

**Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed**

**Bespreking ontwerp van decreet uitgavenbegroting 2024**

**+ bijbehorende beleids- en begrotingstoelichtingen**  
**Wonen en Onroerend Erfgoed**

**+ bijbehorend ontwerp van programmadecreet**

**Voorafgaande schriftelijke vragen van**  
**de N-VA-, Open Vld- en Vooruitfractie**

**over Wonen**

**met antwoorden van minister Matthias Diependaele**

## **Vragen van de N-VA-fractie (Wonen)**

### **TECHNISCHE VRAGEN bij de BBT Wonen '24:**

#### **Beleidsveld Wonen:**

#### **ISE 1 Woningkwaliteit (p. 9 – 18):**

(Katja Verheyen, p. 9): “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.” Graag een kort overzicht van deze maatregelen en het bijhorend budget.

De woningkwaliteitspiramide bestrijkt het volledige woningkwaliteitsbeleid. Voor 2024 gaat het om volgende aspecten:

- Normeren
  - Het vaststellen, actualiseren en implementeren van woningkwaliteitsnormen.
    - Bv. ontwikkelen richtlijnenkader tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten
    - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen
- Dataverzameling, communicatie, sensibiliseren
  - Steunpunt Wonen
    - Woonsurvey (resultaten: 2024)
    - Budget: onderdeel basisopdracht Steunpunt Wonen
  - Netwerk Brandweer
    - Gegevensverzameling over brandongevallen in woningen + uniforme dataverzameling implementeren in alle brandweerzones.
    - Budget: max. 220.000 euro (periode 1/9/2023 t.e.m. 31/8/2025).
  - Antigifcentrum
    - Gegevensverzameling over CO-incidenten in woningen + uitwerken dataverzamelingstool.
    - Budget: max. 157.000 euro (periode 1/9/2023 t.e.m. 31/8/2025).
  - Gezinsbond
    - Onder meer gegevensverzameling en sensibilisering over veiligheid in de gezinswoning + informatieverstrekking ivm het woonbeleid aan leden.
    - Budget: max. 248.145 euro (periode 1/7/2023 t.e.m. 30/6/2024)
- Proactief toezicht
  - Verplicht conformiteitsattest
    - Gemeentelijk CA-verplichting.
    - Budget: begroting lokale besturen, mogelijkheid tot cofinanciering door Vlaamse overheid binnen IGS-werking.
- Administratieve handhaving (waarschuwingsprocedure; Ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring)
  - Evaluatie waarschuwingsprocedure
    - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen
  - Verder ontwikkelen en up-to-date houden VLOK
    - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen

- Adviesverlening en ondersteuning lokale besturen (bv. uitvoering woningkwaliteitscontroles, ontwikkelen modeldocumenten, actualiseren handleiding).
  - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen
- Behandelen van beroepen
  - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen
- Strafrechtelijke en bestuurlijke handhaving
  - Vlaamse Wooninspectie (zie ook onderstaande vraag)
    - Budget: algemeen werkingsbudget Wonen in Vlaanderen
    - Fonds voor de Wooninspectie
      - Dossiergerelateerde kosten en inkomsten (bv. advocatenkosten)
      - Raming 400k euro
- Stimulerende maatregelen
  - Noodwoningen (investeringssubsidie lokale besturen, vanaf 2024 uitbreiding tot woningen voor dak- en thuislozen)
    - Budget: 11.000 keuro
  - Mijn Verbouwpremie en Vlaamse aanpassingspremie (eigenaarswoningen)
    - Budget: 106.971 keuro
    - Daarnaast zullen in begrotingsjaar 2024 ook nog de energiecrisisprovisie en RePowerEU-middelen aangesproken worden ter financiering van het grote succes van de Mijn Verbouwpremie
  - Mijn Verbouwlening
    - Budget: machtiging op begroting van Energie, er zijn geen budgetten ingeschreven op de begroting van het beleidsveld Wonen

(Katja Verheyen, p. 11): “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.” Hoeveel bestuurlijke dossiers werden er in dat kader in 2023 al opgestart? Wordt ieder dossier dat niet verder door het openbaar ministerie wordt vervolgd, via bestuurlijke weg verder opgevolgd/vervolgd? Welke budget wordt hier in '24 voor voorzien?

De bestuurlijke beboeting kan enkel toegepast worden op dossiers waarin de aanvankelijke vaststelling van het misdrijf dateert van na 1 januari 2023. Al deze dossiers moeten in eerste instantie aan het parket overgemaakt worden. Het parket heeft 3 maanden na de ontvangst van het aanvankelijk proces-verbaal om te beslissen of zij strafrechtelijk wil afhandelen of niet. De regelgeving laat echter toe dat het parket de beslissing neemt om de termijn waarbinnen zij deze beslissing moet nemen te verlengen tot maximaal 1 jaar. In de praktijk gebeurt dit bijna standaard in alle dossiers omdat:

- De termijn van 3 maanden te kort is voor het parket om het dossier te kunnen beoordelen (er moet doorgaans nog een verhoor volgen van de overtreder);
- Er nog afspraken gemaakt moeten worden tussen parket en administratie over een werkwijze om het aantal verlengingen te beperken. Deze besprekingen zitten in een eindfase.

Het aantal dossiers waarin het parket effectief reeds besliste om de behandeling via de bestuurlijke beboeting te laten afwickelen, is momenteel om deze reden beperkt. In 2024 zal het aantal toenemen.

Ingevolge de bepalingen uit de regelgeving moet het parket de dossiers die niet strafrechtelijk afgehandeld worden overmaken aan de administratie (vervolgingsinstantie). De vervolgingsinstantie zal elk dossier bekijken en oordelen of er een bestuurlijk sepot, een bestuurlijke minnelijke schikking of bestuurlijke beboeting volgt. Hiervoor wordt een beslissingsboom opgemaakt zodat elke dossier op gelijke manier behandeld wordt op basis van de feitelijke omstandigheden.

