is bevoegd om strafrechtelijke schendingen met betrekking tot de minimale woningkwaliteit vast te stellen. Dit is bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. De Vlaamse Wooninspectie is een bijzondere inspectiedienst van Wonen in Vlaanderen. De inspectiedienst maakt deel uit van het handhavingsteam van de afdeling Premies en Woningkwaliteit.

De wooninspecteurs hebben specifieke bevoegdheden als officier of als agent van gerechtelijke politie. Ze treden op tegen het verhuren van woningen met zeer ernstige kwaliteitsproblemen en doen dat volgens vastgestelde prioriteiten.

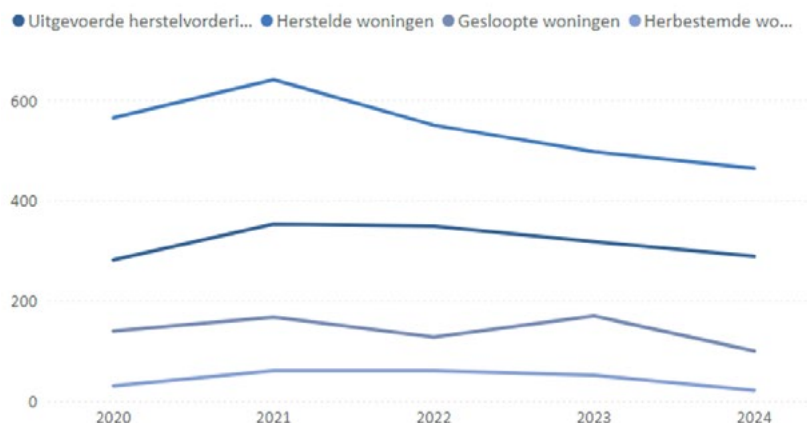
In de strafrechtelijke procedure zien we in 2024 een daling van het aantal aanvankelijke en navolgende vaststellingen ten opzichte van de voorgaande jaren.



De verklaring hiervoor is vooral te vinden in de beschikbare personeelscapaciteit in 2024. Door langdurige ziektes en andere afwezigheden waren er in 2024 ongeveer twee voltijdse equivalenten (VTE) niet beschikbaar voor controles op het terrein. Het werk van de afwezigen diende intern opgevangen te worden en er moesten ook in de administratieve ondersteuning afwezigheden worden opgevangen. Daardoor kon de Vlaamse Wooninspectie minder nieuwe dossiers opnemen en minder herstellvorderingen opmaken.

Het lagere aantal navolgende controles (= na melding van herstel) heeft wellicht ook te maken met het meer doorgedreven opvragen van effectieve bewijzen van volledig herstel. De regelgeving voorziet immers dat de wooninspecteur de nodige bewijsstukken kan opvragen om het herstel aan te tonen. Als die bewijzen ontbreken is de wooninspecteur niet verplicht om een hercontrole uit te voeren. Zo vermijdt de wooninspecteur onterecht ter plaatse te gaan.

Als bij een navolgende controle blijkt dat het pand opnieuw in orde is stelt de wooninspecteur een proces-verbaal van uitvoering op. De herstellvordering is dan uitgevoerd. In 2024 ging het in totaal over 289 uitgevoerde herstellvorderingen, goed voor 464 herstelde woningen, 100 gesloopte woningen en 22 herbestemde woningen.



Bestuurlijke handhaving

Door het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving kan de Vlaamse Wooninspectie sinds 1 januari 2023 terugvallen op bestuurlijke beboeting wanneer het Openbaar Ministerie beslist om geen vervolging in te stellen voor schendingen van de minimale woningkwaliteitsnormen bij de strafrechtelijke procedure. Ook dossiers waarin het parket niet tijdig een beslissing neemt, kan de Vlaamse Wooninspectie naar het bestuurlijke niveau trekken. Hierdoor kan de strafrechtelijke procedure een grotere impact hebben en kan een mogelijk gevoel van straffeloosheid – als gevolg van seponeringen door het parket – vermeden worden.

EEN OVERZICHT VAN DE BESLISSINGEN VAN HET PARKET IN 2023 EN 2024*		
Provincies	2023	2024
Beslissing strafrechtelijke handhaving door parket	221	101
Dossiers ter beoordeling voor mogelijke bestuurlijke beboeting	142	47
Verlenging beslissingstermijn/nog geen beslissing door parket over de strafrechtelijke handhaving	40	177
Aantal aanvankelijke PV's	403	325

* Aantal aanvankelijke pv's: aantal nieuw opgestarte dossiers.

Beslissing strafrechtelijke afhandeling: aantal dossiers waarin parket al beslist heeft strafrechtelijk af te handelen.

Dossiers ter beoordeling: aantal dossiers waarin parket beslist heeft niet strafrechtelijk af te handelen, waardoor deze in aanmerking komen voor bestuurlijke afhandeling (boete, voorstel betaling geldsom, bestuurlijk sepot).

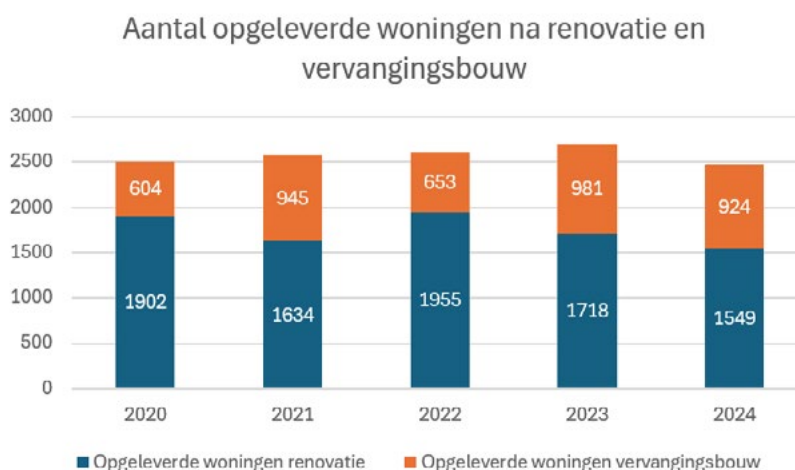
Verlenging beslissingstermijn: hierin heeft het parket nog geen definitieve beslissing genomen over de bestuurlijke afhandeling.

