

ingediend op **13-E** (2023-2024) – Nr. 1
27 oktober 2023 (2023-2024)

Beleids- en begrotingstoelichting

Wonen

Begrotingsjaar 2024

I. INHOUDSTAFEL

Inhoud

I. INHOUDSTAFEL.....	2
II. INLEIDING DOOR DE MINISTER	4
III. SAMENVATTING.....	6
IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	7
1. Transversale en horizontale doelstellingen	7
1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding.....	7
1.2 Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan	7
1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan	7
1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden.....	7
V. BELEIDSVELD WONEN.....	9
1. ISE Woningkwaliteit	9
1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol	9
OD 1.1 Sensibiliseren en proactief werken rond woningkwaliteit.....	9
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen.....	10
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt	10
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand	12
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen	12
OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting	13
OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren	13
OD 1.8 Verduurzamen eigendomswohnungen stimuleren	14
1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar.....	15
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	16
2. ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	19
2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken	19
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede.....	19
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	19
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft	20
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft ..	21
2.2 SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd	22
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt.....	22
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt	22

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen.....	23
2.3 SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt.....	23
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren	23
OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt	24
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	24
2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar.....	25
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	26
DAB's	30
Overige entiteiten onder toezicht	32
3. ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.....	40
3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod.....	40
OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid	40
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod	41
OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd	42
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod.....	43
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren.....	43
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	43
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd	43
3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar.....	44
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	45
Overige entiteiten onder toezicht	49
4. ISE Thema-overschrijdend instrumentarium.....	57
4.1 Operationele doelstellingen	57
OD 6.1 Performante woonactoren	57
OD 6.2 Lokaal woonbeleid	59
OD 6.3 Onderbouwd beleid	60
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving	62
OD 6.5 Performante overheid	62
4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar.....	63
Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	64
VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD	68
VIII. LIJST MET AFKORTINGEN.....	72
IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'.....	74

II. INLEIDING DOOR DE MINISTER

Meer dan ooit blijft 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 2024 rapporteer ik over mijn beleidsplannen en middelen die ik zal inzetten om uitvoering te geven aan mijn beleid als Vlaams minister voor Wonen.

Met de start van 2024 breken de laatste maanden van deze regeerperiode aan. Het was een bewogen legislatuur, met een aantal onverwachte gebeurtenissen die de Vlaamse Regering voor bijzondere uitdagingen hebben gesteld: de covid-pandemie, de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis en stijgende inflatie. Ook voor het woonbeleid hadden deze gebeurtenissen heel wat gevolgen.

De afgelopen jaren heb ik er sterk op ingezet om het regelgevend kader voor de bestuurlijke hervorming van het sociaal woonlandschap op punt te zetten. De juridische omvorming tot woonmaatschappijen mag dan wel geregeld zijn in 2023, de operationele omvorming vergt in de praktijk meer tijd, vooral omdat verschillende vennootschapsculturen werden samengebracht en er samen gewerkt moet worden aan een gezamenlijk nieuw verhaal. Ik hoor uit de praktijk dat alle actoren daar ook zeer hard mee bezig zijn, waarvoor ik erg dankbaar ben. Vanaf 1 januari 2024 gaat een aanpassing van de huurprijsberekening in voege, die zorgt voor een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel, ongeacht het statuut van de woning (eigen of in huur genomen woning). Eveneens op 1 januari 2024 zullen de nieuwe vermogenstoets, het nieuwe toewijzingssysteem en het centraal inschrijvingsregister in de sociale huursector in werking treden.

Op de private huurmarkt blijf ik inzetten op het geconventioneerd verhuren (budgethuren) en bereid ik initiatieven voor om het systeem verder te optimaliseren.

Wat betreft het lokaal woonbeleid lopen eind 2025 zowel het bindend sociaal objectief (BSO) als het subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten Lokaal Woonbeleid (IGS) af. Daarom heb ik mijn administratie de opdracht gegeven om een vernieuwde aanpak voor te bereiden voor het BSO aangezien dit een lokale dynamiek heeft teweeggebracht voor de toename van sociaal woonaanbod. De gesubsidieerde IGS-projecten Lokaal Woonbeleid, die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid en woonloketwerking, kunnen in 2024 uiteraard op verdere ondersteuning rekenen. Bovendien zal ik het komende jaar een regelgevend initiatief nemen voor een nieuw IGS-subsidiekader voor de periode 2026-2031.

Op het vlak van studentenhuisvesting staan we voor verschillende uitdagingen, die ik via een globaal plan van aanpak stap voor stap wil aanpakken. Drie doelstellingen staan daarin voorop: meer betaalbare studentenkoten, meer kwaliteitsvolle studentenkoten en een betere monitoring van de vraag en het aanbod van studentenhuisvesting. Om het aanbod aan basiskoten te verhogen, heb ik alvast drie maatregelen aangekondigd die een financiële impuls moeten creëren, waarbij zowel de woonmaatschappijen, de lokale besturen, als de hoger onderwijsinstellingen bij betrokken worden. Daarnaast werk ik verder aan het uniform kotlabel, waarmee het voor studenten en hun ouders eenvoudiger wordt om koten met elkaar te vergelijken. Tot slot is het Steunpunt Wonen volop bezig met het uitwerken van een monitoringstool, zodat we in de toekomst meer zicht hebben op de vraag en het aanbod.

Het veldwerk voor de nieuwe woonsurvey en woningscreening is in volle gang. In 2024 wordt dit afgerond, dan zal het Steunpunt Wonen starten met de verwerking van de data en zullen de resultaten bekend gemaakt worden.

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 stil gestaan bij de kredietevoluties en beleidsinitiatieven voor het jaar 2024.

In 2024 treden een aantal veranderingen in de sociale huur in werking, zoals het centraal inschrijvingsregister, het nieuw toewijzingssysteem, de nieuwe vermogenstoets en de aangepaste huurprijsberekening. De woonmaatschappijen werken verder aan de operationele omvorming en organisatie en zetten tegelijkertijd in op de verdere uitbreiding van het patrimonium. Het geconventioneerd verhuren (budgethuren) blijft een belangrijk instrument voor de aanboduitbreiding op de private en sociale huurmarkt.

Nieuw in de BBT begrotingsopmaak 2024 is de integratie van prestatie-informatie. Het gebruik van prestatie-informatie en het opmaken, incorporeren en gebruiken van kwalitatieve indicatoren vormen het sluitstuk van prestatiegeïnformeerd begroten. Naast prestatie-informatie uit indicatoren kan er ook andere prestatie-informatie worden opgenomen in de BBT's, zoals beleidsevaluaties. In deze BBT is, conform de instructies, gekozen om prestatie-indicatoren op te nemen onder de ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt. De rapportering over deze indicatoren zal gebeuren in de BBT begrotingsuitvoering. Het komende jaar worden voorbereidingen getroffen om voor de BBT's van de volgende regeerperiode de set prestatie-indicatoren uit te breiden.

Daarnaast worden de Vlaamse woningmarkt en het woonbeleid reeds opgevolgd via de Vlaamse Woonmonitor (Winters S. ea (2021), Vlaamse Woonmonitor 2021. Leuven, Steunpunt Wonen). Deze bevat een brede set indicatoren volgens de strategische doelstellingen van het woonbeleid en brengen de effecten van het beleid in beeld. Tot slot wordt binnen het woonbeleid veel belang besteed aan beleidsevaluaties, om de doelmatigheid en doeltreffendheid van beleidsmaatregelen na te gaan en waar nodig bij te sturen. In de BBT wordt telkens verwezen naar uitgevoerde, lopende en geplande beleidsevaluaties.

PROGRAMMA QD – WONEN

	(duizend euro)				
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2023	0	800	0	3.075.976	366.441
Bijstelling BO 2024	0	600	0	236.626	77.783
BO 2024	0	1.400	0	3.312.602	444.224

IV. TRANSVERSALE, HORIZONTALE EN OVERKOEPELENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

1. Transversale en horizontale doelstellingen

1.1 Vlaams Actieplan Armoedebestrijding

Ik zal de acties opgenomen in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA), om vanuit wonen bij te dragen aan de preventie en de bestrijding van armoede, verder uitvoeren: het verbeteren / garanderen van de toegankelijkheid van de sociale huisvesting via toewijzingsregels die voldoende ruimte laten voor prioritaire / kwetsbare doelgroepen, met implementatie van de nieuwe toewijzingsregels vanaf januari 2024 (zie OD 4.3); het verder uitrollen van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen (FBU), met in 2024 de opvolging van de recente regelgevende wijzigingen (zie OD 3.1); de verdere uitvoering en opvolging van het plan dak- en thuisloosheid 2020-2024, onder coördinatie van Armoedebestrijding. De toelichting van deze beleidsintenties komt verder aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

1.2 Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan

In het Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan engageerde ik mij om verder in te zetten op experimentele woonvormen en de aandacht voor kinderen en jongeren in het lokale woonbeleid te verhogen. Ik werk in 2024 verder aan de uitvoering van mijn plan van aanpak voor nieuwe woonvormen, gericht op het faciliteren van innovaties op het vlak van wonen. Ik werk hiervoor maximaal samen met de vele betrokken actoren die actief zijn op het vlak van nieuwe woonvormen. (zie OD 5.7). Bij de ondersteuning van de lokale besturen bij hun lokale woonbeleid (zie OD 6.2) zal ik blijven aandacht vragen voor de positie van kinderen en jongeren op de woningmarkt en hun recht op menswaardig wonen, bijvoorbeeld via het lokale woonoverleg.

1.3 Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan

In opvolging van het Horizontaal Integratie- en gelijke kansenbeleidsplan 2020-2024 blijf ik inzetten op samenwerking tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn in functie van een meer inclusief woonaanbod. 1 januari 2024 is de startdatum voor de nieuwe manier van toewijzen van sociale huurwoningen. Daarbij staat het optimaliseren van de structurele samenwerking tussen wonen- en welzijnsactoren centraal, onder meer via de oprichting van een toewijzingsraad (zie OD 4.3).

In 2024 zal ik het 'Actieplan antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' blijven opvolgen. In het actieplan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de stakeholders. In het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking is de verplichting opgenomen om een lokaal meldpunt te installeren waar inwoners terecht kunnen met meldingen rond discriminatie op de private huurmarkt. De convenant die in mei 2019 met de betrokken koepelorganisaties werd ondertekend zal worden geëvalueerd (zie OD 4.1).

1.4 Strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden

De woningmarkt is voor veel (ex-)gedetineerden moeilijk toegankelijk en ze lopen dan ook een verhoogd risico op thuisloosheid na detentie. Het is bijvoorbeeld niet

evident om de woonst te behouden tijdens een periode van detentie en daarnaast zijn er ook heel wat gedetineerden die voor hun detentie reeds in een precare woonsituatie verkeerden.

Ik zal de acties ingeschreven in het Vlaams strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden en geïnterneerden 2020-2025 (STRAP) vanuit wonen verder uitvoeren, met het oog op het verbeteren van de huisvestingssituatie van ex-gedetineerden. Het betreft het verbeteren van de toegang tot en de toewijzing van sociale huurwoningen voor (ex-)gedetineerden, met de implementatie van de nieuwe toewijzingsregels vanaf januari 2024 (zie OD 4.3). Daarnaast het organiseren van netwerkmomenten over wonen in de verschillende gevangenissen in samenwerking met Justitie en Handhaving, met het oog op kennismaking en informatiedeling als basis en aanzet voor verder overleg en samenwerking op niveau van de gevangenis.

V. BELEIDSVELD WONEN

1. ISE 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 Mijn Verbouwpremie en de Vlaamse aanpassingspremie;
- De inkomsten en uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie;
- De investeringssubsidie voor lokale besturen om het aanbod van noodwoningen te vergroten.

1.1 SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

Ik blijf ook in 2024 gerichte acties opzetten om de woningkwaliteit in Vlaanderen verder te verbeteren. Waar mogelijk neem ik daarbij initiatieven die op korte termijn tot resultaten leiden.

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%. De daling is ingezet, maar blijvende inspanningen zijn nodig. Met een volwaardige woningkwaliteitspiramide, die bestaat uit een waaier aan sensibiliserende, stimulerende en indien nodig sanctionerende maatregelen, doe ik de woningkwaliteit in Vlaanderen verder stijgen.

In de eerste laag van de woningkwaliteitspiramide wordt ingezet op heldere communicatie en sensibilisering, zowel t.a.v. burgers als t.a.v. woonactoren en betrokken bestuursniveaus. Doelstelling blijft dat alle 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 kan nagaan of een (huur)woning voldoet.

Ook monitoring is hierbij een belangrijk onderdeel. Naast de resultaten van de nieuwe woonsurvey en woningscreening, ondersteun ik het Netwerk Brandweer en het Antigifcentrum bij het opbouwen van een structurele gegevensverzameling en rapportering over respectievelijk brandongevallen en CO-incidenten in woningen. De Gezinsbond subsidieer ik om informatie te verzamelen over andere ongelukken in de gezinswoning en om er vervolgens sensibiliserende acties rond op te zetten.

Met betrekking tot de tweede laag van de piramide, het proactief beleid en de preventieve aanpak, rol ik in 2024 het erkenningssysteem voor woningcontroleurs uit (zie verder OD 1.3). Daarnaast ondersteun ik de lokale besturen bij de toepassing van de woningkwaliteitsprocedures. Het dossieropvolgingssysteem

(VLOK), dat Wonen in Vlaanderen beheert en kosteloos ter beschikking stelt van de lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, wordt daartoe performant en up-to-date gehouden, met inbegrip van de talrijke modeldocumenten, de technische richtlijnen voor het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken en de handleiding bij het toepassen van de handhavingsprocedures. Ik werk op vraag van - en in samenwerking met - de lokale besturen ook bijkomende functionaliteiten uit die kaderen in de woningkwaliteitspiramide. Zo start in 2024 de opvolging van het Vlaamse kotlabel in VLOK.

OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen

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

De eerste drie modellen van technische verslagen zijn van kracht sinds 2021 en zijn intussen goed gekend. Het vierde technische verslag is pas in werking getreden op 1 oktober 2023. Ik zet in 2024 dan ook extra in op ondersteuning van de woningcontroleurs bij de toepassing van dit nieuwe instrument. Een correcte en uniforme toepassing van alle technische verslagen is immers belangrijk. In functie van het garanderen van kwaliteitsvolle huisvesting voor arbeidskrachten maak ik daarover ook een praktijkgericht richtlijnenkader op voor lokale besturen.

Voor zover het statuut van tijdelijk bescherming voor de ontheemde Oekraïners wordt verlengd, zal het tijdelijk versoepeld kader woningkwaliteitsnormen voor hen worden aangehouden. Tegelijk zal worden nagegaan hoe op termijn zal worden omgegaan met de afwijkende normzetting, in het bijzonder nu de eerste opvangfaciliteiten lokaal worden afgebouwd en de doorstroom naar de private huurmarkt op gang komt.

Daarnaast wijs ik huurders, verhuurders, lokale besturen en andere stakeholders in 2024 ook op de introductie van een minimale energienorm in de technische verslagen, die in werking treedt vanaf 2030.

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 in Vlaanderen doet hetzelfde voor het Vlaamse gewest.

Zoals vermeld in OD 1.1 rol ik in 2024 het erkenningssysteem voor woningcontroleurs uit dat de Vlaamse regering in 2021 heeft vastgesteld. Vanaf dan moet elke nieuwe woningcontroleur over een erkenning beschikken. Bestaande woningcontroleurs hebben nog tijd tot eind 2024 om hun erkenning te behalen. Deze bestaande woningcontroleurs kunnen daartoe een EVC-test afleggen. Ik start in 2024 ook met het evalueren en coachen van de woningcontroleurs.

