



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

# Wonen

Toelichting over de uitgavenbegroting 2020

**14 november 2019**

**Vlaamse  
overheid**

# Toelichting over de uitgavenbegroting 2020

## Leningsmachtiging

- Financiering sociale huisvesting (FS3): 843 mio euro
- Vlaamse woonlening (BSL): 944 mio euro
  - VWF: 491 mio euro
  - VMSW: 453 mio euro

## Uitgaven

- Bijkomende middelen voor wonen
  - SSI: +10,5 mio euro tot 57 mio euro
  - Noodwoningen: 4 mio euro
  - Rentewinst: +4 mio euro
  - Klimaatfmiddelen: +20 mio euro

# Toelichting over de uitgavenbegroting 2020

## **Uitgaven**

### ➤ **Belangrijkste beleidsuitgaven:**

- Huursubsidie en huurpremie: 88,7 mio euro (+7,3 mio tov BO2019)
- Verzekering gewaarborgd wonen: 9 mio euro
- Subsidie voor de SVK-werking: 26,6 mio euro (+2,7 mio euro tov BO2019)
- Uitgaven van het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen: 6,2 mio euro
- De renovatiepremie en aanpassingspremie: 100,2 mio euro (+2,8 mio euro tov BO2019)
- Ondersteuning lokaal woonbeleid (IGS): 8,7 mio euro (+ 5,4 mio euro tov BO2019)

### ➤ **Besparingen**

- De generieke niet-indexatie op werkingsmiddelen en de generieke besparing van 6% op de subsidies (impact 5,1 miljoen euro) wordt doorgevoerd op de betrokken budgetten uitgezonderd bij IGS en huursubsidie en -premie.



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

# Wonen

Beleidsnota 2019-2024

**14 november 2019**

**Vlaamse  
overheid**

# Inhoud

## Omgevingsanalyse

## Inhoudelijke structurelementen & strategische doelstellingen

1. Woningkwaliteit
  - SD1: een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol
2. Ondersteuning vraagzijde woningmarkt
  - SD2: Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken
  - SD3: De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd
  - SD4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt
3. Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt
  - SD5: Een beter en breder woonaanbod
4. Thema-overschrijdend instrumentarium



# Omgevingsanalyse

# Omgevingsanalyse

## ***Demografie***

- Aantal huishoudens blijft stijgen

## ***Kenmerken woningmarkt***

- Eigendomsstatuut
- Woningtypologie
- Stijging verkopen sinds 2015

## ***Woningkwaliteit***

- *Fysische staat Vlaamse woningen*
  - Verbetering tussen 2013 en 2018
- *Energiezuinigheid*
  - EPC-waarde neemt af tussen 2013 en 2017
  - E-peil blijft sinds 2013 dalen

# Omgevingsanalyse (2)

## ***Betaalbaarheid***

- Woonquote
- Resterend inkomen t.o.v. de budgetnorm

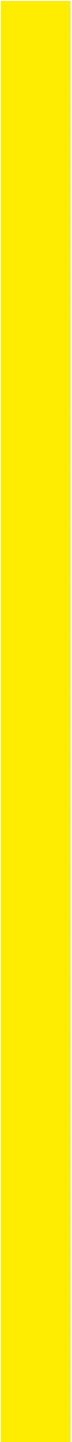
## ***Woonzekerheid***

- Private huursector
- Sociale huursector
- Eigendomssector

## ***Afstemming vraag en aanbod***

- Kwantitatief
- Kwalitatief





Inhoudelijke structurelementen,  
strategische en operationele  
doelstellingen

# IS1. Woningkwaliteit

## **SD 1. Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol**

- OD 1.1: Woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen
  - Aandacht private huurmarkt
  - Handhavingsspiramide
  - Gecertificeerde uitbesteding van administratieve woningcontroles
- OD 1.2: Woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen
  - Gewijzigd woningkwaliteitskader: focus op zwaardere inbreuken
  - Globale energieprestatiescore richting 2050
  - Beoordelingskader voor nieuwe woonvormen
- OD 1.3: Minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt
  - Gemeenten kunnen CA verplichten
  - Betere omkadering voor lokale besturen
  - Onrechtmatige opdeling van een woning in kamers → geen CA
  - Herhuisvesting: oproep voor cofinanciering met lokale besturen in noodwoningen

# IS1. Woningkwaliteit (2)

## **SD 1. Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol**

- OD 1.4: Sensibiliseren voor verduurzaming van privaat huurwoningbestand
  - interdisciplinair digitaal platform
- OD 1.5: Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen
  - Nieuw Woninghuurdecreet scheidt een kader
  - Projectoproep om renovatie-initiatieven van verhuurders aan te moedigen
- OD 1.6: Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting
  - Normen en richtlijnen voor sociale woningbouw krijgen inzake energieprestatie een voorlopersrol
  - Design and Insulate
- OD 1.7: Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren
  - Renovatieplanning sociale huur 2020-2024
  - Inhuurname van woningmodules voor tijdelijke herhuisvesting bij renovatie
- OD 1.8: Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren
  - Woningrenovatiepremie