Deze cijfers geven momenteel enkel een voorlopig beeld van de beslissingen die het parket tot op heden (einde maart 2025) heeft genomen in deze dossiers. Het is nog te vroeg om hieruit conclusies te trekken over de impact van deze nieuwe procedure. De resultaten van de bestuurlijke handhaving zelf zijn niet opgenomen. De eerste dossiers zijn slechts recent opgestart, waardoor rapportering op dit moment niet nuttig is.

6. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID SOCIALE HUURMARKT

Renovatie sociale huurwoningen (algemeen)

In 2024 werden er 1.549 gerenoveerde woningen opgeleverd. Door vervangingsbouw werden er 924 woningen gerealiseerd.



Energetische renovatie van sociale huurwoningen

Het energieprestatiecertificaat (EPC) geeft ons een beeld van de huidige energieprestatie van sociale huurwoningen. Voor ongeveer 69% van het patrimonium is er een effectief EPC beschikbaar, voor 29% kon een indicatief EPC worden berekend op basis van de VEKA applicatie 'test-EPC'. Voor een kleine 2% is er geen EPC beschikbaar en gaf de test-EPC geen resultaat. Dat resulteert in onderstaande spreiding van het patrimonium volgens energielabel:

EPC-DATA										
EPC-data	A+	A	B	C	D	E	F	O	Eindtotaal	%
VEKA	120	25.413	43.420	25.488	12.819	5.463	3.873		116.596	68,9%
Test EPC (indicatief)		5.040	23.266	14.411	4.200	1.362	1.625		49.904	29,5%
Geen EPC								2.645	2.645	1,6%
Eindtotaal	120	30.453	66.686	39.899	17.019	6.825	5.498	2.645	169.145	100,0%
Aandeel	0,1%	18,0%	39,4%	23,6%	10,1%	4,0%	3,3%	1,6%	100,0%	

Uit deze tabel blijkt dat er nog 5.498 woningen (appartementen en huizen) waren met een label F. Daarnaast hadden 2.136 appartementen en 1.554 rijwoningen een E-label. Volgens het tijdspad van de minimale energienorm moeten open en halfopen woningen ten laatste begin 2023 opgewaardeerd worden tot minstens label E en rijwoningen en appartementen minstens tot label D. In totaal moeten dus 9.188 sociale huurwoningen tegen 2030 een beter energielabel halen.

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de [Vlaamse Klimaatfonds-subsidies](#). Deze subsidies moeten de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 ondersteunen en versnellen.

Het premiesysteem 'VKF 2023' omvat totaalpremies voor totaalrenovatieprojecten en vervangingsbouw, maar ook premies voor kleinere renovaties zoals de thermische prestaties van de gebouwschil verbeteren, de verwarmingsinstallaties verbeteren of duurzame energietechnieken plaatsen, ...

De subsidies worden gefinancierd vanuit het Vlaams Klimaatfonds met cofinanciering vanuit de begroting Wonen.

In totaal werd sinds 2016 al voor 223,2 miljoen euro middelen vrijgemaakt om de energetische renovatie van sociale woningen te stimuleren, dit zowel vanuit het Vlaamse Klimaatfonds (VKF), de Europese relancemiddelen als de begroting Wonen. Hiervan werden intussen 196,24 miljoen euro toegewezen aan sociale woonprojecten.

MIDDELEN OM DE ENERGETISCHE RENOVATIE VAN SOCIALE WONINGEN TE STIMULEREN				
Budgetplaats categorie	Relance Vlaamse Veerkracht	Vlaams Klimaatfonds	Wonen	Totaal
Provincie	Actueel bedrag	Actueel bedrag	Actueel bedrag	Actueel bedrag
Antwerpen	€ 8.767.938,03	€ 12.178.006,46	€ 4.368.560,89	€ 25.314.505,38
Limburg	€ 3.163.910,60	€ 3.908.277,16	€ 6.209.306,26	€ 13.281.494,02
Oost-Vlaanderen	€ 1.838.055,84	€ 3.112.489,42	€ 1.122.334,91	€ 6.072.880,17
Vlaams-Brabant	€ 5.083.556,23	€ 6.361.425,28	€ 4.291.471,81	€ 15.736.453,32
West-Vlaanderen	€ 6.011.292,91	€ 5.067.956,02	€ 3.087.866,49	€ 14.167.115,42
Totaal	€ 24.864.753,61	€ 131.857.203,01	€ 39.521.870,79	€ 196.243.827,41

Raamcontracten Design & insulate

Wonen in Vlaanderen sluit, als aanbestedende overheid, raamovereenkomsten af waar woonmaatschappijen gebruik van kunnen maken. Het agentschap treedt op als aankoopcentrale, waarna de woonmaatschappijen binnen de raamovereenkomst specifieke opdrachten kunnen bestellen. Bij de bestelling van een specifieke deelopdracht, m.a.w. een opdracht binnen deze raamovereenkomst, treedt de woonmaatschappij onmiddellijk op als opdrachtgever.

