



Vlaanderen
is wonen



JAARVERSLAG

2025

**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 2025. 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 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.....	12
5. Kredietbemiddeling.....	13
6. Sociale lening bij erkende kredietmaatschappij (EKM).....	14
7. Wonen in Eigen Streek (WIES)	14
2. WOONZEKERHEID	15
1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)	19
2. Subsidie voor de realisatie van noodwoningen en woningen voor dak- of thuislozen.....	19
3. Verzekering gewaarborgd wonen	20
3. GELIJKE TOEGANG TOT WONEN	23
1. Inschrijving voor sociale huurwoning.....	27
2. (Lokaal) toewijzingsbeleid sociale huurwoningen.....	29
3. Huurdersverplichtingen handhaven door sancties op te leggen aan sociale huurders	29
4. Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom	31
5. Optreden tegen domiciliefraude	32
6. Huurwaarborglening	33
4. WOONAAVBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG	35
1. Sociale huurwoningen.....	39
2. Financiering woonmaatschappijen.....	43
3. Rekening-courant.....	45
4. Subsidie voor het inhuren en doorverhuren van sociale woningen	46
5. Subsidie voor sloop- en infrastructuur (SSI).....	46
6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO).....	47
7. Raamcontract Design & Build	48
8. Raamcontract Modulair Wonen.....	48
9. Vlabinvest apb	49
10. Rollend grondfonds	49
11. Geconventioneerde verhuur - budgethuren	50
12. Studentenhuisvesting: boost het basiskot.....	51

5. WONINGKWALITEIT	53
1. Informeren, sensibiliseren en stimuleren.....	57
2. Normeren	59
3. Proactieve en preventieve aanpak.....	63
4. Administratieve handhaving.....	66
5. Strafrechtelijke handhaving: de Vlaamse Wooninspectie.....	69
6. Kwaliteit en duurzaamheid sociale huurmarkt.....	71
7. Leegstaande woningen opsporen, registreren en aanpakken	74
6. PERFORMANTE WOONACTOREN	75
1. Vorming woonmaatschappijen en overdracht patrimonium	79
2. Beheer huurwaarborgen	80
3. Lokaal Woonoverleg	80
4. Subsidies voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS).....	81
5. Erkenning van en subsidies voor huurdersbonden	82
6. Erkenning van en subsidies voor ondersteuningsstructuren	82
7. Toezicht op woonactoren.....	83
8. Verhalen, beroepen en klachten over beslissing woonmaatschappij.....	84
7. ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN	85
1. Wetenschappelijk onderzoek: Steunpunt Wonen	89
2. Woonsurvey 2023.....	90
3. Huurschatters.....	90
4. Wonen in Vlaanderen.....	91

1

BETAALBAAR
WONEN

Inhoud

1. BETAALBAAR WONEN	5
1. Sociale huurprijs.....	9
2. Vlaamse huursubsidie.....	11
3. Vlaamse huurpremie	12
4. Vlaamse woonlening.....	12
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 was in 2025 nog verschillend¹.

Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

De formule voor de berekening van deze sociale huurprijs is:

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

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 kreeg een korting van 23 euro per kind of per persoon ten laste in 2025. 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 markthuurlaag van de woning. Is de waarde van de woning lager of gelijk aan 343 euro, dan is er een korting voorzien van 175 euro in 2025. Is de marktwaarde hoger of gelijk aan 890 euro, dan is er geen korting meer voorzien. Woningen met een marktwaarde tussen 343 euro en 890 euro hebben een korting die ligt tussen 175 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 maandelijks toeslag aanrekenen. Deze toeslag is de energierectie. Het bedrag van de energierectie hangt af van de energiebesparing.

De minimale huurprijs

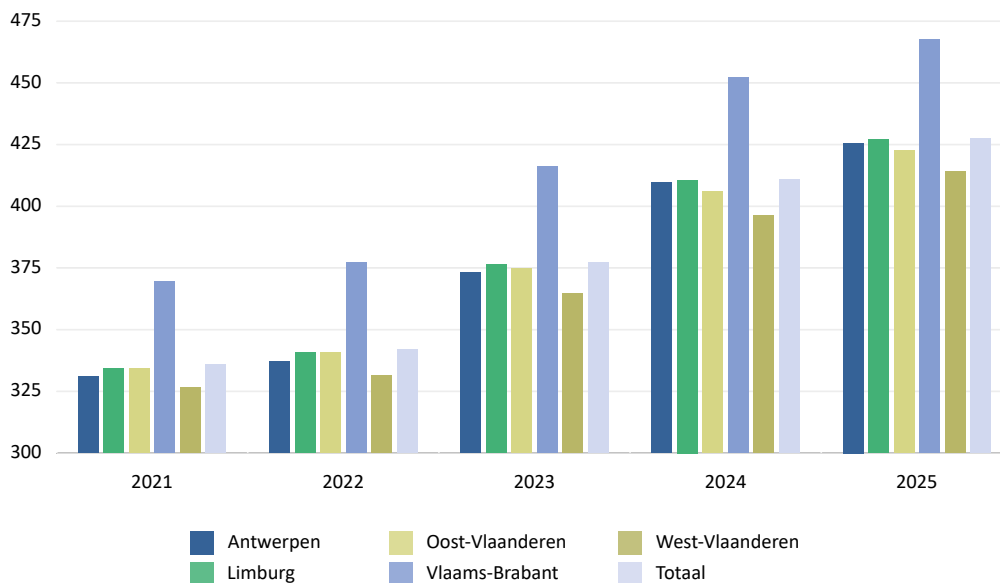
Voor iedere woning is bepaald wat de huurder ongeacht zijn inkomen of gezinslast minimaal moet betalen. In 2025 is dat 155 euro voor woningen met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 343 euro, en 310 euro voor woningen met een marktwaarde gelijk aan of hoger dan 890 euro. Woningen met een marktwaarde tussen 343 euro en 890 euro hebben een minimale huurprijs die tussen de 155 euro en 310 euro ligt en mee stijgt naarmate de marktwaarde stijgt.

¹ De Vlaamse Regering wijzigt de sociale huurprijsberekening met het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026. De wijzigingen treden in werking op 1 juli 2026 (voor nieuwe huur- en onderhuurcontracten) en op 1 januari 2027 voor bestaande onderhuurcontracten. Met deze regeling komt er dezelfde huurprijsberekening voor eigendomswoningen en ingehuurde woningen. Meer informatie hierover vindt u op [Engemaakte huurprijsberekening | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/engemaakte-huurprijsberekening).

De huurprijs van een sociale huurwoning in eigendom van een woonmaatschappij was in 2025 gemiddeld 427,33 euro. De gemiddelde huurprijs lag het hoogst in Vlaams-Brabant en het laagst in West-Vlaanderen.

GEMIDDELDE HUURPRIJS					
	2021	2022	2023	2024	2025
Vlaams Gewest	€ 335,73	€ 341,88	€ 377,07	€ 410,80	€ 427,33

Gemiddelde huurprijs in euro van sociale woning in eigendom van de woonmaatschappij

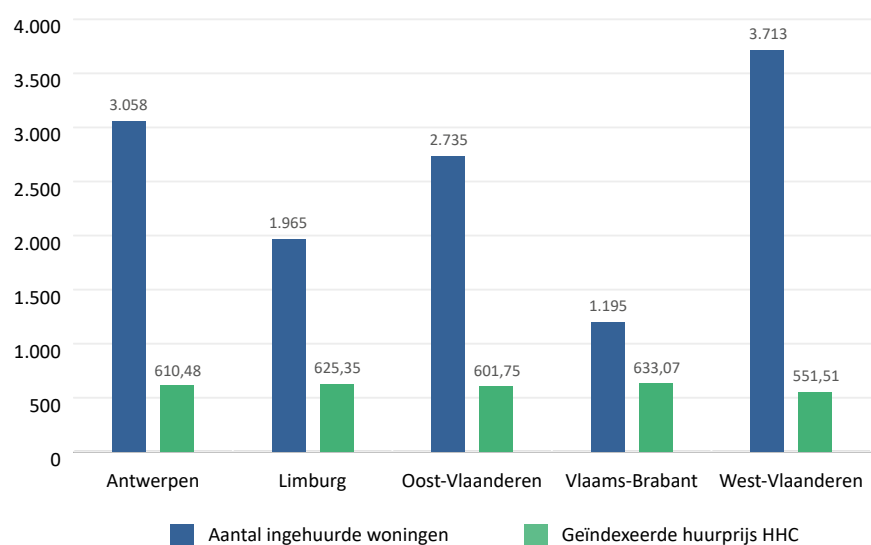


Ingehuurde woningen

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 en die dus is afgesproken in het hoofdhuurcontract) was in 2025 gemiddeld 595,75 euro.

Aantal ingehuurde woningen



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.

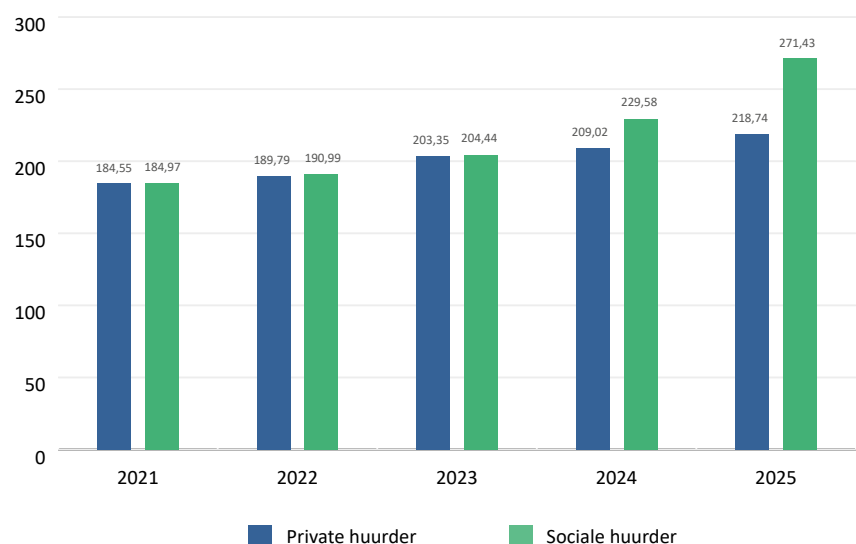
Wonen in Vlaanderen ontving in 2025 8.421 aanvragen voor huursubsidie, keurde 3.805 aanvragen goed en weigerde er 4.969². Het aandeel weigeringen stijgt verder door. Dat is wellicht het gevolg van de mogelijkheid om de huursubsidie digitaal aan te vragen, wat de drempel verlaagt om een aanvraag in te dienen. Dat is uiteraard positief, maar het zorgt er wel voor dat er meer aanvragen zijn van mensen die niet tot de doelgroep behoren en dus niet aan de voorwaarden voldoen.

De sterke stijging van het uitbetaalde bedrag aan huursubsidies in 2024 was het gevolg van de [harmonisatie van de sociale huurprijzen](#). Bij die harmonisatie werd de maximale huursubsidie waar een huurder van een ingehuurde sociale woning 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. Van 2024 naar 2025 zien we opnieuw een normale evolutie. Door het groeiend aantal rechthebbenden en de hogere maximale huursubsidie steeg het totaal uitbetaald bedrag.

VLAAMSE HUURSUBSIDIE					
Jaartal	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen	Totaal aantal rechthebbenden eind december	Totaal uitbetaald bedrag (incl. installatiepremies)
2021	6.974	4.524	3.194	19.709	€ 51.226.393
2022	6.882	4.174	2.439	20.467	€ 52.535.404
2023	7.605	4.609	2.720	21.489	€ 56.012.244
2024	8.010	4.255	4.519	21.832	€ 65.710.855
2025	8.421	3.805	4.969	21.877	€ 68.511.515

In 2025 bedroeg de gemiddelde Vlaamse huursubsidie voor een private huurder 219 euro en voor een huurder bij een woonmaatschappij 271 euro³.

Gemiddelde maandelijkse huursubsidie in euro



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 2025 en goedgekeurd in 2026: de aanvraag wordt geteld in 2025, de goedkeuring in 2026.

³ Deze cijfers verschillen licht van de cijfers in het vorige jaarverslag. Dat komt omdat we vanaf nu ook de bijpassingen doorheen het jaar meenemen in de berekening van de gemiddelde huursubsidie. Dat was vroeger niet het geval.

3. VLAAMSE HUURPREMIE

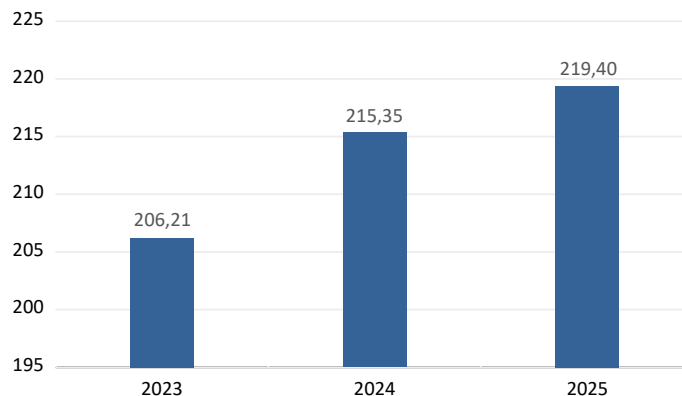
Private huurders met een laag inkomen die minstens 4 jaar onafgebroken op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning bij de woonmaatschappij van hun gemeente, kunnen in aanmerking komen voor een maandelijkse [huurpremie](#). De betrokkene moet daarvoor een private huurwoning als hoofdverblijfplaats 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 woningkwaliteitsnormen⁴. Net als voor de Vlaamse huursubsidie gelden er inkomensgrenzen en een maximale huurprijs.

In 2025 werden er 11.742 aanvragen voor een huurpremie ingediend en 7.321 aanvragen goedgekeurd⁵.

VLAAMSE HUURPREMIE					
Jaar	Aantal aanvragen	Aantal goedkeuringen	Aantal weigeringen en opschortingen	Totaal aantal recht-hebbenden in december	Totaal bedrag
2021	11.908	7.295	4.162	15.925	€ 37.252.707
2022	10.115	5.831	3.286	16.343	€ 41.504.474
2023	12.569	10.182	3.238	20.860	€ 51.841.439
2024	13.362	9.050	3.570	23.211	€ 60.800.535
2025	11.742	7.321	4.298	23.353	€ 63.507.503

De gemiddelde maandelijkse huurpremie bedroeg in 2025 219,40 euro.

Gemiddelde maandelijkse huurpremie in euro



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

⁴ De woning wordt geacht te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, tenzij de woning opgenomen is op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

⁵ 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 2025 en goedgekeurd in 2026 – de aanvraag wordt geteld in 2025, de goedkeuring in 2026.

Uit ['Activiteitenverslag 2025' van het Vlaams Woningfonds](#):

“Het aantal geopende leningsaanvragen bereikte een piek met 7.978 dossiers en leidde tot een recordbedrag aan financiële middelen die hiervoor werden gereserveerd, namelijk 1.625.739.698,48 EUR. Vervolgens werden er 7.077 kredietaanvragen ingediend op onze maatschappelijke zetel (5.206 of 74 % van het totaal vanuit een kantoor van het Vlaams Woningfonds en 1.873 of 26% van het totaal door een kredietbemiddelende woonmaatschappij). Dit leidde finaal tot de toekenning van 7.057 woonkredieten voor een totaal bedrag van 1.632.223.520,98 EUR tegenover 6.623 woonkredieten voor een bedrag van 1.478.353.400,19 EUR in 2024.

Het gemiddeld ontleend bedrag steeg licht en bedroeg 231.291,42 EUR in 2025 tegenover 223.215,07 EUR in 2024 (+ 3,62%). Voor de loutere aankoop van een woning werd gemiddeld 244.306,13 EUR ontleend en voor de aankoop gecombineerd met werken gemiddeld 257.211,29 EUR.

De van toepassing zijnde referentierentevoet is licht toegenomen waardoor ook de gemiddelde toegepaste rentevoet op de toegekende kredieten verhoogde tot 2,48% (tegenover 2,40% in 2024); dit is een percentage dat dicht aanleunt bij de minimumrentevoet van 2,60% 2,40% 2,20% 2,00% 1,80% 1,60% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% toepassing op de Vlaamse woonlening in 2025 en ruim onder de markrentevoeten lag. Een vijfjaarlijks herzienbare rentevoet van een hypothecair krediet bij een bank in een duur van 25 jaar bedroeg begin januari 3,32%.

De gemiddelde duur van de Vlaamse woonlening bedroeg 24,49 jaar in 2025 (24,67 jaar in 2024). Het overgrote deel van de kredieten (90,41%) wordt afgesloten in een duur van meer dan 20 jaar waarvan 11,59% met een looptijd van meer dan 25 jaar tot maximum 30 jaar.”

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

5. KREDIETBEMIDDELING

Kredietbemiddelaars zijn ‘verbonden agenten’ van het Vlaams Woningfonds, die de kredietgever is voor de Vlaamse woonlening. Dat wil zeggen dat ze de burgers informeren, de nodige controles uitvoeren en de leningsakte voorbereiden. Sinds 28 september 2023 zijn 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. Woonprong (Oostende)
11. WoonST (Waasland-Midden)

De erkende kredietbemiddelaars traden op in 2.158 dossiers. Dat resulteerde in 1.864 toegekende leningen. Ze ontvingen hiervoor per leningsaanvraag een subsidie.

UITBETAALDE SUBSIDIES	
2023	€ 1.867.000
2024	€ 1.882.000
2025	€ 2.102.822

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 12 kredietmaatschappijen. Ze verlenen leningen tegen een hoofdzakelijk vaste rentevoet en de lening kan tot 100% van de kostprijs bedragen. De premie van de schuldsaldoverzekering 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 verbouwingswerken. 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 2025 samen 576 hypothecaire kredieten toekenden voor een totaalbedrag van 90.346.386 euro.

7. WONEN IN EIGEN STREEK (WIES)

[Wonen in Eigen Streek](#) wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalcrachtige, 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.

ARREST NR. 5/2025 VAN 16 JANUARI 2025 VAN HET GRONDWETTELIJK HOF

Wat zegt het Grondwettelijk Hof?

Tegen het WIES-decreet werden twee verzoekschriften tot vernietiging ingesteld bij het Grondwettelijk Hof. Op 16 januari 2025 heeft het Hof daarover uitspraak gedaan. In de eerste plaats onderzocht het Grondwettelijk Hof de voorwaarde van lokale binding. Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat deze in essentie wel in overeenstemming is met de Europese regels rond vrij verkeer. Maar het Hof stelt wel vast dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden als bewoning van aangrenzende gemeenten wordt beperkt tot gemeenten in het Vlaamse Gewest. Het Hof oordeelt daarom dat ook de bewoning in een aangrenzende gemeente in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest of het Waalse Gewest in rekening moet kunnen worden gebracht. Daarnaast werd aangevoerd dat de regeling mogelijk in strijd is met de regels rond staatssteun. Het Grondwettelijk Hof heeft zich hier niet over uitgesproken, maar heeft de kwestie doorverwezen naar het Hof van Justitie. Die oordeelde op 26 maart 2026 dat het WIES-decreet geen staatssteunregeling invoert die bij de Europese Commissie moet worden aangemeld.

Wat betekent dit voor de WIES-gemeenten?

Het Grondwettelijk Hof vernietigde een specifiek aspect van de voorwaarde van lokale binding, in die zin dat nu ook bewoning in een aangrenzende gemeente buiten het Vlaamse Gewest moet worden meegeteld. Dit betekent dat wanneer een WIES-gemeente rekening houdt met de bewoning in aangrenzende gemeenten, het ook kan gaan om een gemeente uit een ander gewest (Brussels Hoofdstedelijk of Waals Gewest).

Over de optie om de lokale binding enkel vast te stellen op basis van bewoning van de WIES-gemeente zelf, deed het Grondwettelijk Hof geen uitspraak. Die optie blijft dus ongewijzigd.

2

WOONZEKERHEID

Inhoud

2. WOONZEKERHEID 15

1. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU)19
2. Subsidie voor de realisatie van noodwoningen en woningen voor dak- of thuislozen.....19
3. Verzekering gewaarborgd wonen20



WOONZEKERHEID

1. 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 1.568 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 ingediende en goedgekeurde overeenkomsten lag in 2025 lager dan in 2024¹. Het aantal ingediende dossiers daalde met 10,6%, het aantal goedgekeurde met 15,5%.

FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN (FBU)			
Jaar	Aantal ingediende overeenkomsten	Aantal goedgekeurde overeenkomsten	Aantal geweigerde overeenkomsten
2021	214	212	3
2022	214	209	1
2023	302	282	4
2024	311	303	5
2025	278	256	1

2. SUBSIDIE VOOR DE REALISATIE VAN NOODWONINGEN EN WONINGEN VOOR DAK- OF THUISLOZEN

Sinds 2020 organiseert 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 kunnen projectvoorstellen indienen voor het bouwen, kopen, renoveren en/of inrichten van noodwoningen. Ook voor bestaande noodwoningen die dringend aan renovatie of herinrichting toe zijn, is dit mogelijk. Sinds 2024 is deze oproep uitgebreid met woningen voor dak- of thuislozen.

