



Vlaams
Parlement

ingediend op **13-W** (2020-2021) – Nr. 1
28 oktober 2020 (2020-2021)

Beleids- en begrotingstoelichting

Wonen
Begrotingsjaar 2021

INHOUDSTAFEL

I. INHOUDSTAFEL	2
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER.....	4
III. SAMENVATTING.....	5
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	6
1. Energie- en Klimaatplan.....	6
V. WONEN	7
1. Inhoudelijk Structuurelement 1: Woningkwaliteit	7
SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	7
OD 1.1. Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit	7
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen	8
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt.	8
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand.....	10
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen.....	10
OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting	11
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	11
OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswohnungen stimuleren	12
Budgettair kader ISE Woningkwaliteit.....	12
1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen	13
2. Inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	17
SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken	17
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede ..	17
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft	17
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft	18
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft	18
SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd.....	19
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt.....	19
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	19
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen	20
SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt.....	20
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren	20
OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.....	21
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	22
Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.....	22

1.	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen	23
2.	DAB: Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen	28
3.	Overige entiteiten onder toezicht	31
3.	Inhoudelijk structurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	36
	SD 5 Een beter en breder woonaanbod	36
	OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid	36
	OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod	37
	OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd.....	37
	OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod	38
	OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren	38
	OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector	40
	OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd.....	40
	Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.....	41
1.	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen	42
2.	DAB Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma van de Sociale Huisvesting	47
3.	Overige entiteiten onder gezag.....	49
4.	Overige entiteiten onder toezicht	51
4.	Inhoudelijk structurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium	60
	OD 6.1 Performante woonactoren	60
	OD 6.2 Lokaal woonbeleid.....	62
	OD 6.3 Onderbouwd beleid	63
	OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving	65
	OD 6.5 Performante overheid	65
	Budgettair kader ISE thema-overschrijdend instrumentarium	68
1.	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen	69
VI. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD.....		73
VII. LIJST MET AFKORTINGEN		76
VIII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'		77

II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

De coronacrisis heeft een aanzienlijke impact op nagenoeg alle aspecten van onze samenleving. Vlaanderen kent moeilijke maanden, maar toont tegelijk ook haar weerbaarheid en daadkracht. Ook het Vlaamse woonbeleid staat voor uitdagingen.

In de periode maart-juni werden tal van maatregelen genomen om de impact van de coronavirusmaatregelen op het woonbeleid en de woningmarkt te temperen. De opgedane ervaring en kennis tijdens die eerste coronagolf werd bovendien gebundeld in een 'protocol woningmarkt'. Een draaiboek dat ons toelaat om te werken met een gedifferentieerd pakket aan maatregelen voor het woonbeleid, rekening houdend met de fase en mate van verspreiding van het coronavirus in de Vlaamse samenleving. Een aantal elementen uit het protocol is opgenomen in deze BBT, onder de verschillende operationele doelstellingen.

De impact van de coronacrisis zal zich ook in 2021 duidelijk laten voelen. Met het relanceplan 'Vlaamse Veerkracht' lanceerde de Vlaamse Regering een ambitieus plan dat de nodige impulsen moet geven om zowel economisch als maatschappelijk te herstellen en er op termijn sterker uit te komen. Een belangrijk onderdeel van dit relanceplan betreft de aanzienlijke extra investering van 250 miljoen euro in de bouw en renovatie van het sociale huurpatrimonium.

Meer dan ooit is het mijn ambitie om als minister van Wonen te waken over een kwaliteitsvol en betaalbaar Vlaams woonbeleid.

Met deze beleids- en begrotingstoelichting (BBT) in het kader van de begrotingsopmaak 2021 rapporteer ik over mijn beleidsplannen en middelen die ik zal inzetten om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

III. SAMENVATTING

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden verschillende initiatieven uitgerold. Hierna worden kort de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen toegelicht. In de bespreking per inhoudelijk structuurelement wordt in detail stilgestaan bij de kredietevoluties en beleidsinitiatieven voor het jaar 2021.

Een belangrijk onderdeel van het Vlaams relanceplan betreft investeringen in de sociale huisvesting. Ik verhoog de budgetten voor het bouwen en renoveren van het sociale huurpatrimonium met 250 miljoen euro. Ook de infrastructuursubsidies die VMSW verstrekt aan initiatiefnemers van deze projecten worden verhoogd met 1,7 miljoen euro. Daarnaast wordt 30 miljoen extra budget vrijgemaakt voor energetische renovaties van sociale huurwoningen.

In de begroting 2021 voorzie ik in een bijkomend budget van 10 miljoen euro voor de huursubsidie en huurpremie om de kost van het toegenomen aantal begunstigden en de verhoogde tussenkomsten op te vangen. Deze zijn het gevolg van de belangrijke hervorming die in 2019 werd doorgevoerd om de doelgroep van deze premies uit te breiden door de inkomensgrenzen op te trekken en de premiebedragen te verhogen.

Op 1 januari 2021 treedt bovendien het nieuwe kader voor de woningkwaliteitsbewaking in werking. In de nieuwe regeling wordt de nadruk gelegd op zwaardere inbreuken op de minimale woningkwaliteitsvereisten.

Het traject om op 1 januari 2023 tot één woonmaatschappij per werkingsgebied te komen, zal ook in 2021 veel aandacht krijgen. In 2020 werden hiertoe reeds belangrijke stappen gezet.

Ook het toewijzingssysteem zal de nodige wijzigingen ondergaan. Zo worden de toewijzingsregels van SHM's en SVK's gelijkgetrokken, wordt lokale binding een absolute voorrangsregel, zullen sociale woningen meer chronologisch worden toegewezen en wordt de toewijzing aan specifieke doelgroepen opgetrokken tot 50%.

Om fraude maximaal uit te sluiten wordt er in de begroting 2021 een budget van 5 miljoen euro voorzien voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland. Op deze manier wil ik een eerlijke en gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt bewerkstelligen.

Vanuit de focus op kerntaken zal het VWF op Vlaams niveau vanaf 1 januari 2021 de unieke verstrekker van bijzondere sociale leningen worden. De budgetten die hiervoor voorzien zijn, worden overgedragen van de VMSW naar het VWF.

Programma QD – Wonen

	(duizend euro)				
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2020	0	1.021	0	2.433.201	381.085
Bijstelling BO 2021	0	50	0	287.850	6.912
BO 2021	0	1.071	0	2.721.051	387.997

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Energie- en Klimaatplan

De maatregelen van het beleidsveld Wonen binnen het Energie- en Klimaatplan zijn in volle uitvoering.

In 2021 ga ik dan ook verder op de ingeslagen weg. Zo wordt er een maximale energiescore geïntroduceerd in de nieuwe technische verslagen en teken ik een groeipad uit om deze maximale energiescore voor woningen geleidelijk aan te verstrengen richting 2050 (zie OD 1.2).

Samen met de minister van Energie, VEA en Fluvius tref ik verdere voorbereidingen voor de eengemaakte woningrenovatiepremie voor woningkwaliteitswerken en energetische ingrepen met een verplicht energieprestatiecertificaat, die in 2022 in werking zal treden (zie OD 1.8).

En voor de sociale huisvesting werk ik, samen met de SHM's, aan een actieplan om de klimaatdoelstellingen 2050 te halen (zie OD 1.7). De eisen voor de ingrijpende energetische renovaties zijn alvast verstrengd naar E60.

De Vlaamse Regering heeft op mijn voorstel beslist om 30 miljoen euro vrij te maken voor energetische renovaties van sociale huurwoningen. Deze middelen zijn gereserveerd in een algemene relance-provisie bij het departement F&B met een ruiter, van waaruit herverdelingen kunnen gebeuren volgens het tempo van realisatie.

V. WONEN

1. Inhoudelijk Structuurelement 1: Woningkwaliteit

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol'.

Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn. Het woningkwaliteitsbeleid zet in op alle aspecten van een doordachte handhavingspiramide.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De renovatie- en VAP-premie;
- De inkomsten en uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie;
- De investeringssubsidie voor lokale besturen om het aanbod van noodwoningen te vergroten.

SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

OD 1.1. Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit

De Woonsurvey van 2018 heeft aangetoond dat de kwaliteit van de Vlaamse woningen sinds 2013 verbeterd is. Het aandeel Vlaamse woningen in goede staat steeg tussen 2013 en 2018 van 70% naar 77%, terwijl het aandeel woningen in slechte tot zeer slechte staat daalde van 14% naar 11%. We zijn dus op de goede weg. Ik werk daarom verder op de ingeslagen weg. Met een volwaardige woningkwaliteitspiramide, die bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen, doen we de woningkwaliteit in Vlaanderen verder stijgen.

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide zetten we in op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. De grootschalige sensibiliseringscampagne over de minimale woningkwaliteitsnormen die in november 2020 start loopt door tot midden 2021. Doelstelling van deze campagne is dat verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners weten dat er minimale normen bestaan voor veilig, gezond en kwaliteitsvol wonen en dat men, bijvoorbeeld met behulp van de Woningkwaliteitswijzer die deel uitmaakt van de Woningpas, zeer laagdrempelig nagaat of zijn (huur)woning voldoet.

Met betrekking tot de tweede laag van de piramide, het proactief beleid en preventief toezicht, werk ik in 2021 het juridisch kader uit voor de certificering van woningcontroleurs (zie verder OD 1.3). Tegelijk stel ik samen met mijn collega-ministers van Werk en Onderwijs een beroepskwalificatiedossier op voor woningcontroleurs, evenals een standaard voor de zogeheten "eerder verworven competenties" (EVC).

Tenslotte breng ik de centrumsteden samen zodat ze goede praktijken kunnen uitwisselen m.b.t. preventief toezicht. Ook de goede praktijkvoorbeelden vanuit de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden worden hierin gekend.

De resultaten van deze overlegtafels deel ik met alle Vlaamse steden en gemeenten.

In 2021 wil ik een visienota woningkwaliteit uitwerken met een tijdshorizon van tien jaar, gekaderd binnen de langetermijndoelstellingen van het Woonbeleidsplan

Vlaanderen. Daarin heb ik aandacht voor de gehele woningkwaliteitspiramide en de verschillende deelmarkten.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

Normen Vlaamse Wooncode

De veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, staan in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Ze zijn verder uitgewerkt in technische verslagen. De Vlaamse Regering heeft drie modellen van technisch verslag vastgesteld: één voor zelfstandige woningen, één voor kamers en één specifiek voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe modellen van technische verslagen met een nieuwe methodiek. Zoals aangehaald in OD 1.1 zet ik in 2021 sterk in op de ondersteuning van de lokale besturen en medewerkers van Wonen-Vlaanderen, zodat ze de nieuwe technische verslagen en de bijhorende nieuwe technische richtlijnen correct en uniform toepassen. Vanaf 1 januari 2021 wordt er ook een maximale energiescore geïntroduceerd in die nieuwe technische verslagen. Ik teken in 2021 een groeipad uit om deze maximale energiescore voor woningen geleidelijk aan te verstrengen richting 2050. Ik baseer mij daarvoor onder andere op een onderzoek van het Steunpunt Wonen.

OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt

Conformiteitsonderzoek en -attest

Het conformiteitsattest wordt uitgereikt als een woningcontroleur tijdens een onderzoek ter plaatse – dit is het zogenaamde 'conformiteitsonderzoek' – vaststelt dat de woning voldoet aan de criteria van conformiteit. De conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door woningcontroleurs. De burgemeester wijst de woningcontroleurs voor zijn gemeente aan. De leidend ambtenaar van Wonen-Vlaanderen doet hetzelfde voor het Vlaamse gewest.

Zoals vermeld in OD 1.1 werk ik in 2021 het juridisch kader uit voor de certificering van woningcontroleurs. Dit juridisch kader zal de voorwaarden en procedurele regels bevatten om gecertificeerd te worden en te blijven als woningcontroleur. Ook de controle op de woningcontroleurs en de mogelijke sanctiemechanismen zal ik hierin regelen. Tegelijk stel ik samen met mijn collega-ministers van Werk en Onderwijs een beroepskwalificatiedossier op voor woningcontroleurs, evenals een standaard voor de zogeheten "eerder verworven competenties" (EVC). Op basis van deze beroepskwalificatie kunnen we vervolgens in samenwerking met onderwijsinstanties een opleiding tot woningcontroleur uitwerken en aanbieden.

In het voorjaar van 2021 zal ik een ontwerpdecreet voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen, waarin ik onder andere de mogelijkheid voorzie om de afgifte van het conformiteitsattest te weigeren voor een kamerwoning die onvergund is opgedeeld en waar de bewoners in de kamerwoning zelf gedomicilieerd zijn. Als de niet-vergunde situatie pas wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, vervalt het conformiteitsattest van rechtswege.

Naar aanleiding van de coronacrisis worden bijzondere maatregelen getroffen. In codes geel en oranje gaan de conformiteitsonderzoeken en acties in woningen van Wonen-Vlaanderen maximaal door. In code rood gaan de conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen in de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (met inbegrip van de hercontroles in de beroepsprocedure) en de aanvankelijke acties en dringende hercontroles van de wooninspectie maximaal door, evenals alle onderzoeken in leegstaande

woningen. Voor de andere onderzoekstypes kan Wonen Vlaanderen beslissen om het onderzoek uit te stellen of om de woningkwaliteit te beoordelen zonder onderzoek ter plaatse. Hierbij is vooral de bewonerssituatie doorslaggevend. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de ernst van de gesignaleerde problemen, een nakende heffing en de mogelijkheid om fotomateriaal te gebruiken (vooral bij hercontroles).

Ook de wettelijk te doorlopen procedures worden aangepast aan de bijzondere omstandigheden.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen-Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij staat in contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of onbewoonbaar. Wonen-Vlaanderen adviseert en ondersteunt hem daarbij.

Op 1 januari 2021 treden de optimalisaties aan het regelgevend kader in werking. Vanaf dan zal de burgemeester bijvoorbeeld voorafgaand aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ook een waarschuwingsprocedure kunnen toepassen. De burgemeester zal met deze nieuwe procedure beter rekening kunnen houden met (goede) intenties van verhuurders. Ik ondersteun de gemeenten bij de toepassing van deze nieuwe procedure.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

De strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteitshandhaving houdt zich bezig met het opsporen en vervolgen van misdrijven die bestaan uit het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van woningen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode of van roerende en onroerende goederen die niet voor bewoning bestemd zijn en waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet afdoende werken of waar veiligheids- en/of gezondheidsrisico's voor de bewoners ontstaan. Van de misdrijven wordt een proces-verbaal opgemaakt. Dit pv gaat naar het parket.

Daarnaast zet de Vlaamse Wooninspectie in op het bekomen van herstel door herstellenvorderingen op te stellen.

De procedure focust zich op de ernstigste gevallen van 'krotverhuur' en werkt met vastgestelde prioriteiten. Deze procedure vervult een essentiële functie in de handhaving van minimale woningkwaliteitsnormen. Het is mijn intentie hier dan ook verder op in te zetten. De strafrechtelijke handhaving moet effectief en slagkrachtig zijn. Om de slagkracht te verhogen, zal ik in 2021 de implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Wooncode (Vlaamse Codex Wonen) nastreven, specifiek van de woningkwaliteitshandhaving. Hierdoor krijgt de strafrechtelijke procedure o.m. de mogelijkheid om dossiers ook bestuurlijk te beboeten als het parket geen gerechtelijk gevolg geeft aan het misdrijf. De voorbereidingen voor dit proces lopen reeds.

Herhuisvesting

Uit een evaluatierapport van het Steunpunt Wonen blijkt dat het gebrek aan noodopvang en andere herhuisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van slechte woningen nog altijd een groot knelpunt is in de woningkwaliteitsbewaking. Een recent onderzoek van het Steunpunt wijst uit dat er minstens 2.500 bijkomende noodwoningen nodig zijn om aan de behoefte tegemoet te komen.

Daarnaast lanceer ik, net zoals in 2020, in 2021 een nieuwe projectoproep voor noodwoningen.

Naar aanleiding van de coronacrisis kan een tijdelijke subsidie van 2.500 euro aangevraagd worden bij herhuisvesting van de bewoners van onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen.

Rol van de gemeente

Zoals blijkt uit wat voorafgaat is er in de woningkwaliteitsbewaking een nauwe wisselwerking tussen het lokale bestuur en Wonen-Vlaanderen. Bij de wetenschappelijke evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium is deze rolverdeling mee onder de loep genomen. De conclusie was dat er een goed evenwicht is. Ik zal de bestaande wisselwerking dan ook continueren en ik zet verder in op het ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. Ook de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid, die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, kunnen uiteraard op deze ondersteuning rekenen.

In 2021 spitst deze ondersteuning en begeleiding zich toe op de implementatie van het nieuw regelgevend kader (zie hoger).

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In vergelijking met andere landen scoort het Vlaamse woningbestand minder goed op vlak van verduurzaming. Er is dan ook nood aan een geïntegreerde aanpak over de betrokken beleidsvelden heen.

Kennisdeling is een eerste belangrijke stap in die aanpak. In 2021 onderzoek ik samen met de minister van Omgeving en Energie hoe we de kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming van bestaande woningen kunnen faciliteren.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Private huurwoningen scoren gemiddeld slechter dan eigendomswoningen op het vlak van woningkwaliteit, comfort en duurzaamheid. Ik wil dus meer aandacht besteden aan de renovatie van het privaat huurpatrimonium.

In het kader van de woningkwaliteitsbewaking gaat er vanaf 1 januari 2021 meer aandacht naar het aanmoedigen van (snelle) renovaties. Met de nieuwe waarschuwingsprocedure die dan in werking treedt geven we de burgemeester immers een bijkomend, decretaal verankerd, instrument in handen om het snel herstel van een woning met kwaliteitsproblemen af te dwingen. Het spreekt voor zich dat we de gemeenten in 2021 gaan aanmoedigen om van deze nieuwe procedure gebruik te maken. Wonen-Vlaanderen zal de gemeenten hierbij op verschillende manieren ondersteunen:

- Het dossieropvolgingsysteem VLOK zal de gemeente 'gidsen' doorheen de waarschuwingsprocedure;
- Via VLOK zal de gemeente ook voor de waarschuwingsprocedure gemakkelijk de nodige modeldocumenten kunnen genereren;
- Het handboek 'Woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' zal een draaiboek bevatten voor de toepassing van de waarschuwingsprocedure;
- Het agentschap voorziet opleidingen (fysiek of digitaal)

- De gemeenten kunnen rekenen op ad hoc ondersteuning in concrete dossiers.

Woningrenovatiepremie

Om private verhuurders te stimuleren om hun woning te renoveren en vervolgens te verhuren aan een SVK zal de nieuwe woningrenovatiepremie (zie OD 1.8) ook blijvend opengesteld worden voor deze groep.

OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting

Het energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium is een grote uitdaging voor de komende decennia. De sociale huisvesting moet hierin een voorlopersrol spelen. Daarom hebben we intussen de eisen voor ingrijpende energetische renovaties verstrengd. Bij dergelijke ingrijpende energetische renovaties aan sociale woningen behalen de woningen na renovatie de E60-norm. Hiermee loopt de sociale huisvesting anderhalf jaar voor op de reguliere markt. Voor nieuwbouw volgt de sociale woningbouw de E30-norm.

Uiteraard blijft VMSW de SHM's in 2021 zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) als technisch (via dossiernazicht en technische ondersteuning) ondersteunen. Hierbij zal extra aandacht gaan naar de ondersteuning bij ingrijpende energetische renovaties en renovatieprojecten in het algemeen. De VMSW optimaliseert hiervoor ook haar digitale toepassingen.

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen stelt dat in 2050 alle woningen aan de minimale kwaliteitsnormen dienen te beantwoorden die voortkomen uit het recht op kwaliteitsvol wonen. Maar de lat zal in 2050 hoger liggen dan nu. Zo veel mogelijk gebouwen en buurten zijn in 2050 van een hoog duurzaamheidsniveau. De impact op het klimaat is laag, de impact op het welzijn en de gezondheid van haar bewoners hoog.

Daarom zal ik in overleg met de sector een nieuw actieplan uitwerken richting 2050 met tussendoelstellingen voor 2030 en 2040. Verder zal ik een aanpassing van de subsidieregeling doorvoeren en deze meer sturen richting diepgaande renovaties. In de periode 2020 – 2024 zal ik de nodige renovatiebudgetten voorzien die zijn afgestemd op de geactualiseerde renovatieplanning van de SHM's.

Daarnaast zal ik via de VMSW een open oproep 'groene projecten' lanceren rond energie en verwarmingssystemen om zo innovatieve systemen te promoten in de sociale woningbouw, waarbij een aantal pilootprojecten subsidiesteun zullen ontvangen. Ten slotte zal ik onderzoeken of de sector nood heeft aan een nieuwe 'design and insulate'-procedure voor andere renovaties in het kader van de energienormen.

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, zal ik verder werken aan een duidelijk kader waarin sociale verhuurders hun woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk kunnen verhuren. Dit vermijdt zowel massale leegstand, hetgeen de leefbaarheid aantast, als uitgaven voor de sociale verhuurder (bewaken van de leegstaande woningen, afsluiten van de woningen, beschermen tegen krakers,...). De timing hiervan volgt de aanpassingen aan het sociaal huurstelsel (zie OD 4.2).

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting zal aangepast worden aan het nieuwe bestedingskader van het Vlaams Klimaatfonds zoals opgenomen in het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. Daarbij zullen de middelen die in de begroting van Wonen-Vlaanderen voorzien

zijn, ingezet worden voor cofinanciering van deze premies. Ook is in 2021 in de algemene relance-provisie een extra budget van 30 miljoen euro gereserveerd voor energetische renovaties van het sociale huurpatrimonium. De VMSW zal de vordering van de budgetten evalueren met het oog een provinciale herverdeling (indien nodig) en de toekenning verder integreren binnen de algemene projectfinanciering.

OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren

Het is de bedoeling om de premies die gericht zijn op energiebesparing en woningkwaliteitsverbetering te bundelen in 1 loket om zo de klantvriendelijkheid en de transparantie te verbeteren. Daarom wil ik samen met de minister van Energie de energiepremies en de renovatiepremie bundelen in een eengemaakte woningrenovatiepremie. We voorzien deze eengemaakte premie te lanceren vanaf 1 januari 2022. Uitgangspunten hierbij zijn het behouden van de aandacht voor woningkwaliteit, het verhogen van de aantrekkelijkheid van de premies, de mate van ondersteuning laten afhangen van de financiële draagkracht van de investeerder, de klachtgerichtheid te bevorderen door een gezamenlijk indienings- en uitbetalingsloket en het vereenvoudigen van procedures met maximale aandacht voor ontzorging van kwetsbare doelgroepen en het vereenvoudigen en afstemmen van de voorwaarden voor de betoelaagbare werken. Voor het verkrijgen van een woningrenovatiepremie zal men moeten beschikken over een Energieprestatiecertificaat (EPC).

De voorbereiding van deze integratie wordt opgestart in 2020 samen met de minister van Energie, VEA, Fluvius en Wonen-Vlaanderen en verder uitgewerkt in 2021.

Naar aanleiding van de coronacrisis krijgen de burgers in geval van code rood meer tijd om hun aanvraag in te dienen.

Budgettair kader ISE Woningkwaliteit

Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

	8			(duizend euro)		
	BA 2020	evolutie	BO 2021	BA 2020	evolutie	BO 2021
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	72.835	16.535	89.370	73.047	16.535	89.582
Toelagen (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal incl. overflow	72.835	16.535	89.370	73.047	16.535	89.582
Overflow	0	0	0	0	0	0
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

Op dit ISE staan alle kredieten die bijdragen aan de strategische doelstelling om een groter aandeel woningen kwaliteitsvol te maken.

Het grootste aandeel van het budget op dit ISE betreft de overkoepelende renovatiepremie en de aanpassingspremie. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswohnungen te stimuleren (OD 1.8).

Het budget omvat ook een bedrag van 8.000 keuro voor een nieuwe open oproep noodwohnungen. Lokale besturen kunnen investeringssubsidies aanvragen, waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwohnungen kunnen vergroten.

Onder dit ISE vallen ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. De geraamde uitgaven van het Fonds bedragen 350 keuro, dit op basis van een inschatting van de nieuw op te starten en hangende dossiers.

Zowel de Wooninspectie als de noodwohnungen dragen bij aan de doelstelling om de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt te handhaven (OD 1.3).

De budgetten die voorzien worden om sociale huurwohnungen te bouwen en te renoveren worden besproken onder het ISE 'Ondersteuning aanbodzijde Woningmarkt'. In 2021 wordt namelijk een belangrijke extra inspanning geleverd: als onderdeel van het relanceplan 'Vlaamse Veerkracht' worden aanzienlijke extra investeringen voorzien in de sociale huisvesting: nl. 250 miljoen euro voor het bouwen en renoveren van het sociale huurpatrimonium. Er wordt ook 30 miljoen extra budget vrijgemaakt voor energetische renovaties van sociale huurwohnungen. Deze middelen zijn gereserveerd in een algemene relance-provisie bij het Departement F&B met een ruiter, van waaruit herverdelingen kunnen gebeuren volgens het tempo van realisatie.

Hieronder worden per begrotingsartikel de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGTRB-OW – EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL (FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Wooninspectie. De Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. Deze ontvangsten mogen enkel aangewend worden voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Wooncode (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4RB-WT.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2020	0	300	0
Bijstelling BO 2021	0	50	0
BO 2021	0	350	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Afgaande op een stand van zaken van de lopende dossiers worden de ontvangsten met 50 keuro bijgesteld.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDG2RA-WT – EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot de woningkwaliteit. Het gaat om de overkoepelende renovatiepremie en de aanpassingspremie.

Het begrotingsartikel omvat ook het budget voor noodwoningen (8.000 keuro VAK en VEK) waarmee een antwoord wordt geboden op de vragen van meerdere gemeenten om hen te ondersteunen in de verwerving van woningen die ze bij dringende herhuisvestingssituaties kunnen inzetten.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	72.535	72.747
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. Overflow	72.535	72.747
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	19.009	19.009
<i>Andere bijstellingen</i>	- 2.524	- 2.524
BO 2021	89.020	89.232
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Reden
Van QF0-1QDG2QK-IS	30.000	30.000	Terugzetting eenmalige compensatie VKF
Naar QF0-1QDG2PA-WT	10.991	10.991	Compensatie voor endogene groei HS en HP
TOTAAL	19.009	19.009	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Hogere uitgaven FBUH ten gevolge van Corona	2.524	2.524
TOTAAL	2.524	2.524

Er wordt 30.000 Keuro VAK en VEK gecompenseerd van QF0-1QDG2QK-IS, het betreft de terugzetting van de eenmalige compensatie die in 2020 werd doorgevoerd voor energetische investeringen in sociale huisvesting.

Er wordt 10.991 Keuro VAK en VEK gecompenseerd naar QF0-1QDG2PA-WT, ten voordele van het budget voor de huursubsidie en huurpremie.

De bijstelling van 2.524 Keuro VAK en VEK betreft een compensatie voor de eenmalig hogere ESR-uitgaven in het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen, ten gevolge van de corona-crisis.

QF0-1QDG4RB-WT – EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL (FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend.

Het budget op dit begrotingsartikel wordt voorzien voor dossiergerelateerde kosten zoals bv. advocaatskosten en ambtshalve uitvoeringen in het kader van herstelmaatregelen op vlak van woningkwaliteit.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	300	300
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. Overflow	300	300
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	50	50
BO 2021	350	350
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Stand van zaken lopende dossiers	50	50
TOTAAL	50	50

Op basis van een inschatting van de huidige stand van zaken van dossiers, wordt het budget verhoogd met 50 keuro.

2. Inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

- Versterkte inspanning om het wonen beter betaalbaar te maken
- De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd
- Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

Deze doelstellingen kaderen binnen de ambities van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar is, iedereen de zekerheid heeft te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning en iedereen toegang heeft tot een woning.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de huurpremie en huursubsidie;
- het verstrekken van (bijzondere) sociale leningen en de vergoeding voor SHM's die deze leningen bemiddelen;
- het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- de verzekering gewaarborgd wonen;

SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede

In het najaar 2020 werd het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Ik voorzie onder meer in volgende acties in het VAPA om vanuit het beleidsdomein wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede: het verbeteren en garanderen van de toegankelijkheid van de sociale huisvesting via toewijzingsregels die voldoende ruimte laten voor prioritaire of kwetsbare doelgroepen (zie OD 4.2); het uitrollen van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBU), met opvolging, monitoring en evaluatie (zie OD 3.1); het uitwerken van een globale en afgestemde aanpak van dak- en thuisloosheid en de opmaak van een nieuw plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, onder coördinatie van de minister van Welzijn (zie OD 4.3). De toelichting van deze beleidsintenties komt aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huursubsidie – huurpremie

De huurpremie richt zich tot kandidaat-huurders die vier jaar ononderbroken ingeschreven zijn bij een domiciliemaatschappij, terwijl de huursubsidie ontstaat vanuit een verhuisbeweging die berust op drie pijlers: verhuizen naar een woning verhuurd door een sociaal verhuurkantoor, de hoedanigheid van dakloze verliezen, of een slechte woning verlaten.

Beide stelsels zijn in volle ontwikkeling en kennen een continue stijging in aantal rechthebbenden, en dus ook in voorziene budgetten.

Ik stel vast dat er een grote mate van non-take-up is voor wat betreft de tegemoetkomingen in de huurprijs. Ik laat door het nieuwe steunpunt Wonen onderzoeken wat hiervoor de redenen zijn en ik bekijk op welke manier die non-take-up kan teruggedrongen worden.

Naar aanleiding van de coronacrisis worden de aanvraagprocedures voor de huursubsidie en de huurpremie versoepeld in code geel, oranje en rood. Zo wordt er rekening mee gehouden dat in bepaalde omstandigheden de woningkwaliteitscontroles niet kunnen doorgaan en mensen zich niet zo vlot kunnen inschrijven voor een sociale woning en worden de termijnen afgestemd op de beperkingen.

OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huurprijsberekening sociale huur

Op 1 januari 2020 traden drie wijzigingen aan de sociale huurprijsberekening voor SHM's in werking, namelijk de bepaling van de marktwaarde op basis van een schattingsmodel, de energiecorrectie en het feit dat voortaan alle inkomens worden mee in rekening gebracht, met uitzondering van kinderbijslaggerechtigde kinderen. Op 6 maart 2020 heb ik een bijsturing gedaan voor het inkomen van inwonende familieleden tot de derde graad met een ernstige handicap. In 2021 worden niet in wijzigingen aan de huurprijsberekening voorzien. De VMSW voorziet wel in een aantal ICT-aanpassingen die de sector op een gebruiksvriendelijke manier toelaat de marktwaarde en de energiecorrectie te berekenen.

De invulling van de vergoeding voor het gebruik van hernieuwbare energie specifiek voor fotovoltaïsche zonnepanelen, maakt het mogelijk om de kosten en baten te verdelen tussen sociale huurder en SHM. Dit kan een boost geven voor de installatie van zonnepanelen op de daken van sociale huurwoningen. Met het oog hierop heeft de sector van de sociale huisvesting o.l.v. de VVH Aster opgericht om de installatie van de zonnepanelen te faciliteren en te financieren. Ik zal initiatieven nemen om dit project te steunen.

OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft

Bijzondere sociale leningen

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. De bedoeling van de bijzondere sociale leningen is om mensen die niet of moeilijk bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving en/of renovatie van een onroerend goed. De bijzondere sociale leningen hebben tot doel de betaalbaarheid van eigendomsverwerving te bevorderen.

Met ingang van 1 januari 2021 zal het VWF de enige kredietverstrekker worden die nieuwe bijzondere sociale leningen zal verstrekken. Via het programmadecreet is de mogelijkheid ingeschreven om SHM's als kredietbemiddelaar te laten optreden voor het VWF in 2021. Tegelijkertijd wordt werk gemaakt van een uitvoeringsbesluit dat de erkenning en subsidiëring van SHM's als kredietbemiddelaars regelt.

Ten slotte werd aan het Steunpunt Wonen een onderzoeksoopdracht toegewezen om een nieuwe differentiatie uit te werken van de minimale rentevoet en de sociale korting in functie van de marktrente. Momenteel werd hier door mij al een aanpassing aan doorgevoerd maar het onderzoek moet toelaten om dit verder te gaan differentiëren. Dit zou in het najaar van 2020 moeten leiden tot een aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit.

Naar aanleiding van de coronacrisis wordt de aanvraagprocedure in bepaalde omstandigheden versoepeld. Bij inkomensverlies door de coronacrisis of door ziekte wordt betalingsuitstel verleend. Het MB solvabiliteit van 8 juni 2020 wordt mogelijks verlengd na 1 januari 2021.

Erkende Kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet die ernaar streven om binnen de financiële mogelijkheden van elke individuele maatschappij zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep bij te staan bij de financiering of herfinanciering van een bescheiden woning.

In 2021 bereid ik de afschaffing van de dubbele waarborgen verder voor, met het oog op stopzetting in de loop van 2022. Hypothecaire leningen en fundingleningen zullen vanaf dan niet langer gewaarborgd worden door het Vlaamse Gewest. In samenspraak met de sector werk ik scenario's uit over het al dan niet voortbestaan van hun activiteiten. Samen met hen wil ik onderzoeken op welke wijze de Vlaamse overheid kan bijdragen tot het welslagen van hun project om een waarborgstructuur op te zetten buiten de overheidsperimeter die het voor de kredietmaatschappijen moet mogelijk maken om toegang te krijgen tot financiering zonder overheidswaarborgen. Om de transitie alle kansen op slagen te geven zal ik in 2021 in een laatste machtiging van 200 miljoen euro voorzien.

Betaalbaar wonen in eigen streek

Ik zet verder in op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt. In het voorjaar van 2021 zal ik een ontwerpdecreet dat wijzigingen aan het sociale huurstelsel aanbrengt voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

Omwille van de specifieke context met hoge woningprijzen en beperkte grondvoorraden komt in de provincie Vlaams-Brabant, en specifiek in de rand rond Brussel, de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang en doet het fenomeen van de sociale verdringing zich voor. Een Vlaams woonbeleid met specifieke aandacht voor deze regio dringt zich dan ook op. In het voorjaar van 2021 evalueer ik de bestaande afwijkingen binnen het instrumentarium van het woonbeleid en ga ik na of die tegemoet komen aan de specifieke situatie van Vlaams-Brabant.

SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd

OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt

Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

Op 1 juni 2020 is het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen in werking getreden. Het Fonds kan ingeschakeld worden voor huurachterstal ontstaan vanaf 1 april 2020 en geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt om alzo de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting. Met het oog op de geplande evaluatie van het Fonds in 2022 zal de werking van het Fonds opgevolgd en gemonitord worden.

OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

Op 1 april 2020 is een onderzoek naar de begeleidingsnoden in de sociale huisvesting van start gegaan. In het licht van de beleidsontwikkelingen met betrekking tot het sociaal huurstelsel en de eengemaakte woonmaatschappijen zal

het huidige kader inzake begeleidingsvoorwaarden en basisbegeleidingstaken moeten worden bijgesteld. Ik wil dan ook via dit onderzoek een duidelijk zicht krijgen op de nood aan begeleiding van sociale huurders. Er zal een objectief meetinstrument worden uitgewerkt dat de nood aan begeleiding kan meten. Er zal worden nagegaan welke begeleiding nu al wordt geboden aan sociale huurders en hoe deze huidige begeleiding zich verhoudt tot de concrete begeleidingsnoden. De onderzoeksoopdracht loopt af op 31 maart 2021. Op basis van het eindrapport zal verder worden nagegaan hoe we, samen met Welzijn, verder vorm kunnen geven aan de concrete begeleidingsnoden van specifieke sociale huurders.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

De overheveling van de verzekering gewaarborgd wonen van het Agentschap Wonen Vlaanderen naar het VWF wordt voorbereid. In het voorjaar van 2021 zal ik een ontwerpdecreet dat deze overdracht regelt, voor een definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

Een uitbreiding van de verzekering gewaarborgd wonen waarbij de verhoogde maximale verkoopwaarde die momenteel enkel van toepassing is in het Vlabinvestgebied, ook zou gelden in de gebieden in Vlaanderen waar hogere gemiddelde verkoopwaarden zijn, naar analogie met de wijziging aan het eenleningenbesluit, zal verder worden uitgewerkt en opgevolgd.

Naar aanleiding van de coronacrisis wordt de aanvraagprocedure voor de verzekering gewaarborgd wonen versoepeld in code rood.

SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt

OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren

Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt

Het actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt wordt verder opgevolgd. In dit plan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen. Uit het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking volgt de verplichting om een lokaal meldpunt te installeren waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. Mijn administratie ondersteunt in samenwerking met Unia de lokale besturen bij de uitrol van deze meldpunten. De meldpunten zullen uiterlijk 1 januari 2021 actief zijn.

Naast inspanningen van de lokale besturen vormt zelfregulering een tweede pijler van het actieplan. Met de betrokken koepelorganisaties werd in mei vorig jaar een convenant ondertekend waarin hun engagementen om hun leden te informeren, te sensibiliseren en te empoweren werd opgenomen. Uit dit engagement is de uitbouw van de tool 'CLEE' ontstaan, een digitale applicatie van CIB Vlaanderen dat erop gericht is het verhuurproces te objectiveren en uniformiseren om discriminatie op de huurmarkt in de dijken. Het is mijn ambitie om dit sectorbreed uit te rollen. Ten slotte wordt in navolging van het groot woononderzoek van 2005 en 2013 een nieuwe meting voorzien in 2023. Dit grootschalig onderzoek zal op objectieve wijze onder meer discriminatie op de woonmarkt meten.