Design & Insulate daken

Deze opdracht, voor het [renoveren en isoleren van daken van sociale huurwoningen](#), werd op 14 december 2020 gegund aan Zolderse Dakprojecten en Bouwwerken De Ruyck. Van 15 december 2020 tot eind 2024 konden woonmaatschappijen deelopdrachten binnen deze raamovereenkomsten bestellen. In totaal werd er 57.954.930,77 euro toegewezen op dit raamcontract.

Design & Insulate spouwmuren

Deze opdracht, voor het [na-isoleren van spouwmuren van sociale huurwoningen](#), werd op 29 november 2023 gegund aan GT Foam BV en Isolblow BV. Sinds 6 januari 2024 kunnen woonmaatschappijen deelopdrachten binnen de raamovereenkomst bestellen. Deze raamovereenkomst loopt tot begin 2026 en kan eenmalig met twee jaar verlengd worden. Tot nu toe werd er voor 320.763,92 euro toegewezen op dit raamcontract.

Woonunits bij renovatieprojecten

Wonen in Vlaanderen kocht in 2022 - 2023 261 [modulaire en verplaatsbare woonunits](#) aan. De woonunits zijn studio's of hebben 1, 2 of 3 slaapkamers en zijn volledig ingericht (keuken en badkamer) plus bemeubeld. Ze dienen in de eerste plaats om ontheemden uit Oekraïne te huisvesten. Aansluitend kunnen woonmaatschappijen ze inzetten voor verhuis bij renovatieprojecten. Door de units ter beschikking te stellen aan de woonmaatschappijen wil Wonen in Vlaanderen de noodzakelijke renovatiebeweging in de sector een versnellingsmogelijkheid bieden.

Aangezien Wonen in Vlaanderen eigenaar is van de units, staat zij in voor de algemene coördinatie en de verdeling van de woonunits. De woonmaatschappij staat als bouwheer in voor het terrein en de uitrusting ervan (bv. nutsvoorzieningen) en ook voor het verkrijgen van de nodige vergunningen. Bij voorkeur worden de woonunits op locaties geplaatst die toegankelijk zijn en waar nutsvoorzieningen en riolering aanwezig zijn.

Eind 2024 zijn alle woonunits in gebruik of gepland, verspreid over Vlaanderen:

Voor opvang van ontheemde uit Oekraïne:

- 200 units in het nooddorp Gent
- 10 units in Peer
- 10 units in Sint-Lambrechts-Herk
- 7 units in Huldenberg
- 6 units in Sint-Pieters-Leeuw
- 3 units in Hulshout
- 3 units in Lommel
- 3 units in Vorselaar

Voor tijdelijke huisvesting van sociale huurders tijdens de renovatie van hun woning:

- 13 units Providentia
- 6 units Lier
- 3 units Zaventem

6

PERFORMANTE
WOONACTOREN

Inhoud

6. PERFORMANTE WOONACTOREN

69

1. Vorming woonmaatschappijen en overdracht patrimonium	73
2. Beheer huurwaarborgen	73
3. Lokaal Woonoverleg	74
4. Subsidies voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS).....	74
5. Erkenning van en subsidies voor huurdersbonden	75
6. Erkenning van en subsidies voor ondersteuningsstructuren	75
7. Globale onderzoeken, basistoezicht en verhoogd toezicht op woonmaatschappijen.....	76
8. Verhalen, beroepen en klachten over beslissing woonmaatschappij.....	77



PERFORMANTE WOONACTOREN

1. VORMING WOONMAATSCHAPPIJEN EN OVERDRACHT PATRIMONIUM

Sinds 1 juli 2023 is er één woonactor per gemeente: [de woonmaatschappij](#). De bedoeling is dat woonmaatschappijen kunnen zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen. Door deze hervorming gingen we van 134 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren begin 2022 naar 41 woonmaatschappijen op 30 juni 2023.

De vorming van woonmaatschappijen bracht ook met zich mee dat er tussen een aantal woonmaatschappijen patrimonium moest/moet worden overgedragen. Dat moet zo snel mogelijk en uiterlijk op 31 december 2027 gebeuren.

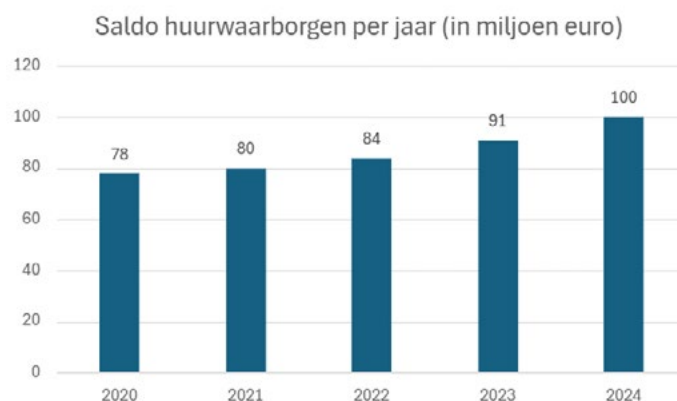
Begin 2025 moesten nog 13.820 sociale huurwoningen worden overgedragen naar een andere woonmaatschappij.