Om dit te realiseren moet er in 2024 geen extra budget voorzien worden.

(Katja Verheyen, p. 11): “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” Hoeveel extra noodwoningen wilt de minister hiermee realiseren? En zijn er op dit moment nog regionale hiaten wat betreft het aanbod noodwoningen?

De nieuwe projectoproep ter realisatie van woningen voor dak- en thuislozen en noodwoningen biedt een variëteit aan mogelijkheden ter realisatie van deze woningen. Het gaat immers over het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van (al dan niet verplaatsbare) (of modulaire) woningen. Op die manier hebben lokale besturen verschillende mogelijkheden om deze woningen te realiseren. Afhankelijk van de keuze die hieromtrent gemaakt wordt, zal de kostprijs dan ook sterk verschillen van woning tot woning. Om een indicatie te geven van de grootteorde kan gekeken worden naar de realisatie van noodwoningen bij voorgaande oproepen. Zo werd bij de eerste oproep 8 miljoen euro voorzien waarmee 259 woningen gerealiseerd werden. Het jaar nadien ging het over 150 woningen. De oproep van 2022 zal vermoedelijk een gelijkaardig aantal woningen realiseren.

(Katja Verheyen, p. 13): “Het verder energiezuinig maken van het Vlaamse woningpatrimonium is een grote uitdaging voor de komende decennia.” Welk concreet tijdsplan wordt er voor de renovatie van het volledige bestaande sociale woonpatrimonium in Vlaanderen naar de E-60-norm vooropgesteld?

Onderstaand plan werd met de sector vastgelegd op 12 juni 2023, naar aanleiding van de actualisatie van het Vlaams Energie en Klimaatplan op 12/5/2023. Op 13 juli werd het gecommuniceerd naar de brede sector door middel van een nieuwsflash

TIJDSPLAN SOCIALE HUISVESTING	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Appartementen/gesloten bebouwing	E	D	C	C	B	A
Open/halfopen bebouwing		E	D			

#### ISE 2 Ondersteuning vraagzijde woningmarkt (p. 19 – 39):

(Katja Verheyen, p. 20): “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.” Graag wat meer uitleg bij deze twee acties? Welk budget wordt hier respectievelijk voor uitgetrokken?

De harmonisering van de huurprijzen heeft tot gevolg dat de huursubsidieberekening voor ingehuurde panden van de woonmaatschappij aangepast is. Alle lopende dossiers moeten herberekend worden alvorens we de burger en de woonmaatschappij op de hoogte kunnen brengen

van het nieuwe huursubsidiebedrag. De woonmaatschappijen zullen via een berekeningsblad op voorhand reeds deze berekening kunnen doen om de nieuwe huurprijs te bepalen. De nodige aanpassingen aan de applicatie worden voorzien binnen het jaarlijks ICT-budget voor de huursubsidie.

Wanneer iemand bijna 4 jaar op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning in de gemeente waar hij gedomicilieerd is ontvangt die vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen een invulformulier om de huurpremie aan te vragen. De informatie over de wachttijd van kandidaat-huurders komt voort vanuit de lokale softwarepakketten van de woonmaatschappijen. Deze data komen in het Centraal Register voor Potentieel Rechthebbenden (CRPR) waar van alle inschrijvingen de wachttijd berekend wordt. Het CIR zal vanaf haar inwerkingtreding de rol van de lokale softwarepakketten grotendeels overnemen wat de huurpremie betreft. De woonmaatschappijen zullen nieuwe kandidaten rechtstreeks inschrijven in het CIR en reeds bestaande inschrijvingen daarin ook beheren. Het CIR zal vanaf haar inwerkingtreding het CRPR voeden met data. De focus voor de huurpremie ligt hierdoor in 2024 in het op punt stellen van deze nieuwe databron en het verwerken ervan zodat de burger zo weinig mogelijk hiervan merkt. Deze aanpassingen worden opgevangen in het reguliere ICT-budget.

(Katja Verheyen, p. 20): “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.” Wat is daar de laatste stand van zaken? Zijn er al scenario’s die uit de doeken kunnen worden gedaan?

Beide onderzoeken lopen momenteel en zullen in de eerste jaarhelft van 2024 worden opgeleverd.

(Katja Verheyen, p. 21): “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.” Hoeveel bedraagt de omvang van deze leningenportefeuille?

Dat is afhankelijk van maatschappij tot maatschappij. Momenteel werd met 1 maatschappij een intentieovereenkomst afgesloten, dat houdt onder meer het engagement in om medewerking te verlenen aan een boekenonderzoek. Uiteraard is de omvang van de over te dragen leningenportefeuilles (en de waardering ervan) een belangrijk onderdeel hiervan.

(Katja Verheyen, p. 21): “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 OD 1.3).” Welk budget wordt hiervoor uitgetrokken en heeft men al zicht op concrete interesse vanuit de lokale besturen?

Er wordt een budget van 11 miljoen euro uitgetrokken voor deze projectoproep ter realisatie van woningen voor dak- en thuislozen en noodwoningen. Het afnemen van modulaire woningen omvat slechts één van de opties ter realisatie van deze woningen. Ook het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van (al dan niet verplaatsbare) woningen komt hiervoor in aanmerking.

De projectoproep werd eind oktober 2023 gecommuniceerd. Er is dus nog geen zicht op concrete interesse vanuit de lokale besturen.

(Katja Verheyen, p. 23): “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.” Welke grote aanpassingen van het huurdecreet liggen er naar aanleiding hiervan voor/of worden op dit moment onderzocht?

Het evaluatieonderzoek van het Steunpunt Wonen bevat verschillende aanbevelingen om het instrument van de huurwaarborglening te optimaliseren. De studie doet geen uitspraken over de principes rond de huurwaarborg uit het Vlaams Woninghuurdecreet. De reden waarom met de aanpassingen van dit instrument wordt gewacht, is omdat er momenteel een evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet lopende is. Ook de huurwaarborg komt daarbij aan bod. Ik wil graag afwachten wat de conclusies daarrond zullen zijn, om vervolgens de huurwaarborglening zelf aan te pakken.

#### ISE 3 Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt (p. 40 – 56):

(Katja Verheyen, p. 23): “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.” Welk budget wordt er hiervoor voorzien en hoeveel bijkomende huisvesting wenst de minister hiermee te realiseren?

In 2024 is een budget ingeschreven van 2,5 keuro. Aan een gemiddelde subsidie van +-300€ per maand per woning, kunnen daarmee ongeveer 700 woningen gesubsidieerd worden. Op kruissnelheid voorzie ik 21,3 miljoen euro: dat is de maximale budgettaire weerslag voor de Vlaamse begroting. Dat is ongeveer goed voor 6.000 woningen (3000 budgethuurwoningen en 3000 sociale woningen).

En in welke mate wordt er bij de realisatie van die woningen rekening gehouden met de gezinsverdunding?

Aan private initiatiefnemers wordt niet opgelegd welke type woningen ze dienen te realiseren. Er worden enkel voorwaarden geformuleerd mbt het minimum aantal woningen, de verdeling sociaal/geconventioneerd/vrij deel en de woningkwaliteitsnormen. Wat het woningtype betreft, laten we dan ook de markt spelen; onderzoek toont duidelijk aan dat er een tendens van verappartementisering is en er bijgevolg kleinere wooneenheden worden gerealiseerd.

Wat de woonmaatschappijen betreft, wordt wat de sociale woningen betreft van deze actoren verwacht dat ze hun aanbod aanpassen aan de noden van verschillende doelgroepen, dat ze rekening houdt met de aanbodvisie van elke gemeente uit haar werkingsgebied.

#### ISE 4 Thema-overschrijdend instrumentarium (p. 57 – 67):

(Katja Verheyen, p. 57): “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.” Welk budget is er voor de herstructureringssteun ingeschreven? Op welke manier zal deze steun verdeeld worden?

De bepaling van herstructureringssteun verloopt volgens de afdeling “Toelage voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige gevolgen voor een woonmaatschappij door haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen in overeenstemming te brengen met de bepalingen, vermeld in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen”, in de artikelen 4.156 tot en met 4.159 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De premies worden met name berekend in functie van

- Het aantal opgenomen woningen en percelen
- Het aantal betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen
- Het aantal overgenomen in huur genomen woningen

Hiervoor is momenteel nog een budget van 3,3 miljoen euro ter beschikking. Maar het is moeilijk in te schatten hoeveel er in 2024 nodig zal zijn. Vermits overdrachten een rol spelen in de bepaling van de steun, heeft men er alle belang bij om pas een aanvraag te doen wanneer alle overdrachten achter de rug zijn. En een woonmaatschappij kan slechts eenmaal een dergelijke aanvraag doen. Het is dus erg moeilijk in te schatten wanneer deze steun aangevraagd zal worden. Hoe dan ook: mocht er in de loop van het jaar een tekort optreden, dan is het wel de intentie om de nodige budgetten te verschuiven om de aanvragen te kunnen honoreren.

## **Vragen van de Open Vld-fractie (Wonen)**

### **ISE Woningkwaliteit**

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. 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.

- Kan de minister toelichten waarom deze cijfers laag zijn?

Mogelijk speelt de bekendheid van Mijn VerbouwLening bij particuliere verhuurders of verhuurders aan een woonmaatschappij nog een rol, als verklaring waarom het aantal aanvragen wat aan de lage kant ligt. De bekendheid van Mijn VerbouwLening bij verhuurders moet mogelijk nog groeien. Hoe groot de drempel van de maximale huurprijs is, kan momenteel nog niet ingeschat worden. Het is nog te vroeg om hier al conclusies uit te trekken. Ondertussen werden al 133 leningsaanvragen goedgekeurd.

- Wat is de verhouding tussen verhuring via woonmaatschappij en private verhuring (voor een bepaalde termijn een korting op de markthuurgprijs toekennen die afhankelijk is van het ontleend bedrag)?

Van de goedgekeurde leningsaanvragen hadden 9 dossiers betrekking op verhuring via een woonmaatschappij en 124 op private verhuring.

### **ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt**

We **blijven op onze honger zitten rond de versterking van de huurpremie**. Mensen moeten nog altijd **vier jaar wachten** vooraleer ze in aanmerking komen. Het is noodzakelijk om die huurpremie uit te breiden. Daar staat een aanzienlijke kost tegenover, dat beseffen we, maar wordt de oefening ernstig gemaakt om na te gaan of die extra kost een efficiëntere besteding van de beschikbare middelen kan zijn ten aanzien van het huidig beleid?

Zoals gemeld heb ik verschillende initiatieven genomen om die take-up bij de rechthebbenden te verhogen. Het inkorten van de wachttermijn houdt geen verhoging in van de take-up, maar betreft een uitbreiding van het aantal rechthebbenden. Hier moet zeer behoedzaam mee worden omgegaan. Premies die niet selectief worden ingezet, hebben immers een prijsopdrijvend effect.

De bijzondere sociale lening is een belangrijk instrument om eigendomsverwerving te blijven stimuleren. In de BBT wordt vermeld dat het VWF vanaf 2024 een hoger dan eerder vastgelegd werkingsbudget krijgt 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).