# IS2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

## **SD2. Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken**

- OD 2.1: Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede
  - Horizontaal aandachtspunt doorheen de beleidsnota
  - Armoedeorganisaties betrekken bij beleid
- OD 2.2: Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft
  - Herwerkte huursubsidie en huurpremie
- OD 2.3: Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft
  - Evaluatie van reeds genomen huurprijsmaatregelen
  - Sociale tegemoetkoming SHM-huurders en SVK-huurders evolueren naar elkaar toe
- OD 2.4: Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft
  - VWF en SHM's worden unieke aanbieders
  - Leningsmachtiging van 944 miljoen euro per jaar + ABEX
  - Evaluatie van de renteberekening

# IS2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt (2)

## **SD3. De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd**

- OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt
  - Herwerkt Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen treedt in werking
- OD 3.2: Woonzekerheid bevorderen op de sociale huurmarkt
  - Doeltreffend preventiebeleid → beter maatwerk voor doelgroepen
  - Goede afstemming tussen Wonen-Welzijn
- OD 3.3: Woonzekerheid bevorderen van het eigenwoningbezit
  - Verzekering gewaarborgd wonen naar VWF

# IS2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt (3)

## **SD4. Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt**

- OD 4.1: Eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren
  - Antidiscriminatiebeleid private huurmarkt
  - Evaluatie huurwaarborglening
  - Lijst malafide huurders en verhuurders
  
- OD 4.2: Wettelijk kader voor gecontroleerde toegang tot sociale huurmarkt
  - Administratieve vereenvoudiging verderzetten
  - Nieuwe toewijzingsregels SHM's en SVK's: chronologisch + lokale binding
  - Max. 50% sociale huurwoningen toewijzen aan specifieke doelgroep
  - Fraude maximaal uitsluiten: middelentoets + kader eigendomscontrole buitenland
  - Niveau Nederlands optrekken naar A.2 voor sociale huurders + VDAB inschrijving
  - Contractuele wanprestaties strenger aanpakken
  
- OD 4.3: Meer inclusief woonaanbod door structurele samenwerking wonen/welzijn

# IS3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

## **SD5: Een beter en breder woonaanbod**

- OD 5.1: Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid
  - Ook SHM's vrijwaren de open ruimte
  - Recht van voorkoop wordt geëvalueerd
  
- OD 5.2: Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod
  - Woninghuurdecreet = stabiel kader
  - Overlegplatform studentenhuisvesting
  
- OD 5.3: Investeren in de private huur aanmoedigen
  - Inspiratieboek betaalbaar verhuren voor lokale besturen
  - Privaat verhuurdersplatform
  
- OD 5.4: Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod
  - Woonbeleidsconvenanten mogelijk tot 15% sociaal woonaanbod
  - VMSW als initiatiefnemer in 2B-gemeenten
  - Nieuwe objectieven 2026-2035

# IS3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt (2)

## **SD5: Een beter en breder woonaanbod**

- OD 5.5: Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren
  - Komende 5 jaar wordt jaarlijks minstens 833 miljoen euro vrijgemaakt voor het bouwen en renoveren van sociale woningen.
  - Infrastructuursubsidies worden met 20 miljoen per jaar opgetrokken.
  - Vereenvoudiging van de financiële stromen tussen het Vlaams Gewest en de sociale verhuurders
  - Simulatietabel wordt aangepast
  - SVK-pro wordt geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd
  
- OD 5.6: Aanboduitbreiding in de sociale koopsector
  - Heroriëntering sociale koop
  
- OD 5.7: Aanbod nieuwe woonvormen aanmoedigen
  - Tussentijdse evaluatie van de lopende proefomgeving



# IS4: Thema-overschrijdend instrumentarium

## **OD 6.1: Performante woonactoren**

- Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij
- Aangepast prestatiebeoordelingssysteem voor woonmaatschappijen
- Erkenning en subsidiëring van verhuurderorganisaties, VHP en huurdersbonden

## **OD 6.2: Lokaal woonbeleid**

- BVR lokaal woonbeleid met focus op: divers en betaalbaar woonaanbod, woningkwaliteit en informeren
- IGS Wonen

## **OD 6.3: Onderbouwd beleid**

- Wetenschappelijk onderzoek: Steunpunt Wonen
- Woonbeleidsplan Vlaanderen: decretaal actieprogramma
- Vlaamse Woonraad

# IS4: Thema-overschrijdend instrumentarium (2)

## **OD 6.4: Kwaliteitsvolle regelgeving**

- Codificatie Vlaamse Wooncode

## **OD 6.5: Performante overheid**

- Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein
  - Fusie van agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen