



# Beleidsnota Wonen 2019-2024

**Matthias Diependaele**

Vlaams Minister van Financiën en Begroting, Wonen en  
Onroerend Erfgoed

## I. INHOUDSOPGAVE

<b>I. INHOUDSOPGAVE .....</b>	<b>2</b>
<b>II. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>III. SAMENVATTING .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. OMGEVINGSANALYSE.....</b>	<b>6</b>
1. Inleiding.....	6
2. Algemene context.....	6
2.1. Demografie.....	6
2.2. Kenmerken van de woningmarkt .....	7
2.2.1. Eigendomsstatuut.....	7
2.2.2. Woningtypologie .....	7
2.2.3. Activiteit op de woningmarkt.....	8
2.3. Macro-economische gegevens.....	9
3. Woningkwaliteit .....	10
3.1. Fysische staat.....	10
3.2. Energiezuinigheid van de woning.....	10
4. Betaalbaarheid.....	11
4.1. Woonquote.....	12
4.2. Resterend inkomen onder de budgetnorm.....	12
5. Woonzekerheid.....	13
5.1. Private huursector .....	13
5.2. Sociale huursector .....	13
5.3. Eigendomssector .....	13
6. Afstemming vraag en aanbod .....	14
6.1. Kwantitatief .....	14
6.2. Kwalitatief.....	14
<b>V. WONEN .....</b>	<b>15</b>
1. Inhoudelijk Structuurelement 1: Woningkwaliteit.....	15
SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol .....	15
OD 1.1. Een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen .....	15
OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen.....	16
OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt .....	16
OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand .....	18
OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen.....	19
OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting.....	19

OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren.....	20
OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren .....	21
2. Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.....	21
SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken .....	21
OD 2.1 Wonen draagt bij aan de preventie en bestrijding van armoede .....	21
OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	22
OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft.....	23
OD 2.4 Verwerven van de eigen woning stimuleren voor wie het nodig heeft.....	23
SD 3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd .....	24
OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt.....	24
OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt.....	25
OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen .....	25
SD 4: Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt.....	25
OD 4.1 De eerlijke toegang tot de private huurmarkt stimuleren en sensibiliseren .....	25
OD 4.2 Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt.....	26
OD 4.3 We streven naar een meer inclusief woonaanbod onder andere via een structurele samenwerking tussen wonen en welzijn.....	28
3. Inhoudelijk structurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.....	29
SD 5 Een beter en breder woonaanbod .....	29
OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid.....	29
OD 5.2 Wettelijk kader voor een divers en betaalbaar privaat huuraanbod .....	30
OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd .....	30
OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod.....	31
OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren .....	31
OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector.....	34
OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd.....	34
4. Inhoudelijk structurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium.....	35
OD 6.1 Performante woonactoren.....	35
OD 6.2 Lokaal woonbeleid.....	38
OD 6.3 Onderbouwd beleid.....	40
OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving .....	42
OD 6.5 Performante overheid .....	43
<b>VI. LIJST MET AFKORTINGEN .....</b>	<b>45</b>
<b>VII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'</b>	<b>46</b>

## II. INLEIDING

In een warm Vlaanderen moet iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen. De Vlaamse regering maakt daar werk van en geeft de nodige ondersteuning en aandacht aan alle segmenten van de woningmarkt. Hierbij kan ze rekenen op tal van actoren en partners die het woonbeleid mee helpen vormgeven.

De demografische evolutie, gekenmerkt door bevolkingstoename en gezinsverdunning, stelt de woningmarkt voor uitdagingen. Naast traditionele woonvormen besteed ik in overleg met mijn collega-ministers aandacht aan nieuwe woontypologieën en -vormen om hier op in te spelen.

Op 1 januari 2021 treedt het nieuwe kader voor de woningkwaliteitsbewaking in werking. In de nieuwe regeling wordt er meer gefocust op zwaardere inbreuken op de minimale woningkwaliteitsvereisten.

Deze regeerperiode investeer ik meer dan ooit in de nieuwbouw en renovatie van sociale woningen. De toewijzing van een sociale woning gebeurt voortaan op een chronologische manier, waarbij de voorrangregel van lokale binding geldt. Om misbruiken te voorkomen, voer ik een middelentoets in bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Ook fraude sluit ik maximaal uit door controle op buitenlandse eigendom mogelijk te maken. Op deze manier komen de woningen toe bij degenen die er effectief recht op hebben. De leefbaarheid in sociale woningwijken kan door middel van maatwerk van het lokaal bestuur verbeterd worden.

Eigendomsverwerving zal ik verder blijven ondersteunen. Ook deze regeerperiode worden substantiële volumes ter beschikking gesteld voor sociale leningen.

Het woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Naast de rechten en plichten van de huurders en verhuurders, biedt het evenwichtige kader ook meer mogelijkheden inzake de verduurzaming van het privaat huurpatrimonium. De nieuwe regelgeving betreffende de medehuur en de studentenhuur zal ik evalueren en desgewenst optimaliseren. Ten slotte ga ik ook de nodige bestuurlijke uitdagingen niet uit de weg. Omwille van klantvriendelijkheid en een gedegen lokaal woonbeleid vorm te kunnen geven, worden er sociale woonmaatschappijen gecreëerd door het samengaan van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

### III. SAMENVATTING

Inzake woningkwaliteit wil ik inzetten op een doordachte handhavingspiramide. Van communicatie over de minimale woningkwaliteitsnormen, over de waarschuwingsprocedure, de administratieve procedure en de strafrechtelijke procedure. Het nieuwe beleidskader woningkwaliteit dat in werking treedt op 1 januari 2021 wordt gecommuniceerd naar het brede publiek, met specifieke aandacht voor huurders, verhuurders en lokale besturen. Om verhuurders meer duidelijkheid te verschaffen op lange termijn over de minimale energievereisten, wordt een traject richting 2050 opgesteld. Daarnaast ga ik na of een specifiek beoordelingskader inzake minimale normen zich opdringt voor nieuwe woontypologieën en -vormen.

Voor de sociale huurwoningen worden strengere energienormen opgelegd voor nieuwbouw en renovatie, waardoor deze sector een voortrekkersrol zal vervullen op de residentiële woningmarkt. Voor nieuwbouw en renovatie van sociale woningen wordt de komende vijf jaar minstens 833 miljoen euro per jaar ter beschikking gesteld van de SHM's. Tegen het einde van deze regeerperiode stel ik de nieuwe objectieven vast voor de gemeenten voor de periode 2026-2035.

De sociale leningen worden gecentraliseerd ondergebracht bij het Vlaams woningfonds. Ik evalueer de renteberekening, rekening houdend met het sociaal karakter van de sociale leningen, de risico's en de evolutie van de marktrente en het private aanbod. Voor de erkende kredietmaatschappijen wordt de dubbele waarborg beëindigd.

Eind vorige regeerperiode is een substantiële uitbreiding van de tegemoetkomingen in de huurprijs verwezenlijkt, die zich de komende jaren zal verwezenlijken. Ik zal onderzoeken of binnen de budgettaire mogelijkheden een verdere versterking van dit instrument mogelijk is.

Naast de rechten zijn er ook de plichten. Ik zal dan ook de toegang tot de sociale huurmarkt verstrengen d.m.v. de middelentoets. Daarnaast maak ik het mogelijk dat SHM's via een raamovereenkomst fraudeonderzoeken in het buitenland laten uitvoeren. De Vlaamse regering bepaalt het kader daarvoor.

Sinds 1 januari 2019 is het nieuwe woninghuurdecreet van kracht. Met respect voor het stabiele en evenwichtige wettelijk kader, zal ik in het bijzonder de bepalingen rond studentenhuur en medehuur evalueren en desgewenst aanpassen. Omtrent de studentenhuur richt ik in de schoot van het agentschap Wonen-Vlaanderen een permanent overlegplatform op met de studentensteden.

Ik voer een evaluatie uit van de projecten uit de "proefomgeving experimentele woonvormen", met oog op het maximaal wegnemen van hindernissen binnen het beleidsveld Wonen.

Een belangrijke bestuurlijke verandering situeert binnen de sociale woonactoren zelf. In functie van de klantvriendelijkheid, transparantie en gedegen samenwerking over diverse activiteiten op vlak van sociale huisvesting en in uitvoering van een kwalitatief lokaal woonbeleid, zullen de sociale woonactoren binnen een werkingsgebied tegen 1 januari 2023 moeten versmelten tot één sociale woonmaatschappij.

Op dit moment telt Vlaanderen 49 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid waaraan 208 Vlaamse gemeenten participeren. Nog voor het einde van dit jaar zal ik de subsidieaanvraag van 70 IGS-projecten beoordelen waar maar liefst 255 gemeenten ervoor kiezen om samen te werken binnen een intergemeentelijk verband.

## IV. OMGEVINGSANALYSE

### 1. Inleiding

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.' (art. 3 van de Vlaamse Wooncode).

De verschillende aspecten uit art. 3 van de Vlaamse Wooncode worden in het Woonbeleidsplan Vlaanderen mee verwerkt in strategische doelstellingen:

- SD 1. In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol;
- SD 2. In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar;
- SD 3. In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning;
- SD 4. In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd;
- SD 5. In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning.

Het zijn deze doelstellingen die worden belicht in de omgevingsanalyse aan de hand van beschikbare cijfergegevens. Dit is een beknopte analyse. Het wonen in Vlaanderen wordt uitgebreid beschreven in het rapport 'Wonen in Vlaanderen anno 2018' van het Steunpunt Wonen.

### 2. Algemene context

Onder punt 2.2 worden eerst een aantal algemene kenmerken van de woningmarkt in Vlaanderen besproken. Nadien volgen enkele macro-economische gegevens die de context van het wonen in Vlaanderen mee bepalen. Maar in eerste instantie ga ik dieper in op de voorziene demografische evolutie.

#### 2.1. Demografie

In 2018 telde het Vlaams Gewest ongeveer 2.800.000 huishoudens, wat een toename was met 227.000 tegenover 2008. Volgens de prognoses van het Federaal Planbureau zal het aantal huishoudens blijven toenemen tot ongeveer 3 miljoen in 2030 en 3.250.000 in 2050.

Net als in de voorbije periode, zal de stijging in grote mate plaatsvinden bij de eenpersoonshuishoudens. Ook het aantal eenoudergezinnen en koppels zonder kinderen zal toenemen. Het aantal koppels met kinderen zal verder dalen.

Vlaams Gewest	2008	2018	2020	2030	2050
Eénpersoonshuishoudens	767 023	905 362	920 885	1 050 474	1 272 756
Koppels zonder kinderen	750 445	800 826	821 004	868 308	874 078
Koppels met kinderen	819 474	816 008	817 686	789 347	775 801
Eénoudergezinnen	205 509	237 850	232 850	244 514	271 356
Andere private huishoudenstypes	37 598	46 962	49 576	52 578	58 451
Totaal	2580049	2807008	2842001	3005220	3252442

Bron : 2008-2018 : waarnemingen, Statbel; 2019-2071 : vooruitzichten, FPB en Statbel

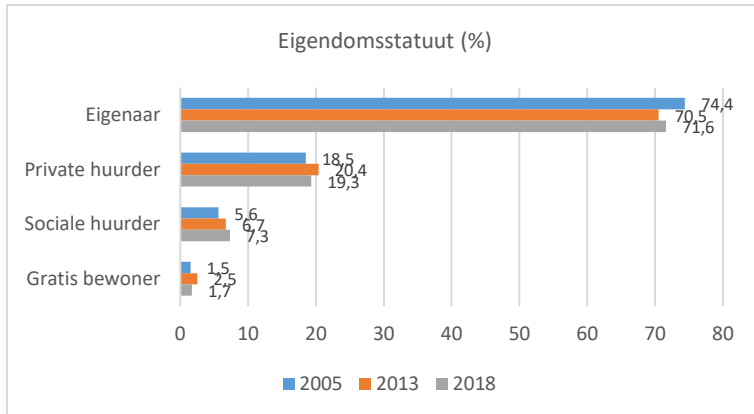
## 2.2. Kenmerken van de woningmarkt

### 2.2.1. Eigendomsstatuut

De verhouding tussen de verschillende deelmarkten is een belangrijke contextfactor omdat de verschillen in betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid,... groot zijn.