Administratieve woningkwaliteitsprocedures

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur en Wonen in 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 ongeschikt en onbewoonbaar. Wonen in Vlaanderen adviseert en ondersteunt hem daarbij.

Ik ondersteun de gemeenten bij de toepassing van de administratieve woningkwaliteitsprocedures, zijnde de waarschuwingsprocedure en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De waarschuwingsprocedure is een relatief nieuwe procedure die tot doel heeft om eigenaars te bewegen tot vrijwillig herstel. In deze procedure is er echter ook sprake van een delicaat evenwicht: aan vrijwillig herstel zijn voordelen verbonden, maar tegelijk moeten waarborgen bestaan opdat de bewoner niet te lang gehuisvest is in een gebrekkige woning. In 2024 zal Wonen in Vlaanderen een evaluatie van deze procedure uitvoeren.

Vanaf 1 januari 2025 wordt de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring veralgemeend voor alle gemeenten die aan bepaalde voorwaarden voldoen. In 2024 begeleid ik de gemeenten in de richting van deze algemene vrijstelling.

Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie

Het behoud van de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie, die het sluitstuk vormt van de woningkwaliteitsbewaking, vraagt blijvende inzet.

Voor 2024 zal de focus binnen de strafrechtelijke procedure vooral liggen bij de verdere uitrol van de bestuurlijke handhaving. Door de inwerkingtreding van de implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving op 1 januari 2023 kan mijn administratie zelf overgaan tot bestuurlijke beboeting in die gevallen waarin het parket niet overgaat tot strafrechtelijke vervolging.

Daarnaast blijft de Vlaamse Wooninspectie uiteraard optreden tegen de verhuur, terbeschikkingstelling of tehuurstelling van niet conforme woningen en andere constructies. De prioriteit ligt daarbij zoals altijd op de ergste vormen van krotverhuur.

Herhuisvesting

Het organiseren van passende herhuisvesting voor de bewoners van onbewoonbare en overbewoonde woningen blijft een aandachtspunt in de woningkwaliteitsbewaking. Het Steunpunt Wonen schatte in 2020 dat er minstens 2.500 bijkomende noodwoningen nodig waren. Daarom lanceer ik sinds 2020 jaarlijks een projectoproep voor noodwoningen. Veel lokale besturen tekenden hierop in met waardevolle projectvoorstellen, waardoor het aanbod aan kwaliteitsvolle noodwoningen gestaag groeit. Ik zal ook in 2024 een nieuwe projectoproep voor noodwoningen lanceren. Gelet op de noden op het terrein zullen ook woningen bestemd voor dak- en thuislozen in aanmerking komen (zie OD 3.2). Ik voorzie hiervoor 3 MIO extra middelen, wat het totale budget van de subsidieoproep op 11 MIO euro brengt. Deze middelen worden voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT.

Rol van de gemeente

Zoals blijkt uit wat voorafgaat is er in de woningkwaliteitsbewaking een nauwe wisselwerking tussen het lokale bestuur en het gewest. 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 versterken, ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen. In het licht daarvan werd het goedkeuringstoezicht met betrekking tot de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen vervangen door een goed uitgebouwde ondersteuning. Zoals hoger vermeld, wordt vanaf 2025 ook de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring losgelaten. De gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden Lokaal Woonbeleid, die in heel wat gemeenten cruciaal zijn voor het uitbouwen van een lokaal woningkwaliteitsbeleid, kunnen in 2024 uiteraard op verdere ondersteuning rekenen. Daarnaast wordt in 2024 ook een nieuw IGS-subsidiekader uitgewerkt voor de periode 2026-2031. Tenslotte rol ik de erkenning van woningcontroleurs uit (zie hoger).

OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand

In 2024 zet ik in op kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming van bestaande woningen. Verder zal ik aan mijn administratie de opdracht geven om in het kader van een nieuw IGS-subsidiekader de integratie van woon- en energieloketten te verkennen.

OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen

Mijn VerbouwPremie

Samen met de minister van Energie heb ik in 2022 het regelgevend kader van de Mijn VerbouwPremie uitgewerkt. Om private verhuurders te stimuleren om hun woning te renoveren en vervolgens te verhuren aan een woonmaatschappij is Mijn VerbouwPremie (gestart op 1 oktober 2022) (zie OD 1.8) ook blijvend opengesteld voor hen, niet alleen voor particuliere verhuurders maar ook voor vennootschappen. Het premiepercentage waarop ze recht hebben werd tijdelijk verhoogd tot 50% van het factuurbedrag, voor de meeste categorieën van werken. Deze verhoogde premiepercentages blijven ook in 2024 behouden. De budgetten worden voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDG2RA-WT en op een provisieartikel bij beleidsveld Energie (QE0-1QEX2KM-PR).

In appartementsgebouwen hebben de verhuurders die hun woning onderverhuren aan een woonmaatschappij daarenboven ook recht op een premie voor investeringen in de gemeenschappelijke delen. Verhuurders die hun huurwoning niet verhuren via een woonmaatschappij, zullen voor energiebesparende investeringen recht hebben op een forfaitaire premie.

Mijn VerbouwLening

Samen met de minister van Energie werd in 2022 het regelgevend kader van de Mijn VerbouwLening uitgewerkt. Sinds 1 september 2022 kunnen eigenaar-verhuurders een Mijn VerbouwLening aanvragen om hun huurwoning te renoveren. Eigenaar-verhuurders komen in aanmerking voor de Mijn VerbouwLening als ze na uitvoering van de renovatiewerken verhuren aan een woonmaatschappij of rechtstreeks aan een private huurder tegen een maximale huurprijs, zonder meer dan 900 of 1000 euro te bedragen, verminderd met een maandelijkse korting voor

een periode van negen jaar. Voor aanvraagjaar 2022 was er een totaal van 100 aanvragen waarvan 80 goedgekeurd, voor 2023 zijn er tot oktober reeds 90 aanvragen ingediend waarvan 33 inmiddels goedgekeurd. In 2024 zal ik dit instrument verder opvolgen.

OD 1.6 Streven naar klimaatneutrale sociale huisvesting

Het verder energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium is een grote uitdaging voor de komende decennia. De sociale huisvesting moet hierin een voortrekkersrol spelen. Daarom heb ik reeds in 2020 de eisen voor ingrijpende energetische renovaties verstrengd naar de E60-norm, anderhalf jaar vroeger dan de reguliere markt. Voor nieuwbouw volgt de sociale woningbouw de E30-norm.

Ook in 2024 zet ik verder in om de woonmaatschappijen zowel financieel (via specifieke forfaits in de simulatietabel) als technisch (via dossiernazicht en technisch advies) te ondersteunen. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar het defossiliseren en het aanwenden van hernieuwbare energiebronnen voor het energiegebruik in sociale woningen.

Ik zal bovendien een derde open oproep 'innovatieve projecten' lanceren om innovatieve concepten, bouw- of technische systemen te promoten in de sociale woningbouw. De weerhouden projecten uit de voorgaande 2 oproepen wordt nauw opgevolgd zodat er maximale kennisdeling is met de bredere sociale huisvestingssector.

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren

In nauw overleg met de woonmaatschappijen werd in 2020 een klimaatactieplan opgesteld voor het sociale woningpatrimonium. Dat klimaatactieplan maakt van het structureel opwaarderen van woningen een absolute prioriteit, te beginnen met de woningen met veiligheids- en gezondheidsproblemen en de uiterst slechte woningen. Naar aanleiding van het invoeren van een energienorm binnen de woningkwaliteitseisen, werd het aan te houden verstrengingspad richting 2050 midden 2023 aangepast. Deze doelstellingen vormen het uitgangspunt voor de opmaak van een renovatieplanning door de nieuw gevormde woonmaatschappijen. In 2024 zal Wonen in Vlaanderen het gebruik van de digitale tool Renovatieplanner opvolgen en de tendensen voor de bredere sector samenbrengen.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd met de beslissing van de Vlaamse Regering op 8 september 2023 grondig hertekend. Het zwaartepunt komt te liggen bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label. In 2024 zal ik de sector actief ondersteunen om het aangepast subsidiekader maximaal in te zetten bij de lopende projecten.

Om grote renovatieprojecten in sociale woonwijken en wooncomplexen te faciliteren, heb ik een duidelijk kader uitgewerkt waarin sociale verhuurders hun woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie tijdelijk kunnen verhuren. Dit vermijdt zowel leegstand, hetgeen de leefbaarheid aantast, als uitgaven voor de sociale verhuurder (bewaken van de leegstaande woningen, afsluiten van de woningen, beschermen tegen krakers, ...). De decretale basis en uitvoeringsbesluiten zijn in werking getreden op 1 maart 2022. Een draaiboek met informatie, praktische richtlijnen en inspirerende voorbeelden is ook ter beschikking gesteld. In 2024 ondersteun ik woonmaatschappijen die dat wensen bij de toepassing van dat draaiboek. Recent is er in de regio Turnhout een proefproject, waarbij leegstaande woningen buiten het sociaal huurstelsel verhuurd

worden aan een private leegstandsbeheerder. Die verhuurt de woningen dan door aan zogenaamde bezetters. De helft van die mensen komen van de eigen wachtlijst van de private leegstandsbeheerder en de andere helft wordt voorbestemd voor thuisloze mensen die slachtoffer zijn van de energiecrisis. Ik hoop dit proefproject uit te breiden over heel Vlaanderen.

OD 1.8 Verduurzamen eigendomswoningen stimuleren

Mijn VerbouwPremie

Vanaf 1 oktober 2022 kan de Mijn VerbouwPremie aangevraagd worden op het gezamenlijke unieke onlineloket dat werd opgericht door de Vlaamse Regering. Deze premie bundelt de vroegere renovatiepremie die gericht is op woningkwaliteitsverbetering en de meeste energiepremies die gericht zijn op energiebesparing. De hoogte van de premie wordt bepaald door het type gebouw, de hoofdverblijfplaats, het type rechthebbende en zijn inkomen. De categorieën van werken waarvoor een premie kan aangevraagd worden zijn: dak, ramen en deuren, buitenmuur, vloer, binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair, warmtepomp, warmtepompboiler, zonneboiler en gascondensatieketel.

In het kader van de begrotingsbesprekingen bij de begrotingsopmaak 2023 werd beslist om de inkomensgrens tussen de laagste en de middelste inkomenscategorie te wijzigingen voor aanvragen vanaf 2023: de laagste inkomensgrenzen worden verhoogd met 10% waardoor meer mensen zullen kunnen genieten van de hoogste premies.

De premiepercentages van Mijn VerbouwPremie voor de laagste en de middelste inkomensgroep werden opgetrokken tot 50% en 35%, tot eind 2023. Hiermee werd een versnelling van de renovatiegraad van het woningpatrimonium beoogd, zowel op vlak van woningkwaliteit als van de energieprestatie van de woning. Om de versnelling verder te ondersteunen blijven de verhoogde premiepercentages ook gelden in 2024.

In het eerste jaar na de lancering van het nieuwe loket, werden er ca. 136.500 aanvragen ingediend waarmee er bijna 178.000 categorieën werden aangevraagd. Uit de dossiers waar de doelgroep al werd bepaald, blijkt dat iets meer van 52% behoort tot de groep van eigenaar-bewoners uit de laagste inkomensgroep of verhuurders aan een woonmaatschappij, bijna 18% behoort tot de groep van eigenaar-bewoners uit de middelste inkomensgroep en ca 30% behoort tot de groep van eigenaar-bewoners uit de hoogste inkomensgroep of niet eigenaar-bewoners.

In 2024 wordt de Mijn VerbouwPremie uitgebreid voor eigenaar-bewoners van appartementen uit de laagste en middelste inkomensgroep, zodat zij voor de investeringen in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw ook aanspraak kunnen maken op een premie in functie van hun inkomen.

Het Steunpunt Wonen zal in 2024 een wetenschappelijke beleidsevaluatie van de Mijn VerbouwPremie uitvoeren.

Mijn VerbouwLening

Samen met de minister van Energie werd in 2022 het regelgevend kader van de Mijn VerbouwLening uitgewerkt. Sinds 1 september 2022 kan een particuliere eigenaar-bewoner uit de laagste en middelste categorie van de Mijn VerbouwPremie en een particulier die een woning verwerft via een schenking of

erfenis een Mijn VerbouwLening aanvragen om hun woning te renoveren. In 2024 zal ik dit instrument verder opvolgen.

1.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

Woningkwaliteit, MVG excl. DAB

(duizend euro)

	VAK	VEK				
	BA 2023	evolutie	BO 2024	BA 2023	evolutie	BO 2024
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	90.665	31.706	122.371	90.840	31.531	122.371
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	90.665	31.706	122.371	90.840	31.531	122.371
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 Mijn VerbouwPremie en de aanpassingspremie, samen goed voor 110.971 keuro. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om het verduurzamen van eigendomswoningen te stimuleren (OD 1.8). Daarnaast zullen in begrotingsjaar 2024 ook nog de provisie op begrotingsartikel QE0-1QEX2KM-PR en RePowerEU-middelen aangesproken worden ter financiering van het grote succes van de Mijn Verbouwpremie.

Het budget omvat ook een bedrag van 11.000 keuro voor een nieuwe open oproep noodwoningen en woningen bestemd voor dak- en thuislozen. Lokale besturen kunnen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten. In 2024 wordt de scope van de oproep ook uitgebreid naar woningen bestemd voor daklozen

Onder dit ISE vallen ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie bestemd voor de strafrechtelijke en bestuurlijke handhaving van woningkwaliteit. De ontvangsten en uitgaven worden geraamd op 400 keuro, dit op basis van een inschatting van de nieuw op te starten en hangende dossiers.

Zowel de Wooninspectie als de noodwoningen 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 huurwoningen te bouwen en te renoveren worden besproken onder het ISE 'Ondersteuning aanbodzijde Woningmarkt'.

Hieronder worden per begrotingsartikel de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

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 en vanaf 2023 ook de bestuurlijke 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 Codex Wonen (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG4RB-WT.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2023	0	400	0
Bijstelling BO 2024	0	0	0
BO 2024	0	400	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De geraamde ontvangsten worden, in lijn met de uitgaven, constant gehouden op 400 keuro.

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 Mijn VerbouwPremie, de aanpassingspremie en het budget voor noodwoningen. Nieuw is dat deze oproep bij lokale besturen voor noodwoningen, wordt uitgebreid naar woningen bestemd voor dak- en thuislozen. Het totale budget hiervoor stijgt van 8 MIO in 2023 naar 11 MIO in 2024.

Naast de budgetten op dit begrotingsartikel zullen in begrotingsjaar 2024 ook nog de provisie op begrotingsartikel QE0-1QEX2KM-PR en RePowerEU-middelen aangesproken worden ter financiering van het grote succes van de Mijn Verbouwpremie.

Kredietevolucie:

	VAK	VEK
BA 2023	90.265	90.440
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	1.106	931
<i>Andere bijstellingen</i>	30.600	30.600
BO 2024	121.971	121.971
Aanwending VAK-ruiter		

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

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2TC-PR	1.106	931	Compensatie vanuit de provisie: betreft middelen voor de investeringssubsidies aan lokale besturen voor noodwoningen en woningen voor daklozen
TOTAAL	1.106	931	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Verlenging premiepercentages MijnVerbouwPremie Wonen	30.600	30.600	
TOTAAL	30.600	30.600	

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. advocaatkosten en ambtshalve uitvoeringen in het kader van herstelmaatregelen op vlak van woningkwaliteit.

*Kredietevolucie:***(duizend euro)**

	VAK	VEK
BA 2023	400	400
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	400	400
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

Constant beleid.

2. ISE 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 'woonmaatschappijen die deze leningen bemiddelen;
- het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- de verzekering gewaarborgd wonen.

2.1 SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

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

Ik wil verder inzetten op de ondersteuning van mensen in armoede bij het realiseren van hun recht op wonen. In het algemeen zet ik, via diverse beleidsinitiatieven, in op de verruiming van het aanbod, de kwaliteit en de toegankelijkheid van de sociale huisvesting en de verbetering van de betaalbaarheid en de woningkwaliteit op de private huurwoningmarkt. De toelichting van de concrete beleidsintenties komt aan bod onder de respectievelijke doelstellingen.

Daarnaast voer ik de acties die vanuit wonen werden ingeschreven in het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2020-2024 (VAPA) verder uit. Voor meer toelichting verwijs ik naar het punt 1.1 onder de 'Transversale, horizontale 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.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen naar de non-take up bij de huurpremie is in 2023 afgerond. Op basis van de resultaten van dit onderzoek heb ik in 2023 twee regelgevende wijzigingen doorgevoerd. Bij de huursubsidie werd de verplichting tot inschrijving bij een woonmaatschappij opgeheven. Bij de huurpremie werd het vermoeden ingeschreven dat de woning wordt geacht

conform te zijn, tenzij er een besluit is dat de woning ongeschikt, ongeschikt en onbewoonbaar of overbewoond is. Hierdoor wordt de huurpremie sterker ingezet als betaalbaarheidsinstrument. In 2024 zal ik verder inzetten op een betere kennis van deze instrumenten. Zo zal ik onder meer onderzoeken of een QR-code op brieven kan doorverwijzen naar de digitale aanvraag eenmaal die volledig is uitgerold. Ook biedt het centraal inschrijvingsregister (CIR) mogelijkheden voor een verdere doorgifte of uitwisseling van gegevens, zoals het uitsturen van pushberichten naar de potentieel rechthebbende zodra deze in aanmerking komt. Verder blijf ik ook in 2024 inzetten op een betere ondersteuning van de potentieel rechthebbenden. Door het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de OCMW's kunnen de gegevens van de potentieel gerechtigden worden uitgewisseld met de OCMW's. De OCMW's kunnen hierdoor een gerichte aanpak ontwikkelen, door contact op te nemen met de desbetreffende persoon en hem te ondersteunen bij het indienen van een aanvraag voor de huurpremie. Inmiddels werden reeds 86 verwerkersovereenkomsten afgesloten.

Voor huursubsidie ligt in 2024 de focus op het verwerken van de impact van de harmonisering van de huurprijzen, voor huurpremie ligt de focus op het verwerken van de gegevensdoorstroom vanuit het CIR naar de dossierbehandeling.

OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft

Huurprijsberekening sociale huur

De huurprijsberekening voor een sociale huurwoning garandeert een betaalbare huurprijs, rekening houdend met de ligging van de woning en relevante woningkenmerken op vlak van energetische prestaties, uitrusting en kwaliteit. De huidige berekeningswijze toegepast door een SHM wordt sinds 1 januari 2023 ook toegepast op sociale verhuringen door lokale besturen en de woningen die eigendom waren van het SVK of waarover het SVK krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht beschikte.

In 2023 gingen de sociale woonactoren (SHM's en SVK's) samen in één organisatie, de woonmaatschappij. Dit was en is een zeer omvangrijke operatie. In een eerste fase heb ik me vooral toegelegd op het vormingsproces, en de bestaande financiering en huurprijsbepaling van de twee behouden. Eens die operatie achter de rug is, is het de bedoeling om in een tweede fase een eengemaakte financiering en huurprijsberekening in te voeren.

Financiering en huurprijsberekening zijn uiteraard niet los van mekaar te bekijken. Daarom heb ik mijn administratie de opdracht gegeven om, in samenwerking met Inspectie van Financiën en het Steunpunt Wonen, een project op te starten waarin verschillende scenario's in een afgestemd verhaal worden uitgewerkt. Dit project ging in 2022 van start en heeft tot doel tegen het eind van de legislatuur verschillende scenario's klaar te hebben.

Tevens heb ik gevraagd om te onderzoeken of er op korte termijn reeds maatregelen kunnen worden genomen om de huurprijzen naar elkaar te laten toegroeien. Daarom heeft de Vlaamse Regering op 31 augustus 2023 beslist vanaf 1 januari 2024 een meer gelijkwaardig inkomensgerelateerd sociaal voordeel te voorzien, ongeacht het statuut van de woning. Concreet zullen huurders van een eigen woning ongeveer 2% extra betalen door een bijsturing in de parameters in de berekening van de sociale huurprijs, en huurders van een ingehuurde woning

ongeveer 14% minder, door een verhoging van de maximale tegemoetkoming in de huurprijs. De bedoeling is dat de meeruitgave van de verhoging van de huursubsidie wordt gecompenseerd door meerinkomsten uit de verhuur van de woningen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, waardoor de maatregel ten aanzien van de Vlaamse begroting budgetneutraal is.

Om de woonmaatschappijen te helpen een huurprijs te berekenen voorzie ik een uitgebreide toelichting, een rekentool, modelbrieven en webinars.

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

Bijzondere sociale leningen

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 is het Vlaams Woningfonds (VWF) de enige kredietverstrekker die bijzondere sociale leningen aanbiedt in het Vlaams Gewest. In een volgende fase begin 2023 werd ook het beheer van de bestaande VMSW-portefeuille van zowat 26.000 hypothecaire leningen volledig aan het VWF overgedragen.

Vanaf 2021 werd in de mogelijkheid voorzien om SHM's als kredietbemiddelaar voor het VWF te laten optreden. In het najaar 2023 is dan een nieuw kader in werking getreden dat de erkenning en subsidiëring regelt van de woonmaatschappijen die als kredietbemiddelaar zullen optreden voor het VWF bij de toekenning van bijzondere sociale leningen.

Tijdens de begrotingsbesprekingen werd beslist om het volume aan bijzondere sociale leningen dat verstrekt kan worden op 1.452.958 keuro te brengen, dat is inclusief een verlenging van 250 MIO extra volume die ook al voorzien was in begrotingsjaar 2023.

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.

Sinds 1 januari 2022 zijn hypothecaire leningen en fundingleningen niet langer gewaarborgd door het Vlaamse Gewest. Daartoe werden de nodige decretale en uitvoeringsbepalingen voorzien. In het voorjaar van 2022 organiseerde ik een bevraging bij de sector om te peilen naar een eventuele interesse in een overname van de leningenportefeuille door het Vlaams Woningfonds. Dit biedt maatschappijen een uitdoofscenario als zij niet willen of kunnen verder opereren zonder de waarborg. Tot nu toe vonden kennismakingsgesprekken plaats met zes maatschappijen, er werd op heden één intentieovereenkomst gesloten. Desgevallend kan dit in 2024 leiden tot effectieve overnames van leningenportefeuilles.

Sinds oktober 2023 worden de erkende kredietmaatschappijen niet langer als overheidsinstellingen beschouwd. Om die reden wordt niet langer een begroting voor 2024 ingediend.

Betaalbaar wonen in eigen streek

In samenwerking met de minister bevoegd voor de Vlaamse Rand werd in 2023 werk gemaakt van een nieuwe regeling rond Wonen In Eigen Streek. Op 23 juni bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet en verwacht wordt dat het uitvoeringsbesluit in het najaar van 2023 definitief wordt goedgekeurd. Met dat besluit wordt onder andere de lijst van WIES-gemeenten vastgesteld. WIES-gemeenten zullen vanaf dat ogenblik aan de slag kunnen met het nieuw instrument om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij het verwerven van een eigen woning. Zij beslissen zelf of ze gebruik maken van het systeem via een gemeentelijk reglement.

2.2 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

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is op 1 juni 2020 in werking getreden als opvolger van het Huurgarantiefonds. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW dat een huurder met huurachterstal begeleidt.

Eind 2022 werden er wijzigingen en optimalisaties aangebracht aan de regelgeving van het Fonds op grond van de aanbevelingen opgenomen in de evaluatiestudie van het Steunpunt Wonen van juni 2022. In 2023 werd een gerichte campagne gelanceerd om het Fonds bekender te maken bij huurders en verhuurders. In 2024 zal ik evalueren of deze regelgevende wijzigingen en de campagne het verwachte resultaat hebben gehad en waar nodig bijsturen.

OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt

In 2023 is ingezet op het creëren van een bijkomend aanbod van betaalbare, kwaliteitsvolle woningen, dat op relatief korte termijn ingezet kan worden in de strijd tegen dak- en thuisloosheid, bijvoorbeeld via trajecten Housing First.

Lokale besturen en woonmaatschappijen zullen in 2024 kunnen afnemen van een raamovereenkomst met een drietal bouwers van modulaire woonunits (zie O.D. 5.5) Op die manier zullen zij modulaire woningen kunnen afnemen met het oog op het huisvesten van dak- en thuislozen. Voor de lokale besturen is een cofinanciering voorzien, zoals ook al bestaat voor noodwoningen (zie O.D. 1.3). De woonmaatschappijen kunnen via de reguliere financiering modulaire woningen inzetten. Dit worden dan ook gewoon sociale huurwoningen en kandidaat-huurders zullen ook moeten voldoen aan de voorwaarden die gelden binnen de sociale huisvesting. Via versnelde toewijzing en de toewijzing aan specifieke doelgroepen met voorrang kunnen deze modulaire woningen ook met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die dak- en thuisloos zijn. Om de kandidaat-huurders te begeleiden zullen de woonmaatschappijen samenwerken met de CAW's en OCMW's.

Daarnaast zullen op 1 januari 2024 de wijzigingen aan het sociaal huurbesluit in werking treden. Het besluit voorziet ruime mogelijkheden voor wonen- en welzijnsactoren om in te spelen op de lokale en regionale woonknoten (zie O.D.

4.3). Woonmaatschappijen moeten 20% van hun toewijzingen voorzien voor kandidaat-huurders met een hoge woonneed, zoals personen die dak- en thuisloos zijn (of dat dreigen te worden). Aanvullend kunnen gemeenten tot één derde van hun patrimonium met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen. In 2023 is ingezet op het informeren van de diverse actoren over de reikwijdte en mogelijkheden van deze wijzigingen. Dit zal verder worden gezet in 2024.

OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen

Verzekering Gewaarborgd Wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het bouwen of verbouwen van een woning kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of gedwongen stopzetting van de zelfstandige activiteit.

De verzekering gewaarborgd wonen en de bijhorende beleidskredieten werden op 1 januari 2023 overgedragen aan het Vlaams Woningfonds. De dossiers ingediend voor 1 januari 2023 bij Wonen in Vlaanderen werden daar verder afgewerkt.

Naar aanleiding van de evaluatie door het Steunpunt Wonen wordt in 2024 onderzocht of er initiatieven moeten worden genomen om de aanbevelingen op te volgen.

2.3 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 werd aangenomen in mei 2019 en wordt verder opgevolgd. In dit plan is een belangrijke rol weggelegd voor de lokale besturen en de koepelorganisaties.

Lokale besturen zijn volgens het subsidiekader voor de intergemeentelijke samenwerking verplicht om sinds 1 januari 2021 een lokaal meldpunt te hebben waar inwoners terecht kunnen voor meldingen inzake discriminatie op de private huurmarkt. De lokale besturen dienen hierover jaarlijks te rapporteren in het kader van de evaluatie van het vorige werkingsjaar. Dit zal geëvalueerd worden bij de opmaak van het nieuw IGS-subsidiekader in 2024. De convenant die in mei 2019 met de betrokken koepelorganisaties werd ondertekend, wordt ook verder opgevolgd en geëvalueerd.

Huurwaarborglening

De huurwaarborglening werd ingevoerd naar aanleiding van het Vlaams Woninghuurdecreet en trad in werking op 1 januari 2019. In 2022 voerde het Steunpunt Wonen een evaluatie van dit instrument uit. De evaluatiestudie biedt een eerste basis om enkele aanpassingen door te voeren aan dit stelsel. Aanpassingen dienen echter ook afgestemd te zijn op de algemene regeling over de huurwaarborg uit het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit decreet wordt momenteel geëvalueerd. Wijzigingen aan de regeling rond de huurwaarborglening zullen dan ook pas worden gestart wanneer de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet is afgerond.

De werking van de huurwaarborglening wordt verder opgevolgd in functie van toekomstige beleidsanalyses.

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

De toegang tot de sociale huisvesting (sociale huurwoningen) wordt geregeld in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning. De huidige vermogenstoets beperkt zich tot enerzijds een aantal financiële middelen, namelijk de aan de personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming), en anderzijds de zakelijke rechten met betrekking tot een woning of een bouwperceel. Met het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van de diverse decreten met betrekking tot wonen werd de basis voor een aangescherpte vermogenstoets ontwikkeld. Als een (potentiële) kandidaat-huurder beschikt over een saldo op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening die een bepaalde grens overschrijdt, zal hij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In 2023 werden de verdere uitvoeringsmodaliteiten uitgewerkt in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Op 1 januari 2024 zal deze nieuwe regeling in werking treden.

Vanaf 1 januari 2024 zullen ook de nieuwe toewijzingsregels van toepassing worden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van het CIR dat ook vanaf dan operationeel wordt. De gegevens van de kandidaat-huurders zullen in het CIR in het voorjaar van 2024 worden geactualiseerd.

Sociale verhuurders kunnen private onderzoeksbureaus aanstellen om te onderzoeken of een sociale huurder over onroerende goederen in het buitenland beschikt. Zij kunnen hiervoor sinds 2021 beroep doen op een raamovereenkomst. Deze raamovereenkomst werd grondig geëvalueerd. Op basis van de bevindingen van deze evaluatie wordt een vernieuwde versie opgemaakt, die in werking zal treden in 2024.

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe huurdersverplichting waarbij alle 'niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel' tot de leeftijd van 64 jaar zich verplicht dienen in te schrijven bij de VDAB. We blijven inzetten op een vlotte data-uitwisseling tussen het agentschap Wonen in Vlaanderen en Werk (VDAB) om de impact van het beleid te kunnen monitoren.

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

In 2021 is de wijze waarop sociale huurwoningen moeten worden toegewezen en de manier waarop wonen- en welzijnsactoren samenwerken grondig hertekend. Deze wijzigingen zullen in werking treden op 1 januari 2024. De wijzigingen zetten maximaal in op het bevorderen van structurele samenwerking tussen wonen- en welzijnsactoren. De woonmaatschappijen zullen het initiatief nemen om een toewijzingsraad op te richten waarin deze woon- en welzijnsactoren zullen zetelen. De toewijzingsraad zal functioneren als forum waar afspraken over de toewijzing

van sociale huurwoningen in functie van de lokale noden en behoeften tot stand komen. In 2023 voorzag Wonen in Vlaanderen in een ondersteuningsaanbod voor de woonmaatschappijen en lokale besturen om de samenwerking tussen de diverse actoren en het uitwerken van een toewijzingsbeleid op maat vorm te geven. Zo voorziet de website van het agentschap in een brede waaier aan ondersteuningsmateriaal (FAQ's, webinars, modeldocumenten en leidraden). Daarnaast worden op geregelde tijdstippen uitwissel- en intervisiemomenten georganiseerd, zodat de actoren de kans krijgen om te leren van elkaar en goede praktijken uit te wisselen. In 2024 wordt dit aanbod verder gezet.

2.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

Vraagzijde woningmarkt, MVG excl. DAB

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2023	evolutie	BO 2024	BA 2023	evolutie	BO 2024
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	112.908	19.502	132.410	112.908	19.502	132.410
Toelagen (interne stromen (IS))	1.470.822	60.483	1.531.305	30.502	27.845	58.347
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.583.730	79.985	1.663.715	143.410	47.347	190.757
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 127.844 keuro.

Bij de toelagen vertegenwoordigt de machtiging aan het VWF (1.452.958 keuro) om bijzondere sociale leningen te verstrekken, de machtiging aan het VWF voor huurwaarborgleningen (20.000 keuro) en de werkingstoelage aan het VWF (51.921 keuro) het grootste aandeel van het budget. De machtiging om bijzondere sociale leningen te verstrekken werd in 2023 verhoogd met 250 miljoen, en tijdens de begrotingsbesprekingen van 2024 werd beslist om deze verhoging te verlengen.

Vanaf 1 januari 2023 werd het VWF ook verantwoordelijk voor het verstrekken van de verzekering gewaarborgd wonen, een belangrijk instrument om de woonzekerheid van eigenaars te bevorderen (OD 3.3). Het budget wordt zoals voorgaande jaren constant gehouden op 9.071 keuro,

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).

Ook onder dit ISE zijn de kredieten ten bedrage van 4.552 keuro voorzien om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het VWF.

Hieronder worden per begrotingsartikel en per entiteit de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

Ontvangstenartikelen

QF0-9QDGAPJ-OI – VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VWF, wanneer de afrekening, zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDG2PJ-IS.

Kredietevolutive:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2023	0	0	0
Bijstelling BO 2024	0	0	0
BO 2024	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Zie bespreking begroting VWF.

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 127.844 keuro) die tot doel hebben om betaalbaar huren te stimuleren voor wie het nodig heeft (OD 2.2) Ook bevat dit begrotingsartikel de kredieten om

een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die bijzondere sociale leningen bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds (4.552 keuro).

Nieuw in 2024 zijn de verhoogde huursubsidies voor huurders van ingehuurd patrimonium bij woonmaatschappijen (de voormalige SVK-woningen). Hun huursubsidie wordt verhoogd zodat hun netto-huurprijs dichter komt te liggen bij de sociale huurprijs die huurders van voormalige SHM-woningen betalen. De bijstelling van 8.500 keuro is gecompenseerd door hogere ESR-ontvangsten in de begroting van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	112.908	112.908
<i>Index</i>	3.572	3.572
<i>Compensaties</i>	7.430	7.430
<i>Andere bijstellingen</i>	8.500	8.500
BO 2024	132.410	132.410
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2TC-PR	5.415	5.415	5.415 keuro VAK en VEK worden gecompenseerd vanuit de provisie naar de huurpremie-budgetten, omwille van de stelselmatige aangroei van het premiestelsel en de maatregelen die worden genomen om de non take-up terug te dringen.
Van SCO-1SJA2NY-IS	2.015	2.015	2.015 keuro VAK en VEK worden gecompenseerd vanuit agentschap Vlaanderen Digitaal naar de huurpremie-budgetten. Dit is de terugkeer van een eenmalige compensatie vanuit Wonen naar Vlaanderen Digitaal in 2023
TOTAAL	7.430	7.430	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Meeruitgave huursubsidies cfr beslissing vlareg 14/7 mbt de sociale huurprijsberekeningen	8.500	8.500	

huursubsidie voor huurders van ingehuurd sociale woningen			
TOTAAL	8.500	8.500	

QF0-1QDG4PB-WT – 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 tien 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 woning gedwongen werd verkocht, worden op dit begrotingsartikel aangerekend.

Kredietevoluitie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	238	238
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	238	238
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Het afschaffen van de dubbele waarborg-regeling bij EKM's vanaf 2022, heeft geen impact op dit begrotingsartikel. Omdat de waarborgregeling wel behouden blijft op de lopende leningen wordt nog een uitgavenkrediet ingeschreven dat bestemd is voor de financiering van uitwinningen van reeds toegestane waarborgen. De uitgaven worden geraamd op 238 keuro, deze raming houdt rekening met een zevental uitwinningsdossiers per jaar.

Omwille van de deconsolidatie van de EKM's wijzigt de ESR-aggregatiecode van dit artikel van 'IS' naar 'WT'.

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.

Kredietevoluitie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	6.188	6.188
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	6.188	6.188
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Zie bespreking van de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevoluitie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	24.076	24.076
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	500	500
<i>Andere bijstellingen</i>	27.345	27.345
BO 2024	51.921	51.921
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluities:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QF0-1QDG2TC-PR	500	500	Compensatie vanuit de provisie voor toename werkingsuitgaven t.g.v. overname BSL-activiteiten.
TOTAAL	500	500	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Werkingsstoelage VWF	27.345	27.345	Conform protocol. Zie ook bespreking begroting VWF.

TOTAAL	27.345	27.345	
---------------	---------------	---------------	--

Zie ook bespreking begroting VWF.

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.

Kredietevolutive:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	1.440.320	0
<i>Index</i>	32.638	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	1472.958	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Terugdraaien politieke beslissing BO 2023: verhoging leningsmachtiging VWF sociale leningen	-250.000		Terugdraaien extra machtiging 2023.
Extra machtiging sociale leningen	250.000		extra machtiging 2024.
TOTAAL	0		

Zie ook bespreking begroting VWF.

DAB's

Entiteit: 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-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 2023	6.188	0	0
Bijstelling BO 2024	0	0	0
BO 2024	6.188	0	0

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 2023.

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

	AO	TO	LO
BA 2023	25.183	0	0
Bijstelling BO 2024	27	0	0
BO 2024	25.210	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Wijziging in functie van verwachte uitvoering in 2023.

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 modaliteiten van het BVR.

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	6.161	6.161
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	6.161	6.161
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Constant beleid.

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde saldo dat wordt overgedragen naar 2025

Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	0	25.183
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	27
BO 2024	0	25.210
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Saldo-opbouw		27	Bijstelling in functie van de ramingen van BO24.
TOTAAL		27	

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) bijzondere sociale leningen voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen (HWL) toegekend en begin mei 2022 werden de provincieleningen Oost-Vlaanderen door het VWF overgenomen. Eind 2022 werden 42.430 gezinnen op deze manier via het Vlaams Woningfonds ondersteund op de woningmarkt.

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de enige kredietverstrekker van nieuwe bijzondere sociale leningen en voor begrotingsjaar 2024 wordt een machtiging voorzien van 1.452.958 keuro om dergelijke leningen te verstrekken. In overeenstemming met de uitzonderlijke verhogingen van deze leningsmachtiging in 2022 en 2023 wordt ook voor 2024 de verhoogde machtiging aangehouden en dit om tegemoet te komen aan de hoge vraag naar bijzondere sociale leningen. Voor het toekennen van huurwaarborgleningen wordt in 2024 een (ongewijzigde) machtiging van 20.000 keuro voorzien.

Ook bij de begrotingsopmaak 2024 wordt rekening gehouden met de uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 waarbij het Vlaams Woningfonds sinds 1 januari 2023 instaat voor de administratieve verwerking van de verzekering gewaarborgd wonen.

In de loop van 2023 werd de overdracht van de historische portefeuille van VMSW met betrekking tot de vorderingen uit bijzondere sociale leningen en de bijhorende financiering gerealiseerd. Hiervoor wordt vanaf 2024 in een hoger dan eerder vastgelegd werkingsbudget voorzien om het beheer van de portefeuille op een professionele manier verder te kunnen zetten. Deze verhoging werd gecompenseerd vanuit de provisie Wonen (QF0-1QDG2TC-PR).

Sinds 2016 wordt de financiering van het Vlaams Woningfonds geregeld door het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat voor het laatst werd gewijzigd op 16 mei 2022.

Rekening houdende met het geldende financieringsprotocol en bijkomende opdrachten die aan het VWF werden toevertrouwd, ziet de begroting van het VWF voor 2024 er als volgt uit:

Ontvangstenartikelen

16.12 (QP) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v gezinnen en aan gezinnen – Dossiervergoedingen BSL: **682 keuro (+15 keuro)**

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen: **107.334 keuro (+22.031 keuro)**

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten conform vervaldagboek (realisatie 2022), inschatting realisatie 2023 en toekenning alle bijzondere sociale leningen vanaf 1 januari 2024.

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen VMSW:
38.870 keuro (- 3.934 keuro)

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten voor 2024 conform vervaldagboek VMSW. De overgenomen portefeuille VMSW heeft een uitdovend karakter waardoor de opbrengsten logischerwijs dalen.

TOELAGEN

De berekening van de toelagen wordt, conform BVR uitvoering Vlaamse Codex Wonen 2021, gedetailleerd beschreven in het vastgelegde protocol tussen de beide bevoegde ministers dat op 16 mei 2022 voor het laatst werd gewijzigd.

46.10 (QZ) Financieringstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **27.123 keuro**
(+26.784 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. Bij BO2024 wordt rekening gehouden met een rentelast ten belope van 77.695 keuro als gevolg van de uitgifte van obligaties waarop vanaf 2023 door het Vlaams Gewest zal worden ingeschreven (zie code 21.30).

Financieringstoelage		BA2023	BO2024	Delta
Ontvangsten				
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid	85.303	107.334	22.031
	Correctie Fonds B			
	- van hypothecaire leningen RF 6	-197	-195	2
	- van beleggingen	-353	-353	0
26.10	Rente-ontvangsten andere dan overheid - Port. VMSW	42.804	38.870	-3.934
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	386	366	-20
16.20	Verkopen van niet-duurzame ... - Compensatie Overname OVL	-178	-158	20
	Correctie forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	470	0	-470
	terugname provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	145	145	0
	overschot afrekening vorig begrotingsjaar	2.988	0	-2.988
Totaal ontvangsten		131.368	146.009	14.641
Uitgaven				0
21.30	Rente op schuld bij het Vlaamse Gewest	-25.834	-77.695	-51.861
21.40	Rentes op commerciële schuld	-66.579	-59.795	6.784
21.40	Rentes op commerciële schuld - Port. VMSW	-36.809	-33.157	3.652
53.20	Toevoeging dub deb HWL	-1.500	-1.500	0
53.20	Toevoeging dub deb HWL - Correctie Budgetjaar -2	0	0	0
	Toevoeging provisie dub hypothecaire debiteuren Fonds B2	-985	-985	0
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	0	0	0
Totaal uitgaven		-131.707	-173.132	-41.425
TOTALE FINANCIERINGSTOELAGE		-339	-27.123	-26.784

46.10 Werkingstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **24.798 keuro (+1.061 keuro)**

Voor de financiering van de werking wordt er een werkingstoelage toegekend die alle werkingskosten, verminderd met de daaraan gekoppelde opbrengsten, moet dekken.

Werkingsstoelage		BA2023	BO2024	Delta
Ontvangsten				
16.11	Verkopen aan bedrijven, kredietinstellingen en verzekeringsmaatschappijen	720	720	0
	Correctie Fonds B - commissie schuldsaldoverzekerings	-720	-720	0
	Correctie vergoeding FST van 2% van Fonds B aan Fonds B2	956	970	14
16.12	Verkopen aan privaatrechtelijke instellingen zonder winsttoegmerk t.b.v. gezinnen en aan gezinnen	2.824	1.581	-1.243
28.20	Terugneming provisie huurdersvorderingen	10	10	0
	Dividenden Domus Flandria	0	0	0
	Gerealiseerde meerwaarden uit verkopen Fonds B2	0	0	0
	Overschot afrekening vorig begrotingsjaar	1.277	0	-1.277
38.20	Ontvangen compensatie rentelast FS3 leningen	396	200	-196
	Afschrijvingen kapitaalsubsidies	593	0	-593
Totaal ontvangsten		6.056	2.761	-3.295
Uitgaven				
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen	-7.157	-7.338	-181
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen - VGW	-271	-278	-7
11.11	Bezoldigingen volgens salarisschalen - Port. VMSW	-246	-252	-6
11.12	Overige bezoldigingsselementen	-2.005	-2.056	-51
11.12	Overige bezoldigingsselementen - VGW	-64	-66	-2
11.12	Overige bezoldigingsselementen - Port. VMSW	-58	-59	-1
	Correctie Fonds B - familiale vermindering pensioenverzekering	5	5	0
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG	-2.418	-2.479	-61
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG - VGW	-70	-72	-2
11.20	Sociale verzekeringspremie ten laste van WG - Port. VMSW	-64	-66	-2
12.11	Algemene werkingskosten	-4.235	-4.235	0
12.11	Algemene werkingskosten - VGW	-84	-84	0
12.11	Algemene werkingskosten - VGW - Verzekeringspremies ETHIAS	-9.071	-9.071	0
12.11	Algemene werkingskosten - Port. VMSW	-243	-743	-500
	Correctie Fonds B - werkingskosten	10	10	0
	Correctie negatieve interesten banken (niet in protocol voorzien)	0	0	0
12.50	Belastingen betaald aan subsectoren van overheid	-262	-150	112
HH	Toevoeging dub deb HH	-40	0	40
HH	Afschrijvingen HH	-2.299	0	2.299
21.30	Marktconforme rentelast FS3 HH (vanaf 2018)	-301	-175	126
HH	Corr Forfaitaire rentelast HH patrimonium vóór FS3	-470	0	470
	Afschrijvingen kantoren + IT + Meubilair	-450	-450	0
	tekort op de afrekening van de financieringstoelage van het vorige begrotingsjaar dat nog dient bij betaald te worden	0	0	0
Totaal uitgaven		-29.793	-27.559	2.234
TOTALE WERKINGSTOELAGE		- 23.737	- 24.798	- 1.061

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (BSL & PL): **264.284 keuro (+37.006 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2022) en inschatting toegekende bijzondere sociale leningen 2023-2024 en de verwachte kapitaalaflossingen van de provincieleningen.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen VMSW: **123.289 keuro (-10.286 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen voor 2024 conform vervaldagboek VMSW.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: Vervroegde terugbetalingen BSL VWF: **150.000 keuro (Constant beleid)**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: Vervroegde terugbetalingen BSL VMSW: **100.000 keuro (+ 2.560 keuro)**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (HWL): **9.007 keuro (+956 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2022) en inschatting toegekende huurwaarborgleningen 2023-2024.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (POVL): **1.295 keuro (-116 keuro)**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek provincieleningen OVL.

96.31 Opbrengsten leningen binnen de overheidssector: **1.290.000 keuro (+39.000 keuro)**

Opnames leningen bij het Vlaams Gewest – Aanpassing opnames in functie van onder meer de machtiging bijzondere sociale leningen. (Zie uitgaven ESR code 83.00)

Samengevat ziet de kredietevolutie van toelagen en eigen ontvangsten er als volgt uit:

QP	BA2023	BO2024
Eigen ontvangsten (-OW)	129.702	147.814
Betoelaging (ZZ-OI)	24.076	51.921
Code 8	617.755	647.875
Code 9	1.253.400	1.290.000

Uitgavenartikelen

11.11-12-20 (QP) Looncomponenten VWF: **10.670 keuro (+264 keuro)**

Voor de indexatie van de loonlasten wordt een percentage toegepast van 2,53%, zijnde de prognose van de indexatie op 1 januari 2024 voor Paritair Comité 200.

12.11 (QP) Algemene werkingskosten: **12.894 keuro (+500 keuro)**

Het beheer van de portefeuille VSMW brengt aanzienlijk hogere kosten met zich mee. Om deze opdracht op een professionele manier te kunnen volbrengen, dient een bijkomend werkingsbudget voorzien te worden dat geraamd wordt op 500 keuro. Deze verhoging dient vooral ter dekking van de hogere computer- en portkosten die het beheer van de portefeuille VMSW met zich meebrengt. Door in

te zetten op een efficiënter en transparanter beheer van de portefeuille zou de werkingskost hiervoor binnen afzienbare tijd terug moeten afnemen. De verhoging werd gecompenseerd op begrotingsartikel QF0-1QDG2TC-PR.

12.50 (QP) Belastingen betaald aan subsectoren van overheid: **70 keuro (Constant beleid)**

Verschuldigde onroerende voorheffing op kantoorgebouwen VWF.

21.30 (QP) Rente op schulden binnen de overheidssector (Obligatieprogramma): **77.695 keuro (+51.861 keuro)**

Rentelast als gevolg van het obligatieprogramma waarop vanaf 2023 door het Vlaams Gewest wordt ingeschreven.

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VWF): **59.795 keuro (-6.784 keuro)**

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VMSW): **33.157 keuro (-3.652 keuro)**

Aflopende bancaire schulden volgens vervaldagboek.

53.20 (QP) Overige kapitaaloverdrachten aan gezinnen – HWL: **1.500 keuro (Constant beleid)**

74.22 (QP) Diverse investeringen: **500 keuro (-21 keuro)**

Inschatting van de noodzakelijke investeringen om de reguliere werking van het Vlaams Woningfonds te verzekeren.

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen BSL: **1.452.958 keuro (+32.638 keuro)**

Machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen (aangepast volgens ABEX-index) (inclusief een bijkomende verhoging van de machtiging t.b.v. 250 mio EUR).

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen HWL: **20.000 keuro (Constant beleid)**

Machtiging voor de toekenning van huurwaarborgleningen.

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VWF: **173.828 keuro (+1.186 keuro)**

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VMSW: **120.980 keuro**
(+1.961 keuro)

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VWF: **112.090 keuro**
(+31.136 keuro)

Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2022) conform vervaldagboek + Obligatieleningen vanaf 2023.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VMSW: **70.749 keuro**
(+3.404 keuro)

Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2022)

Het totale krediet dat op deze ISE betrekking heeft bedraagt:

QP	BO2024	
	VAK	VEK
Alle uitgaven	2.146.886	2.146.886
Waarvan Code 8	1.472.958	1.472.958
Waarvan Code 9	477.647	477.647

3. ISE 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 de doorverhuringsactiviteit;
- subsidies geconventioneerde huur
- de projectsubsiëring van woonmaatschappijen via de VMSW;
- de subsidie voor externe bijstand aan woonmaatschappijen;
- de huurhulpactiviteiten van het VWF;

Binnen het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt gaat de grootste beleidsaandacht naar het aanbod aan sociale huurwoningen. Het is een belangrijke doelstelling van het Vlaamse woonbeleid om het aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen te verhogen, omdat het huidige aanbod onvoldoende is om de vraag te beantwoorden. De Vlaamse overheid stelt daarvoor budget ter beschikking aan de woonmaatschappijen onder de vorm van leningsmachtigingen. De prestaties van het beleid binnen dit ISE worden opgevolgd via volgende prestatie-indicatoren:

- Netto aangroei van sociale huurwoningen: Met deze indicator vatten we het totaal aantal nieuwe woningen dat op jaarbasis wordt gerealiseerd. Een nieuwe realisatie kan het gevolg zijn van zowel nieuwbouw als aankoop en het in huur nemen van een bestaande woning. Het betreft de netto aangroei. De bouw van nieuwe sociale woningen kan immers gepaard gaan met de afbraak van andere, terwijl er ook een einde kan komen aan lopende huurcontracten met verhuurders.
- Omvang sociale woningvoorraad: met deze indicator bedoelen we het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd door de woonmaatschappijen¹ overeenkomstig de voorwaarden die wettelijk zijn vastgelegd in het kaderbesluit sociale huur.

Beide indicatoren zijn rechtstreeks gelinkt aan de strategische doelstelling 'Een beter en breder woonaanbod'.

3.1 SD 5 Een beter en breder woonaanbod

OD 5.1 Afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid

Evaluatie recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen

In 2023 werd het recht van voorkoop hervormd, maar voor de meeste gemeenten zullen de wijzigingen pas in werking treden op 1 januari 2025. In 2024 blijven we daarom inzetten op begeleiding van de lokale besturen om hen in staat te stellen het instrument strategisch in te zetten.

¹. Ook het Vlaams Woningfonds verhuurt sociale woningen. Maar deze woningen worden geleidelijk overgedragen aan de woonmaatschappijen. De deadline hiervoor is 1 januari 2028.

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

Bij de inwerkingtreding van het decreet op de woonreservegebieden in juli 2023, werd een 'stolp' gezet op een aanzienlijk aandeel van de grondreserves van de woonmaatschappijen, waardoor de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod op die gebieden minder vanzelfsprekend is geworden. Er wordt een traject opgestart ter opvolging van het instrumentendecreet (en dus van de woonuitbreidingsgebieden onder de stolp) waarbij ook het departement Omgeving zal betrokken worden. Bedoeling is dus in eerste instantie om de impact/gevolgen van de bouwshift te kunnen kaderen.

*OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat
huuraanbod*

Vlaams Woninghuurdecreet

In 2023 is mijn administratie gestart met de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet in samenwerking met de betrokken stakeholders. In 2024 wordt de evaluatieoefening afgerond en wordt een evaluatierapport opgeleverd. In opvolging hiervan wordt vervolgens het regelgevend traject geïnitieerd.

Studentenhuisvesting

In 2022 heb ik werk gemaakt van een plan van aanpak voor een aantal problematieken op de studentenhuisvestingsmarkt. Het plan van aanpak heeft tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op (1) aanbod, (2) kwaliteit en (3) monitoring. In 2024 worden de werksporen verder uitgerold.

Om het aanbodbeleid te stimuleren werden in 2023 verschillende initiatieven genomen, in navolging van een onderzoek van het Steunpunt Wonen dat datzelfde jaar werd opgeleverd. Om te zorgen voor meer betaalbare studentenkoten werden drie maatregelen aangekondigd: het activeren van de woonmaatschappijen voor de bouw van betaalbare studentenkoten, het versterken van de grondposities voor betaalbare studentenhuysvesting door de opstart van een aankoopprogramma voor ontwikkelbare grond, en het verstrekken van een bijkomende financiële impuls voor de hoger onderwijsinstellingen door het verlenen van renteloze leningen. In 2023 worden de vereiste regelgevende wijzigingen doorgevoerd, zodat deze maatregelen in 2024 kunnen starten. De budgettaire impact van deze maatregelen wordt besproken bij de begroting van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

Binnen het werkspoor 'kwaliteit' werden twee trajecten aangekondigd: een generieke kwaliteitskader voor kamerwoningen en het uniform Vlaams kotlabel. Het regelgevend traject voor het kotlabel zal in 2024 worden afgerond. Ondertussen worden de nodige ICT-voorbereidingen gedaan om het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) uit te breiden met een nieuwe functionaliteit van het kotlabel. Voor het kwaliteitskader voor kamerwoningen stimuleer ik maximale afstemming van de bestaande gemeentelijke kamerreglementen.

Voor het werkspoor 'monitoring' startte het Steunpunt Wonen in 2023 een onderzoek op om te komen tot een gedegen monitoringssysteem. Het Steunpunt tracht daarbij het aanbod in kaart te brengen via een koppeling van administratieve databanken en voert een survey uit om zicht te krijgen op de vraag. Dit onderzoek zal begin 2024 worden opgeleverd.

Los daarvan zal het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting in 2024 periodiek worden samengeroepen. De thema's die besproken worden, worden door de studentensteden en onderwijsinstellingen zelf aangedragen.

OD 5.3 Investeren in de private huur wordt aangemoedigd

Budgethuur

Het komende jaar wens ik bijzondere aandacht te besteden aan het nieuw beleidsinstrument budgethuren (voorheen geïntroduceerd als het concept geconventioneerde verhuur). Ik volg het aanbod aan budgethuurwoningen verder op.

Daarnaast bereid ik een regelgevend initiatief voor zodat budgethuurwoningen, onder bepaalde voorwaarden, kunnen worden bestemd voor bijzondere doelgroepen en dat er bij de toewijzing rekening gehouden kan worden met de lokale binding van de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt. Naast de voorgestelde aanpassingen aan het Vlaams toewijzingskader, wens ik de mogelijkheid te bieden aan de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden om onder bepaalde voorwaarden een lokaal toewijzingskader voor budgethuurwoningen op te stellen.

We zetten verder in op communicatie naar private spelers, om de voordelen van budgethuren bekend te maken. Hiervoor komen er opnieuw gerichte communicatieacties.

In 2023 lanceer ik ook twee overheidsopdrachten om de gronden en panden van publieke of semi-publieke overheden en de gronden van private spelers te kunnen activeren voor de realisatie van projecten met geconventioneerde en sociale huurwoningen.

Via het semi-open systeem bouwen private initiatiefnemers geconventioneerde en sociale huurwoningen op hun eigen gronden of renoveren eigen gebouwen. Ze krijgen via deze overheidsopdracht de zekerheid dat de woonmaatschappij de woningen uiteindelijk zal inhuren.

Daarnaast kunnen private initiatiefnemers via het gesloten systeem gemengde woonprojecten bouwen op publiekrechtelijke gronden. Mijn administratie lanceerde in februari 2023 reeds een oproep naar gronden en panden, gericht aan (semi-)publiekrechtelijke instellingen.

De procedures van de twee overheidsopdrachten zullen grotendeels in 2024 gevoerd worden.

Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)

De werking van het kennisnetwerk betaalbaar verhuren en wonen dat in 2022 een doorstart kende, wordt i.s.m. de VVSG verdergezet. Jaarlijks worden 2 inspirerende bijeenkomsten op maat van de lokale besturen georganiseerd rond actuele vraagstukken over betaalbaar huurpatrimonium.

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

In 2022 werd de voorlaatste voortgangstoets uitgevoerd. Eind januari 2023 stelde ik de lijst vast met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën. Zo werden er 165 gemeenten ingedeeld in categorie 1, 127 gemeenten in categorie 2a en 8 gemeenten in categorie 2b. Deze laatste groep heeft tot 30 november 2023 de tijd om een overeenkomst sluiten met een of meer woonactoren en desgewenst hiervoor een vrijblijvend begeleidingsgesprek aan te vragen. Bij gemeenten die hiertoe niet bereid zijn, zal de minister een overeenkomst sluiten met een sociale woonorganisatie die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van die gemeente te realiseren.

Het huidig bindend sociaal objectief loopt af op 31 december 2025. Naar aanleiding van de meting 2023 blijken 10 bijkomende gemeenten hun BSO te hebben bereikt. Daarmee hebben momenteel 120 gemeenten hun bindend sociaal objectief reeds behaald.

In 2024 vindt de laatste voortgangstoets plaats van het Bindend Sociaal Objectief van 2009-2025.

Ik heb mijn administratie opdracht gegeven een nieuw initiatief voor de periode 2026-2037 voor te bereiden.

OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren
Maatregelen voor extra woningen.

Voor 2024 zal ik ervoor zorgen dat de bestaande CBO procedure wordt uitgebreid met de mogelijkheid om bestaande woningen te renoveren en ter beschikking te stellen aan de woonmaatschappijen. Deze nieuwe procedure noemen we voor de duidelijkheid in de beginfase CBO+ en is opgevat als een proefprocedure.

Het raamcontract Design & Insulate-spuwvulling zal beschikbaar zijn in 2024. Hierdoor kunnen bestaande sociale woningen sneller energetisch gerenoveerd worden en bestrijden we de structurele leegstand.

Daarnaast zal het raamcontract modulaire woningen begin 2024 beschikbaar zijn om sneller sociale woningen te bouwen (zie ook OD 3.2). Door het modulair bouwen verkorten we gevoelig de realisatietijd van woningen wat een snellere opleveringstermijn van deze woningen realiseert.

OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector

Ik volg het aanbod aan sociale koopwoningen verder op.

OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Ik zal de komende periode inzetten op het informeren en inspireren rond nieuwe woonvormen. Ik zal de website van Wonen in Vlaanderen aanzienlijk laten uitbreiden met specifieke informatie over nieuwe woonvormen in relatie tot het Vlaamse woonbeleid: de woningkwaliteitsbewaking, de Vlaamse premies en tegemoetkomingen, het woninghuurrecht, de Vlaamse woonlening, ...

Daarnaast worden interessante projecten in de kijker gezet met als doel Vlamingen en lokale besturen hiermee te inspireren en een correct beeld te bieden van wat het leven in een cohousingproject inhoudt.

Daarnaast blijf ik inzetten op het leren uit experimenten. In 2024 wordt het leertraject coöperatieve woonprojecten, met vijf proeftuinen in Vlaanderen, afgerond. Op het einde van dit traject hopen we de nodige lessen te kunnen trekken over de kansen van dit woonmodel in Vlaanderen.

Tenslotte zal de proefomgeving experimentele woonvormen in 2024 verlengd worden met een eenmalige periode van 4 jaar voor de projecten die daartoe in 2023 een aanvraagformulier indienden.

3.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2023	evolutie	BO 2024	BA 2023	evolutie	BO 2024
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	38.243	-572	37.671	38.346	-572	37.774
Toelagen (interne stromen (IS))	1.341.446	124.867	1.466.313	69.733	-1.338	68.395
Overige (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.379.689	124.295	1.503.984	108.079	-1.910	106.169
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 voor de doorverhuuringsactiviteit (31,9 miljoen) 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 voornamelijk om toelagen en machtigingen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (m.n. de SSI-subsidies, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, de afrekening van de fondsen, de subsidies geconventioneerde huur etc.). Vanaf begrotingsjaar 2023 werd de werking van het Garantiefonds en het Vlaams Financieringsfonds geïntegreerd binnen de werking van de VMSW, zij worden hier dus niet meer afzonderlijk besproken. Nieuw in de begroting 2024 zijn de budgetten en machtigingen ter financiering van het aanbod betaalbare studentenhuisvesting. Dit wordt besproken bij de begroting van de VMSW.

Hieronder wordt per begrotingsartikel en per entiteit de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

Departement en IVA’s zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB’s)

Ontvangstenartikelen

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VMSW, wanneer de afrekening van de fondsen, zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. 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 2023	0	0	0
Bijstelling BO 2024	0	0	0
BO 2024	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting VMSW.

Uitgavenartikelen

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

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 doorverhuringsactiviteit: ongeveer 31,9 miljoen euro VAK en VEK vertegenwoordigen de personeels- en werkingssubsidie aan woonmaatschappijen. 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 woonmaatschappijen. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de budgetten voor Gesco-subsidies, de huurcompensatie, de alternatieve financiering en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen. De subsidiebudgetten voor investeringen in woonwagenterreinen worden op nul gezet ter compensatie van de nieuwe initiatieven rond studentenhuysvesting.

Kredietevolutive:

(duizend euro)u

	VAK	VEK
BA 2023	38.243	34.864
<i>Index</i>	589	589
<i>Compensaties</i>	-2.200	-2.200
<i>Andere bijstellingen</i>	1.039	1.039
BO 2024	37.671	37.774
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar CB0-1CEG2BA-WT	-2.200	-2.200	De subsidie voor investeringen in woonwagenterreinen wordt op nul gezet als compensatie voor de rentekost van de extra machtiging van VMSW om renteloze leningen aan HOI's te verstrekken
TOTAAL	-2.200	-2.200	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Compensatie minderinkomsten onroerende voorheffing	-273	-273	Terugdraaien bijstelling uit algemene middelen (deel kostendrijver)
Studentenhuysvesting via subsidie aan VZW BRIK	1.312	1.312	Met het oog op het aanbod van betaalbare

			studentenhuysvesting zal een facultatieve subsidie verstrekt worden aan VZW Brik in Brussel
TOTAAL	1.039	1.039	

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, SBE, GSC, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland en de subsidie voor geconventioneerde huur. Het budget dat voor de eerste keer voorzien werd in de begrotingsaanpassing 2022 voor innovatieve projecten blijft behouden.

Kredietevoluitie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	78.585	69.658
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-3.970	-1.263
BO 2024	74.615	68.395
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluities:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Bijstelling budgetten voor de subsidies geconventioneerde huur aan private actoren en woonmaatschappijen.	1.500	1.500	De geraamde benutting van dit budget voor de geconventioneerde woningen zal bij BA2024 worden gecompenseerd op de reguliere kredieten bestemd voor wonen
Besparing BO22 - efficiëntiewinsten VMSW / Wonen Vlaanderen	-5.000	-5.000	Betreft een besparingsopstap SSI die al afgesproken was bij de BO22
Betaalkalender SBE	0	-2.000	
Werking- en financieringstoelage conform protocol VMSW	-470	-470	
Betaalkalender VGF	0	94	
Betaalkalender SSI	0	4.613	

TOTAAL	-3.970	-1.263	
---------------	---------------	---------------	--

Zie bespreking begroting VMSW

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

Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- -1% leningen te verstrekken aan woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van huurwoningen;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken;
- Marktconforme leningen te verstrekken;
- Leningen aan Vlabinvest te verstrekken;

En nieuw sinds 2024: een machtiging aan woonmaatschappijen en hogeronderwijsinstellingen om gesubsidieerde leningen te verstrekken voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting.

Kredietevoluitie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	1.262.861	0
<i>Index</i>	28.837	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	100.000	0
BO 2024	1.391.698	0
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluities:

	(duizend euro)		
Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Extra machtiging renteloze leningen aan HOI's	100.000	0	
TOTAAL	100.000	0	

Zie bespreking begroting VMSW

Overige entiteiten onder toezicht

Entiteit: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen

In 2023 veranderde de structuur van VMSW ingrijpend.

Bovenal werd de werking verregaand geïntegreerd met die van het agentschap Wonen-Vlaanderen, wat resulteerde in een fusie tot het agentschap Wonen in Vlaanderen. De entiteit VMSW blijft binnen dit geheel wel voortbestaan als financieel intermediair, met haar specifieke fiscale en financiële status. De activiteiten rond kredietverlening aan initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van hun financiële middelen vormen de kern van de opdrachten van de VMSW. Om dit efficiënt te kunnen blijven organiseren, worden nauw verweven processen rond subsidiëring en het verdere beheer van de bouwprojecten hierin ook meegenomen.

En in het kader van een verdere bundeling van financiële activiteiten werden ook de entiteiten Garantiefonds en Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant binnen de entiteit VMSW opgenomen. Het Garantiefonds staat in voor de financiële afwikkeling van een vroegere PPS constructie. En vanuit het Financieringsfonds worden renteloze leningen verstrekt aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, dat daarmee zelf krediet verstrekt aan initiatiefnemers die bouwprojecten realiseren in de regio. Alle financiële vehikels in en voor de aanbodondersteuning van sociale huisvesting in Vlaanderen zijn daarmee voortaan in één geheel ondergebracht.

Deze opdrachten blijven dus bij de VMSW liggen. Rechtstreeks verwante uitgaven, zoals belastingen en IT kosten, worden ook door de entiteit gedragen. Maar de feitelijke werking wordt aangestuurd en ingevuld vanuit het nieuwe fusie-agentschap: het personeel en het gros van de globale werkingskosten zullen worden opgenomen vanuit dit overkoepelende kader.

Tegelijk met deze hervorming werd ook de portefeuille aan bijzondere sociale leningen, na enkele overgangsjaren, definitief overgedragen aan het Vlaams Woningfonds. Dat maakt dat de volledige werking van de VMSW voortaan focust op de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt, terwijl de ondersteuning van de vraagzijde exclusief bij het Vlaams Woningfonds werd gelegd (behalve de afwikkeling van hun huurhulppatrimonium).

Voor 2024 is de voornaamste nieuwigheid dat de VMSW mee zal worden ingezet voor de ondersteuning van het aanbod aan studentenhuisvesting. Er wordt voorzien dat de VMSW ook gronden zal kunnen aankopen om in te zetten voor kwalitatieve en betaalbare studentenkoten en dat de VMSW gesubsidieerde kredieten zal kunnen verstrekken aan hogeronderwijsinstellingen en aan woonmaatschappijen voor de realisatie van die studentenkoten.

Financiering van de VMSW

De financieringsstromen van de VMSW betreffen de subsidieprogramma's, de beleidsfondsen en de interne werking.

De eenvoudigste stroom zijn de subsidieprogramma's: de VMSW staat 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 toelage, die de verstrekte subsidies compenseert.

De VMSW staat daarnaast in voor het verstrekken aan initiatiefnemers van al dan niet gesubsidieerde leningen voor de realisatie van sociale woningen. Daarvoor creëerde de VMSW een aantal beleidsfondsen, gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld in de afdeling 'Toelage' van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (onder artikel 4.94 en verder). Ze is verder uitgewerkt in een protocol tussen de ministers bevoegd voor wonen en voor financiën en begroting. Jaarverlies van het BOF wordt bijgepast door een toelage aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd. Op basis van het begrote resultaat wordt in het begrotingsjaar zelf een voorschot aan de VMSW overgemaakt. Met de jaarafsluiting wordt een gecorrigeerde berekening opgemaakt en de daaruit voortvloeiende correctie wordt aangerekend op het volgende begrotingsjaar.

In tegenstelling tot voorgaande jaren is voorzien dat we voortaan in de jaarlijkse afrekening ook oude reserves inzetten. In de loop der jaren werden er grote reserves opgebouwd binnen de beleidsfondsen voor de realisatie van sociale huurwoningen. De 'oude' fondsen werden gespijzigd met kapitaalsubsidies, waarna schommelingen in de rente-evolutie hebben gezorgd voor winsten. In het momenteel actieve fonds FS3 is dat helemaal niet het geval: de kosten voor alle nieuwe investeringen moeten volledig worden gecompenseerd via de afrekening en die loopt jaar na jaar hoger op. Daarom staat een aanpassing van het protocol gepland om in de toekomst 16 miljoen euro per jaar uit de reserves te putten voor de financiering van FS3. Deze aanpassing is al opgenomen in de begrotingsvoorstellen.

Voor de interne werking van de VMSW is geen afzonderlijke toelage voorzien. Met de fusie tot Wonen in Vlaanderen is de context van die interne werking drastisch veranderd: een belangrijk deel van de personeels- en werkingskosten zijn voortaan overgenomen door het agentschap Wonen in Vlaanderen. De bijdrage in de financiering van de VMSW, die de sociale woonactoren tot 2022 deden, werd dan ook met ingang van 2023 aangepast. Om budgettaire continuïteit te kunnen verzekeren, werd de totale vergoeding wel op hetzelfde niveau gehouden. Maar de verschillende elementen in die vergoeding werden samengevoegd tot één enkele extra marge, die jaarlijks wordt toegepast op het openstaand kapitaal op de FS3-leningen voor de realisatie en instandhouding van sociale woningen. Deze marge wordt voortaan aangerekend als een extra inkomst in het beleidsfonds FS3 zelf. De overblijvende werkingskosten binnen de VMSW worden gefinancierd met de inkomsten uit marktconforme kredietverlening en het beheer van de middelen van de woonmaatschappijen.

Machtigingen

De machtigingen aan de VMSW om kredieten te verstrekken zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0- 1QDG5QK-IS. Ze worden toegelicht onder de rubriek 'Leningen' en betreffen de volgende onderdelen:

- §1. FS3-kredieten aan -1% voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, voor 1.062.841.739 euro, te verhogen met het openstaande bedrag van de machtiging 2023.
- §2. Renteloze leningen voor onderlinge overnames in het kader van de creatie van woonmaatschappijen, voor een bedrag dat in mindering gebracht moet worden van de FS3-machtiging onder §1.
- §3. Renteloze leningen voor aankopen van gronden in het kader van het Rollend Grondfonds, voor het bedrag dat vanaf 1 januari 2024 aan inkomsten wordt gerealiseerd binnen dat fonds.

§4. Renteloze bulletleningen voor de aankoop van gronden die moeten dienen voor de realisatie van sociale woningen, voor 5 miljoen euro, indien nodig te verhogen met een bedrag dat dan in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder §1.

§5. Marktconforme leningen voor verrichtingen die wel onder de opdrachten van de woonmaatschappijen vallen maar niet onder de gesubsidieerde programma's, voor maximaal 220 miljoen euro.

§6. Renteloze leningen aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, voor het saldo van de lopende machtiging in 2023, te verhogen met het jaarlijkse forfait van 3.856.000 euro en met de in 2024 te ontvangen terugbetalingen op vroegere leningen.

§7. Gesubsidieerde leningen aan woonmaatschappijen voor de realisatie van betaalbare studentenkamers, voor een bedrag dat in mindering gebracht moet worden van de FS3-machtiging onder §1, en dat niet meer dan 100 miljoen euro mag bedragen.

§8. Gesubsidieerde leningen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting, voor maximaal 100 miljoen euro.

Daarnaast worden ook 3 overdrachtsbepalingen aan VMSW-machtigingen gewijd, waardoor overschotten van 2024 zullen overgedragen kunnen worden naar 2025. Die worden toegelicht onder de rubriek 'Overdrachten kredieten' en betreffen de volgende onderdelen:

- De gesubsidieerde leningen aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting
- De SSI-kredieten voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken, kunnen voor maximaal één jaar worden overgedragen.
- Van het extra VAK van 15.542.000 euro dat de VMSW mag uitgeven aan de aankoop van gronden mag het onbelaste saldo worden overgedragen.

Subsidieprogramma's

In de tabel achteraan deze toelichting over de VMSW wordt een overzicht gegeven van de volledige interne stromen die naar de VMSW vloeien. Dit zijn de subsidiestromen die de VMSW zelf verder uitreikt aan initiatiefnemers en de toelage die de VMSW ontvangt voor het beheer van de beleidsfondsen (BOF). Van elke onderdeel worden volgende stromen weergegeven (in keuro):

- de beschikbare vastleggingskredieten (het VAK voor de uitgave VMSW)
- de betalingen vanuit de VMSW aan initiatiefnemers (het VEK voor de uitgave VMSW)
- de terugvorderingen van de VMSW bij het Vlaams Gewest, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven (het VEK voor de terugvordering VMSW)

Aanvullend op voorgaande rapportering wordt van elke lijn vermeld onder welke ESR-code ze valt, wat er ook voor zorgde dat lijnen moesten worden ontdebeld. Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS weer. De eerste 6 lijnen betreffen inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10:

- De lijnen 'BOF' zijn de dotaties die worden voorzien om het tekort van de beleidsfondsen binnen BOF voor de respectievelijke jaargangen bij te passen (zie hoger).

- BOF 2022 is de afrekening voor werkingsjaar 2022 die in 2023 was voorzien en die in 2024 op 0 valt.
- BOF 2023 is het voorschot voor werkingsjaar 2023 dat in 2023 is voorzien. Dat valt voorlopig ook op 0 en zal in 2024 na de afsluiting van boekhoudjaar 2023 worden aangepast naar de daadwerkelijke afrekening.
- BOF 2023 compensatie is de inzet van oude reserves in de afrekening 2023 (zie hoger), die vanaf 2024 rechtstreeks in de afrekening is opgenomen.
- BOF 2024 is de geraamde afrekening (met inbegrip van de inzet van reserves dus).
- De 'Besparingen en bijstellingen' worden ongewijzigd doorgetrokken.

De overige lijnen binnen het begrotingsartikel betreffen de klassieke subsidiestromen. De daadwerkelijke ESR-uitgaven (de middelste 3 kolommen) nemen globaal af met 5.025 keuro.

-
- VGF: De uitgaven voor het Vlaams Garantiefonds zijn tegemoetkomingen aan de uitbaters van een aantal PPS projecten, voor het verschil tussen de erfpachtcanon die zij betalen en de reële huurprijs die zij ontvangen. Deze worden afgestemd op de verwachte evolutie van de huurprijzen.
- SBE: Een uitdovend stelsel van subsidies voor de realisatie van sociale koopwoningen, valt op 0.
- GSC: De Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan SHM's ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. Er wordt rekening gehouden met een stijging van de huurinkomsten in 2023 door de inflatie in 2022. Daarom wordt het budget niet opgetrokken.
- 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. Er is een besparing doorgevoerd die in eerdere begrotingsrondes al was afgesproken voor 2024.
- Fusiepremie: Een premiestelsel ter ondersteuning van herstructurerings bij SHM's. Het resterende budget kan nog worden aangewend voor premies aan opgerichte woonmaatschappijen. Het VAK is een regularisatie: in de voorgaande begroting was dit niet opgenomen omdat het budget uit het eigen saldo van de VMSW werd geput.
- 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.
- Innovatieve projecten: Een subsidie voor specifieke projecten die worden geselecteerd omwille van hun innovatief karakter. Het budget is ongewijzigd.

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. Het VAK is ook hier een regularisatie: in de voorgaande begroting was dit niet opgenomen omdat het budget uit het eigen saldo van de VMSW werd geput.

Samengenomen

- neemt het VAK af met 3,5 miljoen euro, abstractie makend van de regularisaties; met inbegrip van de regularisaties komt het VAK nu op 101 miljoen euro
- neemt het VEK voor uitbetaling vanuit de VMSW af met 5.132 keuro, tot 93.055 keuro
- blijft de terugvordering vanuit de VMSW quasi ongewijzigd met -1.263 keuro, tot 68.395 keuro

Overige belangrijke stromen

Evoluties van begrotingsaanpassing 2023 naar begrotingsopmaak 2024:

- de inkomsten uit de marge op FS3 nemen toe van 17.034 keuro naar 17.821 keuro
- de netto tussenkomsten op de FS3-leningen (marktconforme rente – tussenkomsten) nemen toe van 44.356 keuro naar 50.454 keuro
- de overige totale netto rentelasten binnen BOF nemen af van 44.045 keuro naar 42.397 keuro
- de totale netto kosten binnen BOF exclusief rente nemen toe van 4.964 keuro naar 10.122 keuro, grotendeels te verklaren door een toename met 5.188 keuro van het budget voor aankoop van gronden (voor studentenhuysvesting)
- de totale geraamde netto renteopbrengsten binnen GAF nemen af van 21.737 keuro tot 18.027 keuro

Allocatie / artikel ¹	Omschrijving	ESP	Uitgave VMSW (toewijzingen) in Q_G_79_VMSW			Uitgave VMSW (betalingen) in Q_G_79_VMSW			Terugvordering VMSW		
			VAK BA2 ²	Δ	VAK BO2 ⁴	VEK BA23	Δ	VEK BO2 ⁴	VEK BA23	Δ	VEK BO2 ⁴
QD627	BOF 2022	46.10		-		-	-	-	763	-763	-
QD627	BOF 2023	46.10		-		-	-	-	18.046	-18.046	-
	BOF 2023 compensatie	46.10		-		-	-	-	-16.000	16.000	-
	BOF 2024	46.10		-		-	-	-	-	2.339	2.339
	Besparingen en bijstellingen	46.10		-		-	-	-	-2.325	-	-2.325
	Geconventioneerde huur	46.10		-		-	-	-	1.000	1.500	2.500
	Geconventioneerde huur	31.22	500	750	1.250	500	750	1.250	-	-	-
	Geconventioneerde huur	31.32	500	750	1.250	500	750	1.250	-	-	-
	VGF	46.10		-		-	-	-	1.037	94	1.131
	VGF	51.21		-		940	20	960	-	-	-
	VGF	63.22		-		97	-	97	-	-	-
QD628	SBE	66.11		-	-	-	-	-	2.000	-2.000	-
QD629	SBE	51.11	500	-500	-	2.000	-2.000	-	-	-	-
QD634	GSC	66.12		-		-	-	-	13.500	-	13.500
	GSC	51.21	13.500	-	13.500	13.500	-	13.500	-	-	-
QD636	SSI	66.11		-		-	-	-	36.387	-387	36.000
	SSI	51.11	48.101	-4.500	43.601	39.000	-4.545	34.455	-	-	-
QD626	SSI FFEU	66.11		-		-	-	-	250	-	250
	SSI FFEU	51.11		-	-	250	-	250	-	-	-
QD661	Fusiepremie	66.12		-		-	-	-	-	-	-
	Fusiepremie	51.21		3.400	3.400	3.400	-	3.400	-	-	-
	Eigendomscontrole	66.12		-		-	-	-	5.000	-	5.000
	Eigendomscontrole	51.21	5.000	-	5.000	5.000	-	5.000	-	-	-
	Innovatieve projecten	66.11		-		-	-	-	10.000	-	10.000
	Innovatieve projecten	51.11	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000	-	-	-
	Woonunits	66.11		-		-	-	-	-	-	-
	Woonunits	74.22		-		-	-	-	-	-	-
QF0-1QDC2QK-IS Totaal artikel			78.101	-100	78.001	75.187	-5.025	70.162	69.658	-1.263	68.395
	VKF	66.11		-		-	-	-	-	-	-
	VKF	51.11		23.000	23.000	23.000	-107	22.893	-	-	-
QB0-1QCH4IR-IS Totaal artikel			-	23.000	23.000	23.000	-107	22.893	-	-	-
Totaal			78.101	22.900	101.001	98.187	-5.132	93.055	69.658	-1.263	68.395
	31.22		500	750	1.250	500	750	1.250	-	-	-
	31.32		500	750	1.250	500	750	1.250	-	-	-
	51.11		58.601	18.000	76.601	74.250	-6.652	67.598	-	-	-
	51.21		18.500	3.400	21.900	22.840	20	22.860	-	-	-
	63.22		-	-	-	97	-	97	-	-	-
	46.10		-	-	-	-	-	-	2.521	1.124	3.645
	66.11		-	-	-	-	-	-	48.637	-2.387	46.250
	66.12		-	-	-	-	-	-	18.500	-	18.500

Entiteit: Vlaams Woningfonds

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen (QQ) verhuurt het VWF 539 woonegelegenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert op 31 maart 2023 een patrimonium van 623 wooneenheden. Eind maart 2023 zijn voor 8 van deze woningen de renovaties aan de gang. De renovatie van deze panden wordt grotendeels met FS3-leningen gefinancierd.

In de loop van 2024 wordt voorzien in de overdracht naar de desbetreffende woonmaatschappijen van het resterende patrimonium dat voor de huurhulpactiviteit werd aangehouden en dit ter uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024.

Ontvangstenartikelen

16.12 (QQ) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v gezinnen en aan gezinnen - Huuropbrengsten: **899 keuro (-1.258 keuro)**

Als gevolg van de verdere afbouw van het patrimonium huurhulp wordt een lager bedrag aan huuropbrengsten voorzien voor 2024.

38.20 (QQ) Ontvangen compensatie FS3: **200 keuro (-196 keuro)**

Samen met de overdracht van het patrimonium huurhulp worden ook de daar bijhorende FS3-leningen overgedragen. Er wordt hierdoor nog slechts een beperkte bedrag aan compensatie voorzien in het kader van eerder aangegane FS3-leningen.

76.32 (QQ) Aan andere sectoren dan de overheid: **29.549 keuro (+1.000 keuro)**

De vermelde desinvesteringen betreffen de overdracht van het resterende patrimonium dat voor de huurhulpactiviteit werd aangehouden aan de woonmaatschappijen.

96.31 Opbrengsten leningen binnen de overheidssector: **0 keuro (-2.400 keuro)**

Vanaf 2024 worden geen opnames van nieuwe FS3-leningen meer voorzien als gevolg van de overdracht van het patrimonium huurhulp.

Samengevat ziet de kredietevolutie van toelagen en eigen ontvangsten er als volgt uit:

QQ	BA2023	BO2024
Eigen ontvangsten (-OW)	31.234	30.780
Betoelaging (ZZ-OI)	Zie ISE QP	Zie ISE QP
Code 8	0	0
Code 9	2.400	0

Uitgavenartikelen

11.11-12-20 (QQ) Looncomponenten VWF: **1.996 keuro (+49 keuro)**

Toepassing index personeelskosten

12.11 (QQ) Algemene werkingskosten: **1.239 keuro (Constant beleid)**

12.50 (QQ) Belastingen betaald aan subsectoren van overheid: **80 keuro (-112 keuro)**

Verschuldigde onroerende voorheffing op patrimonium HH (daling ten gevolge van de overdracht in 2024).

21.30 (QQ) Rente op schulden binnen de overheidssector (FS3-intresten):
175 keuro (- 126 keuro)

Samen met de overdracht van het patrimonium huurhulp worden ook de daar bijhorende FS3-leningen overgedragen. Er wordt hierdoor nog slechts een beperkt bedrag aan marktconforme rentelast voorzien in het kader van eerder aangegane FS3-leningen.

71.31 (QQ) Renovatie bestaande gebouwen: **1.000 keuro (-2.000 keuro)**

Voor eventuele noodzakelijke investeringen om het in stand houden van het patrimonium huurhulp te verzekeren wordt een bedrag van 1 mio EUR voorzien. Deze eventuele investeringen kunnen doorgerekend worden in de overdrachtprijs conform de instructies. De delta t.o.v. BA2023, m.n. 2 miljoen euro, wordt toegevoegd aan het provisieartikel QF0-1QDG2TC-PR. Ook de daling van dit investeringsbudget tussen BO23 en BA23 (nl. 1 miljoen euro) wordt nog toegevoegd aan de provisie, want dit was nog niet zo verwerkt.

4. ISE 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:

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

4.1 Operationele doelstellingen

OD 6.1 Performante woonactoren

Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij

In 2023 hebben alle huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zich omgevormd tot woonmaatschappijen, die als unieke woonactor erkend zijn in elke Vlaamse gemeente.

Woonmaatschappijen kunnen buiten hun exclusief werkingsgebied geen nieuwe activiteiten meer opstarten, maar krijgen wel de tijd tot eind 2027 om al hun onroerende goederen die nog buiten hun werkingsgebied gelegen zijn over te dragen aan de woonmaatschappij die werd erkend voor de gemeente waarin de woningen zijn gelegen. Uit de signalen die mij hebben bereikt, leid ik echter af dat vele woonmaatschappijen al in 2024 minstens het beheer van hun onroerende goederen buiten hun werkingsgebied zullen overdragen, zodat ze zich maximaal kunnen focussen op de organisatie van een efficiënte en performante werking m.b.t. al hun opdrachten binnen hun werkingsgebied.

Aansluitend op het voornemen van veel woonmaatschappijen om al in 2024 hun onroerende goederen buiten hun werkingsgebied over te dragen, en vanuit de overtuiging dat de overdrachten via een herstructurering zullen verlopen, tenzij dat juridisch niet mogelijk is of tenzij beide partijen een andere overdrachtswijze overeenkomen, verwacht ik vanaf 2024 ook de eerste aanvragen voor de herstructureringssteun. Die kan immers maar één keer worden aangevraagd waardoor verwacht wordt dat woonmaatschappijen die pas zullen aanvragen eens zij alle onroerende goederen van andere woonmaatschappijen, het VWF, de VMSW en de gemeenten (die daartoe niet verplicht zijn) binnen hun werkingsgebied hebben verworven.

Performantieversterking van woonmaatschappijen

De vorming van de woonmaatschappijen, de modaliteiten inzake bestuur en werking die daarmee verbonden zijn en het centraal inschrijvingsregister, dat vanaf 1 januari 2024 in werking zal treden, bieden veel kansen voor synergieën die ook tot performantieversterking mogelijk maken. De prestatiebeoordeling van SHM's bleek een nuttig en werkbaar instrument waarmee de sector zelf aan de slag

kon om haar performantie te versterken en het is dan ook logisch dat voor woonmaatschappijen nagedacht wordt over een soortgelijk systeem. De belangrijkste stap daarvoor is echter al gezet in 2022, toen in overleg met de sector een prestatiehandboek werd opgemaakt, dat ik regelgevend heb verankerd. Op basis van dit handboek kunnen woonmaatschappijen concreet invulling geven aan de doelstellingen die hen worden opgelegd en het prestatiehandboek bevat ook de concrete vereisten per doelstelling. Via de erkenningsaanvragen heb ik ook gemerkt dat van dit handboek al veel gebruik werd gemaakt door de sector als instrument om de operationele werking van de woonmaatschappij vorm te geven. Maar tegelijk kunnen we niet verwachten dat de aantoonbare performantiewinsten in 2023 of 2024 zullen worden gerealiseerd. De juridische omvorming tot woonmaatschappijen mag dan wel geregeld zijn in 2023, de operationele omvorming vergt in de praktijk meer tijd, vooral omdat verschillende vennootschapsculturen werden samengebracht en er samen gewerkt moet worden aan een gezamenlijk nieuw verhaal. Ik hoor uit de praktijk dat alle actoren daar ook zeer hard mee bezig zijn, waarvoor ik erg dankbaar ben. Ik vind het ook belangrijk om de resultaten van al die inspanningen te meten en in kaart te brengen in functie van het streven naar continue performantieverbetering. In 2022 heb ik bij het Steunpunt Wonen een onderzoek bevolen om na te gaan of de vroegere werkwijze van visitaties van SHM's geoptimaliseerd kan worden, enerzijds in functie van de interne bestuurlijke organisatie nl. de fusie tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW, anderzijds in functie van het bereiken van nog betere resultaten op het terrein. Mede op basis van de resultaten van dat onderzoek zal mijn administratie een visie uitwerken over hoe het toezicht op de woonmaatschappijen zich kan verhouden tot de prestatiebeoordelingsmethodiek zoals toegepast door de Visitatieraad. Ook verwacht ik van mijn administratie dat ze in die visie een goede afstemming nastreeft tussen haar toezichtsrol enerzijds en haar ondersteuningsrol anderzijds. Uiteraard kan dit alles niet los gezien worden van de manier waarop onze regelgeving is opgesteld en de manier waarop we vanuit Vlaanderen naar de nieuwe woonmaatschappijen kijken.

Het opleidings- en ondersteuningsaanbod van het agentschap Wonen in Vlaanderen blijft gehandhaafd en wordt elk jaar geëvalueerd en bijgestuurd in functie van de concrete noden. Ook de individuele begeleiding van woonmaatschappijen in het kader van financieel beheer blijft een belangrijke opdracht van het agentschap. Voor de toekomstige overdrachten van onroerende goederen tussen woonmaatschappijen blijft het reeds ontwikkelde Draaiboek Woonmaatschappijen erg relevant, waarbij dit draaiboek ook wordt geüpdated n.a.v. concrete ervaringen en opgebouwde expertise hieromtrent. Via de website www.sociaalwonen.be blijven we inzetten op algemene informatie over de woonmaatschappijen voor de burger en een ondersteunend communicatiepakket voor de sector. De sector informeren we ad hoc via nieuwsflashes en periodiek via de nieuwsbrief woonmaatschappijen.

Niet onbelangrijk is dat ik ook vaststel dat SHM's en SVK's zich in de meeste gevallen niet alleen juridisch hebben laten begeleiden bij de vorming van de woonmaatschappij maar ook operationeel om sneller tot één nieuwe goed werkende organisatie te komen. De financiële ondersteuning die ik voor de herstructureringssteun heb voorzien, stelt de actoren in staat om zich zo snel als mogelijk te ontwikkelen tot professioneel werkende woonmaatschappijen. Het financieel ondersteunen van de externe expertise in organisatieontwikkeling door Vlaanderen via de herstructureringssteun heeft ervoor gezorgd dat de woonactoren massaal beroep doen op externe ondersteuning op dit vlak, wat de ontwikkeling van de nieuwe organisaties versneld professioneel doet verlopen.

Het door de toezichthouder uitgeoefende wettigheidstoezicht evenals de toetsing van de verrichtingen van de woonmaatschappijen 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.

Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden

In 2024 zal ik opnieuw een subsidie toekennen aan het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en de huurdersbonden zodat zij zich blijvend kunnen toelagen op de belangrijke taak om de belangen van alle huurders te verdedigen, en om informatie en advies te verstrekken met betrekking tot de rechten en plichten als huurder.

De subsidies worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT

Tegelijk zal het Steunpunt Wonen vanaf begin 2024 een evaluatie uitvoeren van deze subsidies op basis van het methodologisch kader voor de evaluatie van instrumenten van het woonbeleid. De resultaten van dat onderzoek zullen aangewend worden om de subsidies in dit kader ook in de toekomst zo doelmatig mogelijk in te zetten.

OD 6.2 Lokaal woonbeleid

Taakverdeling Gewest – gemeente

In januari 2023 werd het eindrapport van de commissie decentralisatie, opgestart op initiatief van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur, ter mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Wat betreft het beleidsdomein Wonen kwamen daaruit enkele concrete pistes *om meer lokale autonomie te creëren*.

Zo zal ik een regelgevend initiatief voorbereiden inzake een voorrangregeling voor toewijzing van geconventioneerde huurwoningen (zie ook OD 5.3), alsook voor de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (zie ook infra). Wat betreft woningkwaliteit werd het goedkeuringstoezicht m.b.t. de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen vervangen door een goed uitgebouwde ondersteuning. Vanaf 2025 wordt ook de adviesverplichting in de procedure tot ongeschiktheid- en onbewoonbaarverklaring losgelaten (zie ook OD 1.3). Het regelgevend traject voor kamerwonen voor arbeidsmigranten is in 2023 doorlopen. Dit is een nieuw instrument dat in 2024 zal gemonitord worden.

Bovenlokale samenwerking op vlak van wonen

De nodige linken met het ruimere project rond regiovorming van de minister bevoegd voor Binnenlands Bestuur zijn gelegd en ik zal volgens de afspraken die werden gemaakt rond de regiovorming in de schoot van de *Vlaamse Regering initiatief nemen om ook toekomstige 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

Eind 2019 heb ik een subsidiebelofte gegeven aan 70 IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. In juni 2022 hebben 42 IGS-projecten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor een herziening van aanvullende activiteiten en/of een herziening van het werkingsgebied voor de periode 2023-2025. Eveneens werden 2 subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten voor 2023-2025 ingediend. In december 2022 heb ik een aangepaste subsidiebelofte aan 72 IGS-projecten gegeven voor de periode 2023-2025.

In januari 2024 zal ik de subsidie voor 2024 bij ministerieel besluit toekennen. Daarop zal een voorschot van 70% aan elk project wordt uitbetaald. In het eerste kwartaal zal Wonen in Vlaanderen maximaal deelnemen aan de stuurgroepen van de projecten met op de agenda een bespreking van werkingsjaar 2023. Op basis van de stuurgroepverslagen zal Wonen in Vlaanderen het afgelopen werkingsjaar 2023 beoordelen en het subsidiesaldo voor 2023 uitbetalen. De IGS-subsidie wordt aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

De gemeentefusies van 1 januari 2025 zullen een impact hebben op het werkingsgebied en het subsidiebedrag voor werkingsjaar 2025 van een aantal IGS-projecten. In uitvoering van artikel 2.32 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zullen die IGS-projecten eind 2024 een aanvraag indienen bij Wonen in Vlaanderen. Na advies van Wonen in Vlaanderen zal ik uiterlijk januari 2025 een beslissing nemen over de aangepaste werkingsgebieden en subsidiebedragen.

In september 2023 heeft het Steunpunt Wonen een eindrapport over de evaluatie van de IGS-subsidiëring afgeleverd. Rekening houdend met de beleidsaanbevelingen uit het onderzoek, bereidt Wonen in Vlaanderen een nieuw subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten voor de volgende lokale beleidscyclus 2026-2031 voor. Ik zal de nieuwe regelgeving in 2024 ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen, zodat in 2025 de nieuwe gemeentebesturen een projectvoorstel voor 2026-2031 kunnen voorbereiden en indienen bij Wonen in Vlaanderen.

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 2024 thematisch, individueel en bovenlokaal en regionaal begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Wooncode en in het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 zijn toebedeeld.

OD 6.3 Onderbouwd beleid

Wetenschappelijk onderzoek

Op 1 april 2021 ging het nieuwe Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. Ik houd daarbij vast aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek met enerzijds een evenwicht tussen langetermijnonderzoek dat inzicht biedt in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen en anderzijds kortetermijnopdrachten die een antwoord geven op concrete of actuele beleidsvragen.

Het geplande langetermijnonderzoek is ingedeeld in 4 thematische werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluerend onderzoek, (3) ruimtelijke dynamiek van de woningmarkt en (4) woonwensen en woonnoden.

Op het programma voor 2024 staan onder meer de opvolging van het veldwerk en de verwerking van de nieuwe woonsurvey, de evaluatie van de subsidies aan huurders- en verhuurdersorganisaties en van de Mijn VerbouwPremie, de ontwikkeling van nieuwe indicatoren en onderzoek naar nieuwe wooninitiatieven en naar de ruimtelijke dynamiek op de woningmarkt.

Lopende ad hoc opdrachten betreffen:

- Werkings- en onderhoudskosten woonmaatschappijen
- Monitoring studentenhuysvesting
- Arbeidsmarktpositie sociale huurders

Beleidsanalyse

De Vlaamse Codex Wonen voorziet in de uitbouw en het beheer van een gecentraliseerde databank, het Datawarehouse Wonen. Het Datawarehouse Wonen bevat informatie rond wonen en woonbeleid in Vlaanderen. Het opzet is het ondersteunen van de voorbereiding en evaluatie van het Vlaamse woonbeleid, het aanleveren van data voor beleidsmatig wetenschappelijk onderzoek rond wonen en het beantwoorden van informatievragen van derden rond wonen. Daarnaast voorziet de Vlaamse Codex Wonen steekproefonderzoek waarmee op structurele wijze wetenschappelijke data wordt verzameld over de woningen en hun bewoners in Vlaanderen. Los van beide instrumenten wordt waar mogelijk data verzameld dat dienstig kan zijn voor het Vlaamse woonbeleid.

Op deze verschillende databronnen wordt beleidsanalyse uitgevoerd. In 2024 staan onder andere volgende analyses gepland :

- private huur: eind 2023 worden de gegevens uit de MyRent databank van AAPD (= databank geregistreerde huurcontracten) opnieuw aangevraagd bij Statbel en geanalyseerd.
- sociale huur:
 - kandidaat-huurders: op 1 januari 2024 gaat het centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders live. De mogelijkheden van dit register in functie van beleidsonderbouwing worden verder verkend.
 - zittende sociale huurders: hier worden een aantal specifieke elementen verder onder de loep genomen (in- en uitstroom, huurprijs, ...).

Naast de inhoudelijke beleidsanalyses vormt het detecteren en in kaart brengen van anomalieën en hiaten in data in functie van het verbeteren van de datakwaliteit een belangrijk aandachtspunt en worden ook daar verdere analyses naartoe verricht.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Met het oog op de monitoring van het Woonbeleidsplan werk ik via wetenschappelijk onderzoek verder aan het verzamelen van de nodige data. In 2024 start mijn administratie met de voorbereidingen van het nieuwe actieplan ter uitvoering van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

Proactief stakeholdersoverleg

Het proactief stakeholdersoverleg kreeg decretaal vorm in 2020. Op deze basis werden de stakeholders geconsulteerd in verschillende beleidsdossiers o.a. de hervorming van het sociale huurregime en de omvorming tot woonmaatschappijen. Via het proactief stakeholdersoverleg, en vanuit de eigen terreinexpertise van de actoren, wordt dan in de beleidscyclus steeds waardevolle input binnengebracht. Deze werkwijze zal in 2024 door Wonen in Vlaanderen, in samenspraak met betrokken stakeholders, onder de loep worden genomen, dit met het oog op de verdere optimalisatie van het proces en de aanpak. In het licht van de recente fusie tussen VMSW en Wonen Vlaanderen is dit bijzonder nuttig daar de fusie

nieuwe perspectieven kan bieden voor samenwerking en overleg met de verschillende stakeholders.

OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving

Regelgeving moet kwaliteitsvol zijn. Voor de regelgeving die tot stand komt in 2024 zal ik rekening houden met de 9 kenmerken van goede regelgeving die het referentiekader voor het Vlaamse reguleringsmanagement of wetgevingsbeleid vormen.

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, zijn het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW sinds 1 januari 2023 gefuseerd. Daarbij zijn de sociale woonleningen en de verzekering gewaarborgd wonen afgestoten en overgedragen naar het Vlaams Woningfonds.

De fusiewerkzaamheden, zowel op het niveau van het regelgevingstraject als op het niveau van de organisatieontwikkeling, zijn gestart eind 2019 en afgerond eind 2022. In 2024 zal Wonen in Vlaanderen verder inzetten op de nazorg van het gelopen traject, met als doel de organisatorische veranderingen te consolideren.

ICT

In eerste instantie worden ICT-middelen ingezet om de belangrijkste business-initiatieven met cruciale ICT-component verder te optimaliseren en uit te bouwen; de belangrijkste hiervan zijn:

- Centraal Inschrijvingsregister
- Centraal Woningregister
- Mijn Verbouwpremie / Mijn Verbouwlening
- VLOK / Kotlabel
- Geconventioneerde verhuur

Daarnaast wordt verder geïnvesteerd in een performante ICT-ondersteuning, met als belangrijkste focusgebieden:

- Versterken van de beveiliging van ICT-systemen en van de informatieveiligheid (AVG-conformiteit), door o.a. verder investeren in cloud-technologie en beveiligingssystemen en –procedures.
- Versterken van de ICT-governance (een vervolgtraject op de fusie van de ICT-diensten van VMSW en Wonen-Vlaanderen), waarbij in eerste instantie ingezet wordt op wendbaarheid, efficiëntie en kwaliteit.
- Verdere integratie van datawarehouse en 'business intelligence'-systemen van de voormalige VMSW en Wonen-Vlaanderen, vanuit de strategische evolutie naar een data-gedreven overheid.

Communicatie

Ik zet verder in op een 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 laagdrempeligheid. Ik streef in mijn

communicatiebeleid naar een gedoseerde mix van verschillende kanalen. Mijn administratie communiceert met haar klanten en burgers via kanalen waarmee zij zijn vertrouwd: digitaal, print en mondeling. In al haar communicatie zorgt ze voor een positieve beeldvorming van wonen in Vlaanderen.

In 2024 focust de administratie op communicatie over geconventioneerd (ver)huren, het centraal inschrijvingsregister en veilig, kwaliteitsvol en duurzaam wonen en (ver)bouwen.

Kennisbeheer

De combinatie van de vorming van Wonen in Vlaanderen met de vorming van woonmaatschappijen en de initiatieven rond e-government schept ook uitdagingen op vlak van kennisbeheer ('business intelligence').

Alle operationele rapporteringen binnen Wonen in Vlaanderen zullen via het Enterprise Datawarehouse verlopen (EDWH). Er zal ook nog slechts één rapporteringstool worden gebruikt: hiermee verhogen we de efficiëntie van de operationele rapporteringen. In 2024 zal ingezet worden op de migratie van rapporteringen vanuit oude omgevingen naar het nieuwe instrument.

Ook de samenwerking tussen het Datawarehouse Wonen en het EDWH wordt ingeregeld. Er worden afspraken gemaakt over de wisselwerking tussen de rapportering van dagelijks veranderende operationele data en het aanbieden van stabiele beleidsdata.

Tenslotte wordt in 2024 van start gegaan met de bouw van een nieuw prestatiemeetsysteem voor de woonmaatschappijen.

4.2 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2023	evolutie	BO 2024	BA 2023	evolutie	BO 2024
ESR-uitgaven (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	21.892	640	22.532	24.112	815	24.927
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	21.892	640	22.532	24.112	815	24.927
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 (9 MIO).

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.

Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)

**QF0-9QDGTB-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 (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). 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 2023	0	400	0
Bijstelling BO 2024	0	600	0
BO 2024	0	1.000	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De inkomsten worden verhoogd in lijn met de actuele ontvangsten in uitvoering de voorbije jaren.

**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 miljoen euro VAK en VEK). Daarnaast worden

op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: communicatie, e-gov, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en de ondersteuningsstructuur van de woonmaatschappijen.

Kredietevolucie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	21.430	23.622
<i>Index</i>	102	102
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
BO 2024	21.532	23.724
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevolucies:

Constant beleid.

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 (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). De uitgaven, gefinancierd vanuit het Fonds hebben voornamelijk betrekking op 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

Kredietevolucie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	462	462
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	538	538
BO 2024	1.000	1.000
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

Ingevolge de hogere ontvangsten op het Fonds (begrotingsartikel QF0-9QDGTTB), worden ook de geraamde uitgaven verhoogd voor ad-hoc initiatieven m.b.t. het woonbeleid.

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 en ter aanvulling van bestaande kredieten.

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	0	28
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	-7.021	-6.846
<i>Andere bijstellingen</i>	7.021	7.021
BO 2024	0	203
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDG2PA-WT	-5.415	-5.415	Er wordt 5.415 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de budgetten huurpremie om de toename van het aantal rechthebbenden budgettair te kunnen opvangen en de maatregelen die worden genomen om de non take-up terug te dringen.
Naar QF0-1QDG2RA-WT	-1.106	-931	Er wordt 1.106 keuro VAK en 931 keuro VEK gecompenseerd naar de investeringssubsidies voor lokale besturen voor noodwoningen en woningen bestemd voor daklozen
Naar QF0-1QDG2PJ-IS	-500	-500	VAK en VEK wordt gecompenseerd naar de VWF-begroting als compensatie voor de hogere werkingsuitgaven m.b.t. de overname van de BSL- en VGW-activiteiten
TOTAAL	-7.021	-6.846	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Compensatie rentekost VWF en VMSW	4.000	4.000	Sinds hun consolidatie financieren VMSW en VWF zich rechtstreeks bij het Vlaamse Gewest i.p.v. via de markt. Jaarlijks wordt een opstap van 4 miljoen euro voorzien als compensatie.
Compensatie voor lagere ESR investeringsuitgaven in VWF-begroting 2023	1.000	1.000	Zie bespreking begroting VWF.
Compensatie voor lagere ESR investeringsuitgaven in VWF-begroting 2024	2.000	2.000	
Terugdraai eenmalige compensatie voor stijgende ESR-investeringsuitgaven in VWF-begroting.	21	21	
TOTAAL	7.021	7.021	

VII. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD
PROGRAMMA QA – QF0 – AGENTSCHAP WONEN

	(duizend euro)				
	AO	TO	LO	VAK	VEK
BA 2023	0	448	0	48.169	48.171
Bijstelling BO 2024	0	-390	0	757	757
BO 2024	0	58	0	48.926	48.926

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.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2023	0	0	0
Bijstelling BO 2024	0	0	0
BO 2024	0	0	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Constant beleid.

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 in Vlaanderen. De inkomsten kunnen worden aangewend voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAG4ZZ-LO.

Kredietevolutie:

	(duizend euro)		
	AO	TO	LO
BA 2023	0	448	0
Bijstelling BO 2024	0	-390	0
BO 2024	0	58	0

Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Er blijft in 2024 nog slechts 1 gedetacheerde werknemer op de begroting van Wonen in Vlaanderen.

QF0-1QAG2ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolutie:

	(duizend euro)	
	VAK	VEK
BA 2023	37.568	37.568
<i>Index</i>	751	751
<i>Compensaties</i>	750	750
<i>Andere bijstellingen</i>	-312	-312
BO 2024	38.757	38.757
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

	(duizend euro)		
Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van QB0-1QCE2OX-IS	600	600	Looncompensatie binnen Omgeving
Van QB0-1QCE2OX-IS	150	150	Looncompensatie binnen Omgeving
TOTAAL	750	750	

	(duizend euro)		
Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Efficiëntie en kerntaken: besparingsopstappen Wonen-in-Vlaanderen	-312	-312	
TOTAAL	-312	-312	

QF0-1QAG4ZZ-LO – LONEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

De uitgaven op dit begrotingsartikel betreffen de betalingen van lonen van gedetacheerde medewerkers. De ontvangsten zijn voorzien op QF0-9QAGTZZ-OW.

Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	448	448
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-390	-390
BO 2024	58	58
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting:

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Detacheringen Wonen in Vlaanderen	-390	-390	De bijstelling van 390 keuro is identiek aan die op het ontvangstenartikel QF0-9QAGTZZ-OW.
TOTAAL	-390	-390	

QF0-1QAG2ZZ-WT – WERKING EN TOELAGEN

Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Kredietevolutive:

(duizend euro)

	VAK	VEK
BA 2023	10.153	10.155
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	14	14
<i>Andere bijstellingen</i>	-56	-56
BO 2024	10.111	10.113
Aanwending VAK-ruiter		

Inhoudelijke toelichting kredietevoluties:

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Van SG0-1SAC2ZZ-WT	14	14	Terugdraai eenmalige compensatie BO23 (betreft

			eenmalig gedeelte van een rugzakje voor werking)
TOTAAL	14	14	

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Efficiëntie en kerntaken	-56	-56	Jaarlijkse besparingsbijdrage op werking.
TOTAAL	-56	-56	

VIII. LIJST MET AFKORTINGEN

AAPD	Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
AO	Algemene Ontvangsten
BA	Goedgekeurde begroting zoals neergelegd bij Vlaams Parlement
BA-JR	Goedgekeurde begroting inclusief herverdelingen en overdrachten, zoals opgenomen in de jaarrekening
BBT	Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BU	Begrotingsuitvoering zoals opgenomen in de jaarrekening
CIR	Centraal inschrijvingsregister
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
DAB	Dienst met Afzonderlijk Beheer
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPC	Energieprestatie Certificaat
ESR	Europees Stelsel van nationale en regionale Rekeningen
GSC	Gewestelijke sociale correctie
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
IS	Interne stromen (ESR-aggregatie)
ISE	Inhoudelijk Structuurelement
IVA	Intern Verzelfstandigd Agentschap LE Leningen (ESR- aggregatie)
LO	Leningontvangsten
LO	Lonen (ESR- aggregatie)
MVG	Ministerie Vlaamse Gemeenschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OI	Ontvangsten Interne Stromen (ESR- aggregatie)
OL	Ontvangsten Leningen (ESR- aggregatie)
OP	Ontvangsten Participaties (ESR- aggregatie)
OW	Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)
PR	Provisies (ESR- aggregatie)
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VAK	Vastleggingskredieten
VEK	Vereffeningskredieten
VGW	Verzekering gewaarborgd wonen
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit

VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten

VWF Vlaams Woningfonds

WIES Wonen in Eigen Streek

WT Werking en Toelagen (ESR- aggregatie)

IX. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'

Decreet kotlabel	Bekrachtiging VR: eind 2023 – begin 2024
BVR Lokale toewijzing/bijzondere doelgroepen en geconventioneerde verhuur	Definitieve goedkeuring: voorjaar 2024
BVR kotlabel	Definitieve goedkeuring: voorjaar 2024
BVR afroaming huurprijzen en fonds ter financiering van de meerkost van de huursubsidie	Definitieve goedkeuring: voorjaar 2024
BVR studentenhuysvesting	Definitieve goedkeuring voorjaar 2024
BVR nieuw kader subsidiëring IGS'en	Definitieve goedkeuring voorjaar 2024