Huurwaarborglening

Met het oog op de geplande evaluatie van de huurwaarborglening in 2023 werkt mijn administratie aan een goede ontsluiting van de gegevens met betrekking tot de huurwaarborglening.

Lijst voor malafide huurders en verhuurders

In juni 2020 is het Steunpunt Wonen gestart met een onderzoek naar een dynamische lijst van malafide huurders en verhuurders. Het onderzoek moet een antwoord bieden op de vraag of zo'n lijst juridisch haalbaar is en zo ja, hoe zo'n lijst best wordt uitgewerkt. Het onderzoek zou in december 2020 afgerond moeten zijn. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek zal mijn administratie in 2021 starten met het uitwerken van het regelgevend kader.

OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt

De toegang tot de sociale huisvesting wordt geregeld in titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale huur.

Zoals in de beleidsnota Wonen is vermeld, beoog ik een verdere vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel door maximaal in te zetten op digitalisering (zie OD 6.5 'Voorbereiden van het opzetten van een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders').

Bij de vereenvoudiging zal ik ook de concrete beleidsbeslissingen die opgenomen zijn in het Vlaams Regeerakkoord uitvoeren.

Ik zal een nieuw toewijzingssysteem ontwikkelen waarbij de toewijzingsregels voor SHM's en SVK's gelijk getrokken worden. De sociale huurwoningen zullen in beginsel chronologisch toegewezen worden, met een absolute voorrangsregel van lokale binding (een kandidaat-huurder moet de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond). De gemeente zal maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kunnen toewijzen aan specifieke doelgroepen, waarop ook de lokale binding van toepassing is. In het bestaande instrument van versnelde toewijzing, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, geldt de lokale binding niet als absolute voorrangsregel.

Daarnaast zullen in het lokaal toewijzingsreglement lokale besturen gemotiveerd kunnen afwijken van de regeling 'verhuren buiten stelsel' in het kader van leefbaarheid en versterking sociaal weefsel. Binnen een bepaald project zal zo maximaal 3% andere dan sociale huurders gehuisvest kunnen worden.

Om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland te kunnen controleren, zal ik in 2021 een raamcontract ter beschikking stellen van de woonactoren zodat ze beroep kunnen doen op een pool van private partners die gespecialiseerd zijn in het onderzoek van buitenlandse eigendommen. Voor de toelichting van de budgetten verwijs ik naar de begroting van de VMSW onder het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.

Om sociale huurders te versterken en te emanciperen verhoog ik het minimale niveau van het Nederlands tot niveau A.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Daarnaast zal ik sociale huurders stimuleren om werk te zoeken door het invoeren van de huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB.

Tot slot wil ik ook dat contractuele wanprestaties van huurders strenger aangepakt kunnen worden. Daarom zal bepaald worden dat huurders van wie de huurovereenkomst door de vrederechter werd ontbonden omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvestingsactor.

Deze beleidsbeslissingen worden vertaald in de regelgeving die zich zowel op het decretaal niveau als op het uitvoeringsniveau bevindt.

In het voorjaar van 2021 zal ik een ontwerpdecreet, dat deze wijzigingen aan het sociale huurstelsel aanbrengt, voor een definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

In 2021 zal ook een ontwerp-uitvoeringsbesluit worden voorbereid en definitief worden goedgekeurd.

Naar aanleiding van de coronacrisis worden de procedures voor inschrijving en toewijzing in geval van code oranje of rood versoepeld. In geval van code rood wordt tevens aan de SHM de mogelijkheid geboden om meer dan 1% van haar patrimonium te verhuren buiten het sociaal huurstelsel. Dat moet haar de mogelijkheid bieden om in te spelen op acute woonnoden als gevolg van de crisis.

OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen en het departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin zijn in 2020 gestart met de opmaak van een visienota Wonen-Welzijn, die vorm moet geven aan de verdere samenwerking tussen beide beleidsdomeinen aan de hand van diverse speerpunten. In 2021 zal eveneens verdere aandacht worden besteed aan de gezamenlijke opvolging van een nieuw strategisch plan dak- en thuisloosheid. De instroom en begeleiding van kansengroepen en kwetsbare doelgroepen in de sociale huisvesting wordt grondig onder de loep genomen, naar aanleiding van de geplande wijzigingen aan het sociaal huurbesluit. In 2021 zal het Steunpunt Wonen eveneens een onderzoek afronden dat peilt naar de begeleidingsnoden van sociale huurders. De opdracht bestaat erin dat het Steunpunt in nauw overleg met het werkveld een instrument ontwikkelt dat moet toelaten de nood aan begeleiding bij sociale huurders te meten. Beide beleidsdomeinen onderzoeken de mogelijkheden en opportuniteiten van de omslag naar persoonsvolgend financieren voor wonen en welzijn. Knelpunten worden in kaart gebracht en oplossingen worden gezocht.

Budgettair kader ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt

Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

	VAK			VEK		
	BA 2020	evolutie	BO 2021	BA 2020	evolutie	BO 2021
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	100.243	17.220	117.463	100.243	17.220	117.463
Toelagen (interne stromen (IS))	557.616	469.784	1.027.400	38.352	-2.211	36.141
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal incl. overflow	657.859	487.004	1.144.863	138.595	15.009	153.604
Overflow	0	0	0	0	0	0
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

Dit ISE bevat alle kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen.

In de ESR-uitgaven gaat het grootste aandeel van de middelen naar het huursubsidie- en premiestelsel, die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.2). Het gezamenlijke budget bedraagt 103.245 keuro, dit is ongeveer 12.255 keuro meer als bij BA20. Deze stijging wordt o.m. verklaard door de herinschatting van het aantal rechthebbenden ingevolge de asielcrisis, en het updaten van de ramingen met de meest recente parameters.

Een belangrijk instrument om de woonzekerheid van eigenaars te bevorderen (OD 3.3) is de verzekering gewaarborgd wonen, waar net zoals voorgaande jaren in een budget voorzien wordt van ongeveer 9.000 keuro.

Bij de toelagen vertegenwoordigt de machtiging aan het VWF (971.259 keuro) om bijzondere sociale leningen te verstrekken, de machtiging aan het VWF voor huurwaarborgleningen (20.000 keuro) en de toelage aan het VWF (29.693 keuro) het grootste aandeel van het budget. Deze leningen hebben tot doel om het verwerven van de eigen woning te stimuleren voor wie het nodig heeft. De toelage aan VWF daalt met ongeveer 2.211 keuro t.o.v. BC2020. Dit is voornamelijk een gevolg van het dalen van de financieringstoelage, in combinatie met een stijging van de werkingstoelage. De gedetailleerde bewegingen m.b.t. (bijzondere) sociale leningen worden toegelicht in de begroting van het VWF, de VMSW en de EKM's.

Er wordt 6.188 keuro toelage aan de DAB Fonds Ter Bestrijding van de Uithuiszettingen toegekend die bijdraagt aan de doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1). In de ESR-uitgaven van het Fonds wordt een eenmalige verhoogde corona-impact ingecalculeerd van 2.524 keuro.

Nieuw vanaf BO21 in dit ISE zijn de kredieten die voorzien worden om een vergoeding toe te kennen aan SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF. Deze kredieten maakten vorige jaren deel uit van de begroting van de VMSW, maar worden nu overgedragen naar de beleidskredieten van het Agentschap Wonen-Vlaanderen dat zal instaan voor de erkenning en subsidiëring van SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen.

1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen

Ontvangstenartikelen**QF0-9QDGTPB-OW – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN***Korte inhoud begrotingsartikel:*

De ontvangsten op dit begrotingsartikel betreffen de waarborgvergoedingen die EKM's verschuldigd zijn aan Waarborgfonds sociale leningen. Die vergoeding bedraagt 0,20% op de geleende bedragen en vormt een buffer tegen verliezen ingevolge insolventie van de kredietnemer.

Naast de waarborgvergoedingen worden op dit fonds de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen gestort. De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4PB-IS.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	0	321	0
Bijstelling BO 2021	0	0	0
BO 2021	0	321	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Het krediet wordt op constant niveau van 321 Keuro behouden. Deze raming is gebaseerd op de gemiddelde productie van de afgelopen 3 jaar.

In het regeerakkoord wordt de afschaffing van het systeem van dubbele waarborgen in de loop van deze legislatuur vooropgesteld. In afwachting van een aanpassing van de regelgeving, kunnen EKM's in 2021 blijven opereren onder de gekende voorwaarden en zullen zij dus waarborgvergoedingen aan het Waarborgfonds blijven afdragen.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDG2PA-WT – EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en -premie (samen ongeveer 103.000 keuro) en de VGW (ongeveer 9.000 keuro).

Nieuw vanaf BO21 zijn de kredieten die voorzien worden om een vergoeding toe te kennen aan SHM's die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	100.243	100.243
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	100.243	100.243
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	15.991	15.991
<i>Andere bijstellingen</i>	1.229	1.229
BO 2021	117.463	117.463
Aanwending VAK-ruiter		

*Inhoudelijke toelichting kredietevolutes:***(duizend euro)**

Compensaties	VAK	VEK	Reden
Van QF0-1QDG2RA-WT	10.991	10.991	Endogene groei HS/HP
Van QF0-1QDG2QK-IS	5.000	5.000	Vergoeding kredietbemiddeling
TOTAAL	15.991	15.991	

Er wordt 10.991 keuro VAK en VEK gecompenseerd van QF0-1QDG2RA-WT om de endogene groei van het huursubsidie- en huurpremiebudget op te vangen.

Daarnaast wordt 5.000 keuro VAK en VEK gecompenseerd van de begroting van de VMSW naar begrotingsartikel QF0-1QDG2PA-WT. Het betreft de vergoeding die VMSW uitbetaalde aan de door haar gemachtigde SHM's voor het aanbrengen van bijzondere sociale leningen. Deze middelen worden overgedragen naar de beleidskredieten van Wonen-Vlaanderen, dat zal instaan voor de erkenning en subsidiëring van SHM's die kredietbemiddelaar zijn voor bijzondere sociale leningen.

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Effect asielcrisis op huurpremie en huursubsidie	1.229	1.229
TOTAAL	1.229	1.229

De bijstelling van 1.229 keuro VAK en VEK wordt verklaard door de herinschatting van het aantal rechthebbenden ingevolge de asielcrisis. Op basis van de gemiddelde wekelijkse instroom en de verwachte uitval wordt bij iedere begrotingsronde het benodigd krediet voor deze specifieke doelgroep berekend. Voor de huursubsidie betekent dit een netto-daling van 1.062 keuro en voor de huurpremie een netto-toename van 2.291 keuro.

QF0-1QDG4PB-IS – WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN*Korte inhoud begrotingsartikel:*

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen aangerekend. Het Vlaamse Gewest waarborgt gedurende de eerste 10 jaar van de lening het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de gehypothekeerde woning overtreft. De uitgaven verbonden aan de uitwinning van de waarborg door de kredietmaatschappijen die geconfronteerd worden met kredietnemers waarvan de woningen gedwongen werd verkocht, worden op dit begrotingsartikel aangerekend.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	260	260
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	260	260
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	260	260
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

De raming van 260 keuro VAK en VEK houdt rekening met een 8-tal uitwinningen per jaar, dit is constant beleid t.o.v. de voorgaande jaren.

QF0-1QDG2PI-IS – DAB FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel wordt de toelage aan de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen aangerekend.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	6.188	6.188
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	6.188	6.188
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	6.188	6.188
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken DAB.

QF0-1QDG2PJ-IS – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het VWF voor hun financiering en werking.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	31.904	31.904
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	31.904	31.904
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	1.280	1.280
<i>Andere bijstellingen</i>	- 3.491	- 3.491
BO 2021	29.693	29.693
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Reden
Van QF0-1QDG2TC-PR	1.280	1.280	Stijging personeels- en werkingskosten overdracht BSL
TOTAAL	1.280	1.280	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Delta werkingstoelage	3.862	3.862
Delta financieringstoelage	-7.353	-7.353
TOTAAL	-3.491	-3.491

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken rechtspersoon.

QF0-1QDG5PJ-IS – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de machtiging die het VWF krijgt om bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen te verstrekken aan particulieren.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	519.264	0
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	519.264	0
<i>Index</i>	8.391	0
<i>Compensaties</i>	463.604	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	991.259	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Reden
Van QF0-1QDG5QK-IS	463.604		
TOTAAL	463.604		

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de betrokken rechtspersoon.

2. DAB: Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de realisatie van de operationele doelstelling om de woonzekerheid op de private huurmarkt te bevorderen (OD 3.1).

Dit fonds beoogt niet alleen de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting, maar ook om via een partnerschap met de verhuurders grotere huurinkomenszekerheid te bieden. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden.

Ontvangstenartikelen

QFY-2QDGAPA-OW – EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de vergoedingen die eigenaars betalen om zich aan te sluiten bij het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen.

*Kredietevolutive:***(duizend euro)**

	AO	TO	LO
BA 2020	5		
Bijstelling BO 2021	- 5		
BO 2021	0		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

In de nieuwe regelgeving die op 1 juni 2020 in werking is getreden, moet geen aansluitingsvergoeding meer betaald worden.

QFY-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die ontvangen wordt vanuit begrotingsartikel QF0-1QDG2PI-IS.

*Kredietevolutive:***(duizend euro)**

	AO	TO	LO
BA 2020	6.188		
Bijstelling BO 2021	0		
BO 2021	6.188		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Constant beleid.

QFY-2QDGAZZ-OG – OVERGEDRAGEN OVERSCHOT VORIGE BOEKJAREN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde overschot dat wordt overgedragen uit 2020.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	7.474		
Bijstelling BO 2021	27		
BO 2021	7.501		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Wijziging in functie van verwachte uitvoering in 2020.

Uitgavenartikelen

QFY-3QDG2PC-WT – DE WOONZEKERHEID VERHOGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen. Ze bestaan uit ICT-kosten en tussenkomsten aan OCMW's volgens de nieuwe modaliteiten van het BVR.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	6.166	6.166
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	6.166	6.166
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	2.519	2.519
BO 2021	8.685	8.685
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)	
Andere bijstellingen	VAK	VEK
Geraamde meeruitgaven ten gevolge van Corona	2.519	2.519
TOTAAL	2.519	2.519

De gevolgen van de Corona-crisis zullen ook nog in 2021 voelbaar zijn. We verwachten in 2021 3.000 extra dossiers, bovenop de 6.000 dossiers die al geraamd waren in de begrotingscontrole 2020. Dit leidt tot een meeruitgave van

2.519 keuro. Technisch wordt die hier weergegeven als een bijstelling omdat er wordt ingeteerd op het saldo van het fonds, maar de verhoogde ESR-uitgaven worden gecompenseerd door een eenmalige bijstelling van 2.524 keuro op het budget van de renovatiepremie (QF0-1QDG2RA-WT): nl. 2.519 keuro hogere uitgaven en 5 keuro lagere inkomsten ten gevolge van het wegvallen van de aansluitingsvergoedingen.

QFY-3QDG2ZZ-OV – OVER TE DRAGEN OVERSCHOT VAN HET BOEKJAAR

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde saldo dat wordt overgedragen naar 2021.

Kredietevolucie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	0	7.501
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	0	7.501
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	- 2.497
BO 2021	0	5.004
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucies:

	(duizend euro)	
Andere bijstellingen	VAK	VEK
Wijziging BA20 (zie begrotingsartikel QFY-2QDGAZZ-OG)		27
Intering saldo, gecompenseerd op QF0-1QDG2RA-WT		-2.524
TOTAAL		-2.497

3. Overige entiteiten onder toezicht

ENTITEIT: Erkende kredietmaatschappijen

De EKM's verstrekken en beheren sociale leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een sociale woning ten behoeve van natuurlijke personen die geen andere woning in volle eigendom bezitten en die de woning zelf bewonen of zullen bewonen. Zij maken deel uit van het ISE "Ondersteuning

vraagzijde woningmarkt” en dragen bij tot de doelstelling om het verwerven van de eigen woning te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.4).

Deze legislatuur wordt de dubbele waarborg aan de EKM's stopgezet, maar dit zal nog geen budgettaire impact hebben in begrotingsjaar 2021.

In 2021 zullen nog 15 maatschappijen actief zijn. Omdat 3 maatschappijen onder de materialiteitsdrempel vallen, wordt hun begroting niet gerapporteerd.

Het ESR-vorderingensaldo bedraagt 3.273 keuro en verbetert met 1.696 keuro ten opzichte van de begrotingscontrole 2020. Dit is een gevolg van een combinatie van bewegingen op ontvangsten- en uitgavenartikelen:

Ontvangstenartikelen

De ontvangsten van de EKM's bestaan voor het grootste deel uit rente-ontvangsten op hypothecaire leningen (ESR-code 26.10). Ze worden geraamd op 20.703 keuro. Op de ESR-code 16.12 staan de verkopen van niet-duurzame goederen aan andere sectoren dan de overheid. Hier worden andere bedrijfsopbrengsten op geregistreerd zoals bijvoorbeeld huurinkomsten. Ze worden geraamd op 1.059 keuro. De kredietaflossingen van hypothecaire leningen door gezinnen worden geraamd op 61.242 keuro (ESR-code 87.20). De opname van leningen bij kredietinstellingen stijgt tot 96.006 keuro (ESR-code 96.10). Daarnaast is er een interne stroom van 260 keuro uit de begroting van Wonen-Vlaanderen (QF0-1QDG4PB-IS), het betreft uitwinning van de waarborg door EKM's.

Uitgavenartikelen

De grootste uitgavenpost van de EKM's is de rentekost die ze betalen aan de fundingverstrekker (ESR-code 21.40). Deze kosten worden geraamd op 9.330 keuro. De loonkosten (ESR-code 11.11) en werkingsmiddelen (ESR-code 12.11) worden geraamd op 2.215 keuro en respectievelijk 6.729 keuro. Investerings in activa (ESR-code 71.32 en ESR-code 74.22) worden geraamd op 215 keuro in totaal. De kredietverleningen aan gezinnen vertegenwoordigen een bedrag van 117.100 keuro (ESR-code 83.00) en de aflossing van schuld aan fundingverstrekkers bedraagt 56.696 keuro.

ENTITEIT: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het VWF bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Sinds 1 januari 2019 wordt het toekennen van huurwaarborgleningen als bijkomende activiteit van het VWF opgenomen in de begroting.

Bij de begrotingsopmaak 2021 wordt rekening gehouden met de uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 waarbij in de eerste fase alle bijzondere sociale leningen door het VWF worden toegekend en dit vanaf 1 januari 2021. Het VWF wordt hierdoor de enige kredietverstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen met een machtiging van 971.259 keuro om dergelijke leningen te verstrekken. Voor het toekennen van huurwaarborgleningen in 2021 wordt een (ongewijzigde) machtiging van 20.000 keuro voorzien.

Sinds 2016 verstrekt het Vlaamse Gewest rechtstreeks leningen voor de financiering van de activiteiten van het VWF en komt het tussen in de werkingskosten van het VWF. Daartoe wordt een toelage voor financiering en een toelage voor werking voorzien.