In 2018 was 72% van de huishoudens eigenaar van de woning waarin ze wonen. Het aandeel private huurders bedraagt 19% en het aandeel sociale huurders 7%. Een klein aandeel (2%) woont gratis.

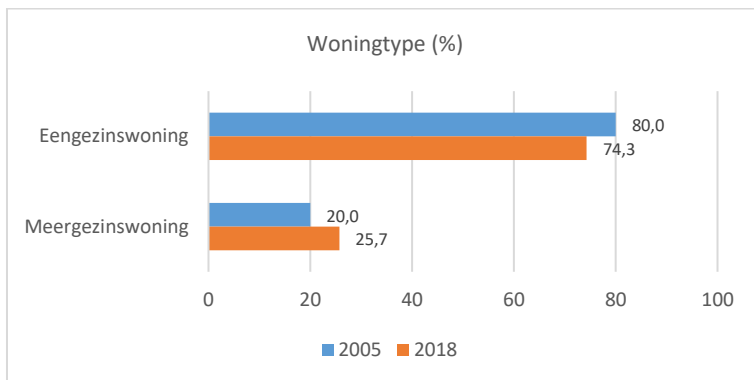
Het eigendomsstatuut is ten opzichte van 2013 zo goed als stabiel gebleven. In 2005 was het aandeel eigenaars iets groter (namelijk 74%), maar er zijn geen grote verschuivingen.



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

### 2.2.2. Woningtypologie

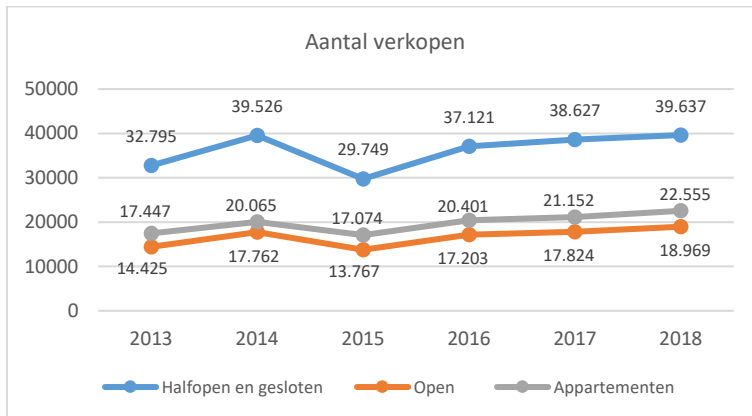
De woningmarkt blijft gedomineerd door eengezinswoningen. Maar er is toch een duidelijke wijziging in de samenstelling van de woningvoorraad: het aandeel appartementen stijgt van 20% in 2005 naar 26% in 2018.



Bron: Woonsurvey 2005 & Woonsurvey 2018

### 2.2.3. Activiteit op de woningmarkt

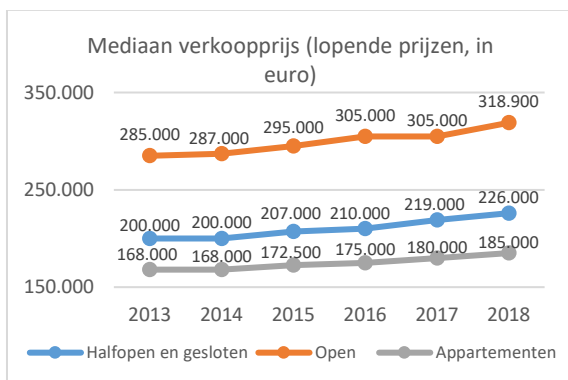
Het jaarlijkse aantal verkopen neemt sinds 2015 stelselmatig toe voor alle woningtypes.



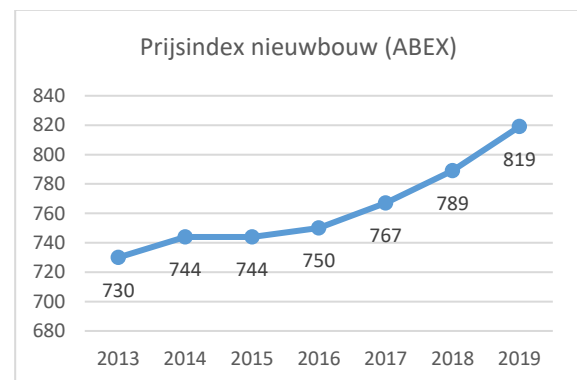
Bron: Statbel – Bouwen en wonen - vastgoedprijzen

### 2.2.4. Prijzen op de woningmarkt

De onderstaande figuur laat een gestage toename in de mediaan verkoopprijs van woningen zien. Deze toename is merkbaar voor alle woningtypes. De prijsevolutie voor nieuwbouw wordt opgevolgd door de ABEX-index. Onderstaande figuur toont dat de bouwkosten stelselmatig toenemen.



Bron: Statbel – Bouwen en wonen - vastgoedprijzen

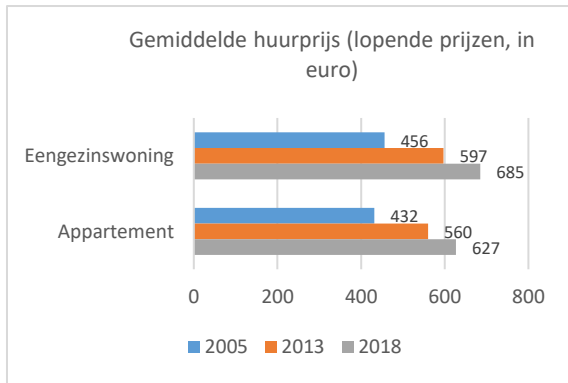


Bron: Associatie van Belgische experts (ABEX)

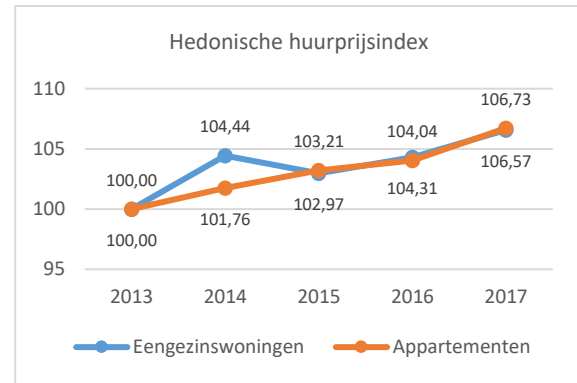
De gemiddelde nominale huurprijs voor een eengezinswoning gaat van 456 euro in 2005 naar 685 euro in 2018 (een toename van 33%). De huurprijs voor appartementen stijgt met 31% (van 432 euro in 2005 naar 627 in 2018). In reële termen betekent dit dat de gemiddelde huur voor eengezinswoningen tussen 2013 en 2018 jaarlijks stijgt met 1,4%. De huurprijs voor appartementen stijgt in dezelfde periode jaarlijks met 1% bovenop inflatie.

De hedonische huurprijsindex geeft weer hoe de huurmarktwaarde van eenzelfde woning bij het aangaan van een nieuw contract evolueert doorheen de tijd. De huurprijs is zowel voor appartementen als voor woningen ongeveer met 7 % gestegen tussen 2013 en 2017. Dit komt overeen met een jaarlijkse reële stijging van 1,1%.





Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2018

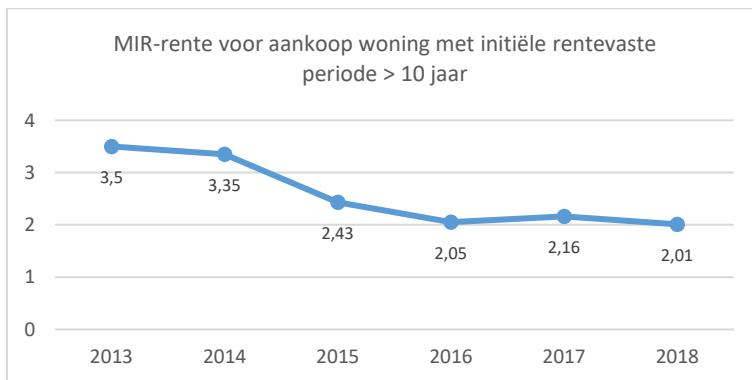


Bron: berekening door het Steunpunt Wonen, zie [rapport huurschatter](#)

De vastgestelde prijsstijgingen op de woningmarkt impliceren evenwel niet noodzakelijk het ontstaan van betaalbaarheidsproblemen. Hier wordt onder punt 4 (betaalbaarheid)dieper op ingegaan.

### 2.3. Macro-economische gegevens

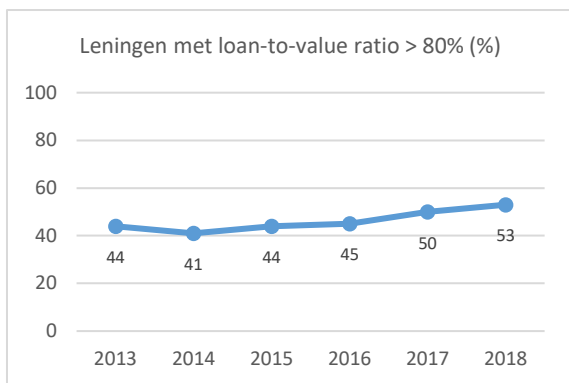
De rente bepaalt de kostprijs van een hypothecaire lening en is dus een belangrijke determinant van de betaalbaarheid van een eigen woning. De MIR-enquête, een maandelijks gehouden geharmoniseerde enquête van de Nationale Banken binnen het eurogebied, toont de gewogen gemiddelde rentetarieven die de Belgische kredietinstellingen toepassen bij kredietovereenkomsten en deposito's in euro met de gezinnen. Het betreft hier de rente van de leningen voor de aankoop van een woning met een initiële rentevaste periode voor meer dan 10 jaar. De laatste jaren is er een duidelijke daling van de MIR-rente.



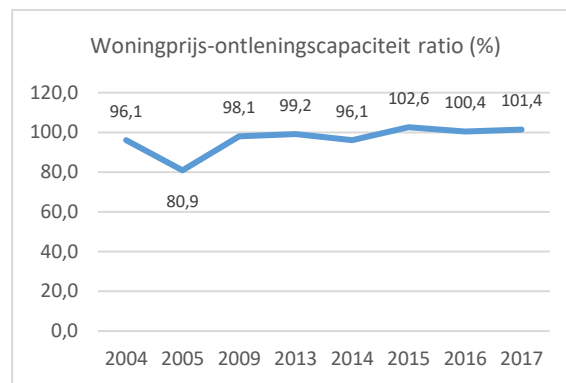
Bron: NBB - MIR

Hieronder wordt het aandeel van het totale volume aan leningen getoond dat tijdens het jaar wordt afgesloten met een loan-to-value ratio (=de omvang van het aangevane krediet uitgedrukt ten opzichte van de waarde van de woning) van meer dan 80%. In 2018 heeft 53% van de hypothecaire leningen een loan to value van meer dan 80%.

De woningprijs-ontleningscapaciteit ratio is in essentie een meer gedetailleerde vorm van de verhouding tussen de woningprijs en het inkomen waarbij ook rekening gehouden wordt met de intrestvoet en de fiscale woonvoordelen voor eigenaars. Als de woningprijs hoger ligt dan de ontleningscapaciteit (ratio > 1), geeft dit aan dat er voor de gemiddelde woning meer betaald wordt dan het gemiddelde gezin kan betalen. In Vlaanderen lijkt de woningprijs redelijk in verhouding met de ontleningscapaciteit.