In de zomer van 2025 lanceerde Wonen in Vlaanderen opnieuw een projectoproep voor de realisatie van noodwoningen en woningen voor dak- of thuislozen, om besturen financieel te ondersteunen bij de aankoop, bouw, renovatie en inrichting van noodwoningen en woningen voor dak- of thuislozen. Ook het verbeteren van de kwaliteit, energiezuinigheid en duurzaamheid van bestaande woningen kwam in aanmerking.

Als gevolg van deze oproep kenden we eind 2025 voor 10,19 miljoen euro subsidies toe aan 22 gemeenten voor in totaal 28 projecten. Met deze projecten komen er 62 woningen bij en worden 92 bestaande woningen gerenoveerd.

1. De som van het aantal goedgekeurde en het aantal geweigerde overeenkomsten is niet gelijk aan het aantal ingediende overeenkomsten omdat er voor elk afzonderlijk geteld wordt. Bijvoorbeeld: een aanvraag ingediend eind 2025 en goedgekeurd in 2026 de aanvraag wordt geteld in 2025, de goedkeuring in 2026.

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.

AANTAL GESUBSIDIEERDE PROJECTEN PER PROVINCIE - PROJECTOPROEP 2025				
Provincies	Aantal gesubsidieerde projecten	Aantal bijkomende woningen	Aantal te renoveren woningen	Subsidiebedrag
Antwerpen	13	9	67	€ 1.723.628
Limburg	2	1	1	€ 173.841
Oost-Vlaanderen	4	37	6	€ 5.726.392
Vlaams-Brabant	3	0	8	€ 597.532
West-Vlaanderen	6	15	10	€ 1.967.866
Totaal	28	62	92	€ 10.189.260

OVERZICHT VAN HET AANTAL WONINGEN (= BIJKOMEND AANBOD + GERENOVEERD BESTAAND AANBOD) DAT EIND 2025 WAS GEREALISEERD VOOR DE VERSCHILLENDE PROJECTOPROEPEN						
Provincies	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Antwerpen	66	13	0	4	2	85
Limburg	1	9	1	4	0	15
Oost-Vlaanderen	38	12	9	1	0	60
Vlaams-Brabant	21	32	4	1	1	59
West-Vlaanderen	37	18	13	11	0	79
Totaal	163	84	27	21	3	298

Voor de projectoproep van 2025 is de beslissing pas eind 2025 genomen. Voor die projectoproep waren er dan ook eind 2025 nog geen woningen gerealiseerd.

3. 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 2025 ontving het Vlaams Woningfonds 14.184 nieuwe aanvragen voor een verzekering gewaarborgd wonen (t.o.v. 11.269 aanvragen in 2024). Er werden 7.607 aanvragen effectief verzekerd (t.o.v. 7.865 in 2024), 3.672 aanvragen geweigerd (t.o.v. 2.972 in 2024) en 511 aanvragen geannuleerd (t.o.v. 440 in 2024).

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	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
VGW 2	111	78	€ 39.909,89	€ 11.573,69	€ 210.120,95	€ 205.830,15	€ 250.030,84	€ 217.583,84
VGW 2	34	30	€ 1.089,45	€ 8.455,05	€ 57.905,01	€ 61.424,48	€ 58.994,45	€ 69.879,53
VGW 3	732	589	€ 321.559,43	€ 332.953,37	€ 1.511.403,13	€ 1.304.986,30	€ 1.832.962,56	€ 1.637.939,67
VGW 4	407	415	€ 265.307,97	€ 285.903,60	€ 875.648,03	€ 842.364,86	€ 1.140.956,00	€ 1.128.268,46
VGW 5	430	703	€ 353.319,84	€ 677.892,25	€ 763.916,57	€ 1.260.471,74	€ 1.117.236,41	€ 1.938.363,99
Totaal	1.714	1.815	€ 981.186,58	€ 1.316.777,96	€ 3.418.993,69	€ 3.675.077,53	€ 4.400.180,26	€ 4.992.035,49

Ten opzichte van 2024 zien wij in 2025 een stijging van het totale aantal tegemoetkomingen met 5,90% en een stijging van het totale uitgekeerde bedrag met 13,45%. De stijgingen in aantal tussenkomsten situeren zich vooral bij de verzekering VGW 5; dit zijn de meest recent afgesloten verzekeringen. Ook wat betreft het uitgekeerde bedrag noteert men in de verzekering type VGW 5 een stijging, namelijk met 73,50%."

3

GELIJKE TOEGANG
TOT WONEN

Inhoud

3. GELIJKE TOEGANG TOT WONEN

23

1. Inschrijving voor sociale huurwoning	27
2. (Lokaal) toewijzingsbeleid sociale huurwoningen.....	29
3. Huurdersverplichtingen handhaven door sancties op te leggen aan sociale huurders	29
4. Raamcontract onderzoek buitenlandse eigendom	31
5. Optreden tegen domiciliefraude	32
6. Huurwaarborglening	33

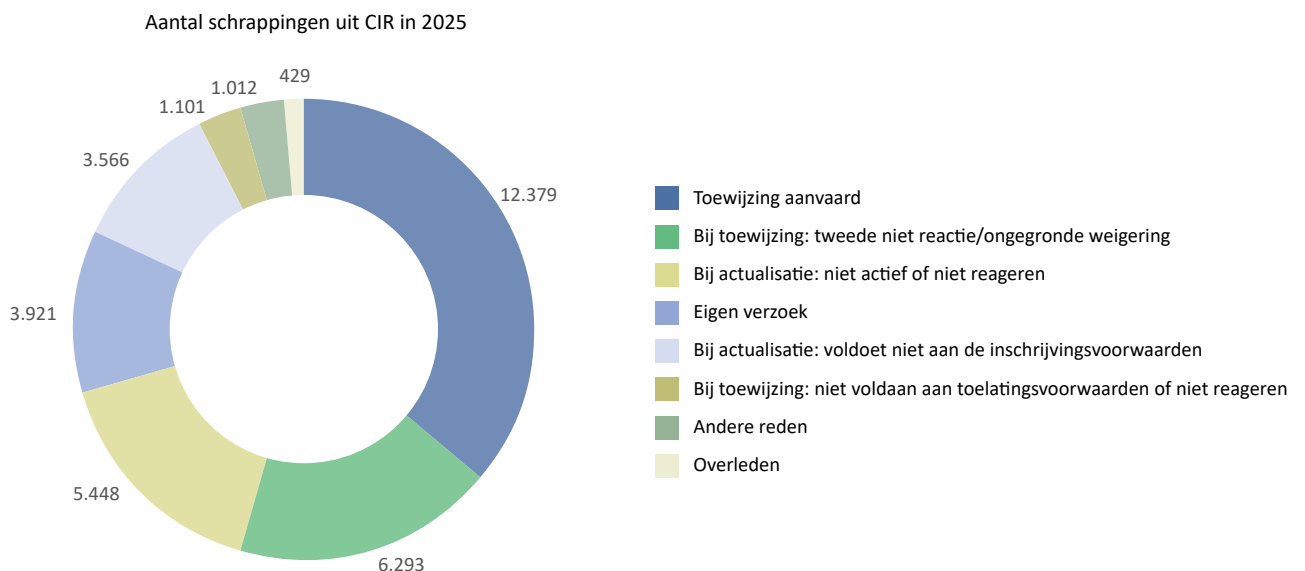


GELIJKE TOEGANG TOT WONEN

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 kandidaat-huurders voor een sociale woning zich 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' was begin 2025 voltooid.

Er kwamen in 2025 44.521 nieuwe inschrijvingen bij, 34.149 kandidatendossiers werden geschrapt. Belangrijkste reden van schrapping was het aanvaarden van een aanbod voor een sociale woning:

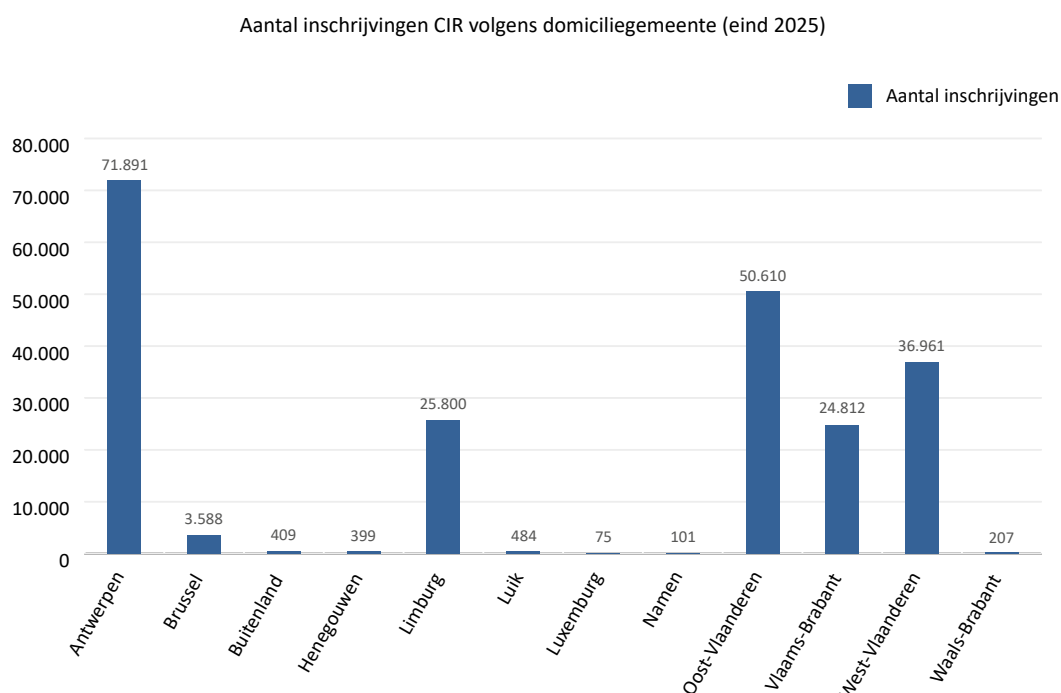


Eind 2025 waren er in totaal 215.337 actieve inschrijvingen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Hiervan was 15% al huurder van een sociale woning:

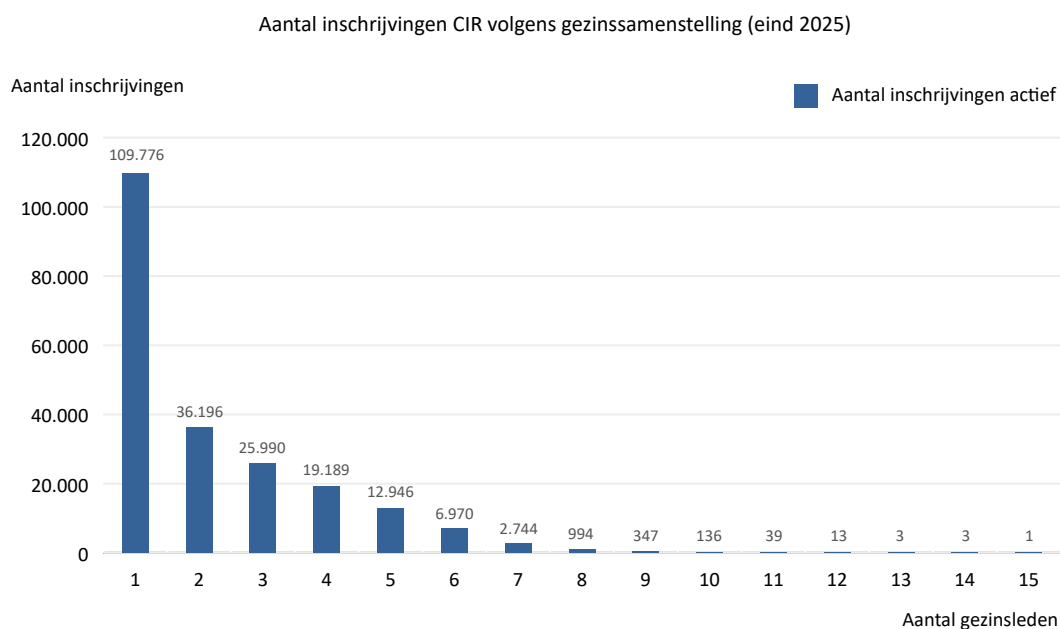
- 3% was huurder van een ingehuurde sociale woning
- 12% was huurder van een sociale woning in eigendom van de woonmaatschappij

In 5,15% van de gevallen (11.081 kandidatendossiers) was er vraag naar een aangepaste woning.

Voor één op drie inschrijvingen lag de domiciliiegemeente in de provincie Antwerpen:



Bij de helft van alle inschrijvingen was de kandidaat-huurder alleenstaand:



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 2025 bezorgde 1 woonmaatschappij voor 2 gemeenten een toewijzingsreglement aan Wonen in Vlaanderen in functie van het uitoefenen van het vernietigingstoezicht door de minister. In totaal hebben nu 9 woonmaatschappijen - voor 55 gemeenten - een toewijzingsreglement dat werd opgemaakt volgens de nieuwe toewijzingsregels (sinds 1 januari 2024) en waarop het vernietigingstoezicht van de minister geldt.

Daarnaast geldt in diverse gemeenten een toewijzingsreglement dat werd opgemaakt volgens de oude bepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Een kandidaat-huurder die in 2025 een sociale huurwoning kreeg toegewezen stond gemiddeld 5 jaren op de wachtlijst.

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

De toezichthouders van de afdeling Toezicht zijn bevoegd voor de [\(tweedelijs\)controle op de naleving van de huurdersverplichtingen door sociale huurders](#). De eerstelijscontrole 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. Als de huurder na een bepaalde periode 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

De taalkennisvereiste A1 was geldig voor nieuwe huurders van november 2017 tot januari 2023. Nieuwe huurders moesten aan deze A1-vereiste voldoen binnen **1 jaar** na afsluiten van de huurovereenkomst. Vanaf januari 2023 is de verstrenge taalkennisvereiste A2 van toepassing waarbij de huurders volgens de regelgeving **2 jaar** de tijd krijgen om zich in regel te stellen. De eerste dossiers voor de taalkennisvereiste A2 konden de afdeling Toezicht dus bereiken vanaf januari 2025.

Uit de aan Toezicht bezorgde dossiers blijkt dat de woonmaatschappijen gemiddeld 1 of 2 keer schriftelijk herinneren aan deze huurdersverplichting. De toezichthouder stelt vervolgens de huurder in gebreke. Die krijgt (vanaf de datum van de ingebrekestelling) zes 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, is tegelijk ook een tweede ingebrekestelling. Eén jaar na deze tweede ingebrekestelling 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 2025 niet enkel het aantal eerste ingebrekestellingen van de nieuwe behandelde dossiers van 2025, maar ook tweede (en volgende) ingebrekestellingen van al lopende oudere dossiers van de vorige jaren.

Afdeling Toezicht legde in 2025 nog 41 administratieve geldboetes op voor schendingen op de taalkennisvereiste A1. De meeste boetes voor schending van de taalkennisvereiste A1 bedroegen 100 of 250 euro:

DOSSIERS TAALKENNISVEREISTE A1			
Jaar	Aantal nieuwe behandelde dossiers	Aantal ingebrekestellingen	Aantal boetes
2021	305	133	34
2022	210	154	81
2023	180	113	50
2024	53	107	66
2025	46	78	41

OPGELEGDE BOETES IN 2025	
Bedrag	Aantal
€ 50	4
€ 75	1
€ 100	13
€ 175	1
€ 250	13
€ 375	3
€ 500	6
Totaal	41

Toezicht behandelde in 2025 voor het eerst ook dossiers over de A2-vereiste.

DOSSIERS TAALKENNISVEREISTE A2			
Jaar	Aantal nieuwe behandelde dossiers	Aantal ingebrekestellingen	Aantal boetes
2025	51	31	3

OPGELEGDE BOETES IN 2025	
Bedrag	Aantal
€ 50	2
€ 100	1
Totaal	3

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 2025 niet enkel het aantal eerste ingebrekestellingen van de nieuwe behandelde dossiers van 2025, maar ook tweede (en volgende) ingebrekestellingen van de al lopende dossiers van 2024.

De termijnen om zich in regel te stellen, zijn veel korter dan in de procedure voor de taalkennisvereiste. De huurder moet zich enkel inschrijven bij de VDAB. Dit kan online gebeuren en vergt weinig tijd en moeite.

Deze cijfers moeten met de nodige voorzichtigheid worden gehanteerd. Huurders worden vrijgesteld van deze verplichting als ze arbeidsongeschikt of invalide zijn. Er bestaat echter nog geen automatische gegevensuitwisseling waardoor de huurders zelf een bewijs moeten bezorgen, maar zij gaan er vaak ten onrechte van uit dat die informatie wel beschikbaar is. Daardoor bezorgen ze pas een bewijs na ontvangst van een ingebrekestelling of nadat er een of meerdere administratieve boetes zijn opgelegd. Dat leidt ertoe dat een aanzienlijk aantal huurders (naar schatting 1 dossier op 3) onterecht in gebreke werd gesteld en, afhankelijk van het moment waarop ze het nodige bewijs aanleverden, werd beboet. In dat geval werden de boetes uiteraard alsnog kwijtgescholden.

VDAB-INSCHRIJFPFLICHT			
Jaar	Aantal nieuwe behandelde dossiers	Aantal ingebrekestellingen	Aantal boetes
2023	560	502	42
2024	3713	1541	442
2025	1801	1650	564

OPGELEGDE BOETES IN 2025	
Bedrag	Aantal
€ 50	365
€ 100	185
€ 250	14
Totaal	564

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 24 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.

Voor de financiering van de onderzoekskosten kan de woonmaatschappij aanspraak maken op een vergoeding van de Vlaamse overheid. De woonmaatschappijen dienden in 2025 in totaal 89 vergoedingsaanvragen in bij Wonen in Vlaanderen. In 39 gevallen werd een buitenlandse eigendom vastgesteld.

AANTAL UITBETAALDE VERGOEDINGSAANVRAGEN VOOR ONDERZOEKEN					
Vergoedingsaanvragen*	2021	2022	2023	2024	2025
waarin geen buitenlandse eigendom werd vastgesteld (wordt voor 75% terugbetaald)	127	230	96	52	50
waarin buitenlandse eigendom werd vastgesteld (wordt voor 100% terugbetaald)	46	276	158	42	39
Totaal aantal	173	506	254	94	89
Uitbetaald bedrag	€ 175.876	€ 838.193	€ 377.670	€ 222.507	€ 247.483

* Het cijfer voor 2024 verschilt hier licht van het cijfer dat we in het vorige jaarverslag vermeldten. Dat komt omdat we de referentiedatum van het rapport hebben aangepast. In het jaarverslag over 2024 gaven we het aantal aanvragen tot vergoeding met als referentiedatum de datum waarop Wonen in Vlaanderen de vergoeding effectief betaalde, terwijl we vanaf nu als referentiedatum de datum hanteren waarop de aanvraag bij ons is ingediend.

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 een 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 verdubbelde in 2025 naar 521.



Deze stijging is vermoedelijk te wijten aan de ondersteunende initiatieven van de afdeling Toezicht voor de woonmaatschappijen¹ en de communicatie die daarmee gepaard ging.

¹ Nieuwsflash voor de woonmaatschappijen, aanpassingen aan het draaiboek domiciliefraude, afsluiten van protocollen over de uitwisseling van verbruiksgegevens, specifieke handleiding over opvraging en interpretatie van verbruiksgegevens.

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
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2023	7	3	4	9
2024	1	2	2	7
2025	2	1	7	6
Totaal	10	6	13	22

6. HUURWAARBORGLNING

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. De terugbetalingstermijn van deze huurwaarborglening was in 2025 nog 24 maanden, maar de Vlaamse Regering besliste om dat te verlengen naar 36 maanden. Die wijziging is ingegaan op 1 januari 2026.

Uit het ['Activiteitenverslag 2025 van het Vlaams Woningfonds \(VWF\)'](#):

"In 2025 werden 12.001 aanvragen voor huurwaarborgleningen geopend (of gemiddeld 1.000 huurwaarborgleningen per maand). Dit betekent een stijging met 8,11% tegenover 2024 toen 11.101 aanvragen werden genoteerd.

Er werden uiteindelijk 5.087 huurwaarborgleningen vereffend (een stijging met 3,16% ten opzichte van 2024) voor een totaal bedrag van 10.835.405,67 EUR.

Het gemiddeld ontleend bedrag bedroeg 2.130,02 EUR terwijl de maandelijks terug te betalen som gemiddeld 88,75 EUR bedraagt.

Eind 2025 waren er 938 kredieten (of 8,96% van het totale aantal lopende leningen) die een betalingsachterstand van meer dan één maand vertonen (t.o.v. 1.044 of 10,02% in 2024).

Eind 2025 beheerde het Vlaams Woningfonds 10.472 huurwaarborgleningen met een uitstaand saldo van 12.299.980,31 EUR."