AANTAL WONINGEN DAT EEN WOONMAATSCHAPPIJ NOG MOET OVERDRAGEN PER PROVINCIE	
Provincie	Aantal woningen
Antwerpen	1.597
Limburg	0
Oost-Vlaanderen	6.113
Vlaams Brabant	4.469
West-Vlaanderen	1.641
Totaal	13.820

2. BEHEER HUURWAARBORGEN

Een sociale huurder moet een huurwaarborg regelen wanneer hij een woning van een woonmaatschappij huurt. De woonmaatschappij kan dit op verschillende manieren organiseren. Zo is het woonmaatschappijen onder andere toegelaten zelf huurwaarborgen in beheer te nemen (zogenaamd “in eigen handen”), maar dan moeten ze hierbij wel een bepaald rendement garanderen aan de huurder, zelfs tijdens de eventuele opbouw van de huurwaarborg. De VMSW zette hiervoor, op vraag van de sector, een informaticatool op, zodat een vlotte uitwisseling van informatie mogelijk is over deze huurwaarborgen.

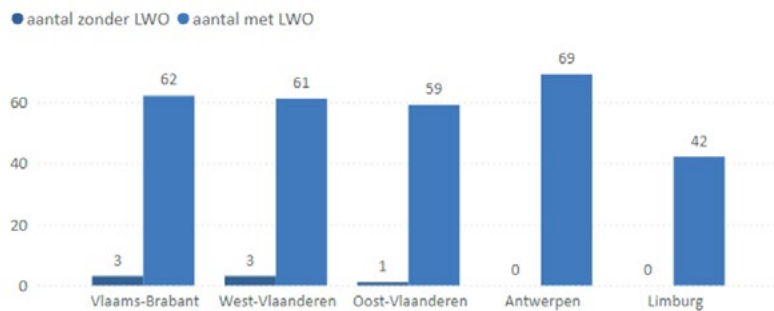
Het [beheer van de doorgestorte huurwaarborgen](#) gebeurt in het Globaal Autonoom Fonds. De VMSW belegt de middelen. Ze doet dat voor 38 van de 41 woonmaatschappijen.



3. LOKAAL WOONOVERLEG

Het lokale woonoverleg is een essentieel instrument in het lokale woonbeleid. De lokale besturen organiseren het lokaal woonoverleg (LWO), leggen de agenda vast en nodigen alle relevante partners uit. De frequentie van het LWO is divers. In 2024 organiseerden 293 Vlaamse gemeenten minstens 1 lokaal woonoverleg in 2024. 285 gemeenten organiseerden minstens twee overlegmomenten.

Aantal gemeenten met en zonder lokaal woonoverleg per provincie



4. SUBSIDIES VOOR INTERGEMEENTELIJKE SAMENWERKING (IGS) LOKAAL WOONBELEID

Met deze Vlaamse subsidie wil de Vlaamse Regering de gemeenten ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren [om intergemeentelijk samen te werken](#) voor de realisatie van de drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het woonbeleid in de lokale beleidscyclus 2020-2025.

1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden.
2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.
3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Daartoe moeten de deelnemende gemeenten een aantal verplichte activiteiten uitvoeren en ten minste tweemaal per werkingsjaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop ze een aantal thema's bespreken (zie hoger). Zij kunnen als ze dat willen ook een aantal aanvullende activiteiten uitvoeren.

In 2024 waren er in Vlaanderen 72 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid actief, waarin 264 gemeenten samenwerken om hun lokaal woonbeleid vorm te geven. Het totale voorziene subsidiebedrag voor 2024 bedroeg 8,6 miljoen euro.

Eind 2024 dienden 15 IGS-projecten een aanvraagdossier in over de impact van de gemeentefusies op hun werkingsgebieden voor het laatste werkingsjaar van de huidige subsidieperiode 2020-2025.

Wonen in Vlaanderen ging in 2024 van start met de voorbereiding van een nieuw subsidiekader voor de periode 2026-2031. Daarbij hielden we rekening met de aanbevelingen uit het [Evaluatierapport van het Steunpunt Wonen van 2023](#) en met de input van de sector.

5. ERKENNING VAN EN SUBSIDIES VOOR HUURDEBONDEN

De [huurdersbonden](#) verstrekken op individuele of collectieve basis informatie, advies en juridische bijstand aan huurders en kandidaat-huurders over alle huurproblemen. Ze staan ten dienste van private en sociale huurders.

Per provincie kan er één huurdersbond erkend worden. De huidige erkenningsperiode loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2026. De erkende huurdersbonden krijgen een basissubsidie-enveloppe voor hun personeels- en werkingskosten. De bedragen hiervan liggen vast in het Besluit Vlaamse Codex Wonen. De basissubsidie-enveloppe zoals voorzien in de regelgeving bedraagt voor de huurdersbonden:

- **Voor de provincies Limburg en Vlaams-Brabant:** 202.059,71 euro per kalenderjaar. Geïndexeerd naar 2024 is dit 241.522,45 euro;
- **Voor de provincie West-Vlaanderen:** 263.225,05 euro per kalenderjaar. Geïndexeerd naar 2024 is dit 314.633,55 euro;
- **Voor de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen:** 249.212,69 euro per kalenderjaar. Geïndexeerd naar 2024 is dit 297.884,51 euro.

Er is ook een aanvullende subsidie-enveloppe voorzien van 122.279,48 euro voor de uitbouw van een regionaal steunpunt. Geïndexeerd naar 2024 is dat 146.160,95 euro. Momenteel ontvangen alle huurdersbonden deze aanvullende subsidie.

6. ERKENNING VAN EN SUBSIDIES VOOR ONDERSTEUNINGS-STRUCTUREN

De volgende woonactoren worden als ondersteuningsstructuur erkend en/of gesubsidieerd:

Ondersteuningsstructuur voor woonmaatschappijen

Initia is erkend als ondersteuningsstructuur die de woonmaatschappijen ondersteunt en begeleidt.