- Zal dit werkingsbudget ook dienen om het personeelstekort bij het VWF te ondervangen voor wat betreft de toekenning van de bijzondere sociale lening?

Deze verhoging heeft betrekking op de werkingskosten. Deze verhoging dient ter dekking van hogere computer- en portkosten die het beheer van de portefeuille VMSW met zich meebrengt.



Het is positief dat er sinds 1 januari 2023 van dit jaar een nieuwe huurdersverplichting is die voorziet dat **sociale huurders zich inschrijven bij de VDAB**. Uit de eerste cijfers blijkt echter dat zo'n 33.000 van de arbeidsgeschikte sociale huurders NIET aan de slag is. Zo'n 14.401 daarvan zijn zelfs niet ingeschreven bij de VDAB. Slechts 22 boetes uitgeschreven en 199 ingebrekestelling uitgestuurd. Dat lijkt toch redelijk mager, zeker als dit de enige manier is om hardleerse arbeidsgeschikte sociale huurders tot bij de VDAB te krijgen.

- Verwacht de minister dat dit sluitstuk van het systeem, met name het beboeten, in 2024 performanter zal werken? Is daar bijkomend personeel voor nodig bij de dienst Toezicht?

Een eerste bevraging werd door 45 sociale verhuurders (36 woonmaatschappijen, 2 voormalige SVK's en 5 OCMW's) ingevuld. Bij ongeveer de helft van de verhuurders is nog een bijkomende termijn lopende voor huurders die bij de eerste controleronde niet voldeden. Sommige verhuurders hebben ook aangegeven dat zij na de fusie een nieuwe controle plannen. Deze aantallen zullen dus naar alle waarschijnlijkheid nog oplopen.

De cijfers van de woonactoren werden aangevuld met informatie van de toezichthouder. Deze informatie is eveneens maar een voorafname van wat nog zal volgen. Enerzijds omdat nog niet alle bijkomende termijnen zijn afgelopen, anderzijds omdat de toezichthouder zelf nog maar recentelijk de eerste dossiers heeft binnengekregen en deze aan het verwerken is.

We weten nu dat ongeveer 18.700 huurders op het moment van de bevraging niet voldeden aan de verplichting. 18.143 huurders van deze groep kregen nog bijkomende tijd om zich in te schrijven. Voor 10.930 huurders is de termijn verstreken en er hebben zich alsnog 4.299 huurders in regel gesteld. Dat betekent dat nog steeds een grote groep huurders zich niet in regel heeft gesteld ondanks de herinneringsbrief en extra termijn om zich in regel te stellen, namelijk 6.631 huurders. Op het moment van de bevraging werden deze dossiers nog niet allemaal overgemaakt aan de toezichthouder voor verder gevolg. Dat was slechts voor 1048 dossiers al het geval. Het is dus nog te vroeg om na te gaan hoeveel huurders, van wie het dossier aan de toezichthouder werd bezorgd, zich alsnog zullen inschrijven bij de VDAB en beboet zullen worden.

Toezicht slaagt erin om de toestromende dossiers op een adequate en behoorlijke manier te behandelen. Daarnaast hoopt de afdeling snel een beroep te kunnen op verdere digitale ondersteuning zoals het Magda Documenten Portaal zodat de wekelijks grote aantallen te versturen brieven efficiënt gemanaged kunnen worden.

Tegen eind deze legislatuur worden, in samenwerking met de Inspectie van Financiën en het Steunpunt Wonen, verschillende scenario's uitgewerkt rond de herziening van de huurprijsberekening.

- Wat is de stand van zaken hierrond?
- Zullen de resultaten deze legislatuur nog met ons gedeeld worden en in de commissie besproken worden?

Zie hoger.

## ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

De minister kondigt aan dat hij zijn administratie de opdracht heeft gegeven om een nieuw initiatief rond de BSO voor te bereiden voor de periode 2026-2037. Idem voor het nieuw IGS-subsidiekader voor de periode 2026-2031.

- Wat is de stand van zaken rond deze nieuwe kaders?
- Zal dit nieuw kader rond BSO en IGS nog deze legislatuur gefinaliseerd worden?

Beide kaders worden momenteel voorbereid door mijn administratie. Voor meer info, cf. de bespreking tijdens de commissie van 8 november.

De minister spreekt in de BBT over initiatieven om geconventioneerd verhuren (budgethuren) verder te optimaliseren. 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.

- Verwacht de minister dat middels de invoering van het semi-open systeem alle bezorgdheden en drempels bij de geïnteresseerde investeerders zal wegnemen?

Mijn administratie is bezig om de laatste hand te leggen aan de opdrachtdocumenten voor de oproep semi-open systeem. Deze oproep wordt in de markt gezet in de loop van het eerste kwartaal van 2024.

Uit de verschillende overlegmomenten met de private sector kwamen o.a. volgend knelpunten t.o.v. het open systeem aanbod: een garantie tot inhuren, het minimaliseren van de financieringsrisico's door aan- en verkoopopties te voorzien, het flexibel toepassen van de kwaliteitsnormen en een verlaging van het btw-tarief naar 12% voor geconventioneerde woningen.

- Ten eerste krijgt een private investeerder via deze oproep – in tegenstelling tot het open systeem via een intentieovereenkomst – de zekerheid dat een woonmaatschappij de sociale en/of geconventioneerde woningen zal inhuren vooraleer de bouwwerken starten.
- Ten tweede voorzien de opdrachtdocumenten in een optionele verkoopoptie van één of meerdere huurwoningen. Partijen komen overeen om bij de start of het einde van een huurovereenkomst de woning te verkopen aan de woonmaatschappij. Bijkomend is een aankoopoptie van de grondaandelen voorzien in de opdrachtdocumenten. De woonmaatschappij verbindt er zich toe om de grondaandelen van de huurwoningen van het project aan te kopen, waarbij een opstalrecht wordt verleend aan de private investeerder en een natrekkings- en/of opstalvergoeding wordt overeengekomen. Deze opties zijn te onderhandelen tussen partijen en zorgen voor een betere beheersing van de financieringsrisico's.

De minister erkent ook dat de **behoefte aan extra noodwoningen** wordt aangemoedigd. Aangaande de **noodwoningen** wordt de bijkomende capaciteit door het Steunpunt Wonen geschat op 2.500 woningen. In 2024 komt er een nieuwe projectoproep en er wordt een bijkomend budget van 3 MIO euro voorzien, hetgeen het totaal van de subsidiegroep brengt op 11 MIO:

- Hoeveel bijkomende woningen zijn dat?

Zie antwoord op eenzelfde vraag op pagina 4.

- Hoelang moeten we rekenen vooraleer die woningen ook effectief gebouwd zijn en in gebruik kunnen worden genomen? En tegen wanneer kunnen we aan dit tempo die 2.500 bijkomende woningen realiseren?

Zoals hoger aangegeven moeten lang niet alle woningen effectief gebouwd worden. Het gaat ook over woningen die aangekocht, gerenoveerd en ingericht kunnen worden als noodwoning. Ook (al dan niet verplaatsbare) modulaire woningen komen in aanmerking voor subsidie. Deze worden doorgaans veel sneller gerealiseerd dan regulier nog te bouwen woningen.

Met de 4 voorgaande projectroepen werden al meer dan 600 noodwoningen bijkomend gerealiseerd. Met de 5<sup>e</sup> oproep doen we daar, met een hoger budget als voorgaande jaren, nog een schep bovenop. Daarnaast moet ook aangegeven worden dat de lokale besturen reeds vóór de projectoproepen beschikten over een patrimonium aan noodwoningen.

Wat duurzaamheid betreft stelde de minister in BBT 2023 de opmaak van een **visienota Wonen-ruimte** in het vooruitzicht. In de BBT 2024 wordt er met geen woord over gerept.

- Waarom wordt er niet voorzien in een visienota Wonen-ruimte zoals eerder aangekondigd?
- Zal de minister hierin een engagement nemen samen met de minister van Omgeving?

Er dienen eerst nog een reeks werkzaamheden inzake BRV zelf afgerond worden, vooraleer het zinvol is om dit initiatief op te starten.

- Hoeveel aanvragen werden er ingediend door woonmaatschappijen met verzoek tot vrijgave van woonreservegebied? Zijn er al vrijgavebesluiten genomen in het kader van het realiseren van het sociaal woonaanbod? Zo ja, hoeveel?

Krachtens een overgangsmaatregel in het decreet op de woonreservegebieden worden alle ontvankelijk en volledig verklaarde bouw- of verkavelingsaanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van het decreet nog behandeld volgens de tot hiertoe geldende regelgeving. Zo zullen projecten die zich reeds in een vergevorderd voorbereidingsstadium bevinden, nog wel kunnen doorgaan.

Voor andere projecten zullen de woonmaatschappijen inderdaad een vraag tot vrijgave van een geheel of deel van een woonreservegebied kunnen richten aan het lokaal bestuur, dat de realisatiegraad van het BSO en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in overweging zal nemen in haar besluit.

In de BBT staat dat in 2024 de evaluatieoefening wordt afgerond en een evaluatierapport wordt opgeleverd rond het Vlaams Woninghuurdecreet.

- Wat is de stand van zaken?
- Welke drempels in het Vlaams Woninghuurdecreet moeten weggewerkt worden?
- Wordt het regelgevend initiatief nog deze legislatuur genomen?

Mijn administratie is momenteel nog bezig met de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet. De evaluatie is opgestart in juni 2023. Daarbij werd in samenspraak met de sector een inventaris van knelpunten opgelijst. Die knelpunten werden vervolgens opgedeeld in vier werkgroepen. Elke werkgroep is intussen een of twee keer samengekomen. Op basis van de resultaten van die

samenkomsten werkt mijn administratie verder aan een globaal evaluatierapport, met waar mogelijk concrete beleidsvoorstellen.

De bedoeling is inderdaad om nog deze legislatuur het regelgevend initiatief te initiëren.

Een andere vorm van wonen die extra aandacht behoeft is de huisvesting voor studenten. We blijven daar aankijken tegen de nood aan een verhoogde capaciteit in bepaalde studentensteden enerzijds, maar ook verdringing door studenten van andere alleenstaanden of gezinnen omdat ze kiezen voor co-housing in woningen. 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. De vraag is natuurlijk of het voorzien van bijkomende studentenhuisvesting momenteel tot de kerntaak behoort van de Vlaamse overheid.

- Gaat dat dan niet ten koste van betaalbare huisvesting voor bijvoorbeeld sociaal zwakkeren of alleenstaanden?

In de eerste plaats wil ik aangeven dat de Vlaamse Regering haar verantwoordelijkheid opneemt door een financiële impuls te geven aan de bouw van betaalbare studentenhuisvesting. Bij nieuwe projecten is er vaak te weinig diversiteit in het aanbod en focust men eerder op de zogenaamde 'luxekoten' die dus duur zijn.

Door het groot tekort aan betaalbare studentenkoten zoeken studenten bovendien huisvesting op de reguliere private huurmarkt, wat daar dan weer voor extra druk zorgt. Het inschakelen van de VMSW en de woonmaatschappijen gaat daarbij niet ten koste van andere doelgroepen. Om te garanderen dat de focus van de woonmaatschappijen op sociale huisvesting blijft liggen, is bepaald dat zij hoogstens 5% van het jaarlijks investeringsvolume kunnen besteden aan betaalbare studentenhuisvesting.

Daarbij komt dat de behoefte aan studentenkamers eerder geconcentreerd is in een aantal steden, die er zelf belang bij hebben om bijkomende betaalbare studentenhuisvesting te voorzien.

We moeten ook meer dan ooit inzetten op uitbreiding van het aanbod van private en sociale huurwoningen en niet op sociale koopwoningen. Toch merken we in de BBT onder OD 5.6 'aanbodsuitbreiding in de sociale koopsector': ik volg het aanbod aan sociale koopwoningen verder op.

- Hoe staat de minister daar tegenover?
- Hoeveel sociale koopwoningen werden dit jaar nog gerealiseerd?

Belangrijk om weten is dat de cijfers die wonen in Vlaanderen hierover bezit, niet meer 100% betrouwbaar zijn. Nu het bouwen van koopwoningen niet meer wordt gesubsidieerd, moeten woonmaatschappijen hun dossier niet meer voorleggen aan Wonen in Vlaanderen, dus de correctheid van de cijfers is niet gegarandeerd maar bij benadering.

Wat de cijfers zelf betreft is er toch duidelijk spraken van een dalende trend nu de overgangsmaatregelen voor de stop aan de subsidie zijn afgelopen

- 2018: 1052
- 2019: 824
- 2020: 568
- 2021: 735
- 2022: 663

- 2023: cijfer nog niet beschikbaar.

- Is het nu echt het moment om die 'wins for life' te gaan realiseren als blijkt dat de noden op de huurmarkt zoveel dringender zijn?

Het bouwen van koopwoningen wordt sinds vorige legislatuur niet meer gesubsidieerd, behalve in welbepaalde gevallen de infrastructuur. Zoals blijkt uit de voorgaande cijfers is de trend effectief ook dalend.

Ander punt dat onderbelicht blijft in de BBT 2024: de **afstemming van het huuraanbod op de vraag. In de wachtlijsten** alleen al zien we dat alleenstaanden 45% van die groep uitmaken.

- Waarom wordt er niet versneld ingezet op het aanpassen van het sociaal huurpatrimonium op de maatschappelijke evolutie van gezinsverdunning?

Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de woonmaatschappijen zelf om het woonaanbod in functie te stellen van de noden. We zien het aandeel kleinere entiteiten dan ook toenemen in de projecten.

De belangrijkste redenen om woningen te renoveren blijven energetisch en technisch. Op dat moment bekijkt de woonmaatschappij uiteraard of de bestaande typologie nog voldoende aansluit bij de vraag.

- Welke beleidsinitiatieven worden daar voor ondernomen?

De normen en richtlijnen werden aangepast zodat de bouw en financiering van kamerwoningen mogelijk werd binnen FS3. Tot voor 2022 was enkel de bouw van zelfstandige woningen (studio, appartement of eengezinswoning) mogelijk.

De woonmaatschappijen starten elk renovatieproject met de opmaak van een renovatietoets. Deze renovatietoets is een hulpmiddel om een complete langetermijnvisie op het patrimonium te ontwikkelen. De langetermijnvisie gaat dan zowel over eventueel noodzakelijke technische, energetische als planmatige aanpassingen.

De minister beloofde een nieuw kader, waarbinnen die verschillende experimentele woonvormen moeten passen. In de BBT 2023 gaf de minister reeds aan dat er een plan van aanpak zou komen rond alternatieve woonvormen. Echter merken we daar niet veel van terug in BBT 2024. Er lijkt enkel ingezet te zullen worden op informatiedeling en de verlenging van de proefomgeving experimentele woonvormen in 2024 met een eenmalige periode van 4 jaar voor de projecten die daartoe in 2023 een aanvraagformulier indienden. Wij betreuren dit ten zeerste en zien dit als een gemiste kans om alternatieve woonvormen een volwaardige plaats in ons woningaanbod te geven.

- Kan de minister bevestigen dat het plan van aanpak niet integraal gerealiseerd zal worden in 2024? Welke stappen in het plan van aanpak zullen wel gerealiseerd worden?
- Zal de minister zich enkel focussen op het sensibiliseren en informeren en het leren uit experimenten rond nieuwe woonvormen of ook de juridische knelpunten wegwerken?

De inzichten uit het onderzoekswerk naar nieuwe woonvormen worden waar mogelijk verwerkt via lopende regelgevende initiatieven m.b.t. het Vlaamse woonbeleid. Zo heb ik recent mogelijk gemaakt dat ook Verenigingen van Mede-eigenaars een Mijn VerbouwPremie kunnen aanvragen. Veel cohousing projecten werken immers met deze rechtsvorm.

Inzake hospitawonen wordt een afzonderlijk traject opgestart waarbij we de gesignaleerde knelpunten inzake woningkwaliteit, vergunningen en het bevolkingsregister wensen weg te werken.

Hiervoor zullen de gesprekken met Ruimtelijke Ordening en het federale beleidsniveau worden aangevat.

Daarnaast is voornamelijk gebleken dat de Vlaming goed geïnformeerd moet worden over de mogelijkheden die er vandaag al bestaan met betrekking tot nieuwe woonvormen. Met het oog op het inspireren, sensibiliseren en informeren van initiatiefnemers, lokale besturen en woonmaatschappijen lanceer ik binnenkort een uitgebreide webpagina over nieuwe woonvormen. De inzichten uit lopende leertrajecten worden daarin maximaal meegenomen en kunnen aangevuld worden.

- Zullen alternatieve woonvormen zoals woningdelen en opdelen van wonen ook opgenomen worden in het plan van aanpak?  
Cf. de bespreking in de commissie van 8 november.

## Vragen van de Vooruitfractie (Wonen)

### Technische vragen

1. Graag een volledige lijst van de verschillende bedragen aan leningsbudget voor sociale woningbouw en renovatie (FS3-budget), met elk bedrag apart per bestemming, dat met deze begroting en in de voorbije jaren is doorgesluisd naar andere bestemmingen (budgethuren, studentenhuysvesting, sociale leningen, ...).

[Cfr. het antwoord op SV 17 van 13 oktober 2023.](#)

2. Sinds welke datum is het systeem van geconventioneerde huur in voege? Hoeveel geconventioneerde huurwoningen of budgethuurwoningen heeft de minister sindsdien al gerealiseerd? Hoeveel budgethuurwoningen zijn reeds gegund? Hoeveel projecten zitten in de pijplijn? Graag een stand van zaken.

[Het systeem van geconventioneerde huur werd operationeel in oktober 2023. Intussen toonden meerdere initiatiefnemers interesse.](#)

3. Wat gebeurt er met de FS3-middelen die richting het systeem van geconventioneerde huur zijn gegaan? Over hoeveel middelen gaat dit en hoeveel daarvan is reeds benut? Hoeveel jaar kan dit budget worden overgedragen? Wat als ook komend jaar dit systeem niet zorgt voor een volledige benutting van de middelen? Waar gaat dit budget dan naartoe?

[In de begroting 2023 en 2024 werden budgetten ingeschreven van respectievelijk 1 miljoen euro en 2,5 miljoen euro. De uitgaven worden aangerekend op de VMSW-begroting en betoelaagd via het Vlaamse Gewest. Zoals blijkt uit het overzicht bij de voorgaande vraag, zal dit zich binnenkort vertalen in een concrete benutting.](#)

4. Welk bedrag aan effectieve kosten van FS3-leningen, met name de rentelasten én subsidie, wordt in de begroting voorzien voor 2024? Hoeveel was er voor 2023 voorzien?

[Cfr het antwoord op SV 17 van 13 oktober 2023.](#)

5. Tijdens de begrotingsbesprekingen werd beslist om het volume aan bijzondere sociale leningen op 1.452.958 keuro te brengen. Hoeveel daarvan komt uit FS3-budget?

[Van dit bedrag komt er niets uit het FS3-budget.](#)

Hoeveel sociale leningen verwacht de minister met dit bedrag jaarlijks toe te kennen? Hoeveel sociale leningen, per jaar, zijn er de voorbije vier jaar toegekend (2019, 2020, 2021, 2022)? Welke bedragen, per jaar, zijn in die vier voorbije jaren uitgegeven aan deze sociale leningen? Aan hoeveel toegekende sociale leningen zitten we in 2023? Welk bedrag wordt er gemiddeld per sociale lening toegekend?

Jaar	Aantal	Volume
2019	4527	€ 780.946.082
2020	3464	€ 602.392.340
2021	4354	€ 807.709.791
2022	4735	€ 969.053.108

[Tot 31 oktober 2023 werden er door het VWF 5.382 leningen toegekend voor een bedrag van 1.198.615.707 euro. De gemiddelde lening bedroeg in 2023 voorlopig 222.708 euro. Als we dit](#)

doortrekken naar het budget 2024, kunnen er in 2024 in totaal 6.524 leningen worden toegekend door het VWF.

6. Voor de nieuwe sociale huurprijsberekening verhoogt de minister de huursubsidie enerzijds en past hij anderzijds de parameters in de berekening van de sociale huurprijs aan. Wat houden deze aanpassingen concreet in?

#### Eigen woning

- Het inkomensaandeel van 1/55ste van het jaarinkomen wordt verhoogd naar 1/54ste. Als het inkomen van de huurder meer bedraagt dan de toepasselijke inkomensgrens, wordt in de formule het inkomensaandeel als volgt gewijzigd:
  - 1/54ste van het inkomen naar 1/53ste, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
  - 1/53ste van het inkomen naar 1/52ste, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
  - 1/52ste van het inkomen naar 1/51ste, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- Iedere woning heeft een minimale huurprijs. De minimale huurprijs wordt met 2% verhoogd en zal voortaan bepaald worden tussen een vork van 102 en 204 euro in plaats van 100 en 200 euro (niet geïndexeerd), afhankelijk van de marktwaarde van de woning. Omdat voor lopende verhuringen de minimale huurprijs negen jaar vastligt, mits indexatie, worden de vastgelegde minimale huurprijzen met 2% verhoogd alvorens ze te indexeren naar het toepassingsjaar.

#### Ingehuurde woning

Voor de huurders die een ingehuurde woning van een woonmaatschappij krijgen toegewezen, bedraagt de huursubsidie voortaan maximaal 187,50 euro in plaats van 150 euro, te verhogen met 31,25 euro per persoon ten laste in plaats van 25 euro. (bedragen nog te indexeren)

Daarnaast wordt het verhogingspercentage van 10% dat in een aantal gemeenten van toepassing is, verhoogt naar 20%.

Er wordt ook in een aftopping van de verhoging voorzien door een minimale huurprijs na aftrek van de huursubsidie in de bouwen. Er wordt enerzijds een absoluut minimum van 125 euro (nog te indexeren) ingeschreven en anderzijds ook opgenomen dat die niet lager kan liggen dan 35% van de te betalen huurprijs.

Verder wordt de installatiepremie voor huurders, die een ingehuurde woning toegewezen krijgen, geschrapt. De huurder die een woning krijgt toegewezen waar de woonmaatschappij een zakelijk recht op heeft, ontvangt ook geen installatiepremie.