4

WOONAAANBOD
AFGESTEMD
OP DE VRAAG

Inhoud

4. WOONAAANBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG

35

1. Sociale huurwoningen.....	39
2. Financiering woonmaatschappijen.....	43
3. Rekening-courant.....	45
4. Subsidie voor het inhuren en doorverhuren van sociale woningen	46
5. Subsidie voor sloop- en infrastructuur (SSI).....	46
6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO).....	47
7. Raamcontract Design & Build	48
8. Raamcontract Modulair Wonen.....	48
9. Vlabinvest apb.....	49
10. Rollend grondfonds	49
11. Geconventioneerde verhuur - budgethuren.....	50
12. Studentenhuisvesting: boost het basiskot.....	51

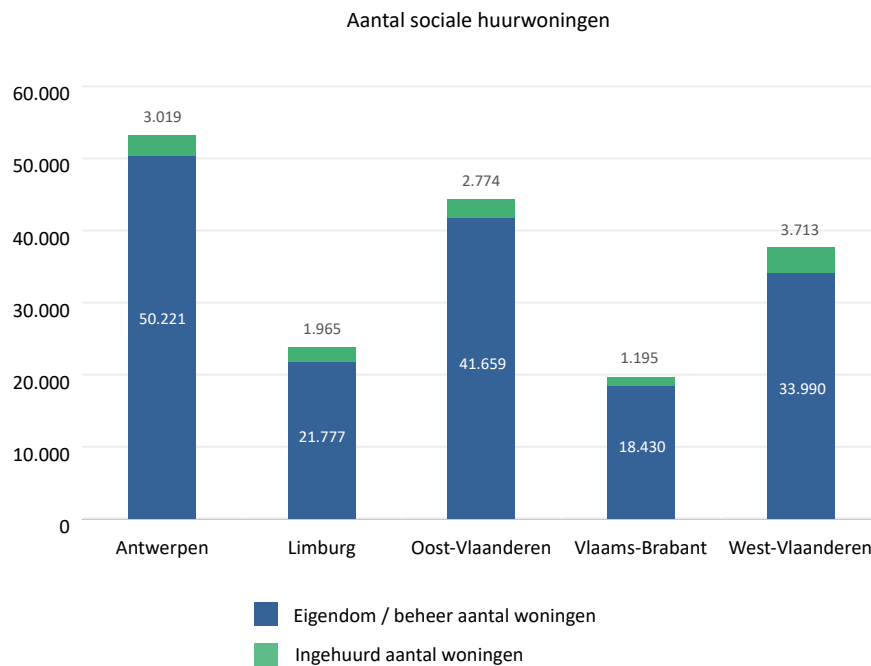


WOONAAANBOD AFGESTEMD OP DE VRAAG

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.

Op 31 december 2025 waren er in het Vlaamse Gewest in totaal 178.743 sociale huurwoningen: 166.077 woningen in eigendom van de woonmaatschappij en 12.666 ingehuurde woningen.

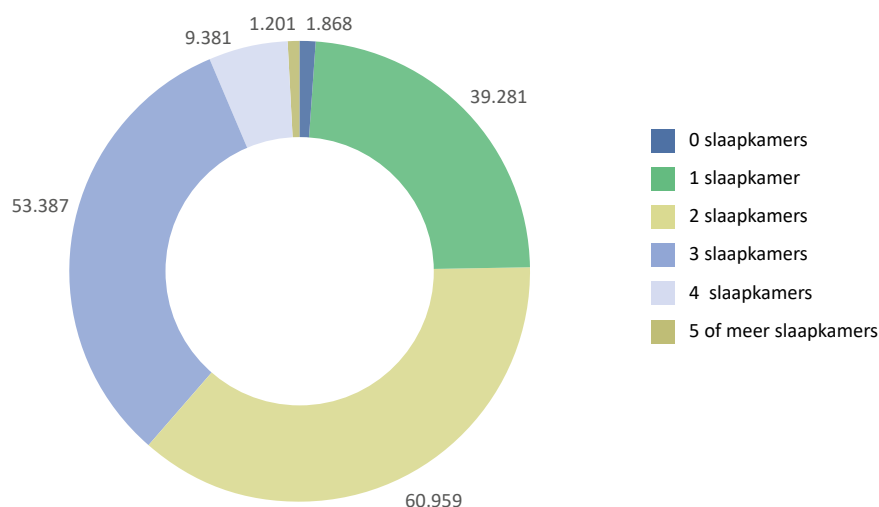


Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

Bestaand aanbod in eigendom

Woningen met twee slaapkamers komen het meeste voor: 37% van alle sociale huurwoningen in eigendom van de woonmaatschappij heeft twee slaapkamers.

Verdeling sociale huurwoningen in eigendom volgens aantal slaapkamers

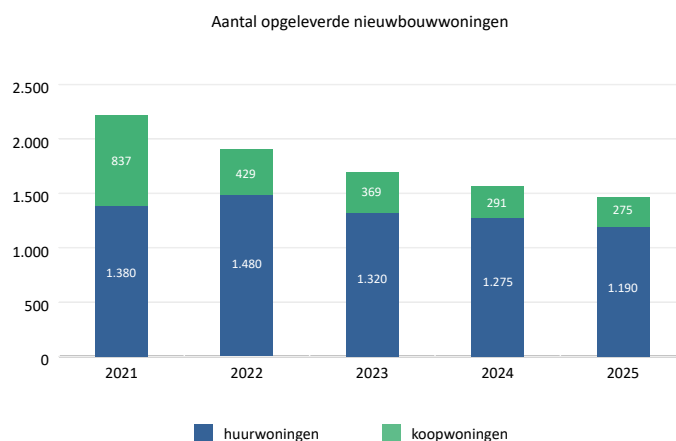
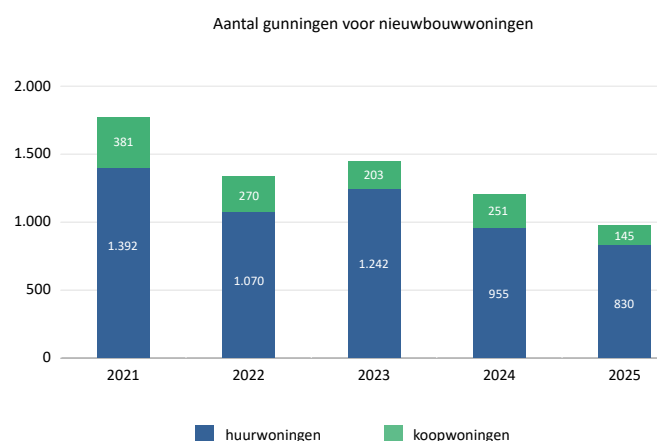


Appartementen zijn het meest voorkomende woningtype:

WONINGTYPES VOLGENS AANTAL SLAAPKAMERS							
Woningtype	0	1	2	3	4	>=5	Totaal
Appartement (incl. kamers en studio's)	1.823	32.927	48.018	12.741	927	59	96.495
Eengezinswoning	45	6.354	12.941	40.646	8.454	1.142	69.582
Totaal	1.868	39.281	60.959	53.387	9.381	1.201	166.077

Nieuwbouwwoningen

De woonmaatschappijen gunden in 2025 werken voor 830 huurwoningen en 145 koopwoningen.

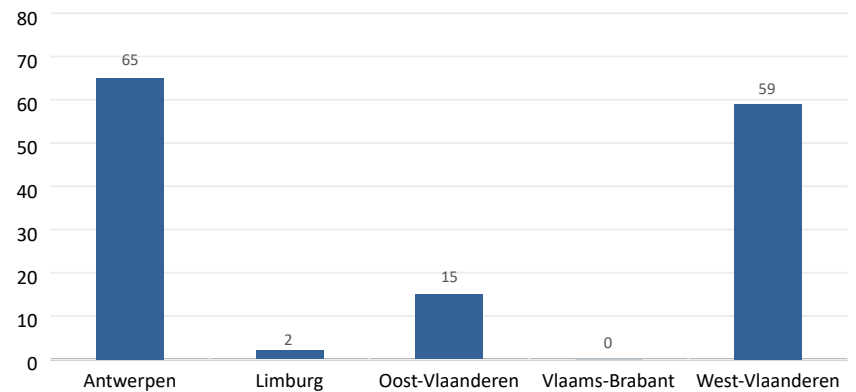


Opmerking bij deze cijfers: De cijfers voor 2025 zijn voorlopige cijfers, gebaseerd op de informatie die ons bereikte eind maart 2026. Informatie over gunningen en opleveringen die ons later dit jaar nog werd/wordt bezorgd verwerken we in het jaarverslag van volgend jaar. De cijfers voor 2025 die we hier geven zijn dus een onderschatting, de definitieve cijfers zullen hoger liggen.

Aankoop van goede woningen

De woonmaatschappijen kochten in 2025 141 bestaande woningen aan. Goede woningen moeten in principe onmiddellijk of na een beperkte investering (max. 20.300 euro per woning¹) 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.

Aantal goede woningen aangekocht in 2025

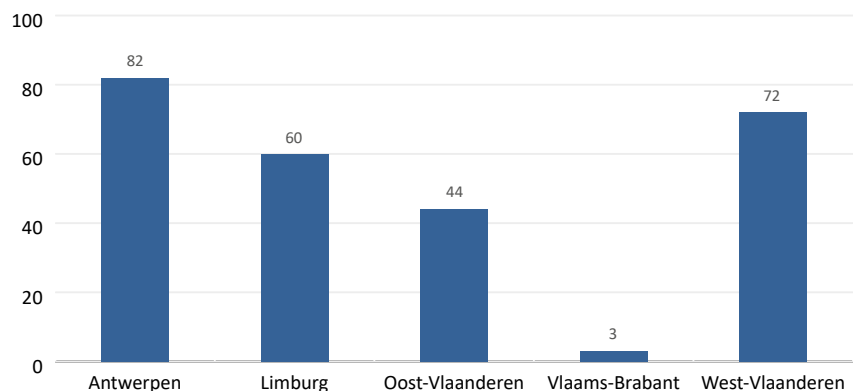


Verkoop van sociale huurwoningen

Er werden in 2025 ook 261 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.

Aantal woningen verkocht in 2025



Leegstand

Van de 166.077 sociale huurwoningen in eigendom van de woonmaatschappij stonden er op 31 december 2025 18.793 sociale huurwoningen leeg. Dat is 10,51%.

In 59% van de gevallen ging het over structurele leegstand. Bij structurele leegstand staat de sociale huurwoning leeg om een van volgende redenen:

- In renovatie
- Te renoveren
- Te slopen

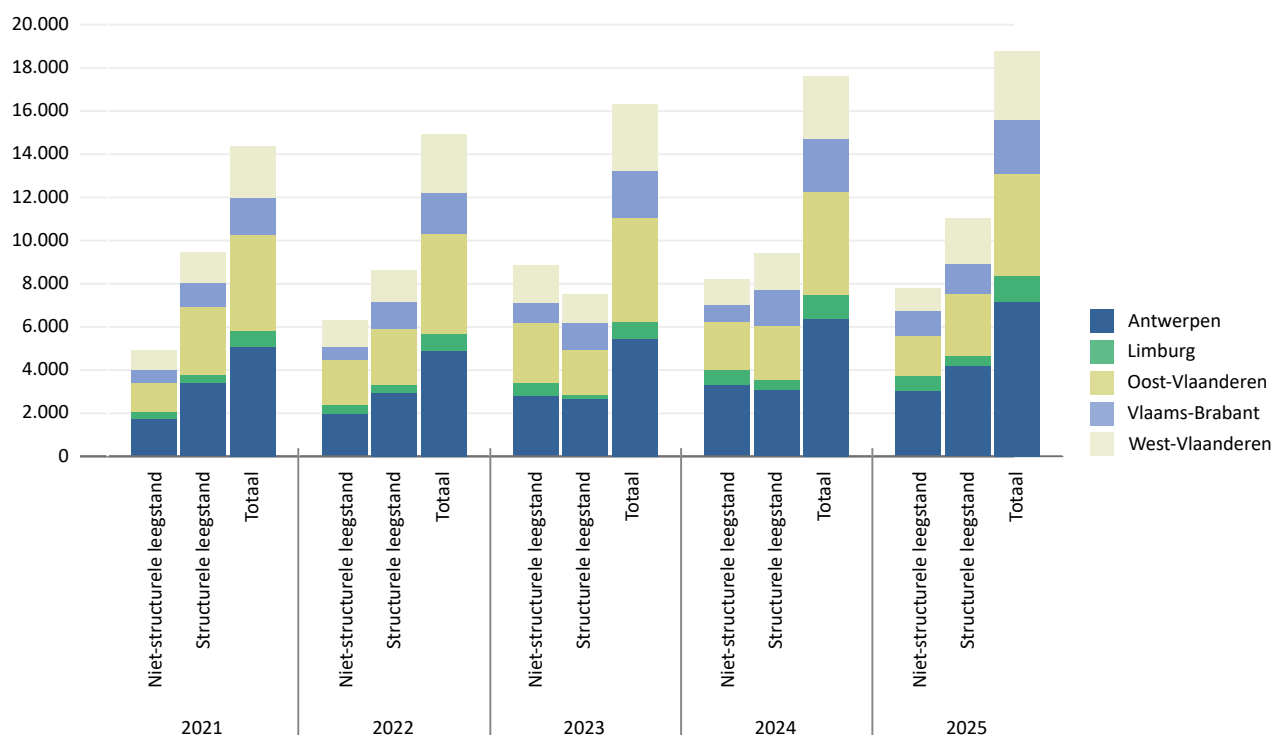
¹ Bedrag van 2025.

We spreken over niet-structurele leegstand of frictieleegstand in volgende gevallen:

- Klaar voor verhuur
- Transitwoning/wisselwoning (deze woningen staan leeg om huurders op te vangen die verhuizen omwille van renovatie)
- Onderhoud en herstel (periode tussen twee verhuringen waarin onderhouds- of herstellingswerken worden uitgevoerd)
- Te verkopen
- Juridisch geschil (leegstand duurt langer door overlijden van de huurder of een juridisch geschil)
- Andere reden

De structurele leegstand steeg in 2025 met 6%, terwijl de frictieleegstand daalde met 5%.

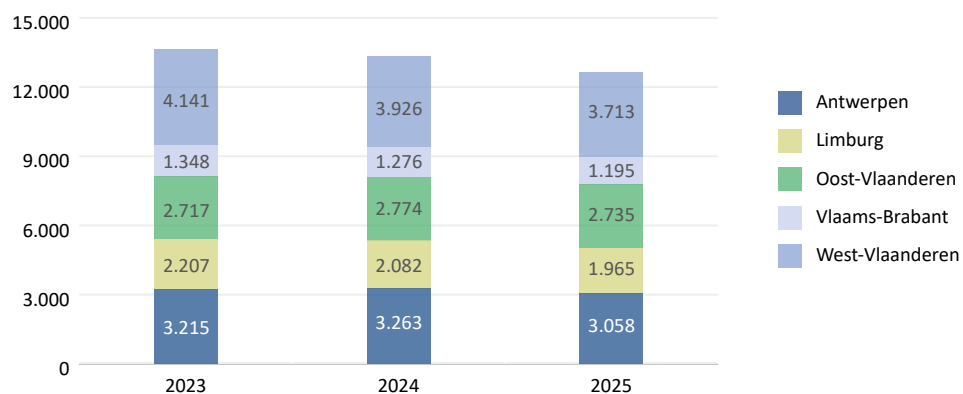
Aantal leegstaande woningen in eigendom van de woonmaatschappij



Ingehuurde woningen

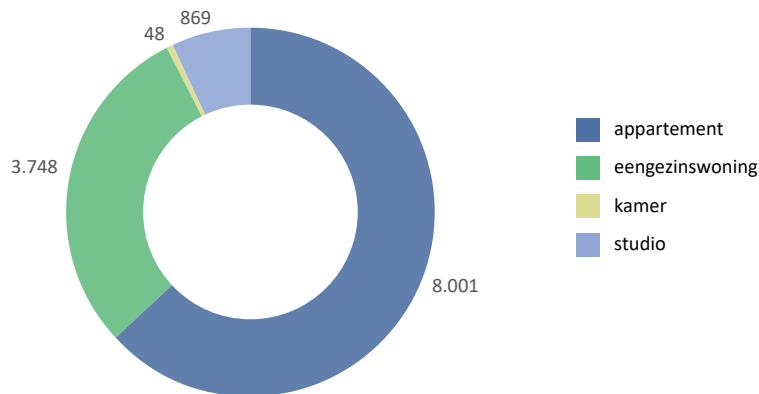
Aantal ingehuurde woningen

Eind 2025 hadden de 41 woonmaatschappijen samen 12.666 ingehuurde woningen in beheer. Het aantal ingehuurde woningen is met 5% gedaald ten opzichte van 2024.



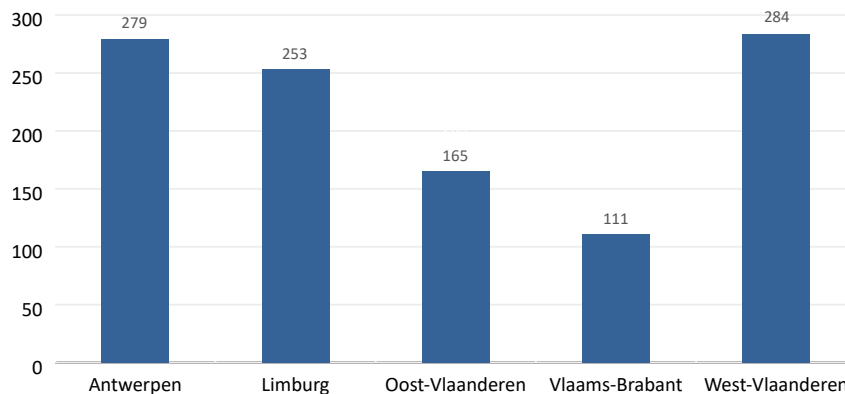
63% van de ingehuurde woningen zijn appartementen:

Verdeling ingehuurde woningen volgens woningtype



Er gingen 1.092 ingehuurde woningen uit beheer. De belangrijkste reden voor een woonmaatschappij om het hoofdhuurcontract stop te zetten was een probleem met de woningkwaliteit (in 317 dossiers). Voor de eigenaar was de belangrijkste reden het aflopen van de verhuurtermijn (in 230 dossiers).

Aantal hoofdhuurcontracten stopgezet in 2025



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.

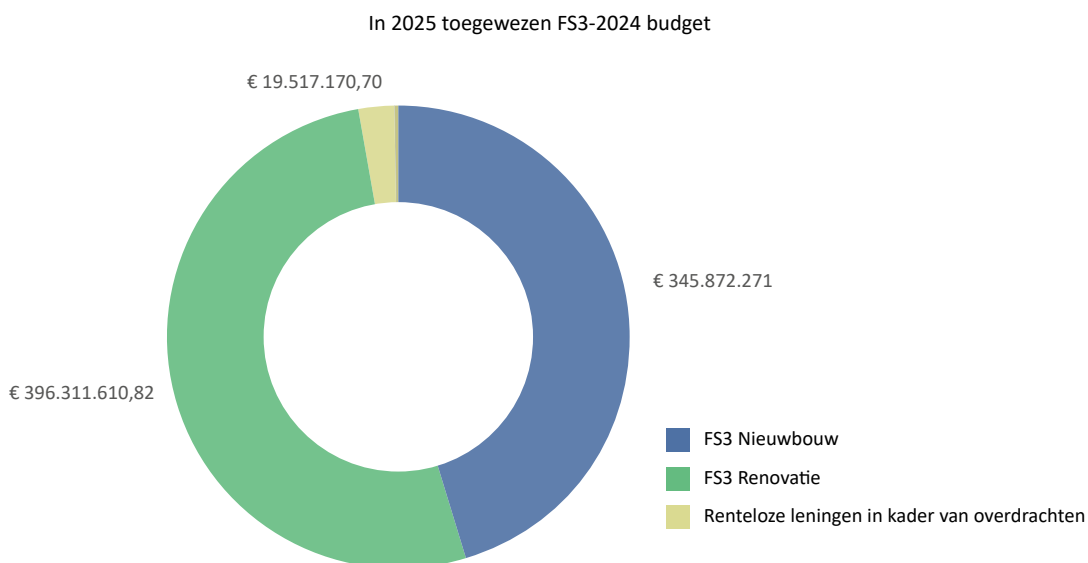
Er zijn verschillende types [leningen en subsidies](#) mogelijk voor de bouw of renovatie van sociale woonprojecten en infrastructuuraanleg. Om gesubsidieerde financiering van de Vlaamse overheid te ontvangen, moeten sociale verhuurders hun verrichtingen (laten) programmeren.

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

Gesubsidieerde financiering

In 2024 werd er nog geen FS3-budget voor 2024 gebruikt. Omdat het budget van 2024 twee jaar gebruikt kan worden, werd in 2025 toegewezen op het FS3-budget van 2024. Op de budgetten van 2025 kan ook in kalenderjaar 2026 toegewezen worden.