De huidige erkenningsperiode van Initia loopt van 5 mei 2024 tot 31 december 2028. Tijdens deze erkenningsperiode ontvangt de organisatie een subsidie van 374.000,00 euro per kalenderjaar. Geïndexeerd naar 2024 is dat 386.063,74 euro.

Ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven

De vzw **Vlaams Huurdersplatform (VHP)** is erkend als ondersteuningsstructuur voor 'huurdersinitiatieven', ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Als ondersteuningsstructuur ondersteunt het Vlaams Huurdersplatform de huurdersbonden en het netwerk van sociale huurders (VIVAS – Vereniging van Inwoners Van Sociale woningen). VIVAS is het Vlaams netwerk van sociale huurders.

De huidige erkenningsperiode van het VHP loopt van 1 januari 2023 tot 31 december 2027. Tijdens deze periode ontvangt de organisatie een subsidie-enveloppe van 328.010,06 euro. Geïndexeerd naar 2024 is dat 392.071,20 euro.

Ondersteuningsstructuren voor private verhuurders en vastgoedmakelaars

De **erkende verhuurdersorganisaties** vertegenwoordigen de private verhuurders of vastgoedmakelaars en verlenen juridische bijstand. In de huidige erkenningsperiode werden twee organisaties erkend en gesubsidieerd, nl. Verenigde Eigenaars als vertegenwoordiger van de private verhuurders en Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen (CIB) als vertegenwoordiger van de vastgoedmakelaars.

De erkende verhuurdersorganisaties hebben recht op een basissubsidie voor het vervullen van hun decretaal vastgelegde opdrachten. De subsidie bedraagt 164.500 euro per kalenderjaar voor verhuurdersorganisaties die private

verhuurders vertegenwoordigen en 98.700 euro voor de verhuurdersorganisatie die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Geïndexeerd naar 2024 gaat het respectievelijk over 196.627,26 euro en 117.976,34 euro.

Ze besteden deze subsidies aan werkings- en personeelskosten.

7. GLOBALE ONDERZOEKEN, BASISTOEZICHT EN VERHOOGD TOEZICHT OP WOONMAATSCHAPPIJEN

De [afdeling Toezicht](#) heeft een toezichtsfunctie tegenover de volgende woonactoren:

- Woonmaatschappijen
- Vlaams Woningfonds (VWF)
- Erkende kredietmaatschappijen
- Lokale besturen
- Huurdersbonden
- Verhuurdersorganisaties
- Vlabinvest apb
- Vlaams huurdersplatform

De afdeling past voor het toezicht op de wettelijkheid en de beginselen van behoorlijk bestuur drie vormen van toezicht toe: basistoezicht, verhoogd toezicht en periodieke globale onderzoeken.

Basistoezicht

Het basistoezicht is een toezicht op afstand waarbij de afdeling voornamelijk gebruik maakt van de documenten die ze al ter beschikking heeft (bv. rapporteringen, xml-bestanden, notulen bestuursvergaderingen, ...). Het is een continu toezicht waarbij de afdeling probeert in het jaar van een globaal onderzoek de impact op de woonmaatschappij te minimaliseren.

OVERZICHT VAN DE INITIATIEVEN VOOR BASISTOEZICHT IN 2024		
Thema	Aantal	Uitleg
Sociale verhuring (huurprijzen en huurlasten)	14	ronde bij alle woonmaatschappijen die in 2024 geen globaal onderzoek kregen. Basistoezicht is opgestart maar kon nog niet bij alle actoren gebeuren, wordt in 2025 verdergezet.
Verkoop (on)verhuurbare sociale woningen	34	controle op correcte motivering en rapportering
Vlabinvest	1	controle op correcte toekenning lokale binding
Huurwaarborglening	1	controle op correcte toekenning

Verhoogd toezicht

Het verhoogd toezicht is een toezicht van naderbij op één of meerdere onderzoeksdomeinen.

In 2024 was er - in het kader van de overdracht van patrimonium tussen woonmaatschappijen - een verhoogd toezicht op 12 woonmaatschappijen.

Periodieke globale onderzoeken (globo)

In het globaal onderzoek neemt de afdeling alle onderzoeksdomeinen binnen een korte periode onder de loep. Daardoor krijgt ze een beeld op één moment en kan ze het toezicht voor de toekomst afstemmen op het resultaat van het onderzoek.

In 2023 waren er geen globale onderzoeken zodat de woonmaatschappijen niet overbelast werden tijdens de hervorming van de sector en de start van het centraal inschrijvingsregister. In 2024 startte Toezicht 8 nieuwe globale onderzoeken op.

8. VERHALEN, BEROEPEN EN KLACHTEN OVER BESLISSING WOONMAATSCHAPPIJ

Een persoon die zich wil inschrijven, een kandidaat-huurder of een huurder kan bij de toezichthouder een bijzondere klachtenprocedure starten tegen elke beslissing van de woonmaatschappij die hem/haar aanbelangt. Dit is het verhaalrecht.

Er werden in 2024 513 verhalen ingediend bij de afdeling Toezicht, waarvan 391 ontvankelijk en 127 gegrond (en 16 voorwaardelijk gegrond¹).

OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE VERHALEN IN 2024	
Onderwerp	Aantal
Weigering als ongegrond beschouwen	316
Schrapping uit het register	163
Geen versnelde toewijzing toegestaan	13
Weigering van inschrijving	6
Toewijzing woning aan andere kandidaat	5
Geen voorrang bij (interne) mutatie	4
Gemotiveerde weigering	3
Weigering opname referentiebestand	2
Weigering voorkeur	1
Totaal	513

Daarnaast ontving de afdeling Toezicht in 2024 70 klachten over een woonmaatschappij, waarvan er 44 ontvankelijk waren.