Bron: NBB – Financial Stability Reports



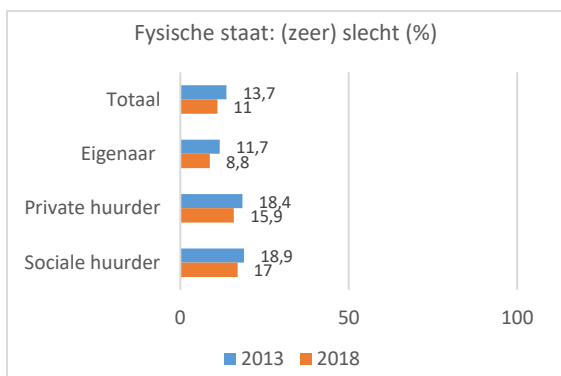
Bron: Woningprijs-ontleningscapaciteit ratio zoals berekend in [het rapport van Vastmans e.a. \(2014\)](#)

### 3. Woningkwaliteit

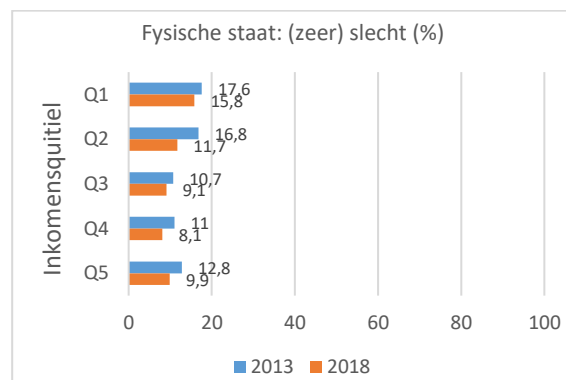
In het onderstaande hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de woningkwaliteit op de Vlaamse woningmarkt.

#### 3.1. Fysische staat

De fysische staat<sup>1</sup> van de Vlaamse woningen is verbeterd tussen 2013 en 2018. Het aandeel woningen in (zeer) slechte staat daalt van een kleine 14% naar 11%.



Bron: Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018



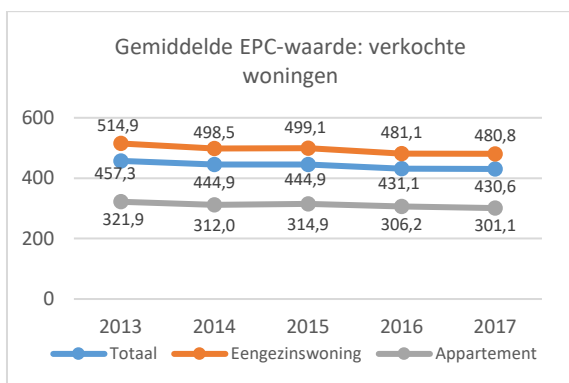
Bron: Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

#### 3.2. Energiezuinigheid van de woning

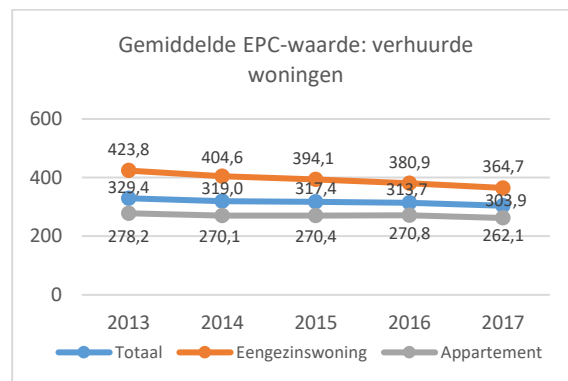
Bij verkoop of verhuur van een woning moet een energieprestatiecertificaat (EPC) opgemaakt worden. We zien dat de gemiddelde EPC-waarde van de verkochte woningen geleidelijk afneemt tussen 2013 en 2017. Verder merken we ook op dat appartementen gemiddeld een lagere EPC-waarde hebben bij verkoop dan eengezinswoningen.

De gemiddelde EPC-waarde van verhuurde woningen ligt zowel voor appartementen als voor eengezinswoningen gemiddeld lager dan die van de verkochte woningen. Verder hebben appartementen ook bij verhuurde woningen een lagere gemiddelde EPC-waarde.

<sup>1</sup> Deze indicator over de fysische staat bestaat uit de meest betrouwbare elementen uit de indicator van Vanneste et al. (2004), zijnde de vragen over het dak, de dakgoot en ramen, in combinatie met vragen over vochtschade.

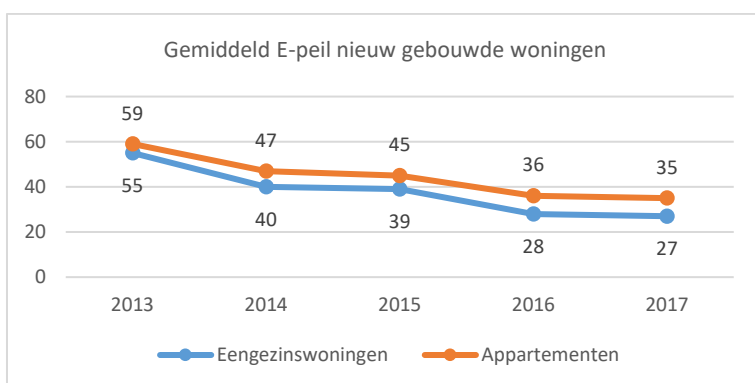


Bron: VEA, 2017



Bron: VEA, 2017

Het E-peil is een score die aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw is. Nieuwbouwwoningen in Vlaanderen met een bouwaanvraag sinds 2006 moeten verplicht een bepaald E-peil halen. Het maximaal E-peil dat van toepassing is, wordt bepaald door de datum van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of van de melding. Sinds 2013 daalt het E-peil zowel voor eengezinswoningen (van 55 naar 27) als voor appartementen (van 59 naar 35).



Bron: VEA, EPB-cijfer rapport 2006-2018

#### 4. Betaalbaarheid

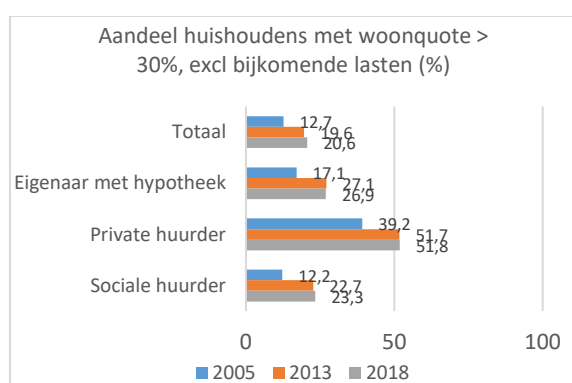
De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de verhouding tussen het inkomen en de woonkosten. Dit kunnen de naakte woonkosten zijn (respectievelijk de maandelijkse afbetaling voor eigenaars en de maandelijkse huurprijs voor de huurders) of de totale woonkosten (de naakte woonkosten aangevuld met de andere woonuitgaven zoals elektriciteit, verwarming, water).

Om de betaalbaarheid te meten, kunnen verschillende indicatoren worden gehanteerd: de methode van de woonquote (aandeel van het inkomen dat aan de naakte woonuitgaven wordt gespendeerd) of de methode van het resterend inkomen (inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven) t.o.v. de budgetnorm (budgetstandaard die aangeeft waarover een huishouden minimaal moet kunnen beschikken om menswaardig te kunnen participeren aan de samenleving). Hieronder wordt eerst de woonquote besproken, en nadien het resterend inkomen t.o.v. de norm. Voor beide indicatoren kijken we naar de naakte woonkosten.

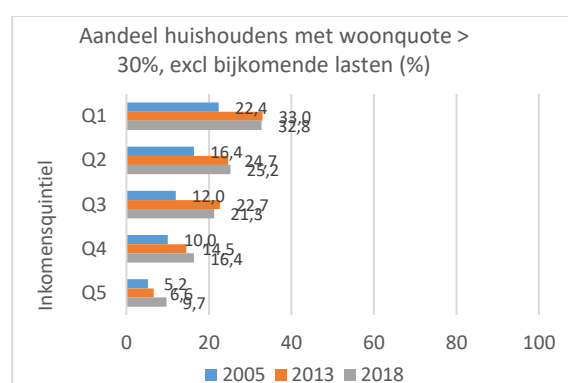
#### 4.1. Woonquote

In 2018 gaf 1 op de 5 Vlaamse huishoudens meer dan 30% van het besteedbaar inkomen uit aan naakte woonkosten. Het gaat om de uitgaven voor huur of afbetaling van de woonlening, zonder bijkomende woonuitgaven voor verzekering, taksen, onderhoud en nutsvoorzieningen. Dit aandeel is tegenover 2013 stabiel gebleven. In de periode 2005-2013 werd nog een stijging genoteerd.

In 2018 hadden 52% van de private huurders en 23% van de sociale huurders een woonquote hoger dan 30%. Dit zijn dezelfde aandelen als in 2013. Ook voor de eigenaars met een hypotheek zijn de aandelen stabiel gebleven. In de periode 2005-2013 werd in elke deelmarkt nog een stijging genoteerd.



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

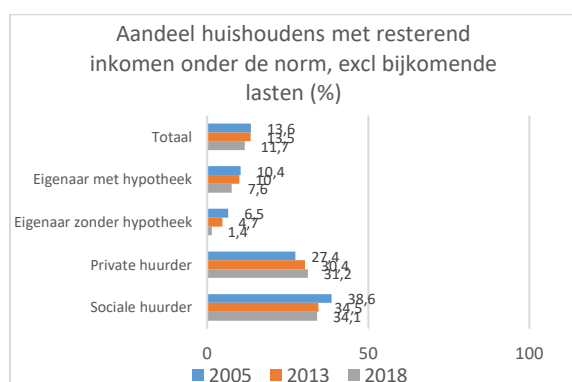


Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

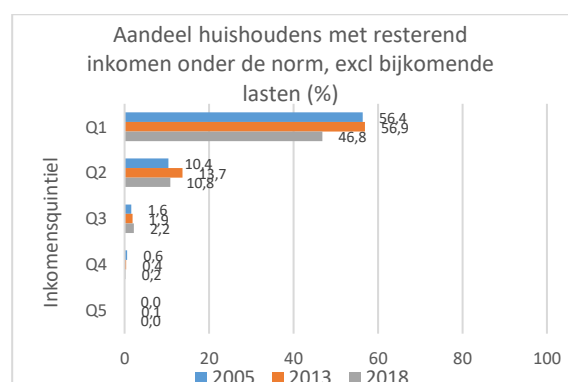
#### 4.2. Resterend inkomen onder de budgetnorm

De methode van het resterend inkomen t.o.v. de budgetnorm geeft een ietwat ander beeld van de betaalbaarheid dan de woonquote. Het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsprobleem blijft volgens deze indicator min of meer stabiel tussen 2005 en 2013. Het aandeel daalt tussen 2013 en 2018.

We zien dat de algemene daling tussen 2013 en 2018 vooral het gevolg is van een verbetering van de betaalbaarheid op de eigendomsmarkt. Het aandeel huishoudens op de huurmarkt met een resterend inkomen onder de norm blijft min of meer gelijk.



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013 & Woonsurvey 2018

## 5. Woonzekerheid

Woonzekerheid betreft de individuele mogelijkheid om in een woning te blijven wonen, zolang men het wenst, binnen de voorwaarden voor betaalbaarheid en kwaliteit en mits naleving van een aantal plichten.

### 5.1. Private huursector

Op de huurmarkt uit de problematiek van woononzekerheid zich het scherpst in de uithuiszettingen. Wanneer een private verhuurder in conflict komt met de huurder, is de tussenkomst van een vrederechter noodzakelijk om de huurder uit de woning te zetten. In deze gerechtelijke procedure zijn drie kernmomenten te onderscheiden: de inleiding van de procedure, de veroordeling tot uithuiszetting door een vrederechter en de effectieve uithuiszetting. Hoe verder in dit proces, hoe minder gegevens beschikbaar zijn. We onderhouden contacten met VVSG, de FOD justitie en de gerechtsdeurwaarders om deze gegevens te verkrijgen, maar voorlopig zijn er geen (volledige / betrouwbare) administratieve gegevens beschikbaar.