Rekening houdende met het geldende financieringsprotocol ziet de begroting voor het VWF er als volgt uit:

Ontvangstenartikelen

16.11 Ontvangsten commissies schuldsaldooverzekeringen: +100 keuro
Bijkomende commissies volgens aanbreng nieuwe leningen in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024

16.12 Ontvangsten uit leningsactiviteit: +158 keuro
Geraamd bedrag aan te ontvangen dossierkosten volgens aantal leningen bij uitvoering van fase 1 van het Vlaams regeerakkoord.

26.10 Rente-ontvangsten uit hypothecaire leningen en beleggingen: +2.787 keuro
aanpassing te verwachten rente-inkomsten conform vervaldagboek (realisatie 2019), inschatting realisatie 2020 en toekenning alle bijzondere sociale leningen vanaf 1 januari 2021.

46.10 Werkingstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: +5.142 keuro
Voor de financiering van de werking wordt er een werkingstoelage toegekend die alle werkingskosten, verminderd met de daaraan gekoppelde opbrengsten, moet dekken.

De stijging van de werkingstoelage is voor 925 keuro toe te wijzen aan de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019-2024 waarbij het VWF de enige kredietverstrekker van bijzondere sociale leningen wordt.

Werkingsstoelage		BA2020	BO2021	Vershil
Ontvangsten				
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen	525	525	-
	Correctie Fonds B - commissie schuldsaldooverzekeringen	- 525	- 525	-
	Correctie vergoeding FST van 2% van Fonds B aan Fonds B2	916	927	11
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen	3.400	3.658	258
	Terugneming provisie huurdersvorderingen	10	10	-
28.20	Dividenden Domus Flandria	2	2	-
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen Fonds B2	1.525	10	- 1.515
	Overschot afrekening vorig begrotingsjaar	2.666	-	- 2.666
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen	559	670	111
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	1.193	1.193	-
Totaal ontvangsten		10.271	6.470	- 3.801
Uitgaven				
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	- 5.566	- 6.066	- 500
11.12	Overige bezoldigingselementen	- 1.586	- 1.699	- 113
	Correctie Fonds B - familiale vermindering pensioenverzekering	5	5	-
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	- 1.923	- 2.049	- 126
12.11	Algemene werkingskosten	- 3.386	- 3.927	- 541
	Correctie Fonds B - werkingskosten	10	10	-
12.50	Belastingen betaald aan subsectoren van overheid	- 330	- 330	-
HH	Toevoeging dub deb HH	- 40	- 40	-
HH	Afschrijvingen HH	- 3.625	- 3.625	-
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH (vanaf 2018)	- 429	- 520	- 91
HH	Corr Forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	- 530	- 500	30
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	- 450	- 450	-
Totaal Uitgaven		- 17.850	- 19.191	- 1.341
TOTAAL Werkingstoelage		- 7.579	- 12.721	- 5.142

46.10 Financieringstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: -7.353 keuro

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringstoelage toegekend die gelijk is aan het verschil tussen alle ontvangen intresten (aflossingen en beleggingen) en de te betalen intresten van kredieten uit het verleden. Daarnaast worden ook de waardeverminderingen dubieuze debiteuren die voortvloeien uit de huurwaarborgleningen via de financieringstoelage gedekt.

De daling van de financieringstoelage is voor 3.257 keuro toe te schrijven aan de uitvoering van het regeerakkoord. De bijkomende bijzondere sociale leningen brengen immers rente-inkomsten met zich mee.

Het BVR dat beide toelagen regelt, werd op 9 september 2016 goedgekeurd. De berekening van de toelagen wordt gedetailleerd beschreven in het vastgelegde protocol tussen de beide bevoegde ministers dat op 10 mei 2019 voor het laatst werd gewijzigd.

Financieringstoelage		BA2020	BO2021	Vershil
Ontvangsten				
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid	63.137	65.924	2.787
	Correctie Fonds B			0
	- van hypothecaire leningen RF 6	-292	-277	15
	- van beleggingen	-50	-55	-5
	Correctie forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	530	500	-30
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	145	145	0
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	1.708	0	-1.708
Totaal ontvangsten		65.178	66.237	1.059
Uitgaven				
21.40	Rentes op commerciële schuld	-86.118	-79.824	6.294
53.20	Toevoeging dub deb HWL	-2.400	-2.400	0
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	-985	-985	0
Totaal Uitgaven		- 89.503	- 83.209	6.294
TOTAAL Financieringstoelage		-24.325	-16.972	7.353
Werkingsstoelage		-7.579	-12.721	-5.142
TOTAAL TOELAGEN		-31.904	-29.693	2.211

76.32 Desinvesteringen patrimonium: -3.000 keuro

In 2021 worden in geen verkopen m.b.t. het huidig patrimonium van het VWF voorzien.

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (BSL): +10.129 keuro

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2019) en inschatting toegekende bijzondere sociale leningen 2020-2021.

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (BSL): constant beleid

Te verwachten vervroegde terugbetalingen van bijzondere sociale leningen (idem BA2020 – 120.000 keuro)

87.20 Kredietaflossingen door gezinnen (HWL): +3.981 keuro

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2019) en inschatting toegekende huurwaarborgleningen 2020-2021.

96.30 Opbrengsten binnen de overheidssector: +467.500 keuro

Opnames leningen met rentevermindering bij het Vlaams Gewest – Aanpassing opnames in functie van de hogere machtiging bijzondere sociale leningen vanaf BO2021. (Zie uitgaven ESR code 83.00)

Uitgavenartikelen

Zoals al vermeld wordt het volume voor de toekenning van nieuwe bijzondere sociale leningen van de VMSW begin 2021 overgedragen aan het VWF. Het VWF zal met ingang vanaf 1 januari 2021 de enige kredietgever zijn die nieuwe bijzondere sociale leningen zal toekennen. Om de bijkomende machtiging in bijzondere sociale leningen te kunnen omzetten, zal het VWF bijkomende werknemers aanwerven en andere recurrente kosten maken. De verhoging van de werkingskosten bij BO2021 heeft enkel betrekking op deze uitbreiding van de opdracht van het VWF, en wordt gecompenseerd op begrotingsartikel QF0-1QDG2TC-PR.

11.11-12-20 Looncomponenten VWF: +739 keuro

Bijkomende loonlasten (10 VTE) voor de uitvoering van de eerste fase van het Vlaams regeerakkoord waarbij het VWF als enige verstrekker van bijzondere sociale leningen wordt aangeduid vanaf 1 januari 2021, gecompenseerd op QF0-1QDG2TC-PR.

12.11 Algemene werkingskosten BSL & HWL: +541 keuro

Bijkomende werkingskosten naar aanleiding van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019 (fase 1). Van dit bedrag wordt 371 keuro voorzien voor externe schattingskosten. Verhoging in ESR-uitgaven wordt gecompenseerd op QF0-1QDG2TC-PR.

12.50 Belastingen betaald aan subsectoren van de overheid: Constant beleid
Onroerende voorheffing provinciale kantoren en maatschappelijke zetel.

21.40 Rente op commerciële schulden: -6.294 keuro
Aflopende bancaire schulden volgens vervaldagboek.

53.20 Overige kapitaaloverdrachten aan gezinnen: Constant Beleid
Dubieuze debiteuren HWL (20% op te voorziene realisatie 2021).

74.22 Diverse investeringen: +100 keuro
Noodzakelijke investeringen in het kader van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2019.

83.00 Kredietverlening aan de gezinnen: +471.995 keuro
Aanpassing machtiging bijzondere sociale leningen volgens ABEX-index verhoogd met de overdracht van de voorziene machtiging ten belope van 463.604 keuro die voorheen aan de VMSW werd toegekend.

91.10 Aflossingen schuld in nationale valuta: +5.074 keuro
Kapitaalsaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.30 Aflossing overheidsschuld: +7.337 keuro
Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2020) conform vervaldagboek.

3. Inhoudelijk structuurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'een beter en breder woonaanbod'.

Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 vraag en aanbod op mekaar zijn afgestemd.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de ondersteuning van SVK's;
- de subsidiëring van woonwagenterreinen;
- de projectsubsiëring van SHM's via de VMSW;
- de subsidie voor externe bijstand aan SHM's;
- de huurhulpactiviteiten van het VWF;
- het Garantiefonds voor de Huisvesting;
- het Urgentieprogramma voor de Sociale Huisvesting;
- het Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant.

SD 5 Een beter en breder woonaanbod

Visienota ondersteuning aanbodzijde van de woningmarkt

In 2021 wil ik een visie op de aanbodzijde van de woningmarkt binnen een horizon van tien jaar ontwikkelen. Daarbij onderscheid ik de verschillende deelmarkten (private huur, sociale huur, eigendomsmarkt) en heb ik bijzondere aandacht voor nieuwe woonvormen.

OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Wooncode

In 2020 heb ik het recht van voorkoop geëvalueerd door middel van een ruime bevraging van alle mogelijke stakeholders. Dat gebeurde aan de hand van een vragenlijst en een dropbox op de website van Wonen-Vlaanderen. Op basis van het evaluatierapport zal ik een voorstel tot optimalisatie van de regeling uitwerken. In het voorjaar van 2021 zal ik het ontwerpdecreet dat dat voorstel bevat voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering, voorleggen.

Opmaken visienota Wonen - Ruimte

Kwalitatief wonen impliceert de beschikbaarheid van een betaalbare, energiezuinige, (aan)gepaste, kwalitatieve en gebruiksvriendelijke woning, maar ook het voorhanden zijn van een groene en gezonde woonomgeving die goed ontsloten en voorzienigrijk is. De realisatie hiervan vereist een geïntegreerde beleidsveld-overschrijdende aanpak, zeker op de raakvlakken tussen de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Samen met de minister van Omgeving werk ik daarom in 2021 aan een visienota Wonen-Ruimte. De visienota zal - terdege rekening houdend met de daartoe beschikbare tools (cf. o.a. het instrumentendecreet) - de samenwerking tussen beide beleidsvelden op scherp

stellen en is gericht op het implementeren van zowel de woonbeleidsdoelstellingen als de doelstellingen van BRV. Deze visienota zal geconcretiseerd worden via in de loop van deze legislatuur op te starten beleidsacties die eveneens zullen worden afgestemd op het BRV.

Onderzoek voeren naar het niet langer voor sociale woningbouw aanwenden van het meest kwetsbare, slecht gelegen juridisch aanbod aan bouwgronden

Het in de beleidsnota Wonen aangekondigde onderzoek over het niet langer ontwikkelen van het meest kwetsbare, slecht gelegen juridisch aanbod aan bouwgronden voor sociale woningbouw, is gerelateerd aan de beschikbaarheid van innovatieve ruimtelijke instrumenten (bv. planologische ruil), zoals vervat in het ontwerp van instrumentendecreet. Na de goedkeuring van het instrumentendecreet en uitvoeringsbesluiten zal ik in overleg met mijn collega's bevoegd voor Binnenlands Bestuur en Omgeving nagaan of en op welke wijze ik daartoe in de sociale huisvestingssector proefprojecten kan opstarten.

OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod

Woninghuurdecreet

Ik laat de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet in de praktijk opvolgen door mijn administratie en de stakeholders via het Overlegplatform Private Huur dat op periodieke basis bijeen komt. De verzamelde input zal dienen als basis voor de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet, die mijn administratie tegen het einde van deze legislatuur zal uitvoeren en waarbij opnieuw de stakeholders zullen betrokken worden via het Overlegplatform Private Huur.

Naar aanleiding van de coronacrisis worden in geval van code rood bijzondere maatregelen getroffen voor de toepassing van het Woninghuurdecreet.

Ook voor de studentenhuisvesting worden bijzondere maatregelen getroffen. In geval van code rood kan een student die er voor kiest om niet op zijn studentenverblijf de quarantaine door te maken, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden, vrijgesteld worden van betaling van de kosten voor water en energie. Voor de ontruiming van het studentenverblijf van buitenlandse studenten worden in geval van code rood de procedures versoepeld.

Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting

Ook het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting zal mijn administratie in 2021 periodiek samenroepen. In 2020 werden via een bevraging van studentensteden en onderwijsinstellingen de te bespreken thema's vastgelegd, die in 2021 aan bod zullen komen. Ter ondersteuning zal ook het Steunpunt Wonen onderzoek doen rond studentenhuisvesting.

OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Initiatieven betaalbaar huuraanbod

Met het oog op de versterking van een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen bouw ik het 'kennisnetwerk betaalbaar verhuren' verder uit in samenwerking met VVSG. Ik speel daarbij in op de gedetecteerde noden uit de bevraging die mijn administratie eind 2020 organiseert bij de betrokken actoren.

Uitbouw privaat verhuurdersplatform

Initiatieven om de risico's van verhuring te verminderen hoeven niet altijd van de Vlaamse of lokale overheid uit te gaan. De private sector kan zelf ook initiatief nemen. Om dit initiatief aan te moedigen, zal ik een projectoproep doen voor een experimentele actie om een privaat verhuurdersplatform te lanceren, waarbij verhuurders zich aansluiten en waarbij de risico's van verhuring gespreid worden onder de verschillende aangesloten verhuurders. De uitwerking van de oproep gebeurt in overleg met de sector.

*OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod***BSO en voortgangstoets**

Via het Bindend Sociaal Objectief (BSO) engageert elke gemeente zich voor de realisatie van het vooropgestelde aantal bijkomende sociale huurwoningen binnen de streefdatum van 31 december 2025.

In 2020 wordt een nieuwe voortgangstoets uitgevoerd om de stand van de BSO's te monitoren en op te volgen. Als uit de voortgangstoets blijkt dat gemeenten kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om hun BSO te behalen, kan de VMSW het initiatief nemen om in overleg met het lokaal bestuur en de lokale sociale woonorganisaties sociale woonprojecten op te starten.

In het voorjaar van 2021 evalueer ik de procedure van de jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod en de tweejaarlijkse voortgangstoetsen met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten.

*OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren***Financiering van sociale woonprojecten**

In het kader van de rationalisering van de SSI-subsidies en ter ondersteuning van de lokale besturen zal ik een simulatietabel ontwikkelen bij de toekenning van SSI-subsidies en deze implementeren in het Procedurebesluit Wonen en het Financieringsbesluit. Verder zal ik nagaan of een wijziging aan de simulatietabel voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen noodzakelijk is waarbij dan het maximale subsidiabele bedrag positief kan worden gecorrigeerd in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds. Van dit beleidstraject zal ook worden gebruik gemaakt om nog een aantal technische wijzigingen door te voeren aan het Financieringsbesluit en het Procedurebesluit Wonen.

We volgen het onderzoek op dat zal worden uitgevoerd door de Inspectie van Financiën om de betaalbaarheid van sociale woningbouw te verzekeren en om daarbij innovatieve en alternatieve financieringsvormen voor het versterken van de sociale huurmarkt in kaart te brengen. Een eventuele dergelijke aanpassing kan zo ingrijpend zijn dat alleszins eerst grondig moet worden nagegaan hoe aan zo'n financieringssysteem best vorm kan worden gegeven. Daarbij zal ook rekening worden gehouden met de nieuwe context die zal ontstaan wanneer we zijn geëvolueerd van SVK's en SHM's naar woonmaatschappijen. Op basis van de conclusies die voortvloeien uit dit onderzoek, zal ik beslissen hoe hiermee wordt verder gegaan.

Ten slotte zal ik een wijziging doorvoeren aan het BoekhoudMB waarbij de afschrijvingsduur van een sociale huurwoning zal worden bijgesteld van 33 naar 50 jaar.

Erkenning en subsidiëring van SVK's

In voorbereiding van de evolutie van SVK's en SHM's tot woonmaatschappijen, blijf ik in 2021 subsidies verstrekken aan SVK's zodat zij zich verder kunnen professionaliseren, vooral met het oog op het blijvend en structureel uitbreiden van het aanbod en het beperken van risico's. Ik zal opvolgen of de SVK's hun verplichte groeipaden behalen.

Momenteel zijn er 48 erkende SVK's. 43 van deze SVK's voldoen ook aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een basis- en aanvullende subsidie, en groeiusubsidie. Bijkomend kunnen de gesubsidieerde SVK's in 2020-2021 een impulssubsidie ontvangen voor de aanwerving van een bijkomende halftijdse prospectiemedewerker met het oog op het verhogen van het aantal inhuurnemingen, die door de coronacrisis grotendeels hebben stilgelegen.

Naar aanleiding van de coronacrisis wordt voor de subsidieafrekening in 2020 en 2021 gewerkt met twee voorschotten (40% en 50%) in plaats van drie (40%, 40% en 10%). Dit moet de liquiditeitspositie van SVK's ondersteunen zodat zij over voldoende reserves beschikken om de periode tussen twee uitbetalingen van de werkingssubsidie te overbruggen bij een plotse daling van de huurinkomsten en gelijkblijvende uitgaven. Daarnaast wordt ook in de mogelijkheid voorzien om bij de VMSW een lening aan te gaan om liquiditeitstekorten, o.a. als gevolg van de coronavirusmaatregelen, op te vangen.

Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: SVK pro

De VMSW start met een nieuwe procedure, SVK Pro. Het doel is om een samenwerking tot stand te brengen tussen SVK's en projectontwikkelaars die zelf sociale woningen bouwen en nadien op lange termijn verhuren. Op deze manier wordt de private sector betrokken bij de bouw en ontwikkeling van sociale woningen, wat een positieve invloed heeft op het algemeen aanbod.

Na een eerste proefprocedure in 2018 werden de resultaten geanalyseerd en het bestek herwerkt. Hierdoor onderging de SVK Pro-procedure enkele grondige wijzigingen. De meest opvallende is de toevoeging van een onderhandelingsfase. Hiermee komen we tegemoet aan de opmerkingen dat men nood had aan meer flexibiliteit en onderhandelingsmarge om met SVK Pro de gewenste resultaten te behalen.

Een andere wijziging is de verlenging van de termijn om de behoeftebepaling in te dienen. Dit houdt in dat de SVK's meer tijd hebben om deze mogelijke SVK Pro-projecten af te toetsen op het lokaal woonoverleg van een gemeente. Hierdoor creëren we een groter draagvlak bij de lokale besturen, wiens ondersteuning van groot belang is voor het succes van SVK Pro.

De VMSW voorziet in de lancering van de nieuwe SVK Pro-oproep voor het einde van 2020.

CBO, Design en Build

CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten)

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. In 2019 werd een nieuwe procedure gelanceerd waarvoor de selectiefase (opening bieding) heeft plaats gevonden augustus 2020. Daarnaast wordt ook al de nodige voorbereiding getroffen voor CBO2020 die later dit jaar nog zal worden opgestart. Daarvoor wordt bij BO21 bovenop de 130 miljoen euro die al voorzien was, nog eens extra 50 miljoen euro vrijgemaakt. Dit maakt deel uit van de verhoging van het FS3-volume met 250 miljoen euro in het kader van het relanceplan.