OVERZICHT VAN DE KLACHTEN IN 2024	
Onderwerp	Aantal
Huurlasten	15
Huurprijzen	14
Huurovereenkomst	13
Woningaanvraag	8
Leefbaarheid	8
Sociale leningen	6
Verkoop huurwoningen	4
Koopwoningen	2
Totaal	70

¹ Voorwaardelijk gegrond: het verhaal is gegrond als de kandidaat bijvoorbeeld alsnog medische staving bezorgt aan de woonmaatschappij.

7

ACTIEF EN
WENDBAAR
BESTUREN

Inhoud

7. ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN	79
1. Wetenschappelijk onderzoek: Steunpunt Wonen	83
2. Woonsurvey 2023.....	84
3. Huurschatters.....	84
4. Wonen in Vlaanderen.....	85



ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN

1. WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK: STEUNPUNT WONEN

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering - op voorstel van de Vlaamse minister van wonen - de krachtlijnen goed voor een oproep om voorstellen in te dienen tot erkenning en financiering van een Steunpunt Wonen 2021-2025. Ze hield vast aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. Op 11 december 2020 keurde de Vlaamse Regering het geselecteerde voorstel voor het Steunpunt Wonen 2021-2025 goed. Ze wees de opdracht toe aan een consortium van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel en de Universiteit Antwerpen. Dit consortium vormt in grote lijnen de verderzetting van het Steunpunt Wonen 2016-2020.

[Het Steunpunt](#) ging van start op 1 april 2021 en zal nog tot eind 2025 instaan voor het onderzoek rond wonen en het Vlaamse woonbeleid. De opdracht van het Steunpunt Wonen is omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de lange termijn onderzoekstrajecten omvat, bestaat uit vier werkpakketten:

1. data en indicatoren
2. beleid evaluerend onderzoek
3. dynamiek van de woningmarkt
4. woonwensen en woonnoden

Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc) studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2024 is de volgende kortlopende studie opgestart:

- *Huurschatter als bouwsteen voor het woonbeleid*

In 2024 zijn de volgende eindrapporten gepubliceerd:

- Cochez, L., Heylen, K. & Vastmans, F. (2024). [Arbeidsmarktpositie sociale huurders](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 98 p. Deze studie focust op de relatie tussen sociale huur en tewerkstelling in Vlaanderen.
- De Raeymaecker, B., & Carette, N. (2024). [Bezetting ter bedde: tijdelijke bewoning in noodwoningen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 55 p. Dit rapport onderzoekt of de bezetting ter bedde gehanteerd kan worden als instrument om een woonsituatie voor personen met een dringende woonbehoefte juridisch vorm te geven.
- De Raeymaecker, B., & Carette, N. (2024). [Verblijfscontracten bij assistentiewoningen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 31 p. Dit rapport gaat nader in op de juridische kwalificatie van het verblijfscontract, dat de bewoner sluit met de beheersinstantie van een assistentiewoning.
- De Raeymaecker, B., & Carette, N. (2024). [Woningkwaliteit. Een rechtspraakanalyse](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 73 p. Dit onderzoek analyseert de positie van de huurder in de rechtspraak die handelt over vermeende schendingen van de minimale woningkwaliteitsnormen.
- De Smalen, D. & Winters, S. (2024), [Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren \(nota\)](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 16p. Deze nota overloopt de eerste resultaten van de Woonsurvey 2023 voor een aantal basisindicatoren (eigendomsstatuut, woningkwaliteit en betaalbaarheid).
- Heylen, K (2024). [Longitudinale indicator voor betaalbaarheid van wonen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 27 p. Deze studie onderzoekt de mogelijkheden en de meerwaarde van een longitudinale betaalbaarheidsindicator, die het betaalbaarheidsrisico meet voor meerdere opeenvolgende jaartallen.
- Sansen J. & Van den Broeck K. (2024). [Monitor studentenhuysvesting. Een verkenning](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 164 p. Dit vervolgonderzoek gaat na in welke mate administratieve data zicht kunnen geven op de studentenhuysvesting in Vlaanderen en hoe een studentenbevraging op Vlaams niveau georganiseerd zou kunnen

worden, om zo te komen tot een monitor voor studentenhuisvesting in Vlaanderen.

- Vandenberg, J. (2024). [Buurtvoorzieningen. Onderzoek naar de economische dynamiek van het voorzieningen-aanbod](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 28 p. Dit rapport bestudeert de ruimtelijke verdeling van lokale voorzieningen, hoe deze verdeling evolueert en op welke manier deze gelinkt kan worden aan de socio-economische en demografische eigenschappen van een buurt.
- Van den Broeck, K., & Winters, S. (2024). [Objectivering werkingskosten woonmaatschappijen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 150 p. Dit onderzoek definieert welke kosten in aanmerking moeten genomen worden bij de berekening van de werkingskosten, analyseert de beschikbare cijfergegevens en doet voorstellen tot objectivering van de werkingskosten in een toekomstig financieringssysteem.
- Winters, S. (2024). [Financiering van de sociale huisvesting in Europa. Studie ter inspiratie van mogelijke nieuwe financieringsmodellen in Vlaanderen](#). Leuven: Steunpunt Wonen, 89 p. Deze studie verkent de mogelijkheden van verschillende alternatieve financieringssystemen en formuleert van daaruit aanbevelingen en scenario's voor hervorming.

Op www.steunpuntwonen.be leest u meer over het onderzoek en kunt u de opgeleverde rapporten raadplegen.