### 5.2. Sociale huursector

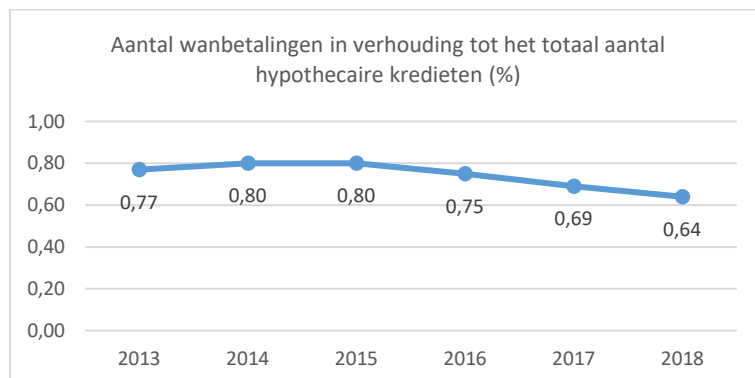
In vergelijking met de private huursector is de woonzekerheid in de sociale huisvesting groot. Deze woonzekerheid is wettelijk geregeld in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Sociale verhuurders kunnen op basis van de Vlaamse Wooncode de sociale huurovereenkomst opzeggen als de huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder of als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.

Voor het jaar 2017 hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen 424 uithuiszettingen gerapporteerd. Ook sociale verhuurkantoren rapporteren over het aantal uithuiszettingen. Voor het jaar 2016 ging het over 192 uithuiszettingen; voor het jaar 2017 over 231.

### 5.3. Eigendomssector

De voornaamste bedreiging voor de woonzekerheid in de Vlaamse eigendomssector is de kans op het niet kunnen terugbetalen van de hypothecaire lening. Een indicatie hiervoor is het aantal wanbetalingen t.o.v. het totaal aantal hypothecaire kredieten. Onderstaande figuur toont dat dit aandeel de laatste jaren lichtjes afneemt. In 2018 waren 0,64% van de hypothecaire kredieten wanbetalingen.



Bron: NBB – wanbetalingen hypothecaire kredieten

## 6. Afstemming vraag en aanbod

Op een goed werkende woningmarkt zijn vraag en aanbod in evenwicht en beschikken gezinnen over voldoende keuzevrijheid. Het gaat niet louter om een evenwicht tussen vraag en aanbod in kwantitatieve zin ('voldoende' aanbod), maar vooral om de kwalitatieve afstemming om zo alle gezinnen de mogelijkheid te bieden om menswaardig te wonen volgens hun woonbehoefte.

### 6.1. Kwantitatief

Een eerste algemene indicatie van de afstemming tussen vraag en aanbod is de verhouding tussen het aantal woongelegenheden en huishoudens. Dit aandeel blijft redelijk constant tussen 2013 en 2018: er zijn tussen de 13 en 14% meer woningen dan huishoudens in Vlaanderen. De Vlaamse woningmarkt is dus niet te krap. Daarbij dient enerzijds te worden opgemerkt dat dat overschot bestaat uit de frictielegeestand, het structurele overschot, de tweede verblijven, de kamerwoningen enzovoort, en anderzijds dat bepaalde groepen huishoudens niet voorkomen in het Rijksregister.

### 6.2. Kwalitatief

Eerst komt het aandeel Vlaamse huishoudens met een gebrek aan woonruimte<sup>2</sup> aan bod. In 2018 woonden 2% van de huishoudens in een woning met gebrek aan woonruimte. Het aandeel huishoudens met een tekort aan woonruimte is afgenomen. In 2013 lag dit aandeel nog op 5%.

Een ander aspect is het aandeel 'noodkopers'. Noodkopers zijn huishoudens die deels uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning aangekocht hebben, zonder de mogelijkheid er financiële middelen in te investeren om de woning op een voldoende goed kwaliteitsniveau te brengen, met o.m. hoge energiefacturen tot gevolg. In 2013 voldoet 4% van de eigenaars in Vlaanderen aan de definitie van noodkopers<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Dit wil zeggen dat het huishouden niet kan beschikken over een minimum aantal kamers, aangepast aan de omvang en samenstelling van het huishouden.

<sup>3</sup> Geoperationaliseerd als 'aandeel huishoudens dat eigenaar-bewoner is, een betaalbaarheidsprobleem heeft en een woning betreft van ontoereikende technische kwaliteit

## **V. WONEN**

### **1. Inhoudelijk Structurelement 1: Woningkwaliteit**

SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol

*OD 1.1. Een proactief en resultaatgericht woningkwaliteitsbeleid gebaseerd op minimumnormen en streefdoelen*

Uit het Grote Woononderzoek 2013 (GWO 2013) blijkt dat naar schatting 350.000 woningen of 13% van het totale Vlaamse woningbestand structurele ingrepen nodig hebben om een toereikende woningkwaliteit te halen. De woningkwaliteit is sinds 2001 wel significant verbeterd voor de groep woningen die van 'matige' kwaliteit waren, maar dat is amper zo voor de woningen van 'slechte tot zeer slechte' kwaliteit. Ik zet daarom prioritair in op het bevorderen van de kwaliteit van deze slechte tot zeer slechte woningen. Hierbij is bijzondere aandacht nodig voor de private huurmarkt.

Het huidige handavingsinstrumentarium voor de minimale woningkwaliteit bestaat in hoofdlijnen uit een tweesporenbeleid: enerzijds een administratieve handhaving (met heffingsplicht) en anderzijds de strafrechtelijke handhaving. Ik ontwikkel naast deze administratieve en strafrechtelijke handhaving bijkomende instrumenten, zodat we tot een doordachte handavingspiramide komen. Die piramide begint onderaan bij het stimuleren van een vrijwillige naleving van de minimumnormen. Ik zet in functie daarvan in op uitgebreide communicatie over de minimumnormen, zowel t.a.v. de burgers als t.a.v. alle betrokken bestuursniveaus (zie ook verder OD 1.2). Ik organiseer ook een structureel overleg over woningkwaliteit met relevante partners, waaronder het Netwerk Brandweer. Het preventief toezicht is de volgende schakel in de handavingspiramide. Ik stimuleer in het licht daarvan het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken zonder dat er een vermoeden is van woningkwaliteitsproblemen. Dat kan op vraag van de verhuurder of op eigen initiatief van de gemeente of Wonen-Vlaanderen. Voor de private huurmarkt staat in deze schakel het conformiteitsattest centraal. Ik moedig de gemeenten dan ook verder aan om het conformiteitsattest op hun grondgebied te verplichten. Om dit op grotere schaal mogelijk te maken, werk ik een opleidings- en certificeringstraject voor woningcontroleurs uit (zie verder OD 1.4). Met dit traject hebben we tot doel dat gemeenten in de toekomst beroep zullen kunnen doen op voldoende woningcontroleurs die door het gewest zijn opgeleid. Waar deze sensibiliserende en preventieve aanpak faalt, is een sterkere interventie en een steeds dwingender optreden nodig. Dat dwingender optreden kan gaan over het toepassen van de waarschuwingsprocedure (nieuw vanaf 2021), de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en, voor de ergste gevallen van krotverhuur, de strafrechtelijke procedure.

Tegelijk neem ik initiatieven opdat burgers hun woningen van 'matige' en 'goede' kwaliteit onderhouden en tijdig opwaarderen volgens de (doorheen de tijd stijgende) kwaliteits- en duurzaamheidsvereisten. In functie daarvan stel ik samen met de betrokken bevoegde ministers, vb. de minister bevoegd voor het omgevingsbeleid en het energiebeleid, streefdoelen voor woningen vast. Dit zijn hogere kwaliteitsdoelstellingen die de burger een beeld geven van waar zijn woning op langere termijn best kan aan voldoen. Op die manier kan hij keuzes maken en de nodige investeringen plannen.

## *OD 1.2 Algemene woningkwaliteitsnormen ondersteunen het menswaardig wonen*

### **Normen Vlaamse Wooncode**

De veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, staan in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Ze zijn verder uitgewerkt in technische verslagen. Dat zijn gestandaardiseerde controlelijsten die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. De woningcontroleur gaat met die controlelijsten aan de slag en kruist er de gebreken op aan die hij in een woning aantreft. De Vlaamse regering heeft op heden drie modellen van technische verslagen vastgesteld: één voor zelfstandige woningen, één voor kamerwoningen en één voor kamers bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

In de vorige regeerperiode zijn de vereisten uit de Vlaamse Wooncode, samen met de voornoemde technische verslagen, aan een diepgaande wetenschappelijke evaluatie onderworpen. Die evaluatie leidde tot een grondige bijsturing van de technische verslagen. Deze bijsturing treedt in werking op 1 januari 2021. De belangrijkste aanpassing is dat er wordt afgestapt van de werkwijze met strafpunten. Daarnaast is de introductie van een maximale energiescore een belangrijke nieuwigheid.

Mijn administratie voert deze optimalisaties aan de technische verslagen uit en zal daarover zowel het brede publiek (verhuurders, huurders en eigenaars) als de professionele belanghebbenden (lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en verenigingen voor huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars) informeren.

In het technisch verslag wordt de energetische component verder uitgewerkt. Naast de verplichting tot dakisolatie en dubbele beglazing wordt de maximale EPC-score richting 2050 gradueel bepaald, rekening houdend met de woningtypologie. Een duidelijk langetermijnperspectief bevordert het draagvlak en planningsproces voor energetische ingrepen.

Tenslotte zal ik een specifiek beoordelingskader onderzoeken voor nieuwe woonvormen waarvoor blijkt dat de bestaande technische verslagen niet of moeilijk toepasbaar zijn (zie OD 5.7).

## *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. Het is in eerste instantie de burgemeester die het attest uitreikt. Dat kan op verzoek van een verhuurder of op eigen initiatief. Wonen-Vlaanderen reikt het attest in een beperkt aantal gevallen ook uit, bijvoorbeeld in het kader van een tegemoetkoming in de huurprijs. De gemeente kan nu al het conformiteitsattest -al dan niet gefaseerd- op haar grondgebied verplichten voor de huurmarkt en ik wens hen daar verder in aan te moedigen

Zoals reeds gezegd onder OD 1.1 moedig ik gemeenten verder aan om dergelijke verplichting in te voeren. Om de controlekwaliteit en -capaciteit te bevorderen, werk ik, in samenwerking met de ministers bevoegd voor Onderwijs en Werk en met de publieke en private opleidingsverstrekkers, een opleidings- en certificeringskader voor woningcontroleurs uit. Op die manier kom ik tegemoet aan de algemene vraag naar een betere omkadering van de lokale besturen, die zelf ook woningcontroleurs moeten aanstellen. Dit initiatief zal ervoor zorgen dat de lokale besturen ofwel gemakkelijker personeelsleden met de juiste competenties



kunnen aanwerven ofwel competente private woningcontroleurs kunnen aanwijzen. Ik bouw ook een adequate controle op de gecertificeerde woningcontroleurs uit.

Ik neem een regelgevend initiatief om de afgifte van het conformiteitsattest voor een kamerwoning te weigeren als 1) de bewoners in de kamerwoning gedomicilieerd zijn en 2) op voorhand wordt vastgesteld dat de kamerwoning onvergund is opgedeeld. Als de niet-vergunde situatie pas wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, moet het conformiteitsattest als niet bestaande worden beschouwd.

### **Administratieve woningkwaliteitsprocedures**

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring -die onder andere kan ingeleid worden door de bewoner/huurder- bestaat uit een nauwe samenwerking tussen het lokaal bestuur en Wonen-Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij staat in contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of onbewoonbaar. Wonen-Vlaanderen adviseert en ondersteunt hem daarbij. Het agentschap deelt ook kosteloos het dossieropvolgingssysteem VLOK met de lokale besturen, zodat woningkwaliteitsdossiers gezamenlijk en volledig digitaal opgevolgd kunnen worden. Wonen-Vlaanderen neemt de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen ook op in de Vlaamse inventaris. De opname in die inventaris leidt tot een gemeentelijke of Vlaamse heffingsplicht.

Lokale besturen die aantonen dat ze een goed lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren kunnen zonder advies van Wonen-Vlaanderen woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaren. Op die manier kunnen ze sneller optreden. Ik stimuleer de lokale besturen om meer van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Vanaf 2021 zal de burgemeester voorafgaand aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ook een waarschuwingsprocedure kunnen toepassen. De burgemeester zal met deze nieuwe procedure beter rekening kunnen houden met (goede) intenties van verhuurders. Ik ondersteun de gemeenten bij de toepassing van deze nieuwe procedure.