In 2025 werd 742,18 miljoen euro aan FS3-financiering toegewezen op het FS3-jaarbudget 2024 van 870 miljoen euro. Hiervan ging 45% naar de nieuwbouw van sociale huurwoningen en 52% naar de renovatie van sociale huurwoningen. Daarnaast werd in 2025 ook 19,52 miljoen euro (3% van het toegewezen FS3-budget 2024) aan renteloze financieringen toegewezen in het kader van de overdracht van onroerende goederen bij de vorming van de woonmaatschappijen.



Dat bracht het totale toegewezen budget op 761,70 miljoen euro en de onderbenutting op 108,30 miljoen euro. De benuttingsgraad van het FS3-jaarbudget 2024 was daarmee 87,55%. Bij de begrotingsgesprekken in 2026 werd afgesproken om éénmalig 100 miljoen euro machtiging uit de onderbenutting op het FS3 budget voor 2024 te voorzien voor een nieuwe projectoproep voor basiskoten. Daardoor wordt het niet benutte budget teruggebracht tot 8,2 miljoen euro en komt de finale benutting op 99%.

Overzicht van de toegekende jaarbudgetten en de toewijzingen voor **gesubsidieerde financiering** (= de zogenaamde FS3-leningen):

GESUBSIDIEERDE FINANCIERING			
	2023	2024	2025
FS3NB budget	€ 558.813.389	€ 478.500.000	€ 478.500.000
FS3NB toewijzing	€ 370.518.934	€ 345.872.271	€ 0
FS3RENO budget	€ 457.210.955	€ 391.500.000	€ 391.500.000
FS3RENO toewijzing	€ 626.489.727	€ 396.311.611	€ 0
Totaal FS3 budget	€ 1.016.024.344	€ 870.000.000	€ 870.000.000
Toegewezen	€ 997.008.662	€ 761.701.053	€ 0
Onderbenutting	€ 19.015.682	€ 108.298.947	€ 870.000.000
Verbruik %	98,13%	87,55%	0,00%

NB = nieuwbouw, RENO = renovatiewerken

Opmerking bij deze cijfers: De investeringsmachtiging van 2024 werd bijgesteld naar 870 miljoen euro in het kader van het traject tot rationalisatie van de financiering waarbij de tussenkomst in de gesubsidieerde lening werd opgetrokken van -1% naar -2%-lening.

Marktconforme financiering

Wonen in Vlaanderen wees in 2025 voor 202,87 miljoen euro aan **marktconforme financiering** toe op het jaarbudget (in 2024 was dit 198,27 miljoen euro). 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 en 2025 telkens 220 miljoen euro.

Renteloze leningen

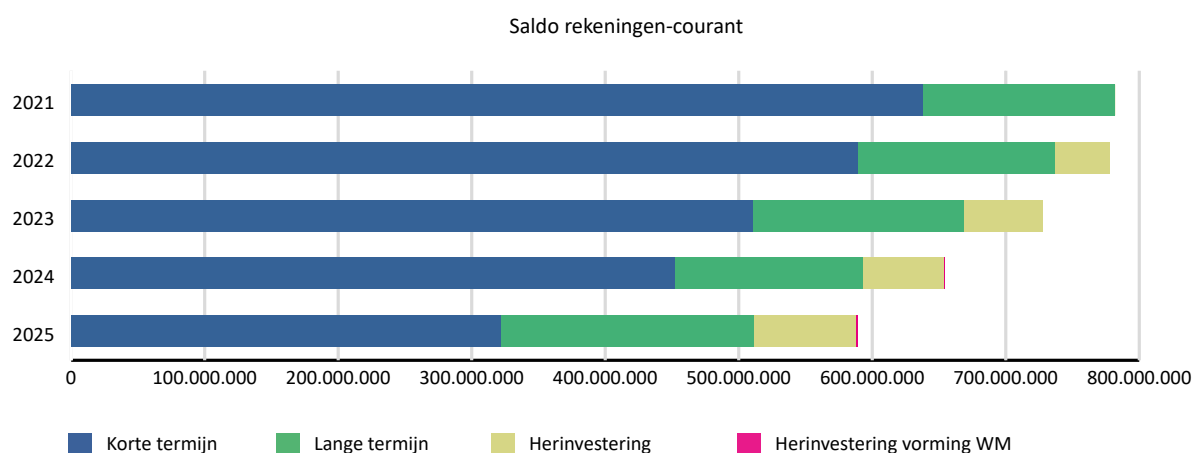
Zoals we hoger al aangaven werd er in 2025 voor 19,52 miljoen euro aan **renteloze leningen** toegewezen (in 2024 was dit 21,34 miljoen euro). Dit zijn leningen voor de financiering van de overdracht van het patrimonium bij de vorming van de woonmaatschappijen.

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.

Eind 2025 stond er in totaal 589 miljoen euro op de rekeningen-courant. De evolutie van het saldo:



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 ingehuurde 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 groeisubsidie 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 eind 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 groeisubsidie per woning als het woningaantal van ingehuurde en subsidiabele woningen is toegenomen.

In 2024 en 2025 kende Wonen in Vlaanderen in het kader van deze overgangsregeling aan 41 woonmaatschappijen subsidie toe:

SUBSIDIES AAN WOONMAATSCHAPPIJEN		
	2024	2025
Basissubsidie + aanvullende subsidie	€ 29.000.000	€ 29.724.551,56
Groeisubsidie	€ 382.000	€ 171.925,75
VIA-subsidie	€ 1.300.000	€ 1.380.450,11

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 \(SSI\)](#).

OVERZICHT VAN DE TOEGEKENDE JAARBUDGETTEN EN TOEWIJZINGEN VOOR INFRASTRUCTUURSUBSIDIES		
	2024	2025
SSI-Budget	€ 43.601.000	€ 40.301.000
SSI-Toegewezen	€ 43.601.000	€ 30.328.023
Onderbenutting	€ 0	Niet van toepassing
Verbruik %	100%	75,25%

In 2024 was al 14,57 miljoen euro op het SSI-budget van 2024 toegewezen. De rest werd toegewezen in 2025. Daarnaast werd in 2025 ook al 75,25% van het SSI-budget van 2025 toegewezen. Op dat budget kan in kalenderjaar 2026 verder toegewezen worden.

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). Sinds de -oproepen van 2024 kunnen private ondernemers naast nieuwbouw van sociale woningen ook bestaande constructies renoveren tot sociale woningen.

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

We lanceerden in 2025 twee CBO-oproepen:

1. **CBO2025-1:** Wonen in Vlaanderen publiceerde deze oproep op 2 januari 2025. Bij opening bieding (fase 1) op 24 maart 2025 waren er 19 aanvragen tot deelneming voor in totaal 26 projecten. De opening bieding van de gunningsfase (fase 2) was op 1 december 2025. Hierbij dienden 14 ondernemers projectvoorstellen in voor in totaal 20 projecten en 545 woningen. Op het einde van fase 2 werden 15 projecten gunstig gerangschikt voor in totaal 438 woningen (totaalbudget 129.938.103,45 € 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. **CBO2025-2:** 14 ondernemingen dienden hiervoor een aanvraag tot deelname in op 21 november 2025, samen goed voor 23 projecten. Deze procedure zou tegen november 2026 afgerond zijn, zodat de woonmaatschappijen dan de onderhandelingen kunnen opstarten.

De Beoordelingscommissie verhoogde voor 2025 het CBO-jaarbudget voor de realisatie van bijkomende huurwoningen naar 300 miljoen, het budget voor bijkomende koopwoningen blijft ongewijzigd op 30 miljoen.

AANTAL WONINGEN IN CBO-PROCEDURES MET MINSTENS VOORONTWERP BEZORGD EIND 2025		
Jaar	Aantal huurwoningen	Aantal koopwoningen
2021	117	0
2022-1 + 2022-2	85	0
2023-1 + 2023-2	164	0
2024-1 + 2024-2	353	22
2025-1	438	0
2025-2	Nog niet afgerond	Nog niet afgerond

Sinds 2022 zijn er twee CBO-oproepen per jaar. De resultaten zijn samengeteld voor 2022-2024.

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 voor verschillende woonmaatschappijen werken.

De raamovereenkomst voor de bouw van (grondgebonden) woningen, Design & Build 2019, eindigde op 10 juni 2024. Als opvolger van deze procedure plaatste Wonen in Vlaanderen op 15 mei 2024 een nieuwe opdracht in de markt: Design & Build 2024. Wonen in Vlaanderen sloot op 1 maart 2025 een raamovereenkomst af met Bouwonderneming Damman, voor de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen. Voor de provincie Limburg werd het Bouwbedrijf Dethier.

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 Durabrik bouwbedrijven nv, voor de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen. Voor de provincie Limburg werd het Cosimco nv. Wonen in Vlaanderen trof in 2025 al de nodige voorbereidingen om een nieuwe oproep voor de bouw van appartementen te lanceren in 2026.

Aantal woningen dat via het raamcontract Design & Build gerealiseerd wordt (woningen zijn minstens aangemeld in het Projectportaal van Wonen in Vlaanderen) eind 2024/2025:

AANTAL WONINGEN DAT VIA HET RAAMCONTRACT DESIGN & BUILD WORDT GEREALISEERD				
	31.12.2024		31.12.2025	
	Aantal huurwoningen	Aantal koopwoningen	Aantal huurwoningen	Aantal koopwoningen
Design & build 2019 grondgebonden woningen	749	80	710	101
Design & Build 2021 appartementen	202	11	391	73
Design & Build 2024 grondgebonden woningen	/	/	31	73

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.

Eind 2025 waren er in het kader van deze raamovereenkomst 26 minicompetities georganiseerd voor een totaal van 543 woningen. In 2025 werden er al 18 woningen gerealiseerd via 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](#):

“We bleven stevig inzetten op de verwerving van strategische gronden als fundament om betaalbaar wonen op te voorzien. In 3 gemeenten zijn gronden aangekocht en in uitbreiding een overeenkomst tot aankoop van aangrenzende percelen.

Eind 2025 zijn in samenwerking met Vlabinvest in totaal 1600 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 43 wooneenheden. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 410 Vlabinvest-appartementen en 224 Vlabinvestwoningen. Binnen diezelfde projecten werden ook 755 sociale appartementen en 211 sociale woningen mogelijk gemaakt.

De totale grondoppervlakte in eigendom van Vlabinvest bedraagt 19ha 39a 32ca op 32 verschillende locaties.”

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 F53-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.

In 2025 kocht de VMSW geen gronden aan. Ze verstrekte evenmin leningen via het Rollend Grondfonds.

Op 22 mei 2025 verlengde de VMSW het recht van opstal ten voordele van Vlabinvest apb op de grond te Meise, Vilvoordsesteenweg. Het recht van opstal werd verlengd voor een duur van vijftien jaar.

De VMSW was op 31 december 2025 nog eigenaar van de volgende gronden die werden aangekocht met middelen van het Rollend Grondfonds:

- Kortenbergh, Vierhuizen
- Zaventem (Nossegem), Namenstraat
- Meise, Vilvoordsesteenweg (met opstal tot 1 augustus 2040)
- 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 943,75 euro (of 1048,61 euro in bepaalde steden)². 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. Eind december 2025 waren er in totaal 84 sociale huurwoningen en 216 geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd in het kader van dit systeem.

GECONVENTIONEERDE VERHUUR - AANTAL WONINGEN GEREALISEERD (= DEFINITIEVE SUBSIDIEAANVRAAG INGEDIEND)			
	2023	2024	2025
Sociale huurwoningen	5	48	31
Geconventioneerde huurwoningen	3	131	82
Totaal	8	179	113

Het gemiddeld maandelijks subsidiebedrag voor geconventioneerde huurprojecten (berekend op de uitgevoerde betalingen in december 2025 voor alle gerealiseerde projecten) was 305,98 euro:

GEMIDDELD MAANDELIJKS SUBSIDIEBEDRAG VOOR GECONVENTIONEERDE HUURPROJECTEN	
Segment Beschrijving	Gemiddeld subsidiebedrag
Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd en verhuurd door de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer	€ 281,15
Sociale huurwoningen gerealiseerd door de private initiatiefnemer en verhuurd via de woonmaatschappij	€ 353,66
Geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door de private initiatiefnemer maar verhuurd door de woonmaatschappij of door de geconventioneerde verhuurorganisatie	€ 297,50
Totaal	€ 305,98

² Bedragen van 2025.

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 toegewezen.

Volgende projecten kregen in 2024 een renteloze lening:

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

Enkel het project 'Studentenhuis Schoofslaan' werd intussen volledig voltooid. De 208 gerenoveerde basiskoten werden op 22 september 2025 in gebruik genomen.

5

WONINGKWALITEIT

Inhoud

5. WONINGKWALITEIT

53

1. Informeren, sensibiliseren en stimuleren	57
2. Normeren	59
3. Proactieve en preventieve aanpak	63
4. Administratieve handhaving	66
5. Strafrechtelijke handhaving: de Vlaamse Wooninspectie	69
6. Kwaliteit en duurzaamheid sociale huurmarkt	71
7. Leegstaande woningen opsporen, registreren en aanpakken	74



WONINGKWALITEIT

1. INFORMEREN, SENSIBILISEREN EN STIMULEREN

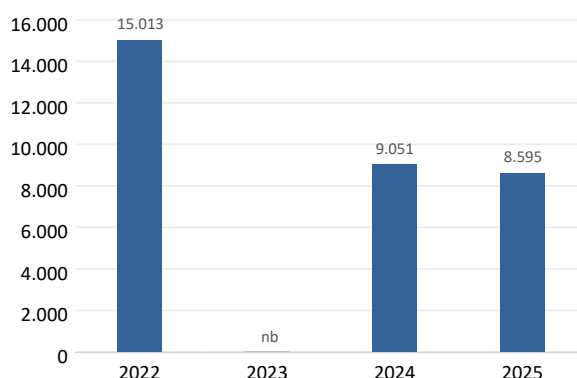
Woningkwaliteitswijzer

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 informatie over de minimale woningkwaliteitsnormen.

De grafiek hieronder toont dat het aantal weergaven van de startpagina van de woningkwaliteitswijzer in 2025 verder afneemt. De registratie van het gebruik startte in 2022, het eerste volledige jaar na de lancering van het instrument. Voor 2023 zijn geen cijfers beschikbaar, omdat van september tot en met december tijdelijk een aangepaste cookiewerking werd ingevoerd. In die periode werden enkel functionele cookies opgeslagen en moesten gebruikers expliciet toestemming geven voor het registreren van analytische cookies.

Ook het aantal ingevulde testen in de woningkwaliteitswijzer daalde in 2025 verder. Er zijn geen grote verschuivingen tussen de thema's: burgers blijven vooral de klassieke onderdelen raadplegen, zoals de stabiliteit van de woning en de staat van ramen en deuren.

Aantal weergaven startpagina woningkwaliteitswijzer



WONINGASPECTEN					
	2021	2022	2023	2024	2025
Een aangenaam binnenklimaat	1.320	1.030	1.423	569	471
Degelijke afwerking van muren, plafonds en vloeren	1.258	960	1.219	510	406
Een brandveilige woning	1.424	1.018	1.323	543	465
Een comfortabele woning	1.227	929	1.190	498	415
Een energiezuinige woning	1.331	1.121	1.714	679	530
Functionele ramen en deuren van de woning	2.600	1.945	2.444	965	904
Gebruik en infiltratie van hemelwater	935	770	1.016	392	337
Voldoende netto-vloeroppervlakte en afgestemde woningbezetting	886	708	910	395	325
Gebruik van onschadelijke materialen	810	651	873	361	275
Een stabiele woning	4.482	3.069	3.959	1.647	1.575
Een toegankelijke woning en respect voor de persoonlijke levenssfeer	862	688	914	381	299
Veilige en energiezuinige technische installaties	1.577	1.162	1.445	587	496
Valveilige trappen, overlopen en borstweringen	1.153	914	1.174	496	401
Een vochtvrije woning	2.128	1.537	1.926	866	820
Totaal	21.993	16.502	21.530	8.889	7.719

Omdat het gebruik van de woningkwaliteitswijzer beperkt is, wordt de komende jaren ingezet op een grotere zichtbaarheid en bekendheid. Een eerste stap daartoe was de volledige actualisering van de woningkwaliteitswijzer in 2025.

Mijn VerbouwPremie

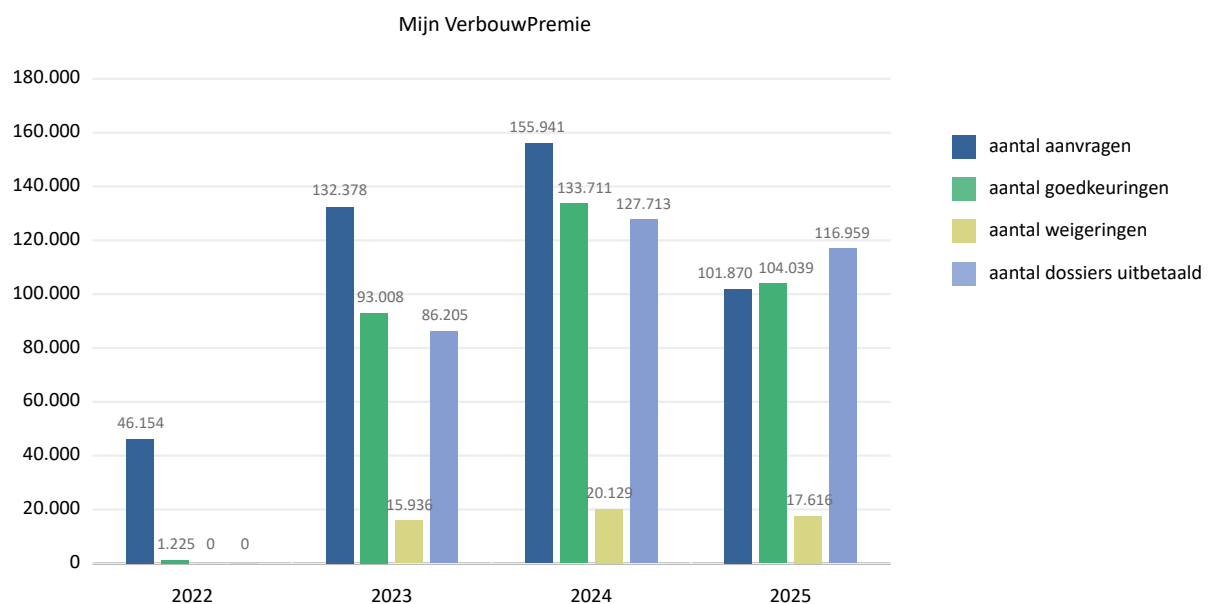
Wie investeert in een bestaande woning, appartement, appartementsgebouw of een niet-woongebouw, kan afhankelijk van de doelgroep [Mijn VerbouwPremie](#) aanvragen voor investeringen in energie-efficiëntie en woningkwaliteit.

Sinds 1 juli 2025 is Mijn VerbouwPremie grondig hervormd. Zo zijn er sindsdien vier inkomenscategorieën in plaats van drie (want de laagste inkomenscategorie werd opgedeeld in categorie 3 en 4). Ook de (categorieën van) werken die in aanmerking komen voor een premie wijzigden, net als de bijhorende premiebedragen. Afhankelijk van de doelgroep en de categorie van werken bracht dit een verhoging of verlaging van de premie met zich mee.

Om al deze aanpassingen vlot door te voeren sloot Mijn Verbouwloket tussen 1 juli en 31 augustus 2025. Aanvragen in het nieuwe systeem waren mogelijk vanaf 1 september 2025.

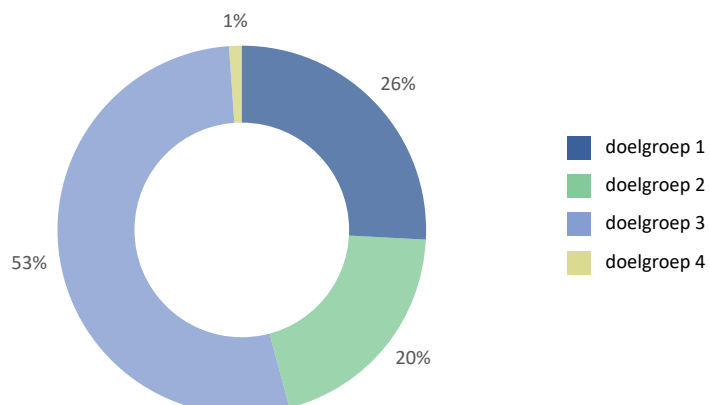
De cijfers over 2025 moeten daarom met de nodige nuance worden geïnterpreteerd en mogen niet zomaar vergeleken worden met de voorgaande jaren, zeker wat betreft de inkomenscategorieën, de categorieën van werken en de premiebedragen. Daarom beperken we ons in dit jaarverslag tot de globale resultaten.