Design & Build

Met de D&B-procedure ontwerpen en bouwen private ontwikkelaars sociale woningen op gronden van lokale sociale woonactoren. De inschrijver staat in voor het ontwerpteam, de opmaak van het ontwerp- en uitvoeringsdossier, het verkrijgen van de nodige vergunningen en de realisatie van de woningen.

Met de D&B-procedure wil de VMSW, als aanbestedende overheid, voor een periode van vier jaar een raamovereenkomst sluiten voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen. Het ontwerp en de uitvoering moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen van de normen en ontwerprijlijnen voor sociale woningbouw en het Bouwtechnisch bestek.

De VMSW startte in 2019 een nieuwe D&B-procedure voor heel Vlaanderen. De selectiefase werd ondanks de coronacrisis in mei 2020 afgesloten waarbij de VMSW per provincie een raamovereenkomst afsloot met de laureaat. De SHM's kunnen nu in fase 3 (onderhandelingsfase) de ondernemer contacteren om via deze raamovereenkomst hun grond(en) sociaal te ontwikkelen.

Design en Insulate

Ik neem de nodige initiatieven om de SHM's te stimuleren hun bestaande sociale patrimonium energiezuiniger en conform de geldende energienormen te maken. Samen met de sector onderzoek ik hoe we de SHM's kunnen ondersteunen in de energetische renovatie van hun patrimonium. Hiervoor ontwikkelt de VMSW in samenwerking met de SHM's een Design and Insulate procedure (D&I). Via deze procedure biedt de VMSW aan de SHM's een raamcontract aan waarmee zij aannemers aanstellen voor de renovatie van daken van hun sociale huurwoningen.

In juni 2020 werd de eerste D&I-procedure voor dakrenovatie door mij gelanceerd. De selectiefase vond plaats midden augustus. In het najaar 2020 zal de gunning worden afgerond. Nadien voer ik een evaluatie uit om mogelijke knelpunten op te sporen en weg te werken. In de evaluatie onderzoek ik ook of de procedure kan uitgebreid worden naar andere renovaties in het kader van de energienormen.

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

Ik volg het aanbod aan sociale koopwoningen op en bekijk of het nodig is om het instrument bij te sturen in functie van een hogere effectiviteit.

Naar aanleiding van de coronacrisis worden de procedures voor de verkoop van sociale woningen aangepast aan de specifieke omstandigheden.

OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Lopende proefomgeving experimentele woonvormen

In 2021 zullen de 28 projecten van de proefomgeving experimentele woonvormen hun derde werkjaar ingaan. Het Agentschap Wonen zal verder instaan voor de opvolging van deze projecten en ondersteuning via intervisie bieden wanneer dat nodig is. Op basis van de eerste tussentijdse rapportage, die plaatsvond in 2020, zal een eerste overzicht worden gemaakt van knelpunten en aanbevelingen.

Dit initiatief kadert tevens in de uitvoering van het Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan.

Evaluatie van beleid

Op basis van een projectplan wordt vanaf 2021 gefaseerd uitvoering gegeven aan de doelstelling om het aanbod aan nieuwe woonvormen deze legislatuur aan te

moedigen. Dit gebeurt enerzijds door het onderzoeken van knelpunten in bestaande wetgeving, met in 2021 focus op de eigen regelgeving binnen het beleidsdomein Wonen en een inventarisatie van knelpunten binnen de Vlaamse wetgeving. Daarnaast worden experimenten opgezet om te leren op basis van concrete cases.

Budgettair kader ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

Aanbodzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

	VAK			(duizend euro) VEK		
	BA 2020	evolutie	BO 2021	BA 2020	evolutie	BO 2021
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	33.849	505	34.354	36.368	-1.623	34.745
Toelagen (interne stromen (IS))	1.651.078	-219.242	1.431.836	111.482	-23.939	87.543
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal incl. overflow	1.684.927	- 218.737	1.466.190	147.850	- 25.562	122.288
Overflow	0	0	0	2.128	-2.128	0
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

Op dit ISE staan de kredieten die de aanbodzijde van de woningmarkt ten goede komen.

De grootste uitgavenpost binnen dit artikel is de subsidie aan SVK's voor personeels- en werkingskosten (26,5 miljoen euro) die bijdraagt aan de doelstelling om aanbodsuitbreiding van sociale woningen te stimuleren via het aanmoedigen van inhuren op de private huurmarkt (OD 5.5).

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen het ISE "Ondersteuning Aanbodzijde" betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan:

- VMSW (alles wat betreft projectfinanciering en de nieuwe subsidie ten bedrage van 5 miljoen euro voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland). Merk op dat een belangrijke evolutie in de toelagen veroorzaakt wordt door een verschuiving van de machtiging om bijzondere sociale leningen te verstrekken van VMSW naar VWF. Daarnaast wordt in een verhoging van het FS3-budget van 250 miljoen euro voorzien in het kader van het relanceplan;
- Garantiefonds voor de Huisvesting;
- Vlaams Financieringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant;
- DAB Urgentieprogramma voor de Sociale Huisvesting.

1. *Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen*

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGAQK-OI – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Korte inhoud begrotingsartikel:

De financiering van de VMSW wordt geregeld door het BVR van 9 september 2016 houdende de financiering van de VMSW en het VWF. Het systeem van kapitaal- en rentesubsidies voor huur- en koopactiviteiten werd vervangen door een jaarlijkse afrekening van alle fondsen binnen de VMSW, waarvan de modaliteiten worden vastgesteld in een protocol. Als de afrekening positief is, dan stort VMSW het verschil aan het Vlaamse Gewest via dit begrotingsartikel. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	0	0	0
Bijstelling BO 2021	0	0	0
BO 2021	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken rechtspersoon.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDG2QA-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAAANBOD

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt. Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de SVK's: ongeveer 26,5 miljoen euro VAK en VEK vertegenwoordigen de personeels- en werkingssubsidie aan SVK's. Ook ongeveer 2,3 miljoen euro VAK en VEK betreft de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten ten gevolge van de bijstelling van de onroerende voorheffing van 3,97% naar 2,54% op woningen die verhuurd worden aan SVK's. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de budgetten voor de subsidiëring van investeringen in woonwagenterreinen (ongeveer 2,2 miljoen euro), de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies, de huurvermindering, de huurcompensatie, de alternatieve financiering en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	33.849	36.368
<i>Overflow BA 2020</i>	0	- 2.128
BA 2020 excl. overflow	33.849	34.240
<i>Index</i>	487	487
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	18	18
BO 2021	34.354	34.745
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Omschrijving	18	18
TOTAAL	18	18

Er is een bijstelling van 18 keuro VAK en VEK op het budget van de compensatie van de onroerende voorheffing aan gemeenten en provincies voor woningen die verhuurd worden door een SVK. In het kader van de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen werd in een bijkomende verlaging van het basistarief tot 2,4% voorzien voor eigendommen die door een SVK verhuurd worden. De meerkost hiervan t.o.v. een verlaagd tarief van 2,54% wordt opgevangen vanuit de algemene middelen.

QF0-1QDG2QK-IS – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SV, SBE, SBR, GSC, de premie voor de Vlaamse Rand en de afrekening van de fondsen.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	102.889	105.875
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	102.889	105.875
<i>Index</i>	0	0

<i>Compensaties</i>	- 35.000	- 35.000
<i>Andere bijstellingen</i>	7.601	11.474
BO 2021	75.490	82.349
Aanwending VAK-ruiter		

*Inhoudelijke
toelichting*

kredietevolutes:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Reden
Naar QF0-1QDG2RA-WT	-30.000	-30.000	Terugzetting eenmalige compensatie VKF naar reno
Naar QF0-1QDG2PA-WT	-5.000	-5.000	Vergoeding voor kredietbemiddeling
TOTAAL	-30.000	-30.000	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Nieuw beleid: voor de kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland	5.000	5.000
Efficiëntie en kerntaken: personeelsbesparing opstap 2021	-156	-156
Efficiëntie en kerntaken: besparing werkingmiddelen opstap 2021	-9	-9
Warm Vlaanderen: opstap 2021 SSI-subsidies	1.717	1.717
SSI	261	5.025
Vlaamse Rand	-11	-11
SV	-250	200
SBE	0	-1.341
Afrekening fondsen	1.049	1.049
TOTAAL	7.601	11.474

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken rechtspersoon.

QF0-1QDG5QK-IS – VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- Goedkope, vanaf uitvoeringsprogramma (UP) 2010 renteloze, en vanaf UP 2012 leningen aan -1% te verstrekken aan SHM's voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken.

De machtiging om bijzondere sociale leningen te verstrekken aan particulieren wordt vanaf begrotingsjaar 2021 ondergebracht bij het VWF, behoudens een budget van 5 miljoen euro dat bij VMSW blijft staan om wederopnames op lopende kredieten te kunnen financieren.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	1.543.753	0
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	1.543.753	0
<i>Index</i>	22.164	0
<i>Compensaties</i>	- 463.604	0
<i>Andere bijstellingen</i>	250.000	0
BO 2021	1.352.313	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Reden
Naar QF0-1QDG5PJ-IS	-463.604	-463.604	Overdracht BSL-activiteit naar VWF
TOTAAL	-463.604	-463.604	

	(duizend euro)	
Andere bijstellingen	VAK	VEK
Relance maatregel Veerkrachtig Vlaanderen	250.000	250.000
TOTAAL	250.000	250.000

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken rechtspersoon.

QF0-1QDG5QL-IS – DAB FONDS FINANCIERING URGENTIEPLAN SOCIALE HUISVESTING (UPSH)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan de DAB Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	580	580
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	580	580
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	- 403	- 403
BO 2021	177	177
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
Andere bijstellingen		
Aflopente projecten	-403	-403
TOTAAL	-403	-403

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken DAB.

QF0-1QDG5QM-IS – GARANTIEFONDS VOOR DE HUISVESTING

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het Garantiefonds voor de Huisvesting.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	0	1.171
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	0	1.171
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0

<i>Andere bijstellingen</i>	0	- 10
BO 2021	0	1.161
Aanwending VAK-ruiter		

*Inhoudelijke
toelichting*

kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Herberekening op basis van reële huurprijzen		-10
TOTAAL		-10

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de betrokken rechtspersoon.

QF0-1QDG5QN-IS – VLAAMS FINANCIERINGSFONDS VOOR GROND- EN WOONBELEID VOOR VLAAMS-BRABANT (VLABINVEST)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	3.856	3.856
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	3.856	3.856
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	3.856	3.856
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

Voor de bespreking van de interne stromen wordt verwezen naar de bespreking van de begroting van de betrokken rechtspersoon.

2. DAB Fonds voor de Financiering van het Urgentieprogramma van de Sociale Huisvesting

Deze DAB draagt bij tot de realisatie van de operationele doelstelling om de aanbodsuitbreiding van sociale woningen te stimuleren (OD 5.5).

De dienst vindt zijn bestaansreden in het in 1992 door de Vlaamse Regering opgestarte urgentieplan voor de sociale huisvesting, beter gekend als het Domus Flandria programma. De toenmalige initiatiefnemers hebben, zolang zij de woningen sociaal verhuren recht op een financiële tegemoetkoming als tussenkomst in de bouwkosten en op een huursubsidie. Voorwaarde voor deze subsidiëring is dat de woningen gedurende 20 jaar sociaal verhuurd worden. Deze projecten doven uit in de komende jaren.

Ontvangstenartikelen

QFZ-2QDGAZZ-OI – ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die het UPSH ontvangt van het Vlaamse Gewest (zie begrotingsartikel QF0-1QDG5QL-IS).

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2020	580		
Bijstelling BO 2021	- 403		
BO 2021	177		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Door de verdere afbouw van projecten in 2020, kan ook de toelage naar beneden worden bijgesteld.

QFZ-2QDGAZZ-OG – OVERGEDRAGEN OVERSCHOT VORIGE BOEKJAREN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het overschot dat wordt overgedragen uit 2020.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	AO	TO	LO
BA 2020	81		
Bijstelling BO 2021	- 81		
BO 2021	0		

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Rekening houdend met de assumpties die uiteen worden gezet in de BBT Wonen bij de BA20, wordt geen saldo uit 2020 overgedragen naar 2021.

Uitgavenartikelen

QFZ-3QDG2QA-WT – EEN BETER EN BREDER WOONAAVBOD

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van de DAB UPSH. Het gaat om de beheersvergoeding aan VMSW en Domus Flandria en de maandelijkse betaalstaten aan de SHM's.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	661	661
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	661	661
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	- 484	- 484
BO 2021	177	177
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Verdere afbouw projecten	-484	-484
TOTAAL	-484	-484

- Door de verdere afbouw van projecten zullen de uitgaven van de DAB UPSH verder dalen met 425 keuro.

*3. Overige entiteiten onder gezag***ENTITEIT: Garantiefonds voor de Huisvesting**

Het Garantiefonds voor Huisvesting is opgericht in het kader van publiek-private samenwerkingsprojecten (PPS-projecten) voor sociale huisvesting. Het doel van deze projecten is het aanbod van sociale huurwoningen verruimen en de betrokkenheid van de private sector bij het sociaal woonbeleid vergroten. De PPS-structuur bestaat uit 3 partijen: het Vlaams Gewest, een private partner en een lokale huisvestingsinstantie.

In deze structuur fungeert het Garantiefonds als speler tussen het Vlaams Gewest enerzijds en de private partner en lokale huisvestingsinstanties anderzijds. De voornaamste taak van het fonds is de subsidiëring van de sociale woonprojecten onder de vorm van een maandelijkse tegemoetkoming aan de lokale huisvestingsinstanties.

Ontvangstenartikelen

ESR-code 46.10: Deze ESR-code bevat de toelage die het Garantiefonds ontvangt van het Vlaams Gewest. De toelage is nodig om te voldoen aan alle betaalverplichtingen in 2021 en zo de begroting van 2021 sluitend te maken.

Uitgavenartikelen

ESR-code 12.21: Onder deze code vallen de algemene werkingskosten binnen de overheidssector. Concreet bevat dit de kostenvergoeding die het Garantiefonds jaarlijks betaalt aan de VMSW.

ESR-code 51.21: In het kader van de PPS Wonen betaalt het Garantiefonds maandelijks een tegemoetkoming voor het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs en een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan de betrokken SHM's. De berekening van de tussenkomsten zijn gedaan op basis van de reële huurprijzen van januari 2020.

ESR-code 63.22: In het kader van de PPS Wonen betaalt het Garantiefonds maandelijks een tegemoetkoming voor het verschil tussen de erfpachtcanon en de reële huurprijs en een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand en wanbetaling aan de betrokken stad. De berekening van de tussenkomsten zijn gedaan op basis van de reële huurprijzen van januari 2020.

ENTITEIT: Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant

In navolging van een interne staatshervorming is de opdracht van Vlabinvest, nl. het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, op 1 januari 2014 overgedragen aan de provincie Vlaams-Brabant. Op provinciaal niveau werd een autonoom provinciebedrijf (Vlabinvest APB) opgericht dat deze opdracht uitvoert. Vlabinvest werd op 1 januari 2014 omgevormd tot het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant. Het fonds heeft de opdracht om renteloze leningen te verstrekken aan het APB ter realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant.

Ontvangstenartikelen

ESR-code 26.10: Deze ESR-code omvat de verkregen interesten van de leningen verstrekt aan SHM's om sociale woonprojecten in het Vlabinvest-werkgebied te financieren. De renteontvangsten worden volledig overgedragen aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb (zie ook verantwoording bij ESR-code 32.00). Deze interesten verlopen dalend, omdat de nieuwe leningen renteloos worden verstrekt.

ESR-code 66.11: Op deze ESR-code vindt u de toelage terug die het Vlaams Gewest zal toekennen aan het Vlaams financieringsfonds. We passen een index toe van 0% conform de begrotingsinstructies.

ESR-code 86.20: Deze ESR-code bevat de kapitaalaflossingen van de verstrekte leningen aan SHM's. Hierbij wordt verondersteld dat de prefinanciering integraal wordt terugbetaald op het moment van gunning.

ESR-code 89.35: Deze ESR-code bevat de kapitaalaflossingen van de verstrekte leningen aan Vlabinvest APB.

Uitgavenartikelen

ESR-code 32.00: De interesten die het Vlaams Financieringsfonds ontvangt (zie verantwoording bij ESR-code 26.10), worden integraal doorgestort aan Vlabinvest apb als subsidie. Dit werd vastgelegd in het decreet van 31 januari 2014

betreffende de opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant.

ESR-code 85.35: Het Vlaams Financieringsfonds verstrekt sinds 1 januari 2014 uitsluitend nog renteloze leningen aan Vlabinvest apb om haar grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant te realiseren. Er wordt standaard uitgegaan van een opnameritme van 15%-65%-20% tijdens het eerste, tweede en derde jaar vanaf de eerste geldopname, tenzij de specificiteiten van het project anders bepalen.

4. Overige entiteiten onder toezicht

ENTITEIT: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen

De doelstellingen van de VMSW zijn vervat in een missie en in ambities. De missie formuleert de dagelijkse opdracht en welke taak er voor de VMSW als organisatie is weggelegd. De ambities stellen een aantal streefdoelen voorop. Het zijn de drijfveren en het gemeenschappelijk doel.

Missie

De VMSW maakt sociaal wonen mogelijk:

- De VMSW stimuleert duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten;
- De VMSW is een toegankelijke en efficiënte kredietverstrekker voor de sociale woonactoren en voor mensen in een kwetsbare woonsituatie;
- De VMSW is een deskundige partner, een innoverend kenniscentrum en een betrouwbare financieel beheerder voor het beleid en de sociale woonactoren.

Ambities

- De VMSW is een motor voor de verdere professionalisering van de SHM's en SVK's;
- De VMSW is de marktplaats voor informatie, kennis en expertise over sociaal bouwen en wonen;
- De VMSW streeft naar een consensus onder haar klanten dat ze waar krijgen voor hun geld;
- De VMSW behoort voor werknemerstevredenheid tegen 2020 tot de top 10 van Vlaamse overheid-entiteiten.

Qua inhoudelijke Structuurelementen werkt de VMSW enkel aan vraagondersteuning in het kader van het aanbod van Bijzondere Sociale Leningen. Deze activiteit wordt per 1 januari 2021 overgedragen aan het VWF. Alle andere activiteiten van de VMSW betreffen de realisatie en uitbating van sociaal woonaanbod, dat deel uitmaakt van het ISE Aanbodondersteuning.

Financiering van de VMSW

De VMSW staat in voor het verstrekken van al dan niet gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers voor de realisatie van sociale woningen. De beleidsfondsen die daarvoor binnen de VMSW werden opgericht, zijn gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Jaarverlies van het BOF (zoals omschreven in dat besluit) wordt bijgesteld door een dotatie aan de

VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd. In de praktijk betrof dit in het verleden steeds een verlies, dat bijgepast moest worden via QF0-1QDG2QK-IS.