2. WOONSURVEY EN WONINGSCREENING 2023

Een gefundeerd woonbeleid begint met goede gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke volks- en woningtellingen een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na het afschaffen van de volks- en woningtelling (de laatste vond plaats in 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Daarom nam het beleidsveld Wonen sinds 2005 het initiatief om op periodieke basis grootschalige woonsurveys te organiseren over de woon-situatie van de Vlaamse huishoudens.

De meest recente survey is de 'Woonsurvey 2023' met 2 luiken:

1. een grootschalige bevraging van bewoners via face-to-face interviews
2. een inwendige screening van de woningen

Het veldwerk eindigde in juni 2024. Het Steunpunt Wonen publiceerde in het najaar de [eerste voorlopige resultaten](#). Het [definitieve onderzoeksrapport](#) is eind juni 2025 gepubliceerd.

3. HUURSCHATTERS

De private [huurschatter](#) is een online toepassing die zowel huurder als verhuurder een houvast wil bieden bij de beoordeling of de bepaling van de huurprijs voor een woning in het Vlaamse Gewest. De geschatte huurprijs is informatief, en op geen enkele manier bindend.

In 2024 werden er 55.869 opzoeken afgerond met de huurschatter. Dit aantal blijft doorheen de jaren gestaag toenemen. In 2020 ging het nog over zo'n 42.000 opzoeken.

HUURSCHATTER	
Jaar	Aantal opzoeken
2020	42.267
2021	50.519
2022	53.225
2023	55.569
2024	55.869

Net als in de voorgaande jaren, zijn er in 2024 ook meer opzoeken in Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Verder valt het op dat de huurschatter (ook) in 2024 het meest gebruikt wordt door de verhuurder (of de eigenaar-bewoner die denkt aan verhuren).

Maar als we de absolute aantallen bekijken, zien we dat het aantal opzoeken door huurders toeneemt. Procentueel ook sterker dan het aantal opzoeken door verhuurder (48% tegenover 32% in de laatste 5 jaar).

Er is voor een kleine 34.000 woningen in de huurschatter een schatting berekend. Dit aantal ligt heel wat lager dan het totaal aantal opzoeken omdat eenzelfde woning meerdere keren kan opgezocht worden. Zo kan een woning ingegeven worden door verschillende types gebruikers (huurder, verhuurder, immo, ...), of kan een woning door dezelfde gebruiker meerdere keren ingegeven worden met andere kenmerken.

4. WONEN IN VLAANDEREN

Organisatiestructuur

Wonen in Vlaanderen bestaat uit de volgende 7 afdelingen:

Afdeling Premies en Woningkwaliteit

De afdeling Premies en Woningkwaliteit is een uitvoerende afdeling. De afdeling is verantwoordelijk voor de dossierafhandeling van premie-aanvragen, maar staat ook in voor de woningkwaliteitsbewaking en ondersteunt gemeenten in de toepassing van de procedures woningkwaliteit.

Afdeling Sociale Woonprojecten

De afdeling Sociale Woonprojecten staat – zoals de naam het zegt - in voor sociale woonprojecten. De belangrijkste klanten van deze afdeling zijn de woonactoren en de lokale besturen. De voornaamste taak is administratieve en technische ondersteuning bieden aan woonactoren bij sociale woonprojecten. De afdeling fungeert ook als aankoopcentrale voor verschillende oproepen voor de woonmaatschappijen, om zo het aanbod op de sociale huurmarkt te vergroten of sociale woningen energiezuiniger te maken.

Afdeling Financiën

De afdeling Financiën staat in voor de opmaak en opvolging van de begroting, de meerjarenplanning van de VMSW en is op financieel vlak betrokken bij rapporteringen, nieuwe beleidsinitiatieven of bijsturingen. De afdeling vervult een bankfunctie voor de woonmaatschappijen via de activiteiten van de VMSW. Een andere belangrijke rol is nieuwe financiering verstrekken: gesubsidieerde of marktconforme leningen aan woonmaatschappijen, maar ook diverse subsidies aan verschillende (woon)actoren.

Afdeling Toezicht

De afdeling Toezicht beschermt de rechten van woonbehoefigen en ziet toe op een correct gebruik van de middelen bestemd voor het sociaal woonbeleid. De afdeling oefent toezicht uit op de sociale woonactoren. Om deze opdrachten naar behoren te kunnen uitvoeren, heeft de toezichthouder een decretaal gegarandeerde onafhankelijkheid en autonomie. Daarnaast behandelt deze afdeling ook beroepen, verhalen en klachten van (kandidaat)-kopers en -huurders tegen concrete beslissingen van woonactoren. Ze neemt tenslotte ook een tweedelijnsrol op bij de controle op huurdersverplichtingen zoals de taalkennisvereiste en de VDAB-inschrijvingsverplichting en bij de bestrijding van domiciliefraude.

Afdeling Klantenondersteuning

De afdeling Klantenondersteuning staat in voor een brede ondersteuning van de woonactoren, de lokale besturen en de burger. Zo nemen de begeleiders lokaal woonbeleid van de afdeling frequent deel aan lokaal woonoverleg en volgen ze de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid van dichtbij op. De focus ligt op relatiebeheer en eerstelijnssteun aan actoren en lokale besturen.

Deze afdeling neemt het voortouw in informerende en sensibiliserende acties naar partners. Vanuit de coördinerende rol tegenover de burger zorgt ze overkoepelend over alle afdelingen en partners heen voor een coördinatie van de dienstverlening aan de burger. Deze afdeling staat tenslotte ook in voor de helpdesk rond privaathuurrechtbeleid en voor de klachtencoördinatie.