Deze waarschuwingsprocedure is in de regelgeving ingeschreven na een uitgebreide evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium. Die evaluatie heeft nog tot andere ingrijpende optimalisaties geleid, zowel op decretaal niveau als op uitvoeringsniveau. Ik voer deze optimalisaties uit en zorg voor een uitgebreide communicatie t.a.v. alle doelgroepen (zie ook hoger OD 1.1).

### **Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie**

De Vlaamse Wooninspectie is verantwoordelijk voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen in geval van verhuur, ter beschikkingstellen en te huur stellen (art. 20 en volgende van de Vlaamse Wooncode). Via het opstellen van processen verbaal en het opmaken van herstellvorderingen wordt tegemoetgekomen aan de dubbele taakstelling, namelijk de bestraffing van de ernstigste schendingen van de regelgeving en het nastreven van herstel. Processen-verbaal worden overgemaakt aan het parket, dat het dossier verder afhandelt, rekening houdende met de Vlaamse strafrechtelijke prioriteiten die inmiddels ook bindend zijn voor de parketten.

Omdat de noodzaak van een sterke strafrechtelijke handhaving ook blijkt uit de praktijk, engageer ik mij om de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie verder te vergroten zodat er ook meer op proactieve wijze gewerkt kan worden en meer risico- en doelgericht kan worden opgetreden.

Daarnaast ga ik na of de uitbouw van een luik bestuurlijke handhaving naast de strafrechtelijke procedure mogelijk is volgens de algemene krijtlijnen van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving. Enerzijds zorgt dit ervoor dat het afschrikkingseffect van de strafrechtelijke procedure niet verloren gaat door een mogelijk gevoel van straffeloosheid dat kan ontstaan bij overtreders wegens de beperkte vervolgingscapaciteit van het parket. Anderzijds wordt hiermee aangesloten bij de algemene trend op vlak van bestuurlijke handhaving op Vlaams niveau. Dit principe past binnen het voornemen van de minister van justitie en handhaving om te streven naar een stroomlijning van bestuurlijke handhavingstrajecten met betrekking tot misdrijven die strafbaar zijn op Vlaams niveau. Hierdoor wordt een gecoördineerd optreden van inspectiediensten – ieder vanuit het eigen beleidsveld – eenvoudiger, wat bijdraagt aan een globale aanpak van bestaande problematiek.

## **Herhuisvesting**

Uit een recent evaluatierapport van het Steunpunt Wonen blijkt dat het gebrek aan noodopvang en andere herhuisvestingsmogelijkheden nog altijd een groot knelpunt is in de woningkwaliteitsbewaking. Huurdersorganisaties stippen dit zelfs aan als het meest prioritaire punt om aan te pakken. Het is dé schakel waarmee het woningkwaliteitsbeleid staat of valt. Een actieve woningkwaliteitsbewaking vraagt immers om én voldoende opvangcapaciteit én een adequate begeleiding naar een duurzaam woonalternatief. De onzekerheid over de tijdelijke opvang en/of de definitieve herhuisvesting vergroot ook de drempel van een bewoner om een melding over woningkwaliteitsproblemen te doen. Het kan immers betekenen dat de bewoner, als resultaat van een melding over woningkwaliteitsproblemen, zijn woning moet verlaten zonder alternatieve huisvesting. Bovendien kan het ontbreken van voldoende opvangmogelijkheden lokale besturen ontmoedigen om proactief op te treden rond woningkwaliteit. Daarom is het noodzakelijk om in functie van de woningkwaliteitsbewaking een noodopvang- en herhuisvestingsbeleid uit te bouwen.

De eerste stap hierin is het in kaart brengen van de noodopvang- en herhuisvestingscapaciteit van de gemeente.

Vervolgens lanceer ik een open oproep om aan de hand van een systeem van cofinanciering tussen gemeente en gewest de noodopvangcapaciteit te vergroten. Ik beperk dit initiatief niet tot de bewoners van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen. Ook burgers die om een andere reden noodopvang of herhuisvesting nodig hebben, vb. na een uithuiszetting wegens huurachterstal, kunnen tot de doelgroep behoren.

## **Rol van de gemeente**

Zoals hoger toegelicht is er in de woningkwaliteitsbewaking een nauwe wisselwerking tussen het lokale bestuur en Wonen-Vlaanderen. Bij de wetenschappelijke evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium is deze rolverdeling mee onder de loep genomen. De conclusie was dat er een goed evenwicht is. Ik zal de bestaande wisselwerking dan ook continueren en zet verder in op het ondersteunen en begeleiden van de lokale besturen.

### *OD 1.4 Sensibiliseren voor de verduurzaming van het private huurwoningbestand*

In vergelijking met andere landen scoort het Vlaamse woningbestand niet goed op vlak van verduurzaming. Er is dan ook nood aan een geïntegreerde aanpak over de betrokken beleidsvelden heen. Kennisdeling is een eerste belangrijke stap in die

aanpak. Ik ga daarom na of er een digitaal platform kan worden opgezet om informatie over woningen uit te wisselen tussen de verschillende beleidsvelden in functie van het verduurzamen van het woningbestand. Via dergelijk platform zou er bijvoorbeeld vanuit de woningkwaliteitsbewaking een signaal kunnen gegeven worden wanneer er tijdens (of naar aanleiding van) een conformiteitsonderzoek problemen worden vastgesteld op vlak van energie-efficiëntie of asbest. Omgekeerd kunnen er mogelijks vanuit die beleidsvelden en -domeinen ook signalen komen over woningkwaliteitsproblemen.

Daarnaast neem ik in samenwerking met de bevoegde collega-ministers specifieke sensibiliseringsinitiatieven voor de verduurzaming op de private huurmarkt. Ik zet ook breed in op de ontzorging van private verhuurders en het ondersteunen van (lokale) projecten rond collectieve renovatie. Ik speel ook een centrale rol in de kennisdeling over proefprojecten en goede praktijken rond verduurzaming van bestaande woningen.

### *OD 1.5 Renovatie privaat huurpatrimonium aanmoedigen*

Private huurwoningen scoren gemiddeld slechter dan eigendomswoningen op het vlak van woningkwaliteit, comfort en duurzaamheid.

In de afgelopen legislatuur werd het Vlaams Woninghuurdecreet goedgekeurd. Via het nieuwe regelgevend kader worden renovaties van private huurwoningen gestimuleerd. Enerzijds wordt na drie jaar een woninghuurovereenkomst eenvoudiger opzegbaar voor het uitvoeren van grondige renovatiewerkzaamheden; anderzijds kan na het uitvoeren van energiebesparende investeringen sneller de huurprijs aangepast worden.

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen, al genieten van een verlaagd schenkingstarief als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten. Een eigenaar-verhuurder kan ook een vermindering krijgen van de onroerende voorheffing voor een energiezuinige woning.

Om de renovatie van private huurwoningen verder aan te moedigen zal ik een projectoproep doen om initiatieven te lanceren die private verhuurders ondersteunen bij de renovatie van hun huurwoning(en).

Met de bestaande renovatiepremie steun ik de eigenaar-verhuurders die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen rooveren en die de gerenoveerde woning vervolgens verhuren aan een SVK. Ik beoog daarmee een uitbreiding van het aanbod van betaalbare private huurwoningen die aangeboden worden aan de SVK's. Daarnaast kunnen verhuurders ook beroep doen op andere premies (zie OD 1.8).

### *OD 1.6 Streven naar een klimaatneutrale sociale huisvesting*

Het is evident dat sociale huurwoningen zo energiezuinig mogelijk moeten zijn. Dat is niet alleen goed voor het klimaat maar ook voor de sociale huurders met een te hoge energiefactuur.

De ontwerpleidraad 2017 verwijst op het vlak van energieprestatie naar de geldende wettelijke eisen op het moment van de vergunningsaanvraag. De simulatietabel 2017 voorziet in het verstrekken van gesubsidieerde financiering voor hernieuwbare energie, het bereiken van BEN-niveau en het gebruik van bijzondere collectieve verwarmingsinstallaties binnen sociale woningbouw.

In deze normen en richtlijnen voor sociale woningbouw verleg ik de focus van het voldoen aan de wettelijke eisen naar een voorlopersrol op het vlak van energieprestatie van sociale woningen. Ik streef dan ook heel uitdrukkelijk naar een toekomstgerichte, klimaatneutrale sociale huisvesting.

Nog voor eind 2019 zal ik de ontwerp Leidraad sociale woningbouw laten aanpassen zodat deze leidraad voor ingrijpende renovaties een E-peil van 60 als norm stelt. Met deze maatregel zal de sociale woningbouw dit 5 jaar eerder toepassen dan de rest van de residentiële sector.

De dossiers die al heel ver gevorderd zijn, zijn echter moeilijk te remediëren. Daarom is een overgangperiode nodig en zal de maatregel zelf ingaan na het bouwverlof van 2020. De nieuwe norm zal gelden voor alle ingrijpende energetische renovaties waarvoor een vergunning wordt aangevraagd na 31 juli 2020.

Ik ga er tevens voor zorgen dat de SHM's zich er goed en tijdig van bewust zijn dat nieuwe sociale woningen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd moeten worden. Dit geldt ook voor vervangingsbouw, wat op energetisch vlak meestal de best mogelijke optie is. Tegen 2050 moeten alle sociale huurwoningen een EPC-kengetal hebben van maximaal 100 kWh/m<sup>2</sup>. In samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen en met behulp van de tool woningkenmerken en de geef-EPC tool maakt VMSW een actieplan op om deze doelstelling tegen 2050 te behalen en brengt in beeld welke inspanningen hiervoor nodig zijn.

Op korte termijn zal de VMSW de Design and Insulate procedure lanceren (OD 5.5) om het de SHM's makkelijker te maken om hun patrimonium energetisch te renoveren. In eerste instantie vroeg de sector om deze procedure op te starten voor dakisolatie, aansluitend volgen ook procedures voor andere energetische werken.

#### *OD 1.7 Renovatie sociaal huurpatrimonium stimuleren*

De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen grote inspanningen blijven doen om het patrimonium grondig te renoveren en zo energiezuinig mogelijk te maken. Sociale woningbouw is hiervoor het best geschikt omdat het meestal over groepswoonbouw gaat zodat dit op een rationele en grotere schaal kan gebeuren. Via de energiecorrectie vloeit een gedeelte van het rendement van deze investeringen terug naar de SHM's zodat dit ook voor hen financieel beter haalbaar is.

Via de tool woningkenmerken heeft VMSW nu een goed zicht op de staat van de sociale woningen. Op basis van deze tool zal VMSW een onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024 opmaken die rekening houdt met de beschikbare capaciteit van de sector. Deze renovatieplanning moet natuurlijk ook kaderen in het grotere actieplan dat sociale woningen klimaatneutraal maakt.

#### *Aanpak herhuisvesting en leegstand*

Bij grondige renovaties moeten de sociale huurders vaak verhuizen. Om dergelijke operaties te faciliteren, zal ik de aankoop of inhuurname van woningmodules voor tijdelijke herhuisvesting via een open oproep onderzoeken.

Bij grote complexen duurt het vaak een tijd vooraleer al deze verhuisbewegingen zijn afgerond. In tussentijd staan de woningen waarvan de bewoners wel al zijn verhuisd leeg. Om deze leegstaande sociale huurwoningen in tussentijd nuttig te

gebruiken, bevat het sociaal huurstelsel de mogelijkheid om deze woningen in afwachting van de renovatie tijdelijk te verhuren buiten het sociaal huurstelsel. Ik evalueer dit regime en ga na of het moet aangepast worden opdat het beter kan ingezet worden om de leegstand in afwachting van renovatie te verminderen.

#### *OD 1.8 Verduurzamen van de eigendomswoningen stimuleren*

##### **Reno – VAP**

Het Vlaamse woningenbestand is relatief oud, weinig gerenoveerd en heeft dikwijls een slechte energieprestatie. Als we een energiezuinig, betaalbaar en kwaliteitsvol woningpark ambiëren, zal in een groot deel van de bestaande woningen een grondige renovatie aan de orde zijn.