Op basis van het begrote verlies wordt in het begrotingsjaar zelf een voorschot van bijpassing aan de VMSW overgemaakt. Met de jaarafsluiting wordt een gecorrigeerde berekening van het verlies opgemaakt. De daaruit voortvloeiende correctie wordt aangerekend op het volgende begrotingsjaar.

De VMSW staat ook in voor de verdeling van subsidies die de Vlaamse Regering aan initiatiefnemers verstrekt, om de realisatie en uitbating van sociale woningen mogelijk te maken. De VMSW ontvangt hiervoor een dotatie, die de te verstrekken subsidies compenseert.

Voor de verdere werking van de VMSW is in geen dotatie voorzien. Daarvoor kan de VMSW enerzijds de opbrengsten aanwenden uit marktconforme financiering. Anderzijds wordt de werking gefinancierd met de bijdrage die de sociale woonactoren daarvoor doen, op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Alle financiële stromen die betrekking hebben op de verdere werking (dus alle stromen buiten het BOF en de subsidiestromen), zijn gebundeld in het Globaal Autonoom Fonds (GAF).

Vastleggingsmachtigingen

De machtigingen aan de VMSW zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0-1QDG5QK-IS. De machtigingen met betrekking tot de aanbodondersteuning zijn de volgende:

FS3 (basisallocatie QD651)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan in het kader van FS3 bedragen maximaal 1.123.313 keuro. Dit is een aanpassing van het volume uit 2020 aan de evolutie van de ABEX, waarna een verhoging met 250.000 keuro is doorgevoerd in het kader van de relancemaatregelen.

Hiermee kan de VMSW goedkope leningen aan -1% verstrekken aan SHM's voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen (art. 22, §2, vierde lid, 1° en art. 33, §3, van de Vlaamse Wooncode). De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma worden mee opgenomen in het resultaat van het BOF.

Rollend Grondfonds

De machtiging in het kader van het Rollend Grondfonds werd aan de VMSW verstrekt opdat zij haar taken kan uitvoeren om hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen in Vlabinvestgebied en in het gebied in Vlaanderen met de hoogste bouwgrondprijzen (art. 33, §1, vierde lid, 6°, van de Vlaamse Wooncode en het BVR van 2 maart 2012 tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds). In het bijzonder kan de VMSW hiermee vanuit het Rollend Grondfonds de aankoop financieren van gronden in de vermelde gebieden. De funding die nodig is voor deze verwervingen en de betrokken kosten en opbrengsten, worden mee opgenomen in de resultaatsberekening van het Bijzonder Overheidsfonds (cf. §1).

Grondverwerving (basisallocatie QD654)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan in het kader van het verstrekken van renteloze bulletleningen voor grondverwerving, bedragen maximaal 5 miljoen euro. Dit heeft betrekking op de renteloze bulletleningen die vanuit FS3 maar buiten het kader van het Rollend Grondfonds worden verstrekt voor

grondaankopen in functie van sociale huurprojecten (art. 11, §1, eerste lid en art. 26 van het Financieringsbesluit van 21 december 2012). De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma, worden mee opgenomen in het resultaat van het BOF. Vanaf het moment dat de VMSW heeft bevestigd dat een voorontwerp voldoet aan de technische voorwaarden, kan de initiatiefnemer voor een deel van de aankoopprijs een overbruggingsfinanciering krijgen in de vorm van een bulletlening, waarop de volledige rentelast wordt vergoed. In 2019 volstond dit volume niet om aan de vanuit het veld gevraagde kredietverstrekking te kunnen voldoen. Maar het is bijzonder moeilijk voorspelbaar hoe groot een aanvulling concreet moet zijn, omdat er grote fluctuaties in de noden kunnen optreden. Daarom is het mogelijk gemaakt om dit volume aan te vullen, mits compensatie op de FS3-machtiging. Op die manier kan hier flexibel op worden ingespeeld.

Marktconforme financiering (basisallocatie QD662)

De verbintenissen die de VMSW kan aangaan voor het verstrekken van marktconforme kredieten bedragen maximaal 220 miljoen euro. Dit bedrag is niet gewijzigd ten opzichte 2020. De inkomende en uitgaande financiële stromen en de betrokken kosten van dit programma, zijn ondergebracht in het GAF.

SHM's zijn verplicht om alle verrichtingen die verband houden met hun opdrachten te financieren met leningen, aangegaan bij de VMSW (art. 44 Vlaamse Wooncode). Dergelijke verrichtingen, waarvoor geen gesubsidieerde programma's bestaan, worden marktconform gefinancierd door de VMSW. Het betreft onder meer de financiering van het gedeelte van investeringen boven het prijsplafond (FS3), van grondverwerving, de bouw van sociale koopwoningen en het gedeelte van gemeenschapsvoorzieningen of niet-residentiële ruimten waarvoor niet in een subsidie wordt voorzien.

SVK-leningen

Er is in een regeling voorzien om overbruggingskredieten te geven aan SVK's met tijdelijke liquiditeitsproblemen. Het is moeilijk concreet in te schatten hoeveel volume hiervoor daadwerkelijk nodig zal zijn. Om ook hier flexibel op te kunnen inzetten zonder overbodige reserveringen aan te leggen, werd er opnieuw voor geopteerd om verschuivingen vanuit de FS3-machtiging mogelijk te maken.

Subsidieprogramma's

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de volledige interne stromen die naar de VMSW vloeien. Dit zijn in hoofdzaak de subsidiestromen, die de VMSW zelf verder uitreikt aan initiatiefnemers. Het zijn de investeringsbijdragen, die toekomen op ESR 66.11 en de werkingssubsidies die toekomen op 66.12. Daarnaast zijn er de inkomensoverdrachten, die toekomen op 46.10 en waarmee het Gewest tussenkomt in de werkings- en financieringskost van de VMSW (hoofdzakelijk BOF). Van elke onderdeel worden volgende stromen weergegeven (in keuro):

- de beschikbare vastleggingskredieten (VAK)
- de vereffeningskredieten, die het Gewest uitbetaalt aan de VMSW, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven (VEK)
- de geraamde uitgaven die reëel vanuit de VMSW naar initiatiefnemers zullen gaan (onder ESR 51.11 voor de investeringsbijdragen en ESR 51.21 voor de werkingsbijdragen, ESR 34.31 voor de subsidies aan particulieren)

Alloca tie	Omschrijvi ng	VAK BA20	Δ	VAK B021	VEK BA20	Δ	VEK B021	51.11 BA20	Δ	51.11 B021
QD627	Afrekening fondsen 2021	-	4.692	4.692	-	4.692	4.692	-	-	-
QD627	Afrekening fondsen 2020	10.600	-10.600	-	10.600	-10.600	-	-	-	-
QD628	Afrekening fondsen 2019	-1.957	1.957	-	-1.957	1.957	-	-	-	-
	SVK pro	555	-	555	555	-	555	-	-	-
	Besparingen en bijstellingen	-2.443	-165	-2.608	2.443	-165	-2.608	-	-	-
QD626	Middelen FFEU	-	-	-	500	-	500	500	-	500
QD628	SBE	500	-	500	8.341	-1.341	7.000	9.500	-2.500	7.000
QD629	SV	500	-250	250	150	200	350	500	-150	350
QD632	Vlaamse Rand	11	-11	-	11	-11	-	7	-7	-
QD634	GSC	8.000	-	8.000	8.000	-	8.000	8.000	-	8.000
QD636	SSI	57.123	1.978	59.101	52.118	6.742	58.860	54.486	2.144	56.630
QD661	Fusie SHM's	-	-	-	-	-	-	1.200	-	1.200
NE280	Actieve SHM's		-	-		-	-		-	
	VKFbis	30.000	-30.000	-	30.000	-30.000	-		-	
	Eigendoms ontrole		5.000	5.000		5.000	5.000		5.000	5.000
	Totaal artikel	102.889	-32.399	75.490	105.875	-28.526	82.349	74.193	4.487	78.680
QC146	VKF	20.000	-	-	20.000	-20.000		27.600	-	27.600
	Totaal	122.889	-32.399	75.490	125.875	-43.526	82.349	101.793	4.487	106.280
	46.10				6.766	-4.127	2.639			
	66.11				111.109	-44.399	66.710			
	66.12				8.000	5.000	13.000			
	34.31							7	-7	-
	51.11							92.586	4.494	92.080
	51.21							9.200	-	9.200

Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS weer. De eerste 5 lijnen betreffen inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10:

- De 'afrekening fondsen 2021' is de dotatie die wordt voorzien om het tekort van de financieringsfondsen binnen BOF voor het jaar 2021 bij te passen (zie

hoger). Dit hoort thuis bij de overige beleidsprogramma's, cf. het volgende punt. De geraamde dotatie ligt lager dan voor 2020.

- De lijnen 'afrekening fondsen 2020' en - '2019' worden hier afzonderlijk weergegeven, om de terugval van die afrekeningen hier in cijfers te kunnen weergeven. In de begrotingsaanpassing zal er voor 2020 terug in een correctie worden voorzien.
- De dotatie van 555 keuro, voor de bijkomende ondersteuning van SVK-diensten, bleef ongewijzigd.
- Aan de "Besparingen en bijstellingen" is 165 keuro toegevoegd, voor een jaarlijks bijkomende besparing op werking (9 keuro) en loonkost (156 keuro), die in de uitgaven wordt doorgerekend, maar dus ook in de dotatie.

De overige lijnen binnen het begrotingsartikel betreffen de klassieke subsidiestromen. De daadwerkelijke ESR-uitgaven (de laatste 3 kolommen) nemen globaal af met 513 keuro.

- SBE: een uitdovend stelsel van subsidies voor de realisatie van sociale koopwoningen. Het resterend VAK wordt ingezet voor eindafrekeningen, en de daling in het VEK is gevolg van de aflopende betaalkalender.
- SV: een uitdovend stelsel van subsidies voor verwerving van gronden, waarop enkel nog dossiers in afhandeling worden betaald. Ook hier dient het VAK nog voor eindafrekeningen en zien we een dalend betaalkrediet (op ESR 51.11).
- Vlaamse Rand: een uitdovend stelsel van rentesubsidies op hypothecaire leningen in de Vlaamse Rand rond Brussel. Er worden geen uitbetalingen meer voorzien in 2021.
- GSC: de Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan SHM's ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. De huurinkomsten van SHM's zijn in 2020 gestegen, waardoor er geen stijging in de GSC wordt verwacht in 2021.
- SSI: subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. De 'middelen FFEU' zijn een overschot uit een oudere subsidie die ook hiervoor worden ingezet. Omwille van de grote investeringsvolumes op FS3 is ook dit volume verder verhoogd.
- Fusieondersteuning SHM's: een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringen bij SHM's. Hiervoor worden geen bijdragen aan de VMSW meer voorzien, maar de VMSW blijft wel premies uitbetalen tot uiterlijk 2023.
- Actieve SHM's: een premie die de voorbije jaren werd uitgekeerd aan SHM's naargelang hun bijdrage in de investeringen in realisatie en renovatie van sociale huurwoningen. Deze lijn is pro memorie, vanaf 2020 is niet in een dergelijke premie voorzien.
- VKFbis: In 2020 was in een bijdrage voor VKF voorzien om te anticiperen op cofinanciering, maar deze wordt in 2021 teruggedraaid.
- Eigendomscontrole: Er wordt in een subsidie voorzien voor SHM's die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders.

Het tweede deel van de tabel betreft de subsidies voor energiebesparende maatregelen uit het Vlaams Klimaatfonds (VKF), die vanuit het begrotingsartikel QB0-1QHE4IR-IS aan de VMSW wordt uitgekeerd. Voorlopig is er nog geen bijkomende uitkering voorzien, maar blijven de betalingen naar initiatiefnemers wel doorlopen. Er wordt overigens wel een nieuw budget van 30 miljoen euro gereserveerd in een relanceprovisie bij F&B, dat echter pas zal worden uitgekeerd

aan de VMSW wanneer de al toegekende middelen niet meer volstaan om de nieuwe dossiers te kunnen vastleggen en de lopende dossiers uit te betalen.

Onder het totaal wordt nog weergegeven onder welke ESR-codes de betrokken bedragen worden genoteerd. Het VEK is in de VMSW begroting een inkomende stroom en verloopt via ESR 46.10 (de dotatie, besparingen en bijstellingen en Vlaamse Rand), 66.12 (de GSC en de subsidie voor actieve SHM's) en 66.11 (de rest). De uitgaven die de VMSW met deze middelen doet, worden genoteerd onder 38.31 (Vlaamse Rand), 51.21 (GSC en de subsidie voor actieve SHM's) en 51.11 (de rest).

Samengenomen daalt de interne stroom naar de VMSW met 43.526 keuro ten opzichte van de laatste begroting 2020. Dat is hoofdzakelijk gevolg van de terugschroefing van VKFbis (-30.000 keuro) en de terugval van VKF zelf (-20.000 keuro). De echte ESR-uitstroom via ESR 51.11 en ESR 51.21 neemt wel toe met 4.487 keuro, voornamelijk omwille van de toegevoegde subsidies voor eigendomscontrole.

Beleidsprogramma's

Naast de subsidies die aan initiatiefnemers worden verstrekt, worden er in de aanbodondersteuning ook gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen. De stromen die daarmee samenhangen zijn samengevoegd in het BOF, en worden hier uitgelicht.

Ontvangsten

De VMSW ontvangt een dotatie als bijpassing voor het verlies van het BOF. Voor 2021 wordt deze geraamd op 4.692 keuro. Dit is lager dan de geraamde afrekening voor 2020, voornamelijk omdat er nog een redelijk hoge opbrengst wordt verwacht van de bijzondere sociale leningen. Zonder de sociale leningen zou de verwachte tussenkomst met 5 miljoen euro stijgen, van 20.760 keuro naar 25.269 keuro.

De belangrijkste andere ontvangsten die betrekking hebben op de beleidsprogramma's zijn de volgende:

- ESR 26.10 (interestaflossingen van initiatiefnemers): lichte daling van 150.890 naar 150.112 keuro (- 778 keuro)
- ESR 86.10 (kapitaalsaflossingen initiatiefnemers): van 232.458 naar 250.219 keuro (+17.761 keuro) 34
- ESR-code 96.30 (opname van leningen): van 800.000 naar 850.000 keuro

Uitgaven

De volgende zijn de belangrijkste uitgaven die betrekking hebben op de beleidsprogramma's:

- ESR 21 (rentes): van 112.491 naar 108.237 keuro (-4.254 keuro)
- ESR 31.11 (tussenkomsten in FS3-leningen): van 125.757 naar 133.022 keuro (+7.265 keuro)
- ESR 81.11 (krediet aan initiatiefnemers): van 773.654 naar 790.753 keuro (+17.099 keuro)
- ESR 91.10A (schuldaflissing): van 98.806 naar 111.784 keuro (+12.888 keuro)
- ESR 91.30 (schuldaflissing binnen sector overheid): 83.988 naar 106.548 keuro (+22.560 keuro)

Ontvangstenartikelen**08. Interne verrichtingen**

Het voorziene overgedragen saldo bij aanvang van 2021 kan worden teruggevonden op ESR-code 8.21.

16. Verkopen van niet-duurzame goederen en diensten

De inkomsten onder de ESR-codes 16.11 en 16.12 betreffen respectievelijk 925 keuro aan recuperaties en commissie die de VMSW ontvangt voor het verstrekken van de schuldsaldoverzekering en 1.181 keuro aan huurinkomsten uit eigen patrimonium (-13 keuro). Onder ESR 16.20 staan nu de recuperaties van gedetacheerd personeel.

26. en 28. Rente-ontvangsten en dividenden

Onder ESR 26.10 staat de rente op marktconforme kredietverlening, op 29.429 keuro (-787 keuro). De inkomsten onder ESR-code 28.20 betreffen het dividend van (het aflopende) Domus Flandria. De overige rente-ontvangsten op ESR-code 26.10 zijn hoger toegelicht, onder de beleidsprogramma's.

38.10 Overige inkomensoverdrachten van bedrijven

Onder ESR-code 38.10 zijn de beheersvergoedingen opgenomen die de VMSW ontvangt. Het betreft hoofdzakelijk, voor 15.356 keuro, de bijdrage van de sociale woonactoren. Van de beheersvergoedingen wordt 12.722 keuro toegewezen aan aanbodondersteuning (+169 keuro).

46.10 Afrekening van de financieringsfondsen

Dit is besproken onder de punten m.b.t. de subsidie- en beleidsprogramma's.

66.11 Investeringsbijdragen van de institutionele overheid ESR-code

66.11 geeft het bedrag weer dat de VMSW ontvangt om als subsidie aan de initiatiefnemers ter beschikking te stellen. Dit bedrag is meer in detail toegelicht onder het punt subsidieprogramma's.

7. Desinvesteringen

Voorlopig worden er nog geen verkopen voorzien in 2021.

8. Kredietaflossingen en vereffeningen van deelnemingen

De kredietaflossingen op marktconforme kredietverlening onder ESR 86.10 wordt geraamd op 177.990 keuro (-2.664 keuro).

96 Opnemingen van leningen

Op ESR-code 96.10B worden de bedragen geboekt die SHM's in de loop van het jaar op rekening-courant bij de VMSW storten, en die dus schuld aan die SHM's worden. De overige leningsopnames komen terug onder het punt beleidsprogramma's.

Uitgavenartikelen**11. Lonen en sociale lasten**

Het globale loonbedrag (ESR 11) komt in deze begrotingsaanpassing op 19.108 keuro. De daling met 156 keuro is een jaarlijks terugkerende besparing. ligt aan de verschuiving van de uitgaven aan gedetacheerd personeel van ESR 03.10 naar ESR 11.

12. Aankopen van niet-duurzame goederen en diensten

Op de algemene werkingskosten is een jaarlijkse besparing van 9 keuro doorgevoerd.

21. en 3. Rentes op overheidsschuld en Inkomensoverdrachten aan andere sectoren

De te betalen rente op funding voor marktconforme kredietverlening komt op 15.133 keuro (-1.255 keuro).

51.11 Specifieke dotaties

Deze zijn hoger toegelicht onder het punt subsidieprogramma's.

07. Investerings

De voorziene investeringen staan ongewijzigd op 9.525 keuro.

8. en 91. Kredietverlening en overheidsschuld

De aflossingen op schuld in het kader van funding van marktconforme kredietverlening, blijft verder afnemen. Hiervoor wordt al een hele tijd geen nieuwe funding meer opgenomen. Deze punten zijn verder besproken onder de beleidsprogramma's. Enkel punt 91.10B betreft de opnames die SHM's doen op hun rekening courant, die werd geactualiseerd in functie van de uitvoering 2019.

ENTITEIT: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen verhuurt het VWF 827 wooneenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert op 30 juni 2020 een patrimonium van 967 wooneenheden waarvan een deel van deze woningen, in het kader van de verfraaiing van de woonkernen en het voldoen aan gestelde energienormen, verder gerenoveerd moeten worden. Midden 2020 zijn voor 33 van deze woningen de renovaties aan de gang. De renovatie van deze panden wordt grotendeels met FS3-leningen gefinancierd.