Aantal Mijn Verbouwpremies aangevraagd, goedgekeurd, geweigerd en uitbetaald in 2022-2025:



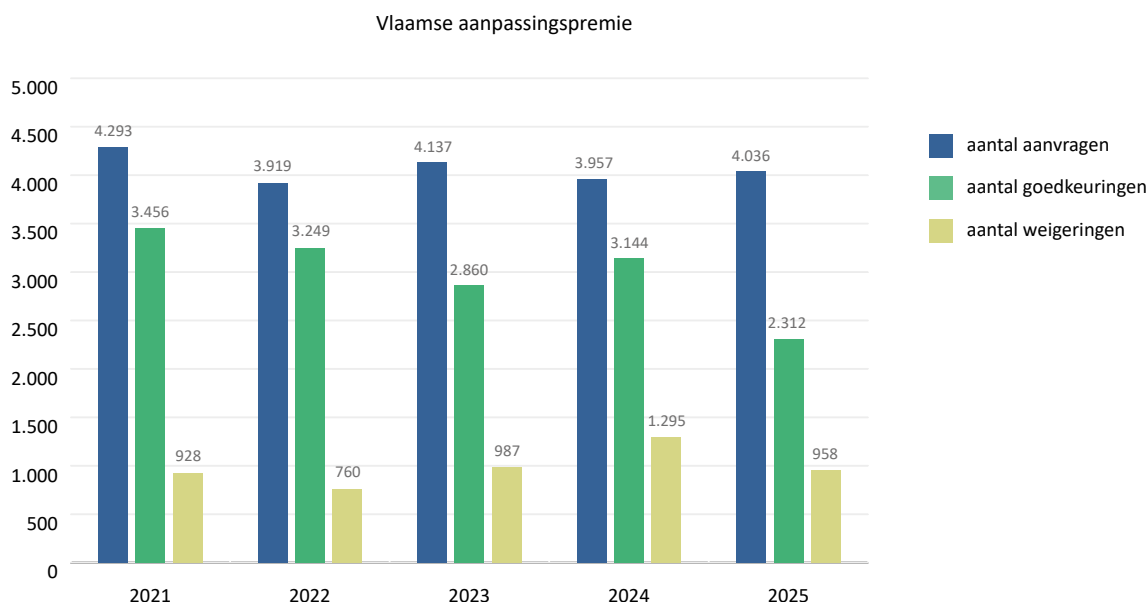
In 2025 werd 54% van de premiebedragen uitbetaald aan de laagste inkomenscategorie (= doelgroep 3 en vanaf 1 juli doelgroep 3 en 4).

Verdeling uitbetaalde dossiers Mijn VerbouwPremie over de verschillende doelgroepen



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.



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:

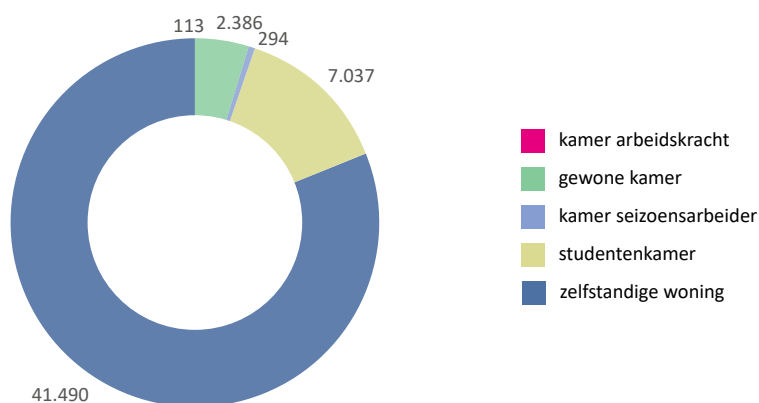
- als een verhuurder een conformiteitsattest vraagt;
- als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is;
- bij een inhuurname door een woonmaatschappij;
- op eigen initiatief.

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 2025 voerden Vlaamse woningcontroleurs in totaal 51.320 conformiteitsonderzoeken uit. De meerderheid van deze onderzoeken (81%) vond plaats in zelfstandige woningen, in 19% van de onderzoeken ging het over kamerwonen.

Verdeling conformiteitsonderzoeken 2025 volgens type technisch verslag



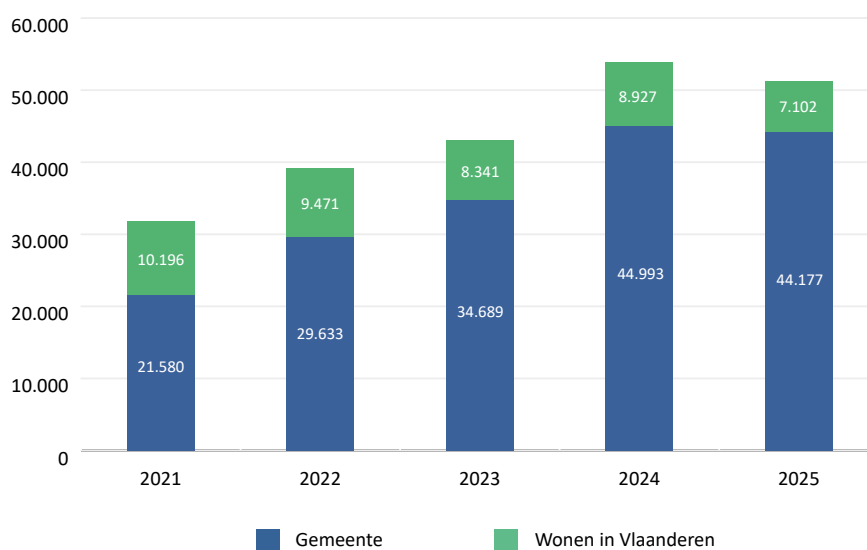
Het aantal conformiteitsonderzoeken met oog op de afgifte van een conformiteitsattest, dat de voorbije jaren zeer sterk is gestegen, lijkt zich te stabiliseren.

Conformiteitsonderzoek volgens reden van onderzoek

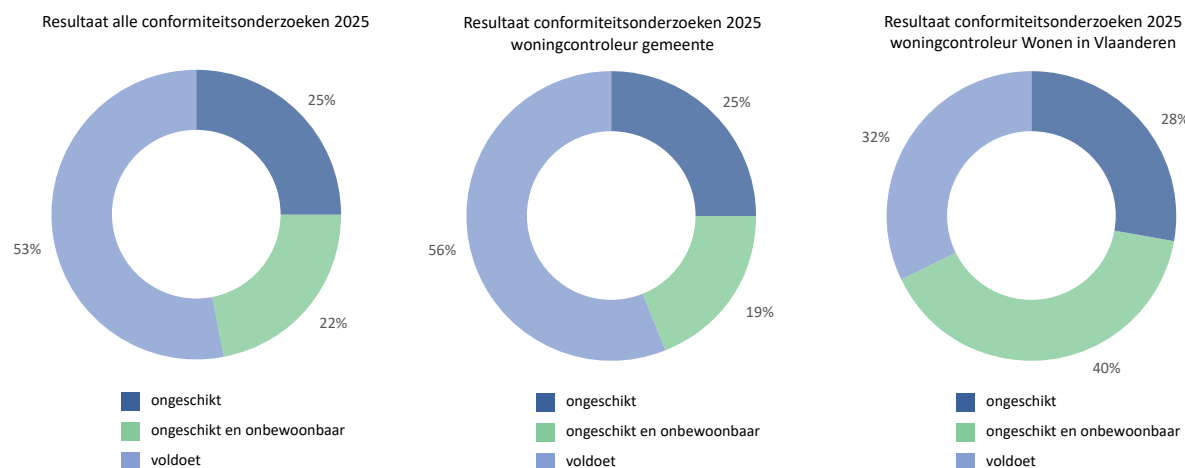


Woningcontroleurs die werken in dienst of in opdracht van een lokaal bestuur (of intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid) voerden in 2025 86% van de conformiteitsonderzoeken uit

Conformiteitsonderzoeken
volgens type woningcontroleur



Voor 53% van de conformiteitsonderzoeken stelde de woningcontroleur vast dat de gecontroleerde woning voldeed aan de woningkwaliteitsnormen.



Rookmeldersverplichting

In 18% van alle onderzoeken stelde de woningcontroleur vast dat het gebouw niet voldeed aan de rookmeldersverplichting. Op niveau van de woning voldeed 9% niet¹.

CONFORMITEITSONDERZOEKEN MET VASTSTELLING NIET VOLDAAN AAN DE ROOKMELDERSVERPLICHTING				
Provincies	Deel B		Deel C	
Antwerpen	1877	20%	1556	11%
Limburg	476	21%	484	15%
Oost-Vlaanderen	1682	15%	1183	8%
Vlaams-Brabant	676	18%	562	7%
West-Vlaanderen	1406	17%	870	8%
Totaal	6117	18%	4655	9%

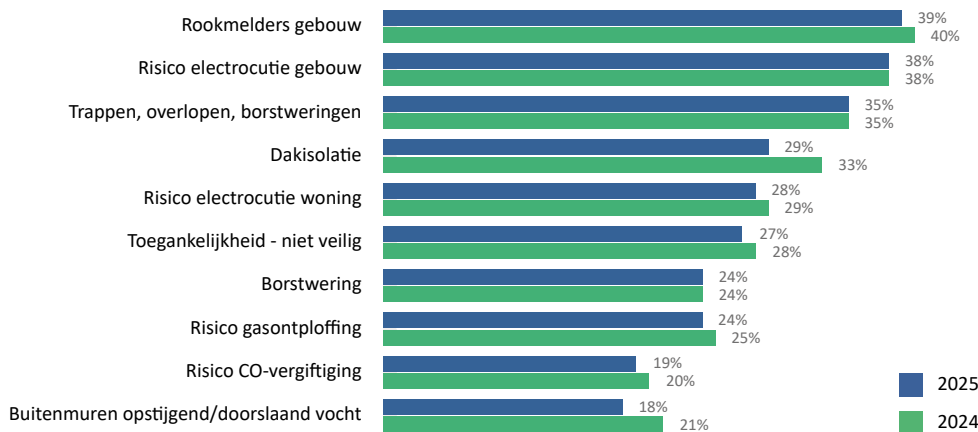
CONFORMITEITSONDERZOEKEN MET VASTSTELLING NIET VOLDAAN AAN DE ROOKMELDERSVERPLICHTING				
Woningcontroleur	Deel B		Deel C	
Gemeente	4468	15%	3390	8%
Wonen in Vlaanderen	1649	32%	1265	18%
Eindtotaal	6117	18%	4655	9%

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

10 meest voorkomende gebreken in niet-conforme woningen

Bij de woningen die niet in orde waren² stellen we vast dat de meest voorkomende gebreken doorheen de jaren grotendeels dezelfde blijven. In 2025 werd in bijna 40% van de gevallen een inbreuk op de rookmeldersverplichting (op niveau van het gebouw) vastgesteld. Dat was ook het geval voor risico's op elektrocutie. Problemen met trappen, overlopen en borstweringen kwamen in 35% van de niet-conforme woningen voor. Het aantal niet-conforme woningen met onvoldoende dakisolatie is lichtjes gedaald, van 33% in 2024 naar 29% in 2025.

10 meest voorkomende gebreken in niet-conforme woningen



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.
 - Door te slagen voor een EVC-test bij een EVC-testcentrum. EVC staat voor 'erkennen van verworven competenties'.
- 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.

De **opleiding tot woningcontroleur** wordt gegeven in vijf centra voor volwassenenonderwijs (cvo), verspreid over Vlaanderen (stand van zaken eind 2025):

- cvo Miras (Brugge)
- cvo GO! Antwerpen (Antwerpen)
- cvo De Verdieping (Heusden-Zolder)
- cvo Qrios (Genk, Leuven ea)
- cvo Gent (Gent)

De opleiding beslaat 490 lestijden, waarvan 120 lestijden werkplekleren (stage). GO! Antwerpen biedt de opleiding in contactonderwijs aan; bij de andere cvo's is de opleiding online. In 2025 waren een 80-tal cursisten ingeschreven, een 30-tal cursisten studeerde af.

² Dit zijn de zogenaamde niet-conforme woningen: woningen met minstens 1 ernstig gebrek, waardoor de woning in aanmerking komt voor een ongeschiktverklaring of een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De **EVC-testen** gebeuren in twee EVC-testcentra:

- cvo GO! Antwerpen
- cvo De Verdieping

In 2025 namen zij samen 86 EVC-testen af. In totaal behaalden 74 kandidaten op die manier de beroepskwalificatie; 12 kandidaten slaagden in 2025 niet voor hun EVC-test.

Sinds 7 augustus 2025 zijn er **twee geaccrediteerde keuringsinstellingen**, namelijk:

- ACEG, met zetel in Grimbergen en 9 erkende woningcontroleurs in dienst
- Vastgoedexperts, met zetel in Laakdal en 10 erkende woningcontroleurs in dienst

Op 31 december 2025 waren er in totaal 222 erkende woningcontroleurs gekend in VLOK. Eind 2024 waren dat er nog maar 111. Het aantal erkende woningcontroleurs verdubbelde dus in de loop van 2025.

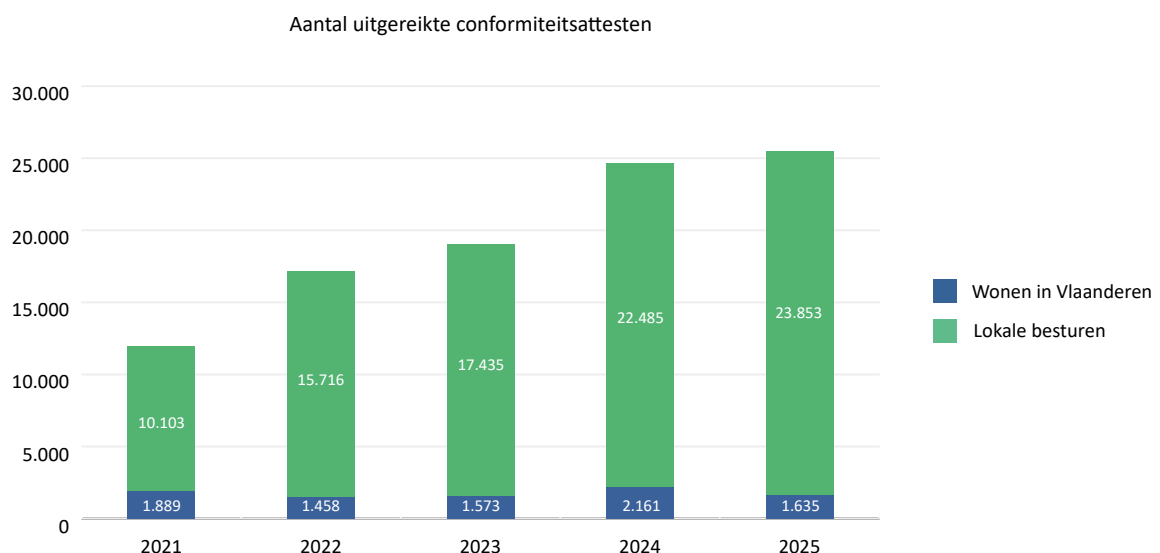
In 2025 bereidde Wonen in Vlaanderen de uitrol voor van een coaching- en monitoringsysteem voor erkende woningcontroleurs. Dat systeem is op 1 januari 2026 opgestart.

3. PROACTIEVE EN PREVENTIEVE AANPAK

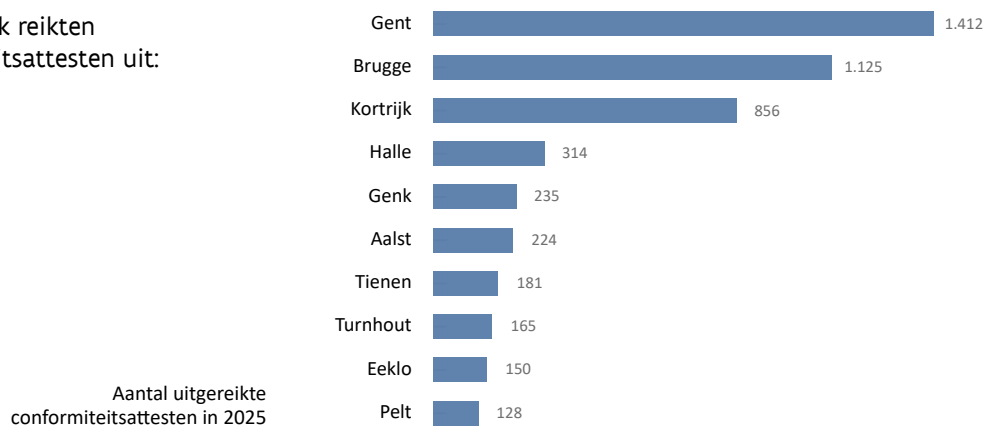
Conformiteitsattest

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.

In 2025 werd een recordaantal conformiteitsattesten uitgereikt: 25.488. Het aantal afgeleverde conformiteitsattesten is in de periode 2021-2025 meer dan verdubbeld:

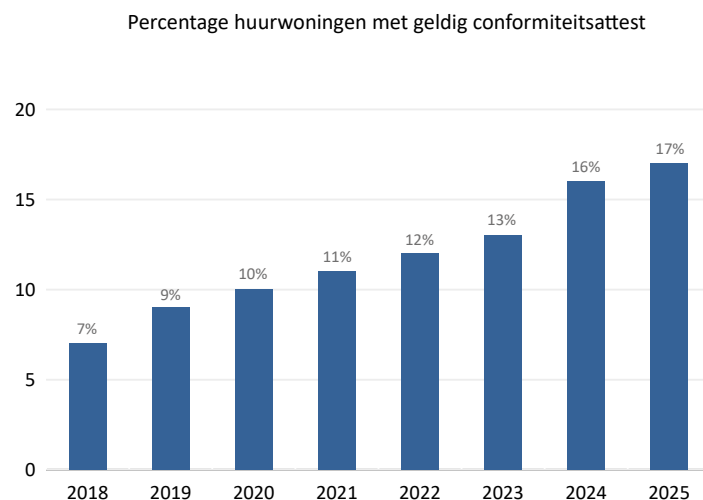


Gent, Brugge en Kortrijk reikten het meeste conformiteitsattesten uit:



In het kader van een gemeentelijke verordening die het conformiteitsattest verplicht op de huurmarkt (zie verder) werden er in 2025 7.451 conformiteitsattesten uitgereikt.

Eind 2025 had naar schatting ongeveer 17% van de huurwoningen in Vlaanderen een geldig conformiteitsattest. In 2021 was dat nog maar 11%.



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 2025 hadden 120 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 2025 32 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 167 reglementen waarin de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt.

Specifiek kader voor huisvesting arbeidskrachten

Sinds 1 oktober 2023 bestaat de mogelijkheid om een specifiek woningkwaliteitskader uit te werken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten in kamerwoningen. Deze 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 2025 hadden Antwerpen, Genk en Herzele van deze mogelijkheid al gebruik gemaakt³.

Vlaams kotlabel

Vanaf 1 januari 2025 treedt het [uniform Vlaams kotlabel](#) in werking. Een lokaal bestuur kan het Vlaams kotlabel toekennen voor studentenhuishuizing 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

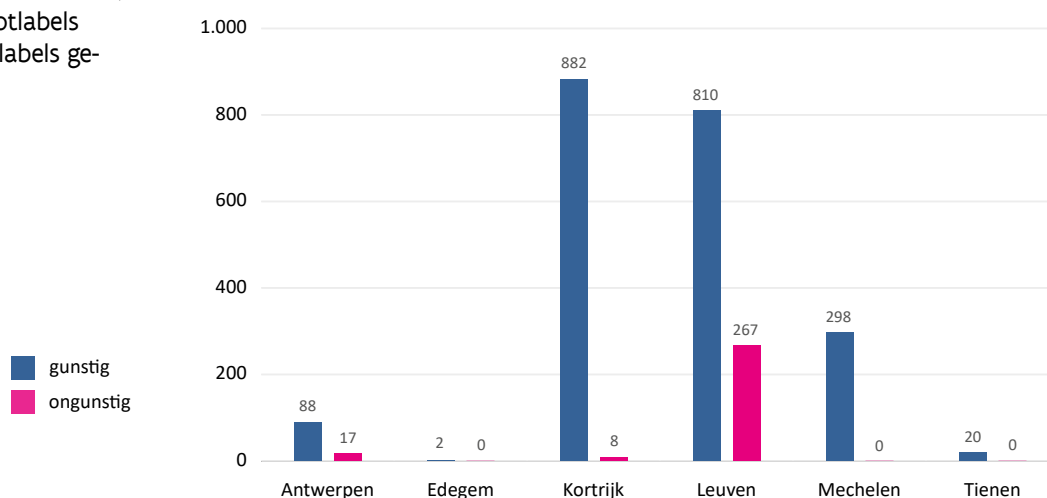
Het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

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 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. Er werd een communicatieaanpak uitgewerkt met een toolbox die we ter beschikking stelden van de lokale besturen. Op operationeel vlak werd een digitaal aanvraagloket ontwikkeld dat gekoppeld is aan het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK). Via dit loket kunnen verhuurders een kotlabel aanvragen. Lokale besturen behandelen deze aanvragen vervolgens in VLOK, waar zij de procedures kunnen opvolgen en de labels kunnen toekennen en 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.