Zowel het woonbeleid als het energiebeleid ondersteunen eigenaars met premies. We stellen als doel om op termijn in 1 woningrenovatiepremie te voorzien. In eerste instantie wordt in een uniek loket voorzien dat dienst doet als een gemeenschappelijke front-office voor de burger. Dit vergt best een doorgedreven inhoudelijke afstemming waarbij de bestaande doelgroepen maximaal bereikt worden om kwaliteitsverbeteringen en energiebesparingen aan te moedigen. De gesubsidieerde werken worden eenduidig afgebakend om overlappingsen of tegenstrijdigheden te vermijden. Daarnaast zal ook een technische samenwerking tussen het VEA, het agentschap Wonen-Vlaanderen en zijn rechtsoptolger en de distributienetbeheerders nodig zijn om datastromen tussen frontoffice en backoffices te organiseren. Om de renovatiepremie gericht in te zetten, zullen we bij grotere renovatieprojecten de premie afhankelijk maken van de beschikbaarheid van een EPC met renovatieadvies.

Er zijn ook al fiscale stimuli voor eigenaars van kwaliteitsvolle energetische woningen. Bij een schenking van een woning die nadien onderworpen wordt aan een energetische renovatie is al een verlaagd tarief van toepassing. Er wordt ook al een vermindering op de onroerende voorheffing gegeven voor een energiezuinige woning en vanaf 2020 bedraagt bij een aankoop van de gezinswoning het tarief van het verkooprecht 5% i.p.v. 6% als die woning ingrijpend energetische gerenoveerd wordt.

## **2. Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt**

SD 2 Versterkte inspanning om wonen beter betaalbaar te maken

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

In Vlaanderen worden nog heel wat huishoudens geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen en/of een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie. Mensen in armoede beschouwen een betaalbare en goede woning dan ook als een van de belangrijkste sleutels om hun dagelijks leven te verbeteren. Dit is ook de absolute meerwaarde van de 'Housing-First-projecten'.

Ik wil dan ook verder inzetten op maatregelen om mensen in armoede te ondersteunen bij het realiseren van hun recht op wonen, zoals onder meer de tegemoetkoming in de huurprijs om de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning op de private huurwoningmarkt te verbeteren (zie OD 2.2), de toegankelijkheid van de private huurwoningmarkt voor de socio-economisch kwetsbare groepen via onder meer de huurwaarborglening (zie OD 4.1), een

voldoende ruim en toegankelijk aanbod van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (zie 4.2), een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen met problemen te begeleiden en ondersteunen bij het effectief realiseren van hun rechten en nakomen van hun plichten en dit zowel binnen de sociale huisvesting als op de private huurwoningmarkt (zie OD 3.2 en OD 4.3), e.a. Alleenstaanden en eenoudergezinnen kennen een relatief hoog armoederisico. In het kader van de armoedetoets zal ik daarom bijzondere aandacht besteden aan de impact van de bestaande en nieuwe beleidsmaatregelen op deze groepen.

Zowel het permanent armoedeoverleg als de armoedetoets zijn nuttige instrumenten met oog op een doeltreffende bijdrage van het woonbeleid aan de bestrijding en de preventie van armoede. Ik zal de armoedeverenigingen dan ook blijven betrekken bij het woonbeleid.

### *OD 2.2 Betaalbaar huren stimuleren voor wie het nodig heeft*

#### **Huursubsidie – huurpremie**

Op 1 mei 2019 trad een hervormd huursubsidie- en huurpremiestelsel in werking. De krachtlijnen van dit hervormde stelsel zijn:

- De inkomens- en eigendomsvoorwaarde gelijkstellen aan deze van toepassing binnen de sociale huur. De facto brengt dat een significante verhoging van de inkomensgrenzen met zich mee.
- De toegang tot huursubsidie opentrekken naar alle huurders van een woning onderverhuurd door een sociaal verhuurkantoor.
- De huursubsidie- en huurpremieberekening afhankelijk maken van een righthuurprijs min een eigen bijdrage van de huurder. Die eigen bijdrage staat in functie van diens inkomen.
- De maximumpremiebedragen optrekken naar 150 euro plus 25 euro per persoon ten laste tot en met de vierde, met behoud van een extra verhoging van 10% voor kernsteden.

Ik zal de verdere uitbreiding van zowel de huursubsidie als de huurpremie onderzoeken en nagaan welke haalbaar is binnen de budgettaire mogelijkheden. Ik wil zowel van de huursubsidie als de huurpremie nog effectievere instrumenten maken om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren. In het regeerakkoord is de doelstelling opgenomen om de sociale tegemoetkoming van huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij en van een sociaal verhuurkantoor naar elkaar toe te laten evolueren.

Bij het bepalen van nieuwe subsidievoorwaarden zal ik ook rekening houden met de verdere evolutie van initiatieven die de uitbreiding van het aanbod van betaalbare private huurwoningen beogen. Een eerste stap is daarin gezet door hogere referentiehurprijzen en bijgevolg ook subsidies voor energiezuinige nieuwe of vernieuwde woningen die door private investeerders worden gebouwd en via SVK's (SVK-Pro) worden verhuurd, mogelijk te maken. Als uit de evaluatie van de eerste resultaten van SVK-Pro blijkt dat bijstellingen van de huursubsidiëring de respons van private investeerders kunnen vergroten, zal ik deze mee in overweging nemen bij een hervorming.

Ik verwijs ook naar de fiscale maatregelen vermeld onder OD 1.5 die tevens een betaalbare huur beogen.

### *OD 2.3 Betaalbaar sociaal huren stimuleren voor wie het nodig heeft*

#### **Huurprijsberekening sociale huur**

Op 1 september 2019 werd de billijke vergoeding voor zonnepanelen ingevoerd, op 1 januari 2020 wordt de energiecorrectie en de marktwaardebepaling via een schattingsmodel van het Agentschap Wonen-Vlaanderen ingevoerd. Ik evalueer deze drie vernieuwingen in het licht van een huurprijsberekening die rekening houdt met reële marktconforme huurwaardes en de totale woonkosten. Ik zorg er ook voor dat de sociale tegemoetkoming voor een sociale huurwoning bij een SHM en SVK verder naar elkaar toe evolueren. De implementatie zal ik afstemmen op de timing opgenomen onder OD 4.2.

De huurprijsberekening die sociale huisvestingsmaatschappijen zullen hanteren, laat ik ook in werking treden voor de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds.

### *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 bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De bijzondere sociale leningen hebben tot doel de betaalbaarheid van eigendomsverwerving te bevorderen. Vanuit de focus op kerntaken zal het Vlaams Woningfonds de sociale leningen van de VMSW overnemen en de unieke verstrekker ervan worden. De vergoeding die SHM's ontvangen voor het verstrekken van een sociale lening herbekijk ik in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk.

Voor de bijzondere sociale leningen wordt de huidige leningsmachtiging voor de komende vijf jaar aangehouden en geïndexeerd met de ABEX-index. Op die manier stijgt de vastleggingsmachtiging met de toename van de bouwkosten.

Burgers met een bijzondere sociale lening betalen momenteel minstens 2% interest op hun lening. Ik evalueer de renteberekening, rekening houdend met het sociaal karakter van de sociale leningen, de risico's en de evolutie van de marktrente en het private aanbod. Tegelijkertijd evalueer ik de solvabiliteitsvoorwaarden.

Ik verwijs ook naar de fiscale maatregelen vermeld onder OD 1.8, die het verwerven van een eigen kwaliteitsvolle woning willen stimuleren.

#### **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.

Ik maak een einde aan het systeem van de dubbele waarborgen. Hypothecaire leningen en fundingleningen zullen niet langer gewaarborgd worden door het Vlaamse Gewest. Op de lopende leningen blijft de waarborg uiteraard wel van toepassing. Ik werk een scenario uit voor de EKM's die vrijwillig of gedwongen hun activiteiten stopzetten.

## **Betaalbaar wonen in eigen streek**

### *Sociale verdringing tegengaan*

Het Grond- en Pandendecreet uit 2009 introduceerde een regeling rond wonen in eigen streek. Doelstellingen waren betaalbaar wonen in de eigen regio mogelijk maken en sociale verdringing tegengaan. De regeling rond wonen in eigen streek werd bij arrest van 7 november 2013 vernietigd door het Grondwettelijk Hof. Dat gebeurde op aangeven van het Europees Hof van Justitie, dat had geoordeeld dat de regeling strijdig is met het vrij verkeer binnen de Europese Unie.

Voor de regio's waar de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang komt en de sociale verdringing een probleem vormt, versterken we de instrumenten, al dan niet via een alternatieve regeling rond wonen in eigen streek.

### *Lokale binding*

Ik zet verder in op de bescherming van huishoudens met een lokale binding. Met dat doel voer ik voor het volledige sociale huurpatrimonium een absolute voorrang in voor een kandidaat-huurder die in de periode van tien jaar die de toewijzing voorafgaat minstens vijf jaar onafgebroken heeft gewoond in de gemeente waar de sociale huurwoning ligt.

Bij de uitwerking van beide thema's heb ik aandacht voor de complementariteit met bestaande initiatieven zoals Vlabinvest apb in de rand rond Brussel.

### *Vlabinvest apb*

Omwille van de specifieke context met hoge woningprijzen en beperkte grondvoorraden komt in de provincie Vlaams-Brabant - en specifiek in de rand rond Brussel - de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang en doet het fenomeen van de sociale verdringing zich voor. Een Vlaams woonbeleid met specifieke aandacht voor deze regio dringt zich dan ook op.

De provincie Vlaams-Brabant en het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb zijn bevoegd om een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant te voeren. Het werkingsgebied is bepaald op 39 gemeenten in de provincie, gelegen rond Brussel. Die bevoegdheid bevat het voeren van een grondbeleid en het realiseren van woonprojecten met sociaal karakter in de 39 gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant, en de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in deze regio te behouden of te bevorderen. Ik evalueer de bestaande afwijkingen binnen het instrumentarium van het woonbeleid en ga na of die tegemoet komen aan de specifieke situatie van Vlaams-Brabant.

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

*OD 3.1: Woonzekerheid bevorderen op de private huurmarkt*

## **Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen**

Ik maak verder werk van de bescherming tegen huurachterstallen en wanbetaling van de verhuurder en continue huisvesting van de huurder anderzijds. Het huidige huurgarantiefonds wordt opgeheven op 1 juni 2020, aangezien dit fonds niet optimaal werkt en de uithuiszettingen niet tegenhoudt. Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBUH) treedt op 1 juni 2020 in werking, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Door het OCMW wordt een rechtstreekse financiële tussenkomst aan de verhuurder verleend. Het betreft hier een gedeelde financiële verantwoordelijkheid van het FBUH en het OCMW. Het OCMW staat daarnaast ook in voor de begeleiding van de private huurder met



huurachterstal. Ik zal uiterlijk na twee jaar de werking van het fonds evalueren en zo nodig bijsturen.

Indien een uithuiszetting niet vermeden kan worden, is het belangrijk dat er tijdelijk noodopvang beschikbaar is. Ik zal daarom inzetten op de uitbouw van gemeentelijke noodwoningen (zie ook OD 1.3 – herhuisvesting).

### *OD 3.2 We bevorderen de woonzekerheid op de sociale huurmarkt*

Ook op de sociale huurmarkt is de preventie van uithuiszetting van groot belang. Een goed samenspel tussen alle betrokken actoren op het terrein is onmisbaar in een doeltreffend preventiebeleid. Ik voorzie dan ook een grondige aanpassing van het sociaal huurstelsel (zie OD 4.2). Deze aanpassingen moeten er toe leiden dat de relevante lokale wonen- en welzijnsactoren beter maatwerk kunnen leveren in het toewijzen van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen. Daarnaast blijkt ook begeleiding bij het wonen vaak van cruciaal belang in de preventie van uithuiszetting van sociale huurders. Dergelijk maatwerk, zowel wat betreft de toewijzing als wat betreft de begeleiding van de sociale huurder, staat of valt met een goede samenwerking en afspraken tussen de verhuurder, huurder en het begeleidende netwerk rondom de huurder. Ik vind het hierbij van belang dat elke actor kan doen waar hij het beste in is en dat zij ook hierover op het terrein afspraken kunnen maken. Om deze regionale dialoog te faciliteren streef ik ook op Vlaams niveau naar een goede afstemming tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn (zie OD 4.3).