Ontvangstenartikelen

16.12 Ontvangsten uit de huurhulpactiviteit: +100 keuro
Aanpassing te verwachten huurontvangsten 2021.

28.20 Dividenden Domus Flandria: Ongewijzigd

38.20 Te verwachten compensatie FS3: +111 keuro
De te betalen marktconforme intresten op FS3 leningen worden vermeld bij code 21.30 onder de uitgaven.

57.20 Premies Vlaams Klimaatfonds: Constant beleid
Ter financiering van energiezuinige renovatie van huurwoningen.

96.31 Opbrengsten binnen de overheidssector: +3.200 keuro
Opnames FS3-leningen ter financiering investeringen patrimonium huurhulp

Uitgavenartikelen

11.11-12-20 Looncomponenten: Ongewijzigd

12.11 Algemene werkingskosten: Ongewijzigd

12.50 Belastingen betaald aan subsectoren van de overheid: Constant beleid
Onroerende voorheffing patrimonium huurhulpactiviteit.

21.30 Rente op schuld binnen overheidssector: + 91 keuro
Te betalen marktconforme intresten op FS3-leningen. De compensatie wordt verwerkt onder code 38.20 bij de ontvangsten.

71.31 Renovatie bestaande gebouwen: Constant beleid
Voorziene budget voor de renovatie van huurwoningen (Patrimonium)

91.31 Aflossing overheidsschuld: +527 keuro
Kapitaalaflossingen van FS3-leningen conform vervaldagboek.

4. Inhoudelijk structuurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium

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

Concreet worden binnen dit ISE initiatieven genomen rond de performantie van de woonactoren, het lokaal woonbeleid, het onderbouwd woonbeleid, kwaliteitsvolle regelgeving en de performantie van de overheid.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De visitatieraad
- Het Fonds voor de Huisvesting;
- Onderzoek en het Steunpunt Wonen;
- De subsidiëring van projecten Intergemeentelijke Samenwerking;
- De subsidiëring van intermediairen zoals de huurdersbonden, de verhuurdersorganisaties, Huurpunt en het Vlaams Huurdersplatform.

OD 6.1 Performante woonactoren

Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij

Net voor het zomerreces heeft de Vlaamse Regering afspraken gemaakt over het regelgevend en implementatietraject om tot woonmaatschappijen te komen. Die woonmaatschappij zal de huidige activiteiten van SVK's en SHM's bundelen in één vennootschap, wat tot een snellere aangroei van sociaal woonpatrimonium moet leiden, wat uiteraard goed nieuws is voor de kandidaat-huurder. In deze operatie staat het belang van de sociale huurder en kandidaat-huurder dan ook centraal. Het zorgen voor één sociale woonactor per gemeente zal de toegang tot de sociale woonmarkt transparanter en daardoor gemakkelijker maken. Door de sterkten van de SVK-werking te combineren met de sterkten van de SHM-werking kan de dienstverlening aan sociale huurders en kandidaat-huurders geoptimaliseerd worden. De aandacht voor doelgroepen en de daarmee eventueel noodzakelijke gediversifieerde aanpak zal ook een structurele plaats krijgen in de doelstellingen van de woonmaatschappij.

De afspraken die net voor het zomerreces werden gemaakt, zijn bedoeld om deze ambitieuze en complexe operatie vlotter te laten verlopen. Ze gaan over de toekomstige rechtsvorm van die woonmaatschappijen (de bv), de wijze waarop de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen zullen worden afgebakend, over de wijze waarop met de eventuele overdrachten van patrimonium tussen woonactoren zal worden omgegaan, over de verdeling van het zeggenschap in de woonmaatschappij en over de expertise en activiteiten die vereist worden voor die woonmaatschappijen. Daarnaast werden ook afspraken gemaakt op welke wijze de Vlaamse overheid het traject tot de afbakening van werkingsgebieden en de effectieve vorming van woonmaatschappijen zal ondersteunen.

Nog in het najaar van 2020 zal een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van VMSW, VVSG, HUURpunt, VVH, Agentschap voor Binnenlands Bestuur en ook Wonen-Vlaanderen het ondersteuningsaanbod uitwerken dat in eerste instantie tot de afbakening van werkingsgebieden moet leiden. Daarbij zullen lokale besturen gevraagd worden om in overleg met de betrokken actoren op hun grondgebied een werkingsgebied voor de toekomstige woonmaatschappij af te bakenen. Concreet moet het ondersteuningsaanbod het mogelijk maken dat lokale besturen uiterlijk

eind 2021 een concreet gedragen en onderbouwd voorstel kunnen doen op basis waarvan de Vlaamse regering in de loop van 2022 de werkingsgebieden definitief kan vaststellen.

Tegelijk worden de regelgevende teksten voorbereid in overleg met de betrokken stakeholders. We streven ernaar om tegen het zomerreces van 2021 over een decretaal kader te beschikken op basis waarvan de Vlaamse regering de werkingsgebieden kan afbakenen en de nodige aanpassingen kan doen aan de reglementering opdat woonmaatschappijen al vroeger dan 1 januari 2023 van start kunnen gaan. Daarbij zullen de betrokken actoren beroep kunnen doen op een breed ondersteuningspakket, dat eveneens ontwikkeld wordt in samenwerking met VVH en HUURpunt. Zo zal o.a. een generiek draaiboek met een checklist worden aangeboden.

Bovendien zal de Vlaamse Regering voorzien in diverse financiële steunmaatregelen, zoals de integratie van de sociale huurwoningen van het VWF in de woonmaatschappij en kapitaalinjecties die een eventueel verlies van inkomsten n.a.v. de integratie tot een woonmaatschappij zullen compenseren, in afwachting van de realisatie van de beoogde efficiëntiewinsten. Ook alle juridische en operationele kosten die met de vorming van een woonmaatschappij gepaard gaan zullen subsidiabel worden, waarbij het huidige fusiesteunbesluit als basis zal dienen. Het is de bedoeling om de budgetten hiervoor te voorzien in volgende begrotingsrondes.

Visienota bestuurlijke organisatie van het woonlandschap

In 2021 zal ik een visienota uitwerken over de bestuurlijke organisatie van het woonlandschap, met een tijdshorizon van tien jaar.

Performantieversterking van SHM's en SVK's

Naast de maatregelen ter versterking van de performantie van SVK's, zoals ik heb aangekondigd onder titel "Erkenning en subsidiëring van SVK's" (OD 5.5), worden ook SHM's geresponsabiliseerd en gestimuleerd om hun werking te verbeteren. Visitaties vormen daarvoor het sensibiliserend instrument bij uitstek. Op basis van de voorlopige resultaten van de tweede visitatieronde is er een duidelijke prestatieverbetering zichtbaar bij de meeste SHM's. Waar er zich structurele problemen blijven voordoen, grijp ik in op basis van verplicht opgelegde verbeterplannen en eventuele verplichte externe ondersteuning.

De door de VMSW geboden ondersteuning aan SHM's (en SVK's), zowel het generieke opleidingsaanbod als de eventuele individuele begeleiding in het kader van financieel beheer, de opmaak en uitvoering van verbeterplannen, en het faciliteren van eventuele verplicht opgelegde externe ondersteuning gebeurt thans vanuit één afdeling. Het ondersteuningsaanbod van de VMSW zal zich ook specifiek richten op de wijze waarop woonmaatschappijen kunnen worden gevormd, waarvoor o.a. een concreet draaiboek in het vooruitzicht wordt gesteld in de loop van 2021.

Het door de toezichthouder uitgeoefende wettigheidstoezicht, evenals de toetsing van de verrichtingen van de SHM's en de SVK's aan het algemeen belang, blijven onverkort gehandhaafd. Dit toezicht draagt bij tot de verdere professionalisering van de actoren met focus op het vrijwaren van de woonrechten van de woonbehoeftigen en een correcte besteding van de ter beschikking gestelde overheidsmiddelen.

Ik wil ook blijvend inzetten op het versterken van het financieel beheer van SVK's. Sinds 2019 rapporteren SVK's op kwartaalbasis over significante balansposten, zoals bijvoorbeeld het saldo op de bankrekeningen en het saldo van aangegane

leningen. Vanaf 2020 kwamen daar ook kwartaalrapporten bij over de vervallen vorderingen en schulden en de kasstromen van het voorbije kwartaal. SVK's zijn sinds 2019 ook verplicht om een financiële meerjarenplanning op te maken en in te dienen bij de VMSW. Ook in 2021 wil ik met deze instrumenten de financiële situatie van SVK's volledig in kaart brengen en het financieel beheer binnen SVK's versterken.

Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden

In 2021 zal ik opnieuw een subsidie toekennen aan het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en de huurdersbonden, zodat zij zich blijvend kunnen toeleggen op de belangrijke taak om de belangen van alle huurders te verdedigen, en informatie en advies te verstrekken met betrekking tot de rechten en plichten als huurder.

Verhuurdersorganisaties

In 2019 werden voor de eerste keer 2 organisaties erkend en gesubsidieerd, in uitvoering van het BVR van 24 mei 2019 houdende de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties. In 2021 zal ik opnieuw een subsidie toekennen, zodat zij zich kunnen toeleggen op de opdracht om op te treden als belangenbehartiger, informatie en advies verstrekken in verband met het verhuren van woningen, juridische bijstand verlenen aan (potentiële) verhuurders en bij te dragen aan het helpen realiseren van het recht op wonen.

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling gewest – gemeente

Eind 2020 wordt de commissie decentralisatie opgestart. Op basis van de conclusies van deze commissie zal ik de taakverdeling tussen het Vlaamse Gewest en de gemeenten op het vlak van wonen desgewenst bijsturen.

Bovenlokale samenwerking op het vlak van wonen

In het kader van het traject dat moet leiden tot woonmaatschappijen, wordt ook een deeltraject opgestart rond het afbakenen van werkingsgebieden. Er worden bij deze afbakeningsoefening de nodige linkjes gelegd met het ruimere project rond regiovorming van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur. Op basis van de resultaten hiervan zal ik initiatief nemen om ook de andere regionale afbakeningen en vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen daarop af te stemmen.

Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 continueert de subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid. Die regeling voorziet dat de deelnemende gemeenten een aantal verplichte activiteiten uitvoeren en ten minste tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop een aantal thema's besproken worden. De gemeenten kunnen desgewenst ook een aantal aanvullende activiteiten uitvoeren.

Eind 2019 heeft de minister een subsidiebelofte gegeven aan 70 IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. Maar liefst 255 van de 300 Vlaamse gemeenten (85%) kiezen ervoor om hun lokaal woonbeleid via een

intergemeentelijk samenwerkingsproject uit te voeren. De subsidie voor de 70 projecten wordt jaarlijks effectief toegekend met een MB, waarna de subsidie per project op de begroting wordt vastgelegd.

De jaarlijkse subsidie wordt uitbetaald met een voorschot en een saldo na evaluatie van de projectwerking in het afgelopen jaar. Per project worden minstens 2 stuurgroepen per jaar georganiseerd, waaraan Wonen-Vlaanderen maximaal participeert. De beoordeling van een werkingsjaar gebeurt op basis van de stuurgroepverslagen.

In 2021 zal ik een projectoproep organiseren om bijzondere subsidies toe te kennen voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter. Doelgroep van de bijzondere subsidies zijn in eerste instantie de initiatiefnemers van gesubsidieerde intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Daarnaast komen ook andere samenwerkingsverbanden van gemeenten in aanmerking. Het vernieuwend of experimenteel karakter kan blijken uit de doelgroep tot wie het project zich richt, de methodologische aanpak van het project of de bevordering van de afstemming en samenwerking met andere actoren op het vlak van wonen.

Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten

In 2020 is Wonen-Vlaanderen gestart met een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Wooncode en in het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 worden toebedeeld.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

De werking van het Steunpunt Wonen 2016-2020 is verlengd tot 31 maart 2021. In die extra maanden zal het Steunpunt Wonen de laatste onderzoeksrapporten afwerken, nog enkele kortlopende onderzoeken afronden en voorzien we een aantal webinars om de onderzoeksresultaten aan een ruim publiek bekend te maken.

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering de krachtlijnen goed voor een oproep tot het indienen van voorstellen tot erkenning en financiering van een Steunpunt Wonen voor de termijn van 1 april 2021 tot en met 31 december 2025. We houden daarbij vast aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek, met een evenwicht tussen langetermijnonderzoek dat inzicht biedt in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen en kortetermijnopdrachten die een antwoord geven op concrete of actuele beleidsvragen.

Momenteel bestaat er nog grote onzekerheid over de impact en de evolutie van de COVID-19 crisis, maar het is duidelijk dat de omvang van de lockdown en de disruptie van een andere grootteorde is dan eerdere epidemieën. COVID-19 is een echte pandemie die de hele wereldeconomie op hetzelfde moment treft. Tijdens de lockdown was iedereen plots aan huis gekluisterd en tegelijkertijd ging ook de woningmarkt zelf tijdelijk in lockdown. Een reeks tijdelijke maatregelen moesten de directe gevolgen van de crisis remediëren.

Via het onderzoek willen we meer inzicht krijgen in de verdere gevolgen van de crisis op de woningmarkt. Wat kunnen we verwachten op korte, middellange en lange termijn? Hoe zal de woningmarkt uit de crisis komen? Wat zal de impact zijn

op het aantal verkopen, op de verkoop- en huurprijzen, de betaalbaarheid, Maar tegelijkertijd stelt zich de vraag hoe de woningmarkt kan bijdragen aan het economische herstel en welke maatregelen daarvoor nodig en nuttig zijn. Daarom voorzie ik nog een (beperkt) onderzoek en een webinar met binnen- en buitenlandse experts binnen de opdracht van het huidige steunpunt. Daarnaast zal de crisis bijzondere aandacht krijgen bij de opmaak van het meerjarenprogramma voor het nieuwe steunpunt.

Databeheer

Een onderbouwd beleid is onder meer gebaseerd op goed gestructureerde data. Zowel bij voorbereiding, uitvoering als bij evaluatie van het woonbeleid zorgen de nodige relevante data voor een gefundeerde beleidsvoering. Hiertoe zet mijn administratie al enkele jaren in op de ontwikkeling van een datawarehouse Wonen. Daarnaast is het ook zeer belangrijk om verder in te zetten op de kwaliteit van de brondata. De sociale woonsector kan daarin een speerpunt zijn: via het programma digitale projectopvolging (zie OD 6.5 – ICT VMSW) krijgen we meer controle over de gegevens die afkomstig zijn van de woonactoren. Via de uitbouw van een kader voor strategisch informatiebeheer worden deze informatiestromen beter ontsloten.

In 2021 worden de bestaande datastromen binnen VMSW en Wonen-Vlaanderen – in aanloop naar de fusie tussen beiden agentschappen - verder in kaart gebracht waarbij per datastroom geïnventariseerd wordt welke stappen ondernomen zijn op vlak van:

- architectuur
- bescherming & privacy
- datakwaliteit
- ontsluiting
- documentatie

Op basis van de informatie uit bovenstaande oefening wordt een plan van aanpak met duidelijke prioriteiten en timing bepaald.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Met het oog op de monitoring van het Woonbeleidsplan werken we via wetenschappelijk onderzoek verder aan het verzamelen van de nodige data.

De doelstellingen en indicatoren van het Woonbeleidsplan worden opgenomen in het Vlaams doelstellingenkader Vizier 2030 en worden dus ook vanuit dit kader opgevolgd. Ik lever daartoe de nodige gegevens aan.

Proactief stakeholdersoverleg

Het decreet van 03 juli 2020 voorziet in de oprichting van een proactief stakeholdersoverleg. In 2021 wordt hieraan verder uitvoering gegeven. Onder meer zal in het kader van de divers op te maken visienota's een uitgebreide consultatie en bevraging van de stakeholders worden opgezet waarna telkens een raadpleegbaar verslag zal worden opgemaakt. Op basis van de consultatie kunnen voorstellen worden uitgewerkt die waar nodig worden afgetoetst aan de stakeholders. In 2021 zal verder worden nagegaan hoe gestalte kan worden gegeven aan het capteren van de ontwikkelingen binnen het beleidsveld wonen. Hiertoe zal een voorstel van aanpak in samenspraak met de stakeholders worden ontwikkeld.

*OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving***VWC conformeren aan de GDPR**

De Vlaamse Wooncode werd gescreend op de verwerking van persoonsgegevens. Een volgende stap wordt gezet in het verbeteren van de bescherming van de privacy, in overeenstemming met de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor de verwerking van persoonsgegevens inzake woningkwaliteitsbewaking, sociale huur, bescheiden huur, de huurwaarborgleningen, de bijzondere sociale leningen en de overdracht van onroerende goederen van de VMSW en de SHM's, wordt het initiatief genomen om op decretaal niveau nader te bepalen welke de doelstellingen zijn van de verwerking, wie de verwerkingsverantwoordelijke is, hoelang de gegevens worden bewaard, wie de betrokkenen zijn, welke categorieën van persoonsgegevens kunnen verwerkt worden en met welke entiteiten en voor welke doeleinden gegevens kunnen worden gedeeld. Er wordt gezocht naar een manier om sommige gegevens over de kwaliteit van woningen die essentieel zijn voor een efficiënte bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting, digitaal te ontsluiten als open data, met oog voor de bescherming van de privacy van de personen die bij woningkwaliteitsdossiers betrokken zijn.

Codificatie Vlaamse Wooncode

In 2020 is de codificatie van de Vlaamse Wooncode en de opmaak van het uitvoeringsbesluit afgerond. Op 17 juli 2020 is de codificatie definitief goedgekeurd en in september 2020 volgde het eengemaakt uitvoeringsbesluit. De Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluit zullen op 1 januari 2021 in werking treden.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State bij de codificatie zal mijn administratie ook een ontwerpbeplanning opstellen om de codificatie te laten bekrachtigen door het Vlaams Parlement.

*OD 6.5 Performante overheid***Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein**

Om de samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen, worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW gefuseerd. Voortbouwend op de werkzaamheden die eind 2019 zijn gestart, zullen in 2021 -zowel op het niveau van het regelgevingstraject als op het niveau van de organisatieontwikkeling- verdere stappen worden gezet om Wonen-Vlaanderen en de VMSW te fuseren.

Op basis van het onderzoek naar de fiscale, financiële en wettelijke gevolgen van de fusie wordt een scenario m.b.t. de rechtsvorm gekozen. Daaropvolgend worden in 2021 de eerste wetgevende en procedurele stappen gezet om de fusie tegen ten laatste 1 januari 2023 af te ronden. Naast dit regelgevingstraject werken de beide entiteiten gezamenlijk verder aan het traject van de organisatieontwikkeling om tot één optimaal geïntegreerde organisatie te komen.

Intussen werden ook de nodige stappen gezet om de sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen over te dragen naar het VWF. Op basis van onderzoek van de fiscale en financiële gevolgen van de overdracht, zal ik in het voorjaar van 2021 een ontwerpdecreet voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

ICT

Mijn administratie wil deel uitmaken van een performante overheid. Klanten staan hierbij centraal. Op het vlak van e-government zullen Wonen-Vlaanderen en de VMSW verder inzetten op digitalisering.