In 2025, het eerste jaar van het uniform Vlaams kotlabel, werden er 2100 kotlabels uitgereikt en 292 labels geweigerd.

Beoordeling kotlabels in 2025 per lokaal bestuur



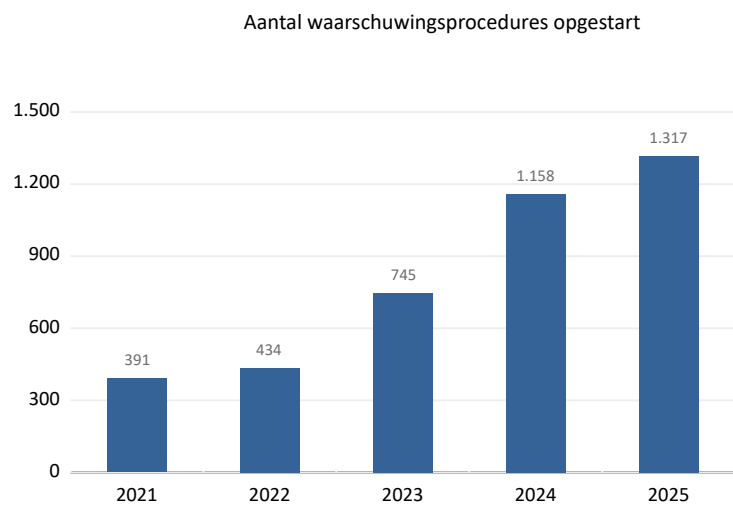
³ De verordening van Herzele is wel pas in werking getreden op 1 januari 2026.

4. ADMINISTRATIEVE HANDHAVING

Waarschuwingprocedure

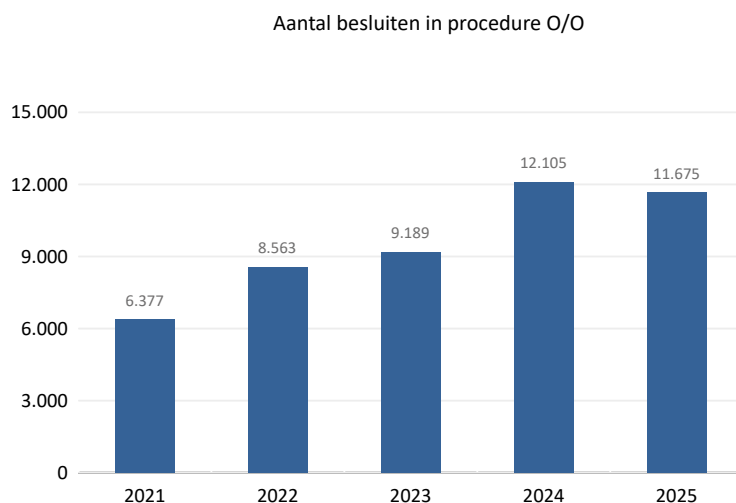
Met de [waarschuwingprocedure](#) kregen steden en gemeenten de mogelijkheid om te kiezen voor een bemiddelen-de aanpak. Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij een melding van slechte woningkwaliteit kiezen om de waarschuwingprocedure te starten. Dat is ook mogelijk als die melding een expliciet verzoek 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 dat een lokaal bestuur opstart, stijgt jaar na jaar. In totaal waren er in 2025 1.317 woningen betrokken in een waarschuwingprocedure.



Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

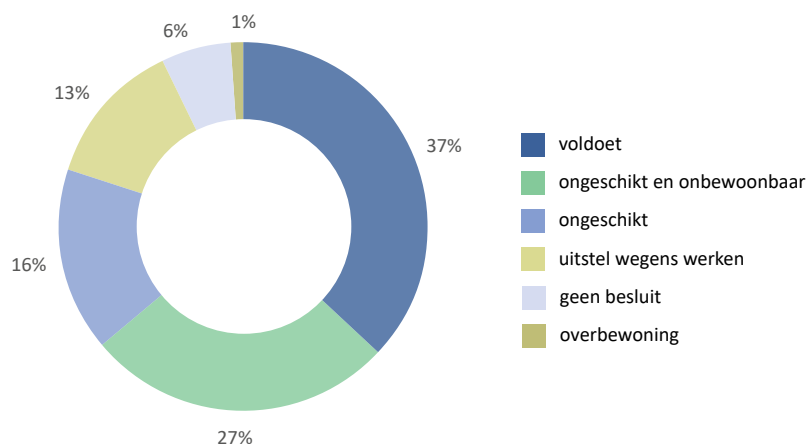
De [procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring](#) is de meest gangbare administratieve procedure bij woningkwaliteitsproblemen. Ze bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen in Vlaanderen. De procedure heeft tot doel alle woningen in het Vlaamse gewest op een minimaal 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 2025 lag het aantal besluiten genomen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring iets lager dan in het recordjaar 2024, maar nog altijd een stuk hoger dan in de jaren ervoor.

Besluiten in procedure O/O in 2025

Het hoge aandeel besluiten 'niet ongeschikt of onbewoonbaar' ('voldoet' in onderstaande grafiek) toont vooral 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. Opvallend is ook dat de burgemeester in 13% van de dossiers de beslissing uitstelde zodat de eigenaar de nodige werken aan de woning kon uitvoeren.



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 mensonwaardige levensomstandigheden.

Het aantal besluiten tot overbewoondverklaring was ook in 2025 heel beperkt, maar blijft wel stijgen.

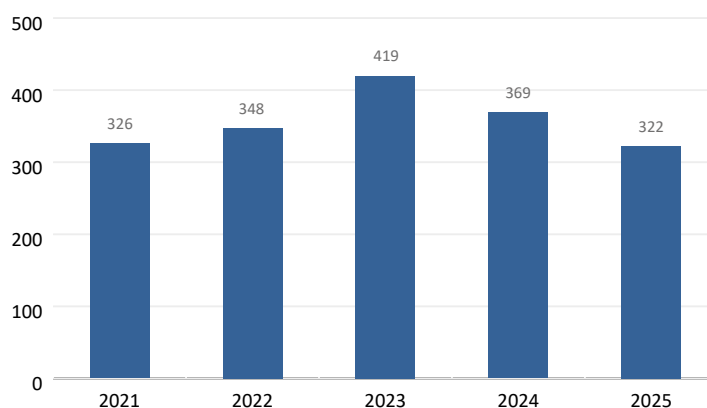
AANTAL BESLUITEN TOT OVERBEWOONDVERKLARING	
Jaar	Aantal besluiten
2021	29
2022	58
2023	72
2024	81
2025	87

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 beslissing van de minister zal enkel betrekking hebben op de kwaliteit van de woning.

Het aantal beroepen dat bij de minister werd ingediend in 2025 lag lager dan in de voorgaande jaren.

Aantal beroepen ingediend bij de minister



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.

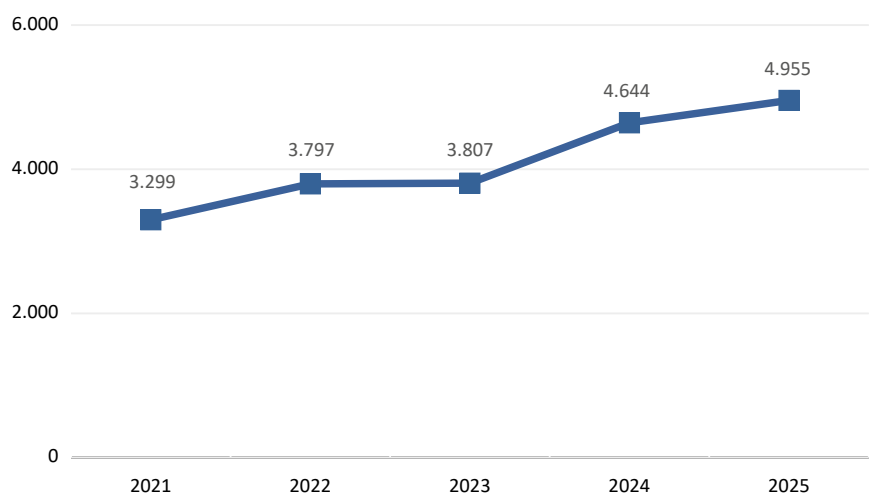
Er is een heffingsplicht voor de houder(s) van het zakelijk recht van de woningen op VIVOO. Dat is ofwel een Vlaamse heffing ofwel een gemeentelijke heffing.

Wonen in Vlaanderen schrapt een woning uit de inventaris als:

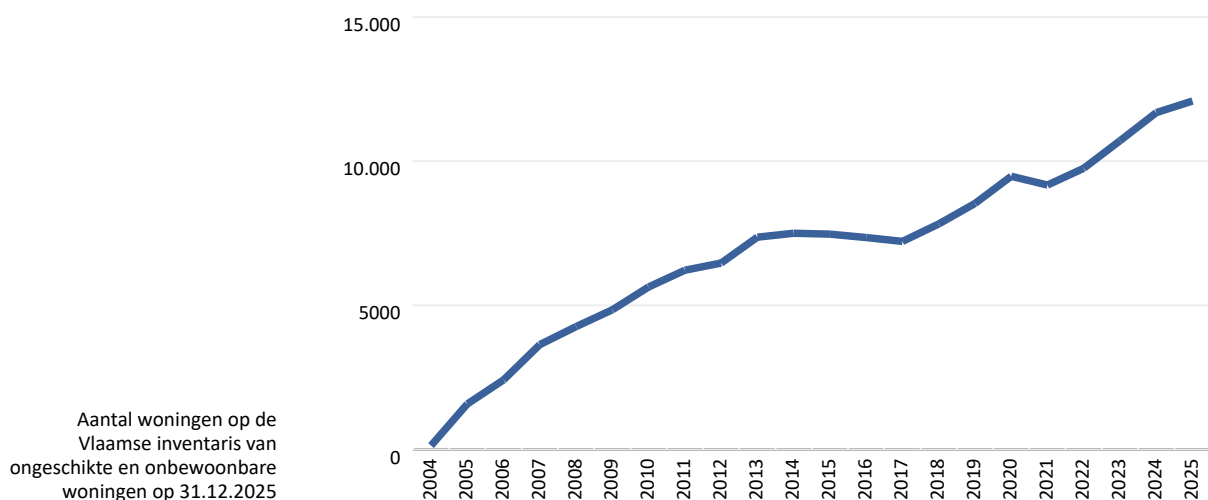
- de woning opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en dus een conformiteitsattest kreeg;
- de woning gesloopt werd;
- de woning een andere bestemming kreeg.

In 2025 nam Wonen in Vlaanderen 5.359 woningen op in de inventaris. Tegelijk kon Wonen in Vlaanderen 4.955 woningen schrappen. Het aantal schrappingen stijgt daarmee voor het vijfde jaar op rij. Meer en meer geïnventariseerde woningen worden dus in orde worden gebracht. De woningen die in 2025 geschrapt werden uit de inventaris stonden gemiddeld 658 dagen op de inventaris. In 2021 duurde dit nog gemiddeld 738 dagen, dus het ziet ernaar uit dat eigenaars de woningen ook sneller in orde brengen.

Aantal woningen geschrapt uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen



Aangezien er nog steeds jaarlijks meer opnames dan schrappingen zijn, groeit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen verder aan. Eind 2025 stonden er in totaal 12.088 woningen op de inventaris.



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 2025 hadden 75 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.

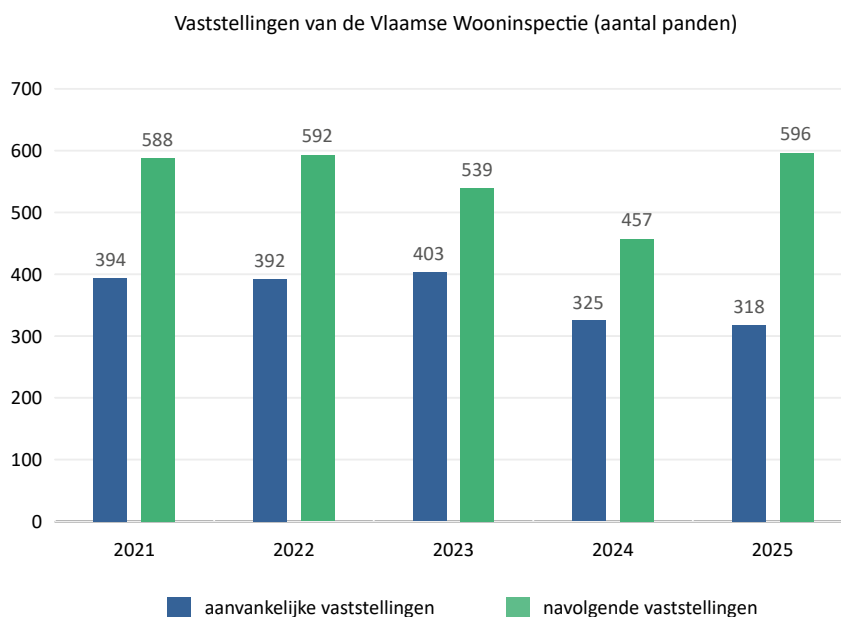
Meer informatie over en cijfers bij deze Vlaamse heffing zijn terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/publicaties/jaarverslag-vlaamse-belastingdienst>.

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 dus een bijzondere inspectiedienst van Wonen in Vlaanderen. De wooninspecteurs hebben specifieke bevoegdheden als officier van gerechtelijke politie. Ze treden op tegen het verhuren, te huur stellen en ter beschikking stellen van woningen met zeer ernstige kwaliteitsproblemen en doen dat volgens vastgestelde prioriteiten.

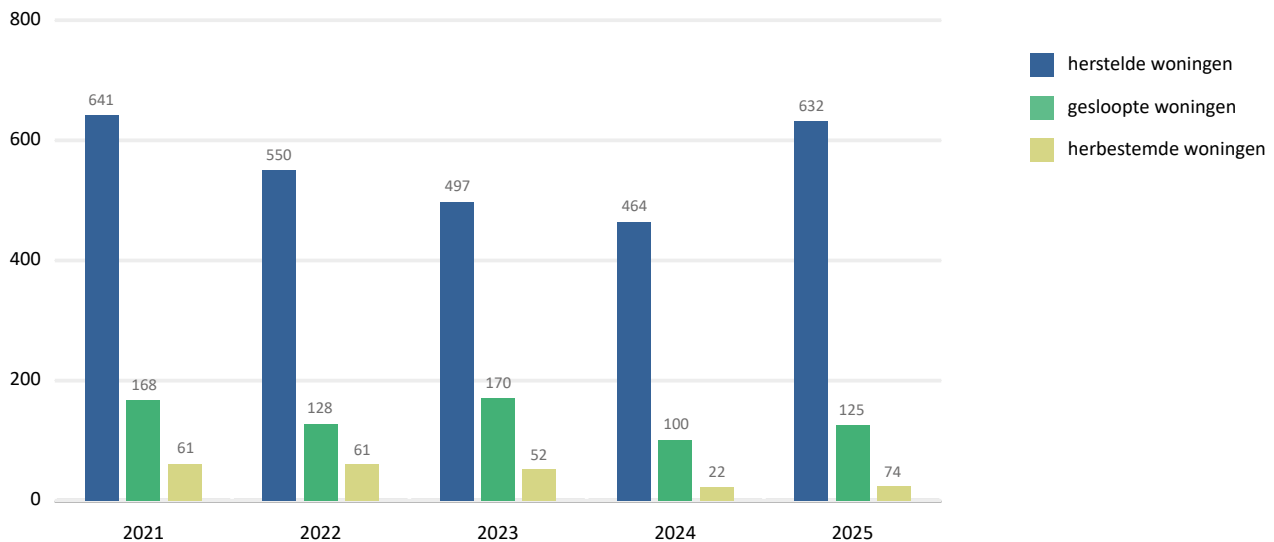
In de strafrechtelijke procedure zat het aantal vaststellingen opnieuw in lijn met de periode 2021-2023, na de daling in 2024. De Vlaamse Wooninspectie voerde in 2025 914 vaststellingen uit. Opvallend is het hoge aantal navolgende vaststellingen (65,21% van alle vaststellingen). Dat is een rechtstreeks gevolg van het hoge aantal meldingen van herstel dat de Vlaamse Wooninspectie in de loop van 2025 ontving.



Voor 289 panden werd in 2025 – naar aanleiding van een aanvankelijke vaststelling – een herstelvordering opgesteld. Voor de vaststellingen van eind 2025 volgt de herstelvordering in principe begin 2026.

Als bij een navolgende controle blijkt dat het pand opnieuw in orde is stelt de wooninspecteur een proces-verbaal van uitvoering op. De herstelvordering is dan uitgevoerd. In 2025 ging het in totaal over 345 uitgevoerde herstelvorderingen. Het herstel gaf aanleiding tot 632 herstelde woningen, 125 gesloopte woningen en 74 herbestemde woningen.

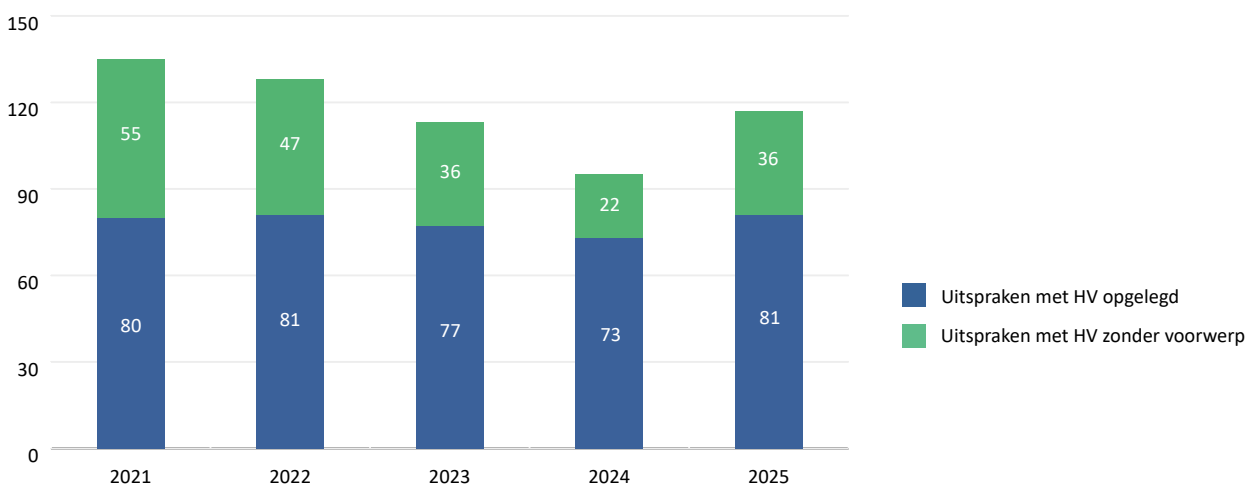
Aantal woningen waarvoor de herstelvordering is uitgevoerd



Gerechtelijke uitspraken

In 2025 waren er in totaal 130 gerechtelijke uitspraken over krotverhuur. In 81 uitspraken legde de rechter de herstelvordering op en in 36 gevallen was dat niet meer nodig omdat de overtreder de herstelvordering intussen had uitgevoerd. De andere uitspraken betreffen voornamelijk straffen zonder herstelvordering.

Aantal gerechtelijke uitspraken over herstel



Bestuurlijke handhaving

De Vlaamse Wooninspectie kan sinds 1 januari 2023 in het kader van de strafrechtelijke procedure zelf bestuurlijk beboeten als het Openbaar Ministerie beslist om schendingen van de minimale woningkwaliteitsnormen niet te vervolgen. Ook dossiers waarin het parket niet tijdig beslist, 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.

In onderstaande tabel geven we het aantal strafrechtelijke dossiers waarvoor bestuurlijke handhaving mogelijk is⁴, het aantal dossiers waarvoor een voorstel tot betaling van een geldsom is gedaan en het aantal dossiers waarvoor de beboetingsprocedure is opgestart. Sinds de start in 2023 heeft de Vlaamse Wooninspectie 237 bestuurlijke dossiers opgestart⁵. Het betreft een momentopname aangezien een groot aantal dossiers nog in onderzoek zijn bij het parket.