Daarnaast wil ik onderzoeken op welke manier zware woonoverlast kan worden aangepakt, als een dialoog met de huurder of begeleidende maatregelen geen uitkomst meer bieden. Daarbij wil ik nagaan of het Deense 'Skaeve Huse' of gelijkaardige initiatieven in Nederland om de leefbaarheid te versterken, inspirerend kunnen werken.

Tot slot zal ook het nieuw plan dak- en thuisloosheid (zie OD 4.3) relevant zijn voor de versterking van de woonzekerheid op de sociale huurmarkt.

### *OD 3.3 Woonzekerheid van het eigenwoningbezit bevorderen*

#### **Verzekering Gewaarborgd Wonen**

Ik laat de verzekering Gewaarborgd Wonen door het VWF verstrekken die ook als unieke verstreker van de bijzondere sociale lening zal fungeren. Ik wil tevens onderzoeken of het wel opportuun is de verzekering verder uit te besteden aan een verzekeraar dan wel de Vlaamse Overheid als eigen verzekeraar te laten optreden.

### 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**

Tijdens de vorige legislatuur werd werk gemaakt van een actieplan Vlaams antidiscriminatiebeleid op de Private Huurmarkt. Het actieplan is in de eerste plaats gericht op zelfregulering en wil belangenorganisaties ertoe aanzetten om huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars te sensibiliseren. In een convenant die op 22 juli 2019 in werking is getreden, werden de concrete engagementen opgenomen die de koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars de komende vijf jaar aangaan. In de tweede plaats wil het actieplan meer inzetten op samenwerking met de lokale besturen. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november

2018 over het lokaal woonbeleid, dat een subsidiekader bevat voor intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025, verplicht nieuwe projecten om vanaf 1 januari 2020 een meldpunt voor discriminatie te voorzien.

Ik ga verder op de ingeslagen weg en zal de voornoemde acties verder opvolgen. De afgesloten convenanten zal ik op het einde met alle ondertekenende partijen evalueren. Indien de evaluatie negatief zou zijn, bekijk ik welke bijkomende stappen genomen kunnen worden.

### **Huurwaarborglening**

De modaliteiten van het Vlaams Huurdecreet zijn sterk bepalend voor de toegankelijkheid van de private huurmarkt. Om verhuurders meer inkomenszekerheid te geven werd de maximale huurwaarborg terug op 3 maanden gebracht. Daartegenover staat evenwel dat de huurwaarborglening is ontwikkeld voor huurders. Mijn administratie zal in samenwerking met het Vlaams Woningfonds (als verstrekker van de Vlaamse Huurwaarborglening) de evaluatie van de huurwaarborglening uitvoeren vanaf 2023. Tegen het einde van de regeerperiode kunnen er dan desgevallend wijzigingen aan het regime van de huurwaarborglening worden doorgevoerd.

### **Lijst voor malafide huurders en verhuurders**

Ik wil nagaan of er dynamische lijsten van malafide huurders, verhuurders en vastgoedmakelaars kunnen worden ingevoerd. Een lijst van malafide huurders kan voorkomen dat verhuurders achterblijven met een huurachterstand of een beschadigde huurwoning, terwijl een lijst van malafide verhuurders toekomstige huurders kan waarschuwen voor verhuurders die het niet nauw nemen met hun verhuurdersverplichtingen. Bij de uitwerking hiervan neem ik de privacyregelgeving in acht en ga ik na welke criteria kunnen worden bepaald voor opname en schrapping van deze lijst.

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

De toegang tot de sociale huisvesting wordt geregeld in titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale huur. De bestaande regelgeving is zeer gedetailleerd en vaak gebaseerd op casuïstiek. Sociale verhuurders hebben daardoor weinig uitvoeringsautonomie. Anderzijds kunnen lokale besturen wel al eigen accenten leggen in het toewijzingsbeleid via een doelgroepenbeleid en het voorrang geven voor kandidaat-huurders met lokale binding (lokale toewijzingsreglementen).

Met het decreet van 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 werden een aantal wijzigingen doorgevoerd die de administratieve lasten al enigszins zullen verminderen (inwerkingtreding 1 januari 2020). Zo is de huurdersindeling vereenvoudigd en worden alleen de personen met persoonlijk woonrecht gecontroleerd op de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. De verhuurder zal ook geen beslissingen meer moeten nemen over onherstelbaar ontworpen huwelijken of over gegronde redenen waarom een echtscheidingsprocedure nog niet is ingeleid. In deze regeerperiode zal ik het sociaal huurstelsel verder vereenvoudigen door maximaal in te zetten op digitalisering.

Bij die vereenvoudiging zal ik ook de concrete beleidsbeslissingen die opgenomen zijn in het Vlaams Regeerakkoord uitvoeren. In het nieuwe toewijzingssysteem worden de toewijzingsregels voor sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gelijk getrokken en worden de woningen in hoofdzaak chronologisch toegewezen, met een absolute voorrangsregel van lokale binding (een kandidaat-huurder moet de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond). Ik hervorm ook de procedure in geval van gezinshereniging. Bij inschrijving en toewijzing dient een kandidaat-huurder de gezinsgrootte op te geven, rekening houdend met een eventuele lopende procedure gezinshereniging. Bij de toewijzing wordt voor de rationele bezetting rekening gehouden met de op dat ogenblik gekende gezinsgrootte. De absolute voorrangsregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.

Ik ga voor een betere sociale mix in de sociale huisvestingsprojecten. De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop ook de lokale binding van toepassing wordt. De gemeente zal daarvoor in overleg treden met lokale welzijnsactoren en de sociale huisvestingsactoren.

In het lokaal toewijzingsreglement zullen lokale besturen ook gemotiveerd kunnen afwijken van de regeling 'verhuren buiten stelsel'. Zo kunnen binnen een bepaald project tot maximaal 3% andere dan sociale huurders gehuisvest worden met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen en het sociaal weefsel versterken.

Het bestaande instrument van versnelde toewijzing, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, blijft ongewijzigd. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel.

Sociale huurwoningen moeten voorbehouden worden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft. Elke vorm van fraude moet maximaal worden uitgesloten. Ik zal daarom een middelentoets invoeren bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Kandidaat-huurders zullen verplicht zijn om hierover actief alle relevante informatie mee te delen. Om de eigendomsvoorwaarde in het buitenland te kunnen controleren, wordt samengewerkt met publieke en private partners. De Vlaamse regering zal hierbij het kader bepalen waarbinnen dit mogelijk is en een raamcontract ter beschikking stellen van de woonactoren.

Om sociale huurders te versterken en te emanciperen verhoog ik in de eerste plaats de taalkennisvereiste. Een voldoende kennis van het Nederlands is immers de eerste stap om volwaardig deel uit te maken van onze samenleving en te kunnen communiceren met medehuurders en de sociale verhuurder. Het minimale niveau van het Nederlands wordt daarom op niveau A.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen gebracht. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen. Daarnaast moeten sociale huurders gestimuleerd worden om aan werk te geraken. Ik voer daarom de huurdersverplichting in dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB.

Tot slot wil ik ook dat contractuele wanprestaties van huurders strenger aangepakt kunnen worden. Daarom zal het sociaal huurstelsel voortaan bepalen dat huurders van wie de huurovereenkomst door de vrederechter werd ontbonden door zijn schuld zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvestingsactor.

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

De woonsituatie van mensen en hun gezondheid en welbevinden zijn sterk verbonden met elkaar. Het is dan ook nodig om beleidslinken te leggen die bijdragen tot een efficiënt en effectief samenspel tussen de woon- en welzijnsactoren op het terrein. Betaalbaar en toegankelijk wonen enerzijds, begeleiding en ondersteuning op maat, ook preventief, anderzijds, staan daarbij centraal en geven uitvoering aan de horizontale beleidsdoelstelling van Gelijke Kansen.

Bijzondere aandacht wil ik daarbij schenken aan het ontwikkelen van een permanente beleidsdialoog tussen wonen en welzijn. Die is nodig om de trend naar vermaatschappelijking van de zorg en meer persoonsvolgend financieren in de gezondheids- en welzijnssectoren – en de daaruit volgende herpositionering van zorg-, woon- en leefkosten – te kunnen 'vormgeven'. Wonen en samenleven op maat vereist ook meer kansen en stimulansen, voor (ver)nieuwe(nde) woonvormen en/of nieuwe beleidsinitiatieven.

Tenslotte blijft ook de aanpak van dak- en thuisloosheid een permanente uitdaging die een brede en geïntegreerde benadering vraagt. Aandacht moet besteed worden aan het hele continuüm van preventie tot en met intensieve begeleiding. Onder coördinatie van de Vlaams minister van Welzijn wordt het platform dak- en thuisloosheid en de geformuleerde doelstellingen/acties vormgegeven en afgestemd.

Concreet wil ik werk maken van drie pijlers.

Eerst en vooral wil ik werk maken van een gedegen monitoring van de woonsituatie van personen met een zorgnood. Ik streef daarbij naar een monitoring zowel vanuit het perspectief van de burger als van de actoren. De woonsituatie van personen met een ondersteuningsbehoefte moet in kaart worden gebracht, zodat we de impact van beleidskeuzes op die woonsituaties kunnen monitoren. We moeten ook in kaart brengen welk zorg- en welzijnsaanbod daar vandaag tegenover staat en welke evoluties we kunnen verwachten.

Daarnaast streef ik naar een duidelijke afstemming van beleidsinitiatieven die zich op het snijvlak Wonen-Welzijn-Zorg bevinden. Voorbeelden zijn:

- De evolutie naar nieuwe (persoonsvolgende) financieringsmodellen in de zorg;
- De ontwikkeling van nieuwe woonvormen en inclusieve woonperspectieven voor bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen, personen met een handicap en jongvolwassenen;
- De instroom van kansengroepen en kwetsbare doelgroepen in de sociale huisvesting, zoals de maatregelen voor doelgroepen voorzien onder OD 4.2;

Tenslotte wil ik onderzoeken of het nodig is om een regelluw kader te creëren om de afstemming tussen wonen en welzijn te faciliteren.

### **3. Inhoudelijk structurelement 3: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt**

SD 5 Een beter en breder woonaanbod

*OD 5.1 afstemming Woonbeleid – ruimtelijk beleid*

#### **Transformatie bestaande ruimte**

Samen met de minister van Omgeving streef ik een 'slimme groei' van het woningpatrimonium na door maximaal in te zetten op een kwalitatieve verdichting van het bestaand ruimtebeslag. Deze kernversterking dient te worden gerealiseerd op locaties die voldoen aan de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Nieuwe kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen dienen immers een gezonde en aantrekkelijke woon- en werkomgeving te bewerkstelligen. Woonontwikkelingen dienen bijgevolg rekening te houden met navolgende bereikbaarheidscriteria: de nabijheid van vervoerknooppunten, voorzieningen, maar ook de ligging ten opzichte van de groene ruimte, groenblauwe aders en eventuele hinderaspecten. Een goede locatiekeuze heeft een positief effect op onder meer de woonkost, de verplaatsingskost en de kansen tot sociale interactie van bewoners.

#### **Vrijwaren open ruimte**

In overleg met de lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen, publiekrechtelijke personen... zal ik de mogelijkheid onderzoeken om het meest kwetsbare, slecht gelegen juridisch aanbod aan bouwgronden voor sociale woningbouw niet langer te ontwikkelen. Om dat juridisch aanbod te kunnen schrappen, zullen de betrokken actoren een beroep kunnen doen op innovatieve ruimtelijke instrumenten zoals planologische ruil, verevening en verhandelbare bouw- of ontwikkelingsrechten. Vooraleer we dat instrumentarium veralgemeend invoeren zal ik, na het van kracht worden van het instrumentendecreet, overleg plegen met mijn collega's bevoegd inzake Binnenlands Bestuur en Omgeving teneinde na te gaan of en op welke wijze ik daartoe in de sociale huisvestingssector proefprojecten kan opstarten. Het succesvol opzetten van dergelijke proefprojecten in de sociale huisvestingssector impliceert immers voorafgaandelijk gemaakte afspraken evenals concrete engagementen van het bevoegde departement Omgeving en de bij de op te zetten proefprojecten betrokken gemeenten.