Voor Wonen-Vlaanderen betreft het vooral de ontwikkeling of herwerking van de volgende toepassingen:

1. Vlaams Loket Woningkwaliteit

Het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteitsbewaking moet alle betrokken actoren (agentschap, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid) in staat stellen de dossiers inzake woningkwaliteitsbewaking aan te maken en op te volgen. De applicatie moet eveneens een betrouwbare informatiebron zijn met het oog op het voorbereiden, uitvoeren en evalueren van het lokaal en gewestelijk woningkwaliteitsbeleid. In het kader van het optimalisatiebesluit vraagt de toepassing grondige wijzigingen.

2. Renovatiepremie

In het kader van de nieuwe regelgeving betreffende de renovatiepremie, werd in 2019 een nieuwe toepassing ontwikkeld. Het nieuwe digirenoplatform creëert de mogelijkheid om digitale aanvragen te verwerken. De koppeling met de diverse authentieke bronnen laat toe dat er een automatisch advies kan gecreëerd worden. Voor de communicatie met de burger werd het dossier digitaal ontsloten via het burgerprofiel en de e-box. In het najaar 2020 komt er een koppeling met een formulierenloket waarbij burgers de mogelijkheid krijgen om de renovatiepremie volledig digitaal aan te vragen, gestoffeerd met de nodige documenten.

3. Afstemming huursubsidie- en huurpremiestelsel

De hervormde huursubsidie en huurpremie vereisen een geharmoniseerd huursubsidieplatform waarin de diverse dossiers worden behandeld en opgevolgd. De ontwikkelingen voor dit platform werden gestart in 2019 en zullen verder worden gezet in 2020 en 2021.

4. Fonds voor bestrijding uithuiszetting

In 2019 werd beslist over te gaan tot de oprichting van een "Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen". Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt en beoogt zo de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting. Hiertoe werd in 2020 gestart met de ontwikkeling van een nieuw dossieropvolgingssysteem die mijn administratie in staat stelt om de diverse dossiers snel en adequaat te kunnen opvolgen. In 2020 en 2021 zullen verdere verfijningen worden doorgevoerd op de reeds ontwikkelde toepassing en zal bekeken worden of het opportuun is de gegevensstromen naar het Fonds rechtstreeks vanuit de applicaties van de OCMW's te laten gebeuren.

5. Woningrenovatiepremie

In 2019 werd beslist over te gaan naar een geïntegreerde woningrenovatiepremie, ter bevordering van de klantvriendelijkheid en de transparantie. De bedoeling is om zoveel mogelijk premies die gericht zijn op energiebesparing, kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning in 1 loket te bundelen.

We stimuleren de integratie van de dienstverlening van de energiehuisen in een eengemaakt energie- en woonloket op lokaal niveau om het begeleidings- en financieringsaanbod naar de burger te verbeteren en we voorzien in backoffice een administratieve afhandeling door de verschillende bevoegde diensten.

In het najaar van 2020 werd gestart met de analyse van de vereisten voor deze geïntegreerde woningrenovatiepremie. In 2021 gaan we over tot de ontwikkeling van de nodige functionaliteiten om deze premie te kunnen aanvragen en behandelen.

Voor de VMSW betreft het vooral de volgende projecten:

1. Digitale projectopvolging

De VMSW zet verder in op het optimaliseren en stroomlijnen van de digitale opvolging van dossiers voor sociale woonprojecten en de digitale interactie hierbij met de SHM's. Dit gebeurt in het kader van een meerjarig verbeterprogramma dat een uniek loket (portaal) voor SHM's in plaats brengt waarin zij op termijn al hun projectdossiers kunnen indienen en opvolgen van initiatie tot oplevering, inclusief e-facturatie van aannemers. Nadat in 2020 het volledige aanvraag- en programmatieproces reeds beschikbaar kwam in dit portaal en de link werd gelegd naar de patrimoniumdatabank (zodat deze gegevens vlot kunnen hergebruikt worden in het kader van projectaanvragen, in het bijzonder voor renovatiedossiers), wordt in 2021 de dossierbehandeling door VMSW-experten van deze aanvragen verder geïntegreerd in het nieuwe platform. De toepassing voor beheer van het sociale woningpatrimonium wordt verder uitgebreid met functionaliteiten rond onder meer energiezuinigheid (EPC) en automatisering van de huurprijsberekening.

2. Kwaliteit huurpremiegegevens

De VMSW zet volop in op het verbeteren van de datakwaliteit en betrouwbaarheid van het Centraal Register voor Potentieel Rechthebbenden, dat als basis dient voor de automatische toekenning van de (sinds 2019 uitgebreide) huurpremie door Wonen-Vlaanderen. Hiertoe worden verschillende maatregelen gepland, zowel technisch als procesmatig, om te garanderen dat deze gegevens op elk moment correct en up-to-date zijn. Deze houden o.a. in dat de opvraging van de nodige gegevens bij SHM's meer gestroomlijnd wordt, dat extra controles ingevoerd worden en dat een nieuwe (geoptimaliseerde) KSZ-dienst voor notificatie van adreswijzigingen geïntegreerd wordt.

3. Betere en beter beveiligde toegang tot de VMSW-toepassingen voor woonactoren

Nadat in 2020 de toegang via internet naar haar systemen voor woonactoren sterker beveiligd werd (via eID en itsme), zal de VMSW in 2021 zorgen dat naast SHM's ook andere initiatiefnemers (zoals lokale besturen en OCMW's) toegang krijgen tot deze systemen.

4. Integratie van de publieke cloud in de infrastructuur van de VMSW en Wonen-Vlaanderen

De VMSW (die ook de ICT-datacenter infrastructuur van Wonen-Vlaanderen huisvest) integreerde in 2020 de publieke cloud in haar datacenter. Hierdoor kregen beide entiteiten, in lijn met de strategie van de Vlaamse overheid, een uitgebreide en goed beveiligde toegang tot publieke clouddiensten. Vanaf 2021 zullen verschillende technische initiatieven opgestart worden om maximaal gebruik te maken van de public cloud diensten om de ICT-diensten meer flexibel en innovatief te maken.

5. Voorbereiden van het opzetten van een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders

De VMSW werkt in 2021 de architectuur en het technisch ontwerp uit voor een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders en start met de implementatie hiervan. Dit houdt in dat de nodige afspraken gemaakt worden met de woonactoren en hun softwareleveranciers, die hun systemen moeten aanpassen

om gebruik van dit centraal inschrijvingsregister optimaal te integreren. We voorzien ook om hier verder nauw samen te werken met de woonactoren, o.a. via een ICT-stuurgroep met de sector die in 2020 opgericht werd.

Naast de ontwikkeling van bovenstaande projecten zal veel aandacht gaan naar het in kaart brengen van de ICT-architectuur en –infrastructuur van beide entiteiten om een gezamenlijke visie en strategie te kunnen ontwikkelen en een gedegen analyse te maken met een bijhorend plan van aanpak van de diverse uit te voeren stappen.

Communicatie

Ik zet in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. Dit betekent eenvoudig taalgebruik, duidelijke leesbaarheid in papieren en digitale communicatie, met aandacht voor laagdrempelige communicatie. Ik streef in mijn communicatiebeleid voor een gedoseerde mix van verschillende kanalen. Mijn administratie communiceert met haar klanten en burgers via kanalen waarmee zij zijn vertrouwd: digitaal, print en mondeling.

Ik zet in op een communicatie over de minimumnormen woningkwaliteit (zie supra), zowel t.a.v. de burgers als t.a.v. alle betrokken bestuursniveaus.

Mijn administratie zal haar eerste stappen zetten om haar communicatie en bijhorende producten, zoals websites, van de agentschappen Wonen-Vlaanderen en de VMSW op elkaar af te stemmen.

Mijn administratie zal de SHM's blijven ondersteunen in hun communicatie naar de (kandidaat-)huurder en – kopers. In al haar communicatie zorgt ze voor een positieve beeldvorming van (sociaal) wonen in Vlaanderen. Ik zet daarbij in op imagoversterkende initiatieven zoals het inspiratieboek sociaal wonen.

Budgettair kader ISE thema-overschrijdend instrumentarium

Thema-overschrijdend instrumentarium Wonen, MVG excl. DAB

	(duizend euro)					
	VAK			VEK		
	BA 2020	evolutie	BO 2021	BA 2020	evolutie	BO 2021
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	17.580	3.048	20.628	21.593	930	22.523
Toelagen (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal incl. overflow	17.580	3.048	20.628	21.593	930	22.523
Overflow	0	0	0	2.118	-2.118	0
Aanwending VAK-ruiter						

Inhoudelijke toelichting evolutie:

Onder dit ISE staan alle kredieten die niet eenduidig kunnen ondergebracht worden onder de voorgaande inhoudelijke ISE's. Het grootste aandeel van dit budget wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidiëring.

Het ISE Thema-Overschrijdend Instrumentarium bevat o.a. de provisie van Wonen van waaruit en waar naartoe deze begrotingsronde een aantal compensaties werden doorgevoerd. Er wordt opnieuw een opstap van 4 miljoen euro ingeschreven ter compensatie van de lagere rentekost bij VWF en VMSW n.a.v. hun consolidatie. Een gedetailleerde evolutie van die bewegingen wordt besproken onder de betrokken begrotingsartikels.

1. Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's): Agentschap Wonen-Vlaanderen

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGTTB-OW – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Huisvesting (decreet van 15 juli 1997, Vlaamse Wooncode, artikel 59). De ontvangsten op het Fonds voor de Huisvesting bestaan uit terugvorderingen van ten onrechte genoten subsidies. De uitgaven van het Fonds voor de Huisvesting worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4TB-WT.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	0	400	0
Bijstelling BO 2021	0	0	0
BO 2021	0	400	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

Uitgavenartikelen

QF0-1QDG2TA-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van diverse beleidsinstrumenten aangerekend. De subsidie voor IGS-projecten vertegenwoordigt het grootste aandeel in het budget (nl. ongeveer 9,8 miljoen euro VAK en VEK). Daarnaast worden op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: communicatie, de visitatiecommissie, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen,

de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Huurpunt.

Kredietevolutive:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	16.244	18.367
<i>Overflow BA 2020</i>	0	- 2.118
BA 2020 excl. overflow	16.244	16.249
<i>Index</i>	63	63
<i>Compensaties</i>	889	1.850
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	17.196	18.162
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Reden
Van QF0-1QDG2TC-PR	889	1.850	IGS en mediacampagne Woningkwaliteit
TOTAAL	889	1.850	

Er wordt 889 keuro VAK en 1.850 keuro VEK gecompenseerd van begrotingsartikel QF0-1QDG2TC-PR. De middelen komen ten goede van de IGS-subsidiëring, daar worden in bijkomende middelen voorzien om via een open oproep een bijzondere subsidie toe te kennen voor projecten met een vernieuwend of experimenteel karakter. Ook wordt rin VEK voorzien voor de betaling van de mediacampagne rond woningkwaliteit.

QF0-1QDG4TB-WT – GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel omvat de geraamde uitgaven voor het Fonds voor de Huisvesting (decreet van 15 juli 1997, Vlaamse Wooncode, artikel 59). De uitgaven, gefinancierd vanuit het Fonds hebben voornamelijk betrekking op subsidieverstrekking aan ADL projecten en ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0-9QDGTB-OW.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	462	462
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	462	462
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2021	462	462
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

Constant beleid op 462 keuro.

QF0-1QDG2TC-PR – PROVISIONEEL KREDIET VOOR BELEIDS- EN WERKINGSUITGAVEN BINNEN HET BELEIDSVELD WONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Het krediet op deze provisie wordt voorzien om nieuwe beleidsinitiatieven binnen Wonen te financieren.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	874	2.764
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	874	2.764
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	- 1.804	- 2.765
<i>Andere bijstellingen</i>	3.900	3.900
BO 2021	2.970	3.899
Aanwending VAK-ruiter		

*Inhoudelijke toelichting kredietevolutes:***(duizend euro)**

Compensaties	VAK	VEK	Reden
Naar QF0-1QDG2TA-WT	-889	-1850	
Naar QF0-1QDG2PJ-IS	-1.280	-1.280	Hogere personeels- en werkingskosten VWF n.a.v. overdracht BSL
Van QF0-1QAG2ZZ-WT	365	365	Terugzetten eenmalige compensatie werkingskosten agentschap
TOTAAL	-1.804	-2.765	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK
Compensatie rentekost VWF en VMSW	4.000	4.000
Eenmalige compensatie voor hogere ESR-uitgaven ICT in VWF-begroting	-100	-100
TOTAAL	3.900	3.900

Er wordt 365 keuro VAK en VEK gecompenseerd van QF0-1QAG2ZZ-LO. Het betreft de terugzetting van de compensatie die bij BO20 werd doorgevoerd om de geraamde kost op te vangen van uitzendkrachten die werden ingezet om de opstoot aan aanvragen te behandelen die een gevolg waren van de gewijzigde regelgeving voor huursubsidie en huurpremie.

Er wordt 889 keuro VAK en 1.850 keuro VEK gecompenseerd naar QF0-1QDG2TA-WT ten voordele van de IGS-subsidiëring. Zie het ontvangende begrotingsartikel voor een uitleg.

Er wordt 1.280 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar QF0-1QDG2PJ-IS. Het betreft een compensatie voor de stijging in de loon- en werkingsuitgaven van het VWF n.a.v. de overname van de bijzondere sociale leningen.

Het krediet wordt verhoogd met 4.000 Keuro VAK en VEK ter compensatie van de daling in rentekost bij VWF en VMSW naar aanleiding van de nieuwe financiering ten gevolge van de consolidatie (nl. rechtstreekse leningen bij het Vlaamse Gewest in plaats van financieren via de markt).

Het krediet wordt eenmalig met 100 keuro VAK en VEK naar beneden bijgesteld, ter compensatie van de stijgende ESR-uitgaven in de begroting van het VWF, die een gevolg zijn van de ICT-investering die nodig is voor de overdracht van de activiteit van de bijzondere sociale leningen.

VI. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

Programma QA – QF0 – Agentschap Wonen

	(duizend euro)				
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2020	0	77	0	21.529	21.531
Bijstelling BO 2021	0	0	0	- 187	- 187
BO 2021	0	77	0	21.342	21.344

Programma QA – QF0- Agentschap Wonen

QF0-9QAGAZZ-OW – ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt opgenomen omwille van de generieke regeling inzake mogelijke ontvangsten die voortvloeien uit de terugvordering van wedden en andere ten onrechte uitgevoerde betalingen.

Kredietevolucie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	0	0	0
Bijstelling BO 2021	0	0	0
BO 2021	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Constant beleid op 0 Keuro.

QF0-9QAGTZZ-OW – ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit variabel loonkrediet wordt gespijsd door de terugvordering van lonen van gedetacheerde werknemers van het IVA Wonen-Vlaanderen. De inkomsten kunnen aangewend voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAG4ZZ-LO

Kredietevolucie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2020	0	77	0
Bijstelling BO 2021	0	0	0
BO 2021	0	77	0

Inhoudelijke toelichting kredietevoluitie:

Constant beleid op 77 Keuro.

QF0-1QAG2ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel worden de lonen van het personeel van het Agentschap Wonen-Vlaanderen aangerekend.

Kredietevoluitie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	16.474	16.474
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	16.474	16.474
<i>Index</i>	329	329
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	- 104	- 104
BO 2021	16.699	16.699
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluities:

	(duizend euro)	
Andere bijstellingen	VAK	VEK
Efficiëntie en kerntaken – personeelsbesparing 2021	-104	-104
TOTAAL	-104	-104

Het budget wordt verminderd met 104 keuro VAK en VEK ter uitvoering van de opstap 2021 van de opgelegde koppenbesparing 2020-2024.

QF0-1QAG2ZZ-WT – WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel omvat de werkings- en investeringsuitgaven van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2020 incl. overflow	4.978	4.980
<i>Overflow BA 2020</i>	0	0
BA 2020 excl. overflow	4.978	4.980
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	- 365	- 365
<i>Andere bijstellingen</i>	- 47	- 47
BO 2021	4.566	4.568
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Reden
Naar QF0-1QDG2TC-PR	-365	-365	Terugzetting eenmalige compensatie BA19
TOTAAL	-365	-365	

	(duizend euro)	
Andere bijstellingen	VAK	VEK
Efficiëntie en kerntaken opstap 2021	-47	-47
TOTAAL	-47	-47

Er wordt 365 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar QF0-1QAG2ZZ-LO. Het betreft de terugzetting van de compensatie die bij BO20 werd doorgevoerd om de geraamde kost op te vangen van uitzendkrachten die werden ingezet om de opstoot aan aanvragen te behandelen die een gevolg waren van de gewijzigde regelgeving voor huursubsidie en huurpremie.

Het budget wordt verminderd met 47 keuro VAK en VEK . Het betreft de opstap 2021 voor de generieke besparingsmaatregel op de apparaatskredieten (-1%)

VII. LIJST MET AFKORTINGEN

BSO	Bindend Sociaal Objectief
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPC	Energieprestatie Certificaat
ERP	Energierenovatieprogramma
E-peil	Energiepeil
FBUH	Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen
GBA	Gegevensbeschermingsautoriteit
GDPR	General Data Protection Regulation
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VEA	Vlaams Energie Agentschap
VGW	Verzekering gewaarborgd wonen
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

VIII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Overkoepelend	
Decreetswijziging VCW – eerste fase	Voorjaar 2021
SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	
Visienota bevordering woningkwaliteit (incl. actieplan sociale huisvesting)	Zie OD 1.1
BVR energienorm	Zie OD 1.2
BVR certificering woningcontroleurs	Zie OD 1.3
Decreet implementatie in Kaderdecreet bestuurlijke Handhaving	Integratie in decreetswijziging VCW – eerste fase Zie OD 1.3.
Open oproep noodwoningen	Jaarlijks Zie OD 1.3
BVR renovatiepremie: afstemming met energie	Zie OD 1.8
SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken	
BVR EKM's: stopzetten dubbele waarborg	Zie OD 2.4
Aanpassen BVR zonnepanelen	Zie OD 2.3
SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt	

BVR wijziging sociaal huurstelsel KT	Zie OD 4.2
Visienota wonen-welzijn	Zie OD 4.3
SD 5 Een beter en breder woonaanbod	
Visienota ruimtelijk beleid - woonbeleid	Zie OD 5.1
Aanpassing financieringsbesluit	Zie OD 5.5
Thema-overschrijdend instrumentarium	
Visienota bestuurlijke hervorming van het woonlandschap	Zie OD 6.1
BVR Woonmaatschappijen	Zie OD 6.1
BVR financiering woonmaatschappijen	Zie OD 6.1
MB projectoproepen IGS	Zie OD 6.2
Decreet samenvoeging Agentschap Wonen Vlaanderen – VMSW	Zie OD 6.5
BVR samenvoeging Agentschap Wonen Vlaanderen – VMSW	Zie OD 6.5