Afdeling Woonbeleid

De afdeling Woonbeleid staat in voor de ontwikkeling van het woonbeleid, zowel thematisch (thema-, product- of afdelingsspecifiek) als overkoepelend. De afdeling verzorgt daarnaast de beleidsanalyse en -evaluatie, zowel overkoepelend als gerelateerd aan specifieke instrumenten. Ze zorgt ook voor de beleidsafstemming met thema's uit andere beleidsvelden of transversale actieplannen en coördineert (aansturen, aanbesteden, opvolgen, ...) het beleidsmatig onderzoek in samenwerking met de inhoudelijk betrokken afdelingen. Tot slot staat ze in voor de ontwikkeling van het juridisch kader en de beleidsjuridische ondersteuning voor Wonen in Vlaanderen in zijn geheel.

Afdeling Organisatieondersteuning

Met uitzondering van de financiële ondersteunende processen (zie hoger) neemt deze afdeling alle organisatie-ondersteunende taken voor haar rekening. De meeste daarvan zijn hoofdzakelijk op de organisatie gericht, andere opdrachten zijn eerder intern maar hebben vaak externe output. Intern gericht zijn HRM, facilitair beheer, informatiebeheer, informatieveiligheid, risicomanagement, strategische planning en monitoring, ...

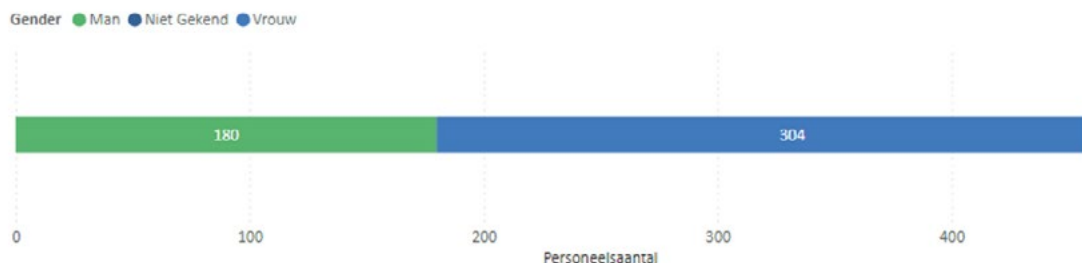
Voor andere ondersteunende taken is de focus deels intern, deels extern gericht. Een goed voorbeeld daarvan is communicatie waar we zowel een interne als externe strategie formuleerden. Het team communicatie regelt ook de opvolging en tijdige beantwoording van parlementaire vragen. Ook andere organisatie-ondersteunende taken komen, in het verlengde van wat de andere afdelingen aanreiken, ten goede aan de klanten van Wonen in Vlaanderen: algemene juridische adviesverlening, kennis- en databeheer, changemanagement en ICT.

Personeelsbezetting

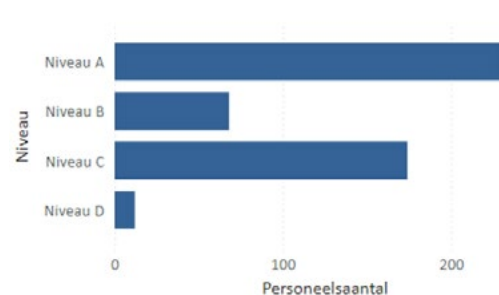
Er werkten eind 2024 in totaal 484 personeelsleden bij Wonen in Vlaanderen, of 442,54 voltijdse equivalenten. Er stroomden 29 nieuwe personeelsleden in, 36 medewerkers stroomden uit.

Aantal personeelsleden per gender:

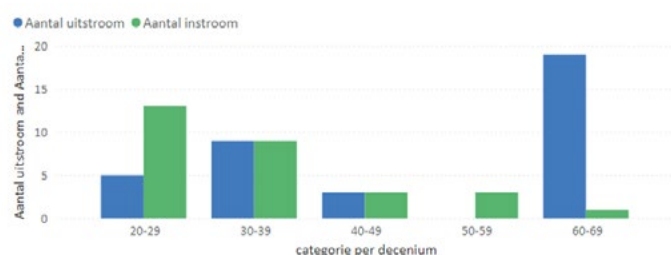
personen per gender



Verdeling per niveau:



In- en uitstroom volgens leeftijd:



Opleidingen

Wonen in Vlaanderen organiseerde in 2024 132 opleidingen waar in totaal 6.219 personen voor inschreven en 4.538 personen effectief aan deelnamen. We bereikten daarmee een aanwezigheid van 73%. Van de 132 opleidingen gingen er 58 (44%) fysiek door en 74 (56%) digitaal. Scores van de deelnemers:

OPLEIDINGEN	
Algemene scores	Score op 5
Ruimte voor vragen	4,3
Duidelijk en in klare taal	4,2
Gemiddelde tevredenheid	4,1
Boeiend	4,1
Interactief	4

Helpdesk

Wonen in Vlaanderen heeft 4 helpdesken waarin ze vragen in eerste lijn oppikt: helpdesk sociale huur, helpdesk centraal inschrijvingsregister, helpdesk geconventioneerde verhuur en helpdesk private verhuur.

Een overzicht van het aantal vragen die we beantwoordden:

HELPDESK	
Helpdesk	Aantal vragen beantwoord
CIR	5.256
Sociale huur	2.639
Private huur	2.136
Geconventioneerde verhuur	474
Totaal	10.979

Klachtenbehandeling

De klachtenbehandelaar van Wonen in Vlaanderen ontving in 2024 in totaal 1.082 klachten. De meeste klachten gingen over Mijn VerbouwPremie (898), de Vlaamse huursubsidie (70) en over sociale huur (24). In 18% van de gevallen was de klacht gegrond, in 3% gedeeltelijk gegrond.