Ik onderzoek hoe sociale huisvestingsmaatschappijen binnen het bestaande ruimtebeslag meer mogelijkheden kunnen krijgen om hun doelstelling en opgave op het vlak van sociaal wonen te kunnen realiseren. In die optiek wordt het recht van voorkoop, vervat in de Vlaamse Wooncode geëvalueerd. In samenspraak met de minister van Omgeving zet ik sociale huisvestingsmaatschappijen aan tot verevening, grondenruil of verhandelbare ontwikkelingsrechten in functie van het realiseren van de strategische doelstellingen van het BRV.

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

### **Woninghuurdecreet**

Tijdens de voorgaande legislatuur werd werk gemaakt van de uitwerking van een Vlaams Woninghuurdecreet. Eén van de doelstellingen van het Vlaams Woninghuurdecreet is een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader te creëren voor de huurrelatie tussen de private huurder en verhuurder. Er werd eveneens naar gestreefd om alle gewenste wijzigingen in één beweging door te voeren, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kan blijven (vereiste van stabiliteit).

De bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zijn tot stand gekomen na uitvoerig wetenschappelijk onderzoek en ruime betrokkenheid vanwege de stakeholders. Het eindresultaat is een evenwichtig geheel, dat oplossingen bevat voor diverse juridische en praktische knelpunten (o.m. regeling overlijden huurder, huurprijsherziening energiebesparende werken, uittredende plaatsbeschrijving, verduidelijking toepassingsgebied nietigheidssanctie,...). De bepalingen genieten een ruim draagvlak. Het is dan ook mijn uitdrukkelijke bedoeling dat het Vlaams Woninghuurdecreet voor een langere periode stabiel blijft. Dat is voor de kenbaarheid en de duurzaamheid heel erg belangrijk. Ik zal dan ook in deze legislatuur geen grote inhoudelijke wijzigingen voorstellen, maar de regelgeving met de nodige voorzichtigheid evalueren en waar nodig optimaliseren.

Ik zal de implementatie van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen, om na te gaan of daarbij geen kleine knelpunten opduiken waarover met de stakeholders kan overlegd worden om een gedragen oplossing te bekomen. Daarbij zal het nieuwe regime van de medehuur en de studentenhuur in het bijzonder opgevolgd worden.

### **Overlegplatform Private Huur - studentenhuisvesting**

Om universiteiten en hogescholen toe te laten hun kwalitatief onderwijs aan te bieden aan een ruime groep studenten, is het belangrijk dat er voldoende studentenhuisvesting beschikbaar is. In de vorige regeerperiode werd een overlegplatform opgericht waarin studentensteden en onderwijsinstellingen worden samengebracht en kunnen overleggen over de verschillende aspecten van het studentenhuisvestingsbeleid. Mijn administratie zorgt voor de coördinatie. Ik wil dit overlegplatform verder uitbouwen, waardoor het overlegplatform zorgt voor kennisdeling en informatie-uitwisseling, maar eveneens voor het uitwerken van oplossingen voor specifieke problemen waar studentensteden mee geconfronteerd worden (zie OD 6.3).

## *OD 5.3: Investeren in de private huur wordt aangemoedigd*

### **Initiatieven betaalbaar huuraanbod**

Uit een bevraging van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten blijkt dat 70% van de burgemeesters en OCMW-voorzitters vindt dat het niet makkelijk is om in hun gemeente een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te huren.

We zien de voorbije jaren dan ook meer en meer initiatieven van lokale besturen, stedelijke ontwikkelingsbedrijven of intercommunales die, zelf of in samenwerking met externe partners, stappen zetten om een goed en betaalbaar huuraanbod te ontwikkelen. Het gaat dan bv. om starterswoningen voor jongeren, woningen voor kandidaat-huurders die (net) niet aanmerking komen voor een sociale huurwoning, coöperatieve woonprojecten, enz.

In 2019 publiceerde de Vlaamse overheid een inspiratieboek betaalbaar verhuren voor lokale besturen. In overleg met mijn collega bevoegd voor Binnenlands Bestuur wens ik verder ondersteuning te bieden aan lokale besturen die dergelijke initiatieven willen opstarten via de uitbouw van een kennisnetwerk betaalbaar verhuren en het opnemen van een faciliterende rol tussen lokale besturen en Vlaamse entiteiten die hun af te stoten patrimonium wensen in te zetten voor betaalbaar verhuren.

### **Uitbouw privaat verhuurdersplatform**

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

#### *OD 5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod*

### **BSO en voortgangstoets**

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

De regelgeving voorziet in een jaarlijkse meting en een tweejaarlijkse voortgangstoets om de stand van de BSO's te monitoren en op te volgen. Ik evalueer de procedure van de meting en de voortgangstoets met het oog op minder administratieve last, kortere procedures en efficiëntiewinsten.

In gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om hun BSO te behalen, kan de VMSW het initiatief nemen om in overleg met het bestuur en de lokale sociale woonorganisaties sociale woonprojecten op te starten.

Gemeenten die hun BSO hebben behaald, kunnen op vrijwillige basis bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Zij kunnen daarvoor een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse Regering zolang het aandeel sociale huurwoningen in de voortgangstoets niet meer zal bedragen dan 15%. Ik zal mijn administratie de opdracht geven daartoe jaarlijks een oproep te lanceren

Ik formuleer een Vlaams objectief voor sociale huurwoningen voor de periode 2026-2035, rekening houdend met de theoretische doelgroep die op basis van de Woonsurvey 2018 volgens de budgetmethode is vastgesteld. Dat objectief vertaal ik deels door naar het lokale of bovenlokale niveau.

#### *OD 5.5 Aanboduitbreiding sociale woningen stimuleren*

### **Financiering van sociale woonprojecten**

Het Financieringsbesluit heeft tot doel om alle financieringsmechanismen in de sociale huisvesting te bundelen tot één geheel. Dit moest zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (SHM's, gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds) en voor een betere behandeling van huur- en koopprojecten. Cruciaal was dat de financieringsvoorwaarden voor de realisatie van sociale huurwoningen veel gunstiger werden, wat de vastgestelde verlieslatendheid van sociale huurprojecten moest verminderen. Daarbij werd dan de overstap gemaakt van de renteloze lening naar een lening met een negatieve rentevoet van -1% en een progressiviteit van 2%. Dit is een objectgestuurde

financiering, gericht op de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) moet mogelijke tekorten bijpassen, die desondanks kunnen ontstaan (vastgesteld op basis van geobjectiveerde cijfers).

De investeringsmachtiging voor nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen zal ik de komende vijf jaar optrekken naar het niveau van 2019. Jaarlijks zal dit investeringsvolume worden aangepast met de ABEX-index zodat de investeringsmachtiging stijgt in functie van de toename van de bouwkosten voor de initiatiefnemers. Binnen deze machtiging zal ik voldoende middelen reserveren om aangepaste sociale woningen te bouwen voor mensen met een beperking en ouderen. Gelet op de blijvende grote uitdaging inzake kwaliteitsverbetering van het patrimonium, komt de klemtoon ook te liggen op renovatie en vervangingsbouw.

Ter ondersteuning van de lokale besturen zal ik de infrastructuursubsidies afstemmen op de toegenomen investeringsmachtiging voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat los van het traject om tot woonmaatschappijen te komen, er steeds zal worden ingezet op de renovatie en uitbreiding van het woonaanbod. In een latere fase zal de financiering van eigen patrimonium en ingehuurd patrimonium en de daaraan gekoppelde werkingskosten worden herbekeken en waar nodig aangepast in het kader van de nieuwe context (woonmaatschappijen) die is ontstaan.

De tenlasteneming of subsidiëring van de uitvoering van de infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving of de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen wordt gerationaliseerd op vlak van de te subsidiëren werken en gehanteerde subsidieplafonds.

Aan de berekeningswijze van de GSC zal ik een aanpassing doorvoeren zodat meer rekening wordt gehouden met de effectieve werkingskosten die gepaard gaan met de renovatie- en nieuwbouwactiviteiten van een SHM sinds 2010. Op die manier zal een actieve SHM die geïnvesteerd heeft in zijn patrimonium beter worden ondersteund.

Het besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de beheersvergoeding van de VMSW regelt de manier waarop de VMSW wordt gefinancierd om haar in staat te stellen haar taken naar behoren uit te voeren. Het bedrag dat de VMSW jaarlijks als bijdrage mag ontvangen bedraagt vanaf 2012 ongeveer 14 miljoen euro, en is gebaseerd op de kosten die kunnen worden gerelateerd met de financiële en technische dienstverlening van de VMSW ten aanzien van de initiatiefnemers. Uit de raming blijkt dat de totale bijdrage van de initiatiefnemers in de komende jaren hoger zal liggen dan wat de VMSW jaarlijks uit het fonds zal halen. Daarom zal ik een evaluatie doorvoeren van de verschillende parameters die deel uitmaken van de berekening van de beheersvergoeding en een werkwijze vaststellen hoe de saldi die in het fonds worden opgebouwd, kunnen terugvloeien naar de sector.

In het traject om tot woonmaatschappijen te komen, zal ik de financiële stromen tussen de SHM's, de SVK's en de Vlaamse overheid in kaart brengen en vereenvoudigen. Om een meer getrouw beeld te geven van de balans en resultatenrekening van de SHM's, zal ik de boekhoudkundige afschrijvingsduur van een sociale huurwoning laten bijstellen van 33 naar 50 jaar.

Daarnaast zal ik een wijziging doorvoeren aan de simulatietabel die de maximale subsidiebedragen vaststelt bij de bouw of renovatie van een sociale huurwoning. Meer bepaald zal het maximale subsidiabele bedrag positief worden gecorrigeerd in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds. Daarnaast zal ik de mogelijkheid voorzien zodat kamerwoningen binnen de FS3-machtiging vallen. Dit vraagt een wijziging van de simulatietabel en kan een oplossing bieden voor het huisvesten van mensen met een beperking en senioren in een sociale huurwoning.



Vervolgens zal ik een onderzoek laten uitvoeren om innovatieve en andere alternatieve financieringsvormen te gebruiken voor het versterken van de sociale huurmarkt. Dit moet de betaalbaarheid op termijn verzekeren. Daarbij zal ik ook de nodige focus leggen om de opportuniteiten op vlak van EU-financiering af te tasten voor Vlaamse publieke en private investeringen.

### **Erkenning en subsidiëring van SVK's**

Tot het moment dat SVK's en SHM's evolueren tot woonmaatschappijen, blijf ik subsidies verlenen aan SVK's die aan alle erkennings- en subsidievoorwaarden voldoen. Dit moet hen in staat stellen om de jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10% die zij de voorbije jaren realiseerden, verder te zetten. Want het aantal beheerde woningen (10.990 eind 2018) blijft ruim onvoldoende in verhouding tot het aantal kandidaat-huurders (60.139 eind 2018) op de wachtlijst voor een woning van een SVK.

### **Kader voor vrijwillige samenwerking met de private sector: SVK pro**

In het eind 2018 goedgekeurde decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt een kader uitgewerkt om via specifieke ondersteuning van verhuurders het aanbod aan private huurwoningen uit te breiden die verhuurd worden via SVK's. Dit SVK-Pro initiatief speelt in op de opportuniteiten die momenteel door de al langere tijd aanhoudende lage rentestand worden geboden en de BTW-verlaging tot 12% als een private actor huurwoningen bouwt met het oog op verhuring aan een sociaal verhuurkantoor. Een overeenkomst sluiten met een sociaal verhuurkantoor biedt ook een aantal andere garanties, zoals een lange verhuurperiode en een doorbetalingsgarantie door de VMSW in geval van staking van betaling (huurprijs en/of huurschade) door het sociaal verhuurkantoor.

In het najaar van 2019 wordt het proefproject geëvalueerd samen met de SVK's die hebben deelgenomen en we houden ook rekening met de opmerkingen van de private ontwikkelaars. Uit deze evaluatie wil ik een aantal knelpunten wegwerken bij toekomstige open oproepen van de SVK Pro procedure.

Met SVK Pro beoog ik een sterke groei van het aantal woningen beheerd door SVK's. Dit bovenop de woninggroei die de SVK's momenteel al met hun huidige werkwijze realiseren (gemiddeld 10%), waarbij ze woningen inhuren van voornamelijk particuliere eigenaar-verhuurders op de private huurmarkt. De samenwerking met de private ontwikkelaars zal de woninggroei bij