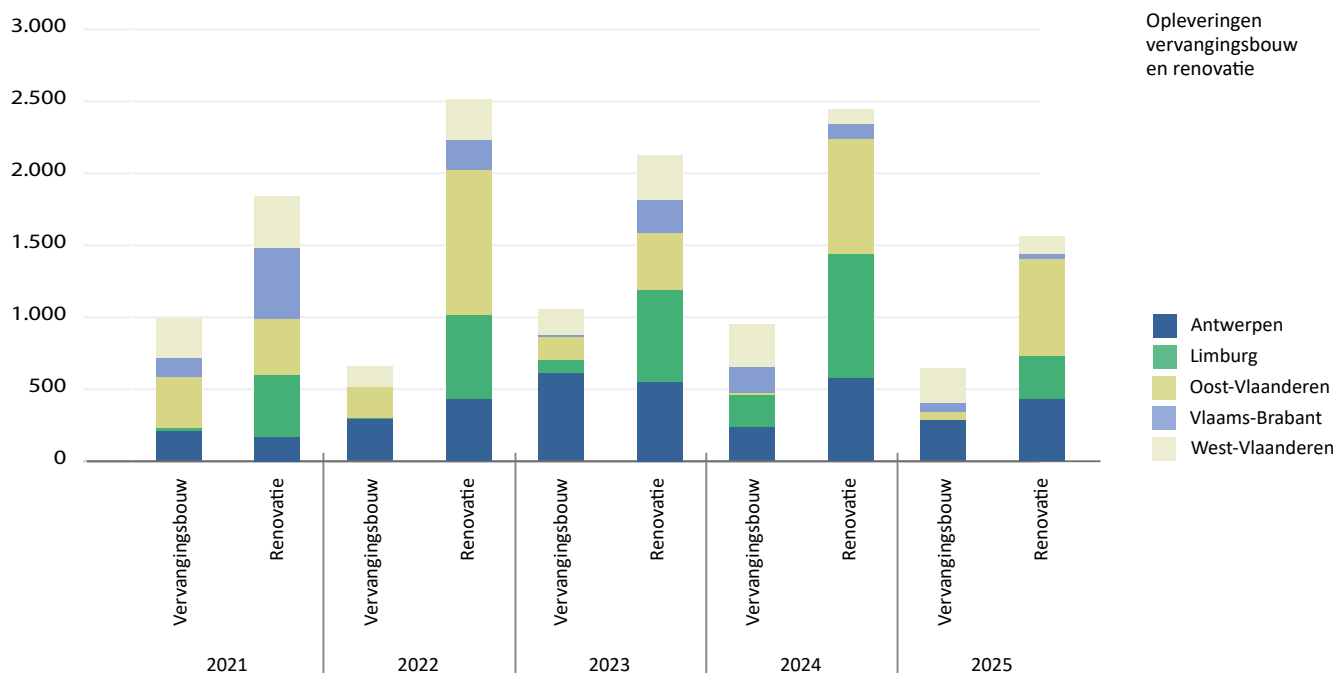
AANTAL STRAFRECHTELIJKE DOSSIERS WAARVOOR BESTUURLIJKE HANDHAVING MOGELIJK IS				
	2023	2024	2025	Totaal
Aantal dossiers met mogelijke bestuurlijke afhandeling	173	104	32	309
Voorstel betaling geldsom	56	23	3	82
Bestuurlijke geldboete	66	35	0	101
Sepot	38	13	3	54

Een voorstel tot betaling van een geldsom is te vergelijken met een minnelijke schikking die na vrijwillige betaling zorg voor afsluiting van de procedure. De bestuurlijke geldboete is een effectief opgelegde boete die verplicht te betalen is.

6. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID SOCIALE HUURMARKT

Renovatie sociale huurwoningen (algemeen)

In 2025 werden er 1.566 gerenoveerde woningen opgeleverd. Door vervangingsbouw werden er 648 woningen gerealiseerd.



⁴ Dat is het geval voor de dossiers waarvoor het parket beslist heeft om niet over te gaan tot strafrechtelijke afhandeling.

⁵ Stand van zaken 13/03/2026.

Opmerking bij deze cijfers: De cijfers voor 2025 zijn voorlopige cijfers, gebaseerd op de informatie die ons bereikte eind maart 2026. Informatie over opleveringen die ons later dit jaar nog werd/wordt bezorgd verwerken we in het jaarverslag van volgend jaar. De cijfers voor 2025 die we hier geven zijn dus een onderschatting, de definitieve cijfers zullen hoger liggen.

Energetische renovatie van sociale huurwoningen

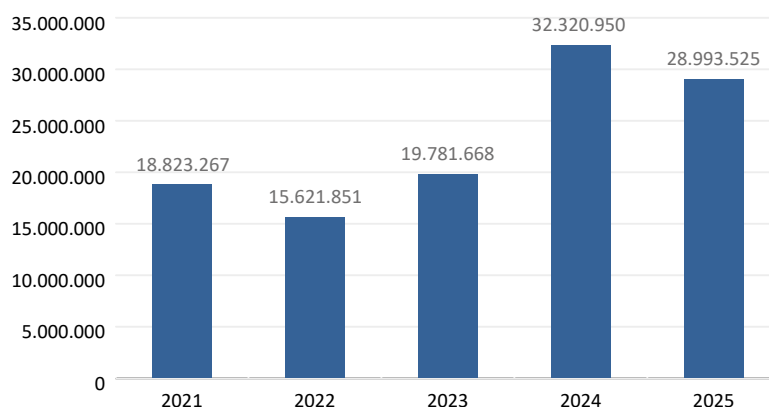
Het energieprestatiecertificaat (EPC) geeft ons een beeld van de huidige energieprestatie van sociale huurwoningen. Voor ongeveer 71% van het patrimonium is er een effectief EPC beschikbaar, voor 27% kon een indicatief EPC worden berekend op basis van de VEKA applicatie 'test-EPC'. Voor een kleine 2% 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	340	25.305	45.925	27.486	13.156	5.479	4.096		121.787	71,1%
Test EPC (indicatief)		4.830	21.719	13.515	3.822	1.428	1.572		46.886	27,4%
Geen EPC								2.652	2.652	1,5%
Eindtotaal	340	30.135	67.644	41.001	16.978	6.907	5.668	2.652	171.325	100,0%
Aandeel	0,2%	17,6%	39,5%	23,9%	9,9%	4,0%	3,3%	1,5%	100,0%	

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de [Vlaamse Klimaatfonds-subsidies](#) (VKF-subsidies). Deze subsidies moeten de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 ondersteunen en versnellen. Het premiesysteem 'VKF 2023' omvat premies 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, de begroting Wonen en de relancemiddelen vanuit de Europese Unie.

In 2025 werd voor 28,99 miljoen euro aan energieprijzen toegekend. In de periode 2021 – 2025 ging het in totaal over 115,54 miljoen euro.

Toegekende premiebedragen in euro



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 2024

Deze opdracht, voor het [renoveren en isoleren van daken van sociale huurwoningen](#), werd op 6 februari 2025 gegund aan Zolderse Dakprojecten. Van 1 maart 2025 tot 1 maart 2027 (met twee jaar verlengbaar) kunnen woonmaatschappijen deelopdrachten binnen deze raamovereenkomsten bestellen.

In 2025 werd er 5.441.176,78 euro toegewezen op deze raamcontracten (oost & west).

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 2028. Eind 2025 werd er in totaal voor 1.942.559,14 euro besteld.

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 2025 zijn alle woonunits in gebruik of gepland, verspreid over Vlaanderen:

1. Voor opvang van ontheemden 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

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

- 12 units in Dilbeek
- 6 units Lier
- 3 units Zaventem
- 1 unit in Haacht

7. LEEGSTAANDE WONINGEN OPSPOREN, REGISTREREN EN AANPAKKEN

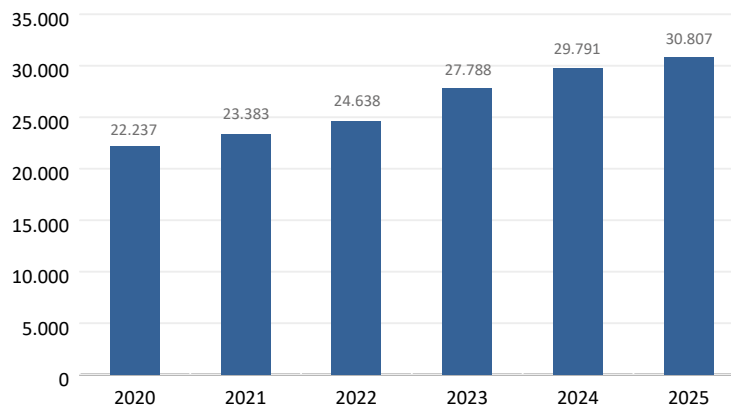
Leegstand van woningen en gebouwen opsporen, registreren en aanpakken is een gemeentelijke bevoegdheid. Gemeenten hebben een ruime vrijheid om te bepalen of en hoe ze leegstand bestrijden, maar er zijn enkele basisvoorwaarden die voor alle gemeenten van het Vlaams Gewest hetzelfde zijn:

- Definitie van leegstand: de basis voor een gemeentelijk leegstandsbeleid is een leegstandsregister. Gemeenten die een leegstandsregister bijhouden, zijn verplicht om daarbij de definitie van een leegstaand gebouw en leegstaande woning te hanteren uit artikel 2.9 t.e.m. artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen;
- Leegstaand gebouw: een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden.
- Leegstaande woning: een woning wordt als leegstaand beschouwd als zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met de woonfunctie.

Gemeenten die participeren in een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid (de IGS-en) zijn verplicht om in te zetten op het opsporen, registreren en aanpakken van leegstand.

In de gemeenten waarvan we cijfers kregen (een 200-tal gemeenten) stonden er op 31 december 2025 30.807 woningen en gebouwen in de gemeentelijke leegstandsregisters.

Aantal woningen en gebouwen in gemeentelijke leegstandsregisters
(op basis van cijfers van 215 gemeenten)



6

PERFORMANTE
WOONACTOREN

Inhoud

6. PERFORMANTE WOONACTOREN

75

1. Vorming woonmaatschappijen en overdracht patrimonium	79
2. Beheer huurwaarborgen	80
3. Lokaal Woonoverleg	80
4. Subsidies voor intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS)	81
5. Erkenning van en subsidies voor huurdersbonden	82
6. Erkenning van en subsidies voor ondersteuningsstructuren	82
7. Toezicht op woonactoren	83
8. Verhalen, beroepen en klachten over beslissing woonmaatschappij	84



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 en patrimonium moest/moet worden overgedragen. Dat moet zo snel mogelijk en uiterlijk op 31 december 2027 gebeuren.

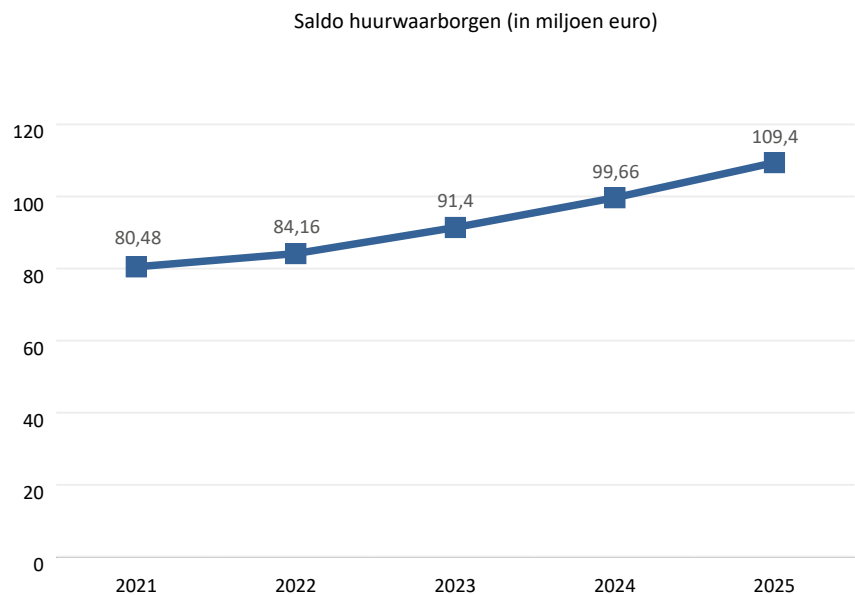
Eind 2025 moesten nog 11.501 sociale huurwoningen worden overgedragen naar een andere woonmaatschappij. Volgende tabel geeft het aantal sociale huurwoningen dat op 31 december 2025 nog moest worden overgedragen, opgesplitst per woonmaatschappij:

AANTAL WONINGEN DAT EEN WOONMAATSCHAPPIJ NOG MOET OVERDRAGEN PER PROVINCIE		
Overdrager	Overnemer	Aantal woningen
Antwerpen		
LeefGoed	De Voorkempen - H.E.	71
LeefGoed	Woonschakel Berg&Nete	613
WM Rivierenland	Woonstroom	6
Woonstroom	De Voorkempen - H.E.	14
Woonstroom	WM Rivierenland	146
Woonstroom	Thuisrand	148
LeefGoed	Woonboog	308
Oost-Vlaanderen		
de Thuisbouwer	stek92	182
Dimensa	WM Vlaamse Ardennen	141
Dimensa	Woonpijler	468
Dimensa	WM Meetjesland	518
Dimensa	Thuispunt Gent	3.538
Thuispunt Gent	Dimensa	50
WM Meetjesland	Tuinwijk	237
WM Meetjesland	Dimensa	655
WM Vlaamse Ardennen	Dimensa	110
Woonpijler	WM Dender-Zuid	133
Vlaams-Brabant		
Dijledal	Kanvaz	29
Het Vlaamse Woonanker	Woon trots	33
Het Vlaamse Woonanker	Woonpunt Zennevallei	903
Inter-Vilvoordse	WM Rivierenland	130
Kanvaz	Woon trots	59
Kanvaz	Dijledal	226
Providentia	Inter-Vilvoordse	30
Providentia	Woon trots	234
Providentia	Het Vlaamse Woonanker	498
Woon trots	Het Vlaamse Woonanker	2
Woon trots	Dijledal	63
Woon trots	Kanvaz	140
West-Vlaanderen		
Ons Onderdak	Thuiswest	233
Thuiswest	Ons Onderdak	50
Thuiswest	Woonsprong	126
Thuiswest	Woonstart	215
Thuiswest	WM Ijzer&Zee	756
Vivendo	Zetus	19
Vivendo	Woonsprong	128
WM Elan	WM Vivus	27
WM Vivus	WM Elan	37
WM Vivus	Thuiswest	68
WM Vivus	Woonstart	157
Totaal		11.501

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.

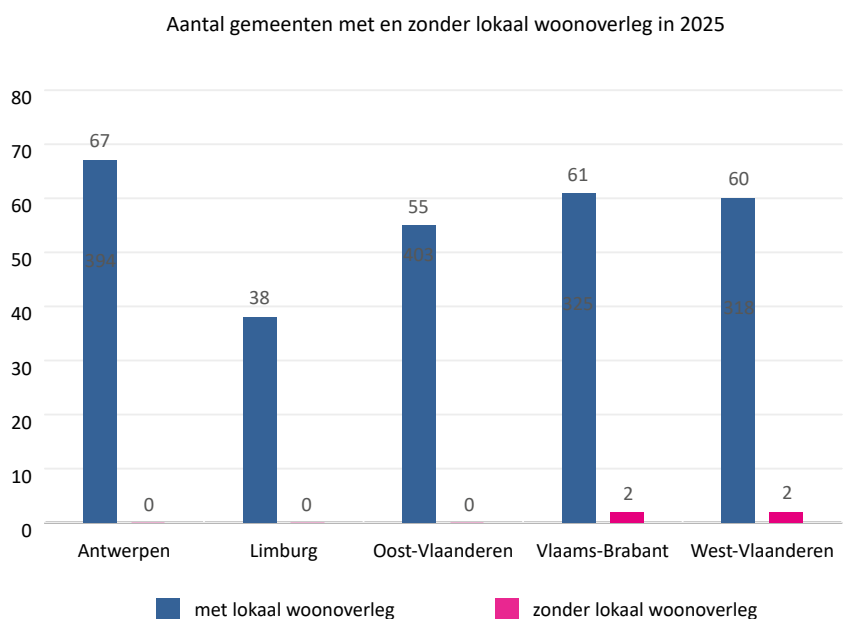
Het [beheer van de doorgestorte huurwaarborgen](#) gebeurt in het Globaal Autonoom Fonds. De VMSW belegt de middelen. Ze doet dat voor 38 van de 41 woonmaatschappijen.



3. LOKAAL WOONOVERLEG

Het lokaal 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 2025 organiseerden 281 Vlaamse gemeenten minstens 1 lokaal woonoverleg, 271 gemeenten organiseerden minstens twee overlegmomenten.



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:

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.

De subsidieperiode voor de IGS-projecten komt overeen met de lokale beleidscyclus van de gemeenten. 2025 was het laatste jaar van de **beleidscyclus 2020-2025**. De 13 gemeentefusies van 1 januari 2025 hadden een impact op (de werkingsgebieden van) 15 van de 72 IGS-projecten. Het aantal Vlaamse gemeenten daalde door de fusies van 300 naar 285 waarvan er 251 samenwerkten in een IGS-project. Het totale (geïndexeerde) subsidiebedrag voor 2025 bedroeg 8,87 miljoen euro.

In maart 2025 keurde de Vlaamse Regering het subsidiekader voor de **beleidscyclus 2026-2031** goed.

In het nieuwe subsidiekader werden een aantal voorwaarden bepaald voor de werkingsgebieden van IGS-projecten vanaf 2026, zoals de afstemming op de referentieregio's en de schaalgrootte¹.

De deelnemende gemeenten moeten een aantal basisinitiatieven uitvoeren en ten minste twee keer per werkingsjaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop ze een aantal thema's bespreken. Zij kunnen als ze dat willen ook een aantal eigen initiatieven uitvoeren. Een stuurgroep, die minstens twee keren per jaar samenkomt, begeleidt en ondersteunt het IGS-project. Elke gemeente is in die stuurgroep vertegenwoordigd. De stuurgroepverslagen dienen als rapportering over de projectwerking.

In het najaar van 2025 werd voor 71 IGS-projecten een subsidieaanvraag ingediend. De Vlaamse Regering of de minister van wonen kende een aantal afwijkingen toe voor het werkingsgebied:

- Voor 6 IGS-projecten past het werkingsgebied niet binnen een referentieregio.
- Voor 9 IGS-projecten telt het werkingsgebied minder dan 3 gemeenten.
- Voor 5 IGS-projecten telt het werkingsgebied minder gemeenten dan in 2025.

Aan één initiatiefnemer werd de gevraagde afwijking op de referentieregio door de Vlaamse Regering niet toegerekend. De subsidieaanvragen voor de andere IGS-projecten beantwoordden aan de subsidievoorwaarden en kregen een gunstig advies van Wonen in Vlaanderen.

Op 18 december 2025 gaf de Vlaamse minister van Wonen een subsidiebelofte aan 70 IGS-projecten waaraan maar liefst 263 van de 285 Vlaamse gemeenten deelnemen (92%). Dat zijn 12 gemeenten meer dan in de vorige subsidieperiode. Het subsidiebedrag voor 2026-2031 bedraagt 8,82 miljoen euro op jaarbasis en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Alle informatie en documenten (zoals kaarten per provincie) over de nieuwe subsidieperiode staan op [Subsidies voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten \(2026-2031\) | Vlaanderen.be](#).

¹ Daar konden afwijkingen op worden toegestaan met een gemotiveerde aanvraag.

5. ERKENNING VAN EN SUBSIDIES VOOR HUURDESBONDEN

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 erkende huurdersbonden krijgen een basissubsidie-enveloppe voor hun personeels- en werkingskosten. De bedragen hiervan liggen vast in het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

In 2025 werden volgende bedragen toegekend:

- 247.529 euro basissubsidie voor het Huurderssyndicaat en Huurdersbond Vlaams-Brabant
- 304.781 euro basissubsidie voor Huurdersbond Antwerpen en Oost-Vlaanderen
- 321.794 euro basissubsidie voor Huurdersbond West-Vlaanderen
- 146.274 euro aanvullende subsidie voor elke huurdersbond

Op 3 november 2025 kregen de huurdersbonden een verlenging van hun erkenning en subsidiëring voor de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2030.

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. De subsidie voor Initia bedroeg in 2025 391.818 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. De subsidie voor VHP bedroeg in 2025 398.260 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.

In 2025 werden aan de verhuurdersorganisaties volgende bedragen toegekend:

- 119.839 euro aan het CIB
- 199.731 euro aan de Eigenaarsbond en de Verenigde Eigenaars

In oktober 2024 werd de verlenging van erkenning en subsidiëring goedgekeurd voor de Verenigde Eigenaars en het CIB. Ook voor de Eigenaarsbond werd in diezelfde maand de erkenning en subsidiëring goedgekeurd. Deze erkenningen lopen van 1 januari 2025 tot 31 december 2029.