7. De huurprijs van SHM- en SVK-woningen blijft op een verschillende basis berekend worden. Is het daardoor mogelijk dat twee exact dezelfde sociale woningen qua huurprijs verschillend zijn omdat de ene woning een SHM-woning is en de andere een SVK-woning? Bepaalt het statuut van de woning met andere woorden mee de huurprijs?

Klopt. Het is inderdaad een verregaande, maar (nog) geen integrale harmonisering.

8. Sociale verhuurders kunnen sinds 2021 private onderzoeksbureaus aanstellen om te onderzoeken of een sociale huurder over onroerende goederen in het buitenland beschikt.



Welk budget is er de voorbije jaren per jaar voorzien voor deze onderzoeken en hoeveel budget is er jaarlijks uitgegeven?

Hoeveel sociale huurders zijn er de voorbije jaren gecontroleerd? Ook hierbij graag overzicht per jaar. Uit hoeveel van deze controles bleek er effectief sprake van eigendom? Ook hier graag een overzicht per jaar.

	2024	2023	2022	2021
Budget (in k euro)	5.000	5.000	5.000	5.000
Uitvoering (in k euro)		355	838	176

Hele periode, sinds juli  
2021

Provincie	Resultaat		Eindtotaal
	Leverde bewijs van buitenlandse onroerend bezit op	Leverde geen bewijs van buitenlandse onroerend bezit op	
Antwerpen	33	44	77
Limburg	300	215	515
Oost-Vlaanderen	90	125	215
Vlaams-Brabant	8	19	27
West-Vlaanderen	38	38	76
<b>Eindtotaal</b>	<b>469</b>	<b>441</b>	<b>910</b>

9. Controleert de minister ook bij woningaankopen in hoeverre een eigenaar reeds eigendom heeft in het buitenland? Dit is immers noodzakelijk voor het bepalen van het juiste percentage aan registratierechten (3% vs 12%) bij aankoop van een woning in Vlaanderen. Zo ja, hoe wordt dit gecontroleerd?

De controle op onroerend bezit in België gebeurt systematisch voor elke belastingplichtige die de toepassing van het verlaagd tarief vraagt aangezien VLABEL toegang heeft tot de authentieke gegevensbron met de eigendomstoestand van onroerende goederen in België. Voor buitenlandse onroerende goederen beschikt VLABEL niet over de nodige inlichtingen. Enkel wanneer de belastingplichtige zelf aangeeft dat er sprake is van een buitenlands bezit, wordt de tijdige vervreemding daarvan gecontroleerd. Er wordt onderzocht of het in de toekomst het mogelijk is om ook gebruik te maken van de inlichtingen die de FOD Financiën ontvangt binnen het kader van de DAC-richtlijn over eigendom van en inkomsten uit onroerende goederen van Belgische ingezetenen in het buitenland, maar daarvoor moet eerst worden nagegaan hoe accuraat deze gegevens zijn (op datum van de authentieke akte) en moet worden onderzocht op welke wijze de uitwisseling kan worden geautomatiseerd.

10. Het huidige bindend sociaal objectief loopt af op 31 december 2025. Momenteel hebben 120 gemeenten hun bindend sociaal objectief reeds behaald. Hoeveel sociale woningen zijn er vandaag gerealiseerd over de gehele periode, sinds de start van het BSO? Hoeveel procent is dit van het BSO? Acht u het realistisch dat het BSO gehaald wordt tegen eind 2025?

De ambitie van het BSO is om in de periode 2009-2025 te voorzien in 50.000 sociale huurwoningen. Volgens de laatste meting (meting 2023; dd. 31/12/2022) zijn er sinds de start van het BSO 48.124 woningen gerealiseerd of gepland in Vlaanderen. Dit is inclusief het aantal woningen dat gemeenten hebben opgegeven via de laatste convenant alsook de woningen uit de 'enveloppe' om zo snel te kunnen inspelen op opportuniteiten en bedraagt dus 96% van het vooropgestelde objectief.

11. Het gezamenlijk budget voor huurpremie en huursubsidie bedraagt 127.844 keuro. Hoeveel gaat naar huurpremie en hoeveel naar huursubsidie? Hoeveel bedraagt het gemiddeld bedrag per huurder voor enerzijds de huurpremie en anderzijds de huursubsidie dat u bij de opmaak van dit budget heeft gehanteerd?

Er gaat 67.500 keuro naar huursubsidies en 60.344 keuro naar huurpremies. In het budget voor de huursubsidies is 8.500 keuro voorzien voor de verhoogde huursubsidie aan huurders die een ingehuurde woning van een woonmaatschappij krijgen toegewezen. Er is rekening gehouden met een gemiddelde maandelijkse premie van 237 euro voor huursubsidies en van 204 euro voor huurpremies.

12. Het verschil tussen VAK en VEK in deze begroting is gigantisch, 3,3 miljard euro VAK versus 444 miljoen euro VEK. Hoe verklaart u dit? Op welke termijn verwacht u die 3,3 miljard effectief uit te geven?

Sinds de introductie van de VCO wordt enkel nog gewerkt met vastleggingskredieten en vereffeningskredieten. Vastleggingsmachtigingen worden ook herleid tot VAK, i.p.v. de vroegere 'MAC'.

De machtigingen bij VMSW (QF0-1QDG5QK-IS) en VWF (QF0-1QDG5PJ-IS) vertegenwoordigen grote bedragen en staan geregistreerd als VAK's. Dit verklaart grotendeels het verschil tussen VAK en VEK.

Vb:

- FS3 = 1 miljard
- BSL = 1,3 miljard
- Huurwaarborgleningen = 20 MIO
- Marktconforme leningen = 220 MIO
- Renteloze leningen aan HOI's = 100 MIO