7. TOEZICHT OP WOONACTOREN

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 voert voor het toezicht op de wettelijkheid en de beginselen van behoorlijk bestuur onder andere periodieke globale onderzoeken bij woonmaatschappijen uit. Tijdens een 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, in 2025 waren dat er 11. Volgende tabel geeft de resultaten van de globale onderzoeken die in 2025 zijn uitgevoerd:

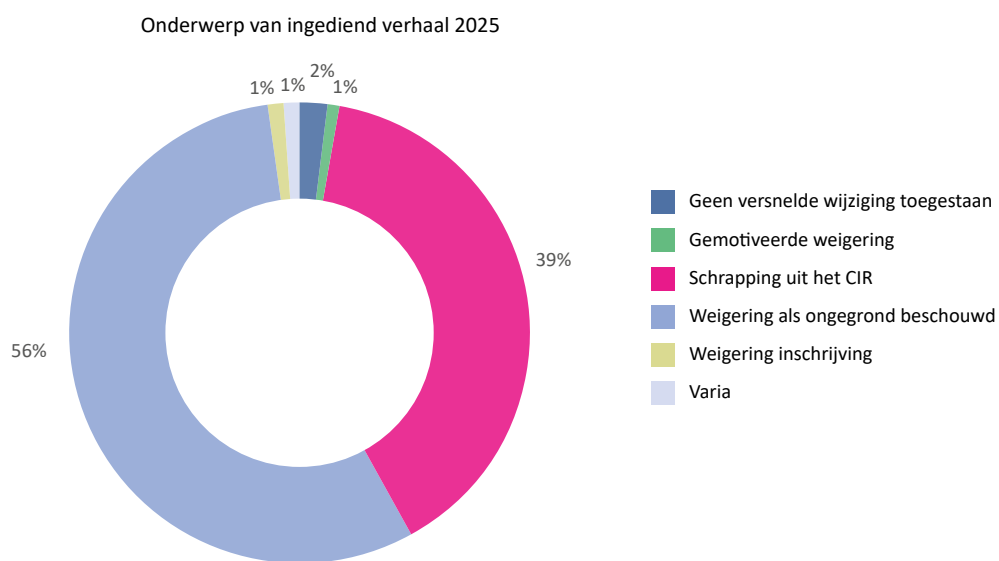
OVERZICHT VAN DE BEOORDELINGEN PER DOMEIN IN 2025				
Onderzoeksdomein	Goed	Voor verbetering vatbaar	Niet goed	Niet van toepassing
Interne controle	7	3	1	0
Administratief beheer	8	3	0	0
Financieel beheer	8	3	0	0
Overheidsopdrachten	1	4	6	0
Inschrijving en toewijzing huurwoningen	5	4	2	0
Huurprijzen	8	2	1	0
Huurlasten	6	2	3	0
Inschrijving en toewijzing koopwoningen	3	0	1	7
Totaal	46	21	14	7

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 2025 1.189 verhalen ingediend bij de afdeling Toezicht. Het aantal ingediende verhalen is daarmee meer dan verdubbeld tegenover 2024. De meeste ingediende verhalen gingen over:

- de conclusie van een woonmaatschappij dat een weigering van een kandidaat-huurder (van een aangeboden sociale woning) ongegrond was (56%)
- een schrapping uit het centraal inschrijvingsregister (39%)



Daarnaast ontving de afdeling Toezicht in 2025 in totaal ook 135 klachten over een woonmaatschappij.

OVERZICHT VAN DE KLACHTEN IN 2025					
Onderwerp van de klacht	2021	2022	2023	2024	2025
Administratieve Werking En Beheer	6	4	18	11	9
Financieel Beheer Actor	1	0	2	0	0
Huurlasten	9	4	2	15	6
Huurovereenkomst	27	17	12	13	24
Huurprijzen	11	5	3	14	13
Koopwoningen	3	1	1	2	3
Kwaliteit Woning	25	7	13	41	36
Leefbaarheid	2	7	6	8	9
Overheidsopdrachten	0	1	1	2	1
Sociale Leningen	1	1	12	6	9
Verkoop Huurwoningen	6	0	0	4	0
Verplichtingen Kopers	0	0	1	0	2
Woningaanvraag	16	11	7	8	23
Totaal	107	58	78	124	135

7

ACTIEF EN
WENDBAAR
BESTUREN

Inhoud

7. ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN	85
1. Wetenschappelijk onderzoek: Steunpunt Wonen	89
2. Woonsurvey 2023.....	90
3. Huurschatters.....	90
4. Wonen in Vlaanderen.....	91



ACTIEF EN WENDBAAR BESTUREN

1. WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK: STEUNPUNT WONEN

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel en de Universiteit Antwerpen. Dit multidisciplinaire onderzoekscentrum staat in voor het voeren van 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. beleidsevaluerend onderzoek,
3. dynamiek van de woningmarkt en
4. woonwensen en woonnoden. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc) studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2025 zijn volgende kortlopende studies opgestart:

- Evaluatie Vlaams actieplan huurdiscriminatie
- Monitoring studentenhuusvesting
- Evaluatie minimale woningkwaliteitsnormen
- Financieel-economisch onderzoek wooncoöperaties' (coöperatief wonen)
- Naar een hervorming van de procedure tot uithuiszetting?
- Grensbedragen middelentoets
- Verplicht conformiteitsattest

In 2025 zijn ook volgende eindrapporten gepubliceerd:

- De Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). [Wonen in Vlaanderen anno 2023](#). Steunpunt Wonen, 183 p. Dit rapport gaat nader in op een aantal resultaten van de Woonsurvey 2023, specifiek inzake de verdeling en evolutie van eigenaarschap, private huur en sociale huur, en ook betaalbaarheidsrisico's bij huishoudens gerelateerd aan de woonuitgaven.
- Steenssens, K., & Verstraete, J., m.m.v. Van Caudenberg, E., & De Decker, P. (2025). [Bouwstenen voor een detectiesysteem verborgen woonnoden](#). Steunpunt Wonen, 40 p. Deze studie verkent de mogelijkheden voor een detectiesysteem voor verborgen woonnoden in Vlaanderen.
- Valcke, L., & Van den Broeck, K. (2025). [Evaluatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening](#). Steunpunt Wonen, 175 p. Dit onderzoek evalueert de Mijn VerbouwPremie en de Mijn VerbouwLening, met specifieke aandacht voor eigenaar-bewoners, verhuurders die op de private huurmarkt verhuren, verhuurders die aan woonmaatschappijen verhuren en huishoudens in kwetsbare situaties.
- Vandenbergh, J., & Goeyvaerts, G. (2025). [Verkooprechten. Een instrument voor het bevorderen van eigenaarschap?](#) Steunpunt Wonen, 22 p. Dit rapport analyseert de hervorming van de verkooprechten uit 2018 en gaat na in welke mate de doelstelling van het beleid om de betaalbaarheid op de koopmarkt te verbeteren werd verwezenlijkt.
- Vandenbergh, J. (2025). [Indicatoren voor vraagdruk op basis van webdata](#). Steunpunt Wonen, 35 p. Dit onderzoek verkent vijf indicatoren gebaseerd op zoekertjesdata, die het gemak of de moeilijkheid meten waarmee een pand in een bepaald marktsegment verkocht raakt.
- Vastmans, F., & Vandenbergh, J. (2025). [Rendementsanalyse private huur en evolutie huurwoningvoorraad](#). Steunpunt Wonen, 68 p. Het rapport gaat in op het rendement van de private huurmarkt en de verschillen in het bruto rendement voor verschillende marktsegmenten, en bespreekt de recente evolutie van de huurwoningvoorraad en het aandeel huurders met een link naar de vastgoedfiscaliteit.

- Vermant, M., & Vastmans, F. (2025). [De impact van de economische conjunctuur op de resultaten van de woonsurvey 2023. Inflatie, starters en de betaalbaarheid van wonen](#). Steunpunt Wonen, 97 p. Dit rapport toont hoe betaalbaarheid van wonen – gemeten in de Woonsurvey 2023 – werd beïnvloed door de coronapandemie, de energiecrisis na de inval in Oekraïne en de bijhorende inflatiegolf.

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 neemt het beleidsveld Wonen sinds 2005 het initiatief om op periodieke basis grootschalige woonsurveys te organiseren over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens.

In 2025 werd het definitieve onderzoeksrapport opgeleverd van de Woonsurvey 2023. Dit onderzoek bestond uit twee luiken:

1. een grootschalige bevraging van bewoners via face-to-face interviews
2. een inwendige screening van de woningen om de kwaliteit ervan in beeld te brengen.

Het rapport over de Woonsurvey biedt actuele cijfers over het Vlaamse woonpatrimonium en de kenmerken en woonomstandigheden van Vlaamse huishoudens.

Alle informatie hierover vindt u op de webpagina '[Wonen in Vlaanderen anno 2023](#)' van het Steunpunt Wonen.

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 2025 zijn er 54.883 opzoeken gebeurd via de huurschatter. Daarvan zijn er 34.760 'uniek' per adres en type gebruiker. Daarbij wordt eenzelfde adres dat meerdere malen na elkaar is ingegeven door bijvoorbeeld een verhuurder maar 1 keer geteld.

Net als in de voorgaande jaren, worden in 2025 ook meer opzoeken in Antwerpen en Oost-Vlaanderen gedaan.

AANTAL UNIEKE OPZOEKINGEN PER PROVINCIE IN 2025		
Provincie	Aantal	Aandeel
Antwerpen	10.729	31%
Limburg	4.195	12%
Oost-Vlaanderen	8.582	25%
Vlaams-Brabant	5.263	15%
West-Vlaanderen	5.991	17%
Totaal	34.760	100%

De huurschatter wordt het meest gebruikt door de verhuurder (of de eigenaar-bewoner die al dan niet denkt aan verhuren).

AANTAL UNIEKE OPZOEKINGEN PER PROVINCIE IN 2025		
Type gebruiker	Aantal	Aandeel
Verhuurder	20.240	58%
Huurder	4.955	14%
Immo	1.613	5%
Eigenaar-bewoner	7.057	20%
Andere	895	3%
Totaal	34.760	100%

Waar het gebruik de voorbije jaren steeds in stijgende lijn ging, zien we nu een heel beperkte daling in het totaal aantal (unieke) opzoeken ten opzichte van 2024. Een belangrijke nuance hierbij is dat deze daling zich bijna volledig situeert in de categorie 'immo' en 'eigenaar-bewoners'. Er is een stijging in gebruik bij de huurders en voor verhuurders is het aantal opzoeken min of meer stabiel.

Er is voor 33.533 unieke woningen in de huurschatter een schatting berekend. Dit aantal ligt lager dan het unieke aantal opzoeken per type gebruiker omdat eenzelfde woning door verschillende gebruikers kan ingegeven worden.

4. WONEN IN VLAANDEREN

Organisatiestructuur

Wonen in Vlaanderen bestond tot eind 2025 uit de volgende 7 afdelingen:

Afdeling Premies en Woningkwaliteit

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

Afdeling Sociale Woonprojecten

De afdeling Sociale Woonprojecten biedt administratieve en technische ondersteuning aan woonactoren bij sociale woonprojecten. De afdeling fungeert ook als aankoopcentrale voor verschillende oproepen voor de woonmaatschappijen.

Afdeling Financiën

De afdeling Financiën staat in voor de opmaak en opvolging van de begroting, de meerjarenplanning van de VMSW en het verstrekken van financiering en subsidies aan woonmaatschappijen. De afdeling vervult een bankfunctie voor de woonmaatschappijen via de activiteiten van de VMSW.

Afdeling Toezicht

De afdeling Toezicht beschermt de rechten van woonbehoeftigen en ziet toe op een correct gebruik van de middelen bestemd voor het sociaal woonbeleid. De afdeling oefent toezicht uit op de sociale woonactoren en neemt een tweedelijnsrol op bij de controle op huurdersverplichtingen.

Afdeling Klantenondersteuning

De afdeling Klantenondersteuning stond in voor een brede ondersteuning van de woonactoren, de lokale besturen en de burger, met focus op relatiebeheer en eerstelijns-ondersteuning aan actoren en lokale besturen.

Afdeling Woonbeleid

De afdeling Woonbeleid is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het woonbeleid, zowel thematisch (thema-, product- of afdelingsspecifiek) als overkoepelend en voor beleidsanalyse en -evaluatie.

Afdeling Organisatieondersteuning

Deze afdeling neemt alle organisatie-ondersteunende taken voor haar rekening: HRM, facilitair beheer, informatie-beheer, informatieveiligheid, risicomanagement, strategische planning en monitoring, ... In deze afdeling is ook oa. communicatie en ICT ondergebracht.

In de loop van 2025 werd een interne reorganisatie voorbereid. Die is van start gegaan op 1 januari 2026. We integreerden de eerstelijnswerking in onze afdelingen en organiseren ons meer proces- en themagericht. De ondersteuning aan onze klanten wordt dus opnieuw thematisch georganiseerd, in de verschillende afdelingen. Dat zorgt voor expliciete klantgerichtheid doorheen ons agentschap.

Wat is er concreet veranderd?

- De afdeling klantenondersteuning is verdwenen. De eerstelijns-ondersteuning is in de andere afdelingen geschoven.
- In de afdeling Sociale Woonprojecten zijn we naar twee regionale diensten gegaan in de plaats van vier. Zo is er de regio Oost- en West-Vlaanderen en de regio Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg. De afdeling bestaat verder uit een dienst Overheidsopdrachten en Vastgoed en een dienst Expertise en Digitalisering.
- De dienst Huur - met de helpdesken sociale huur en CIR - maakt deel uit van de nieuwe afdeling Huren en Woningkwaliteit.
- De dienst lokale besturen en woonactoren is ondergebracht in de afdeling Woonbeleid.

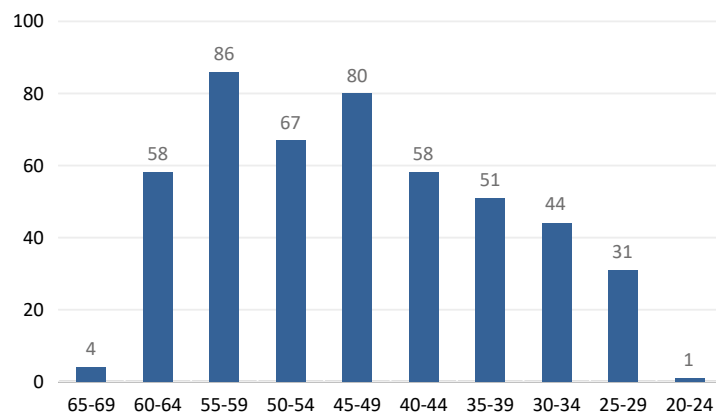
U vindt ons [nieuwe organogram op de website](#).

Personeelsbezetting

Er werkten eind 2025 in totaal 480 personeelsleden bij Wonen in Vlaanderen, of 440,50 voltijdse equivalenten. Er stroomden 21 nieuwe personeelsleden in, 25 medewerkers stroomden uit.

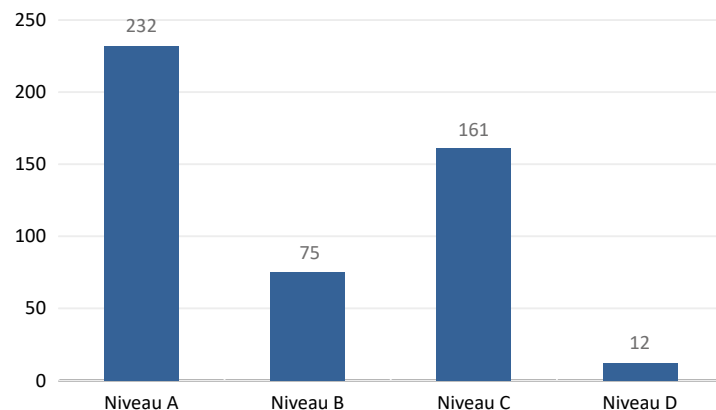
45% van de personeelsleden was in 2025 ouder dan 49 jaar.

Aantal personeelsleden per leeftijdscategorie



Bijna de helft van de personeelsleden (48%) werkten op niveau A, 33,5% op niveau C.

Aantal personeelsleden per niveau



Communicatie

In 2025 lanceerde Wonen in Vlaanderen het tweede seizoen van de podcast Woonwoord. In vier nieuwe afleveringen gidsen we het brede publiek door actuele thema's rond huren en verhuren, zoals betaalbaarheid, huurrechten en veilig op kot gaan. Het seizoen was een succes: intussen beluisterden 5.125 mensen de podcast, samen goed voor zo'n 1.203 uur aan luisterplezier.

Ook benieuwd naar Woonwoord? Je vindt alle afleveringen op Spotify.

Opleidingen

Wonen in Vlaanderen organiseerde in 2025 108 opleidingen waar in totaal 4.169 personen voor inschreven en 3.232 personen effectief aan deelnamen. We bereikten daarmee een aanwezigheid van 78%.

We organiseerden volgende opleidingstypes:

- 4 inspiratiesessies
- 39 uitwisselingsmomenten
- 24 toepassingsgerichte opleidingen
- 41 informerende opleidingen

Van de 108 opleidingen ging 59% fysiek door en 41% digitaal.

OPLEIDINGSSCORES VAN DE DEELNEMERS	
Beoordeling	Score op 5
Ruimte voor vragen	4,5
Duidelijk en in klare taal	4,2
Interactief	4,2
Boeiend	4,1
Gemiddelde tevredenheid	4,1

80% van de deelnemers gaf aan dat ze effectief aan de slag konden met wat ze leerden tijdens de opleiding.

Helpdesk

Wonen in Vlaanderen heeft vier helpdesken waarin ze vragen in eerste lijn oppikt:

- helpdesk sociale huur
- helpdesk centraal inschrijvingsregister
- helpdesk geconventioneerde verhuur
- helpdesk private verhuur

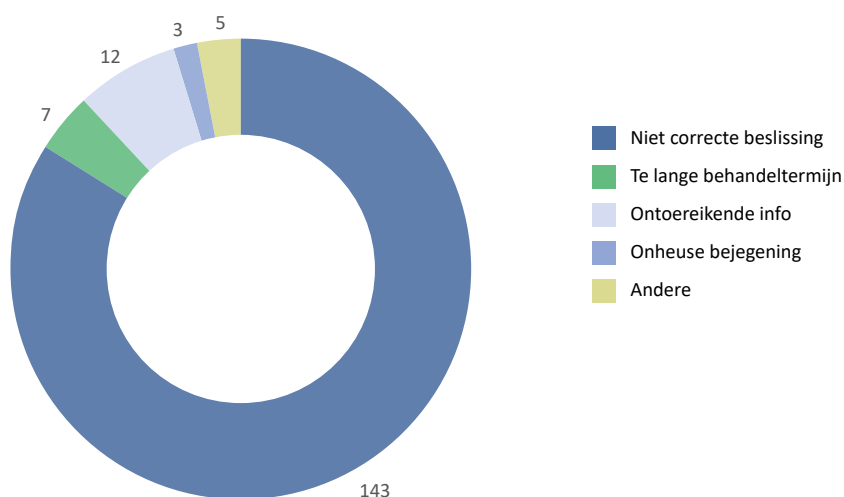
AANTAL VRAGEN BEANTWOORD		
Helpdesk	2024	2025
Sociale huur	2.639	2.177
Centraal inschrijvingsregister	5.256	4.347
Geconventioneerde verhuur	474	490
Private huur	2.136	1.811
Totaal	10.979	8.825

Klachtenbehandeling

In 2025 ontving de klachtenbehandelaar van Wonen in Vlaanderen 633 ontvankelijke klachten over de Mijn VerbouwPremie. Hiervan bleken 170 klachten gegrond of deels gegrond.

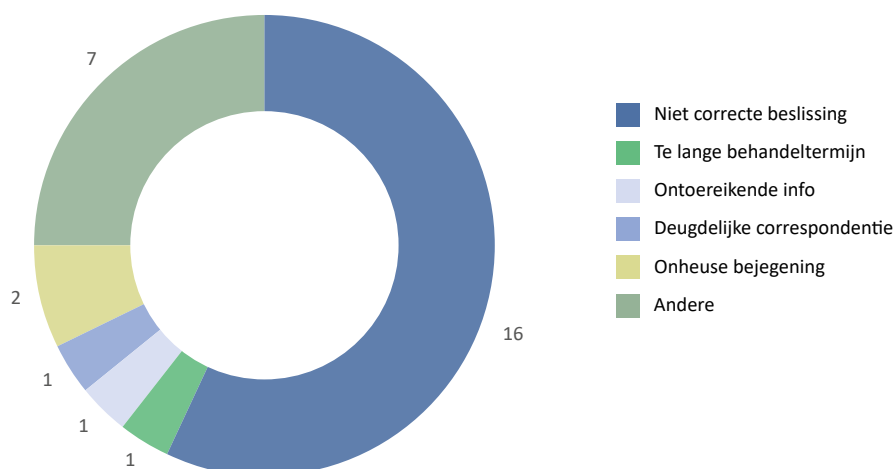
Voor de andere tegemoetkomingen en diensten registreerde de klachtenbehandelaar 175 ontvankelijke klachten, waarvan 28 gegrond of deels gegrond. De meeste klachten hadden betrekking op de huursubsidie (76) en de huurpremie (54).

Aantal gegronde klachten Mijn VerbouwPremie + reden (2025)



Van de 209 andere klachten waren er in 2025 28 gegrond of deels gegrond.

Aantal gegronde klachten Wonen in Vlaanderen m.u.v. Mijn VerbouwPremie + reden (2025)



© 2015 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without prior written permission from the publisher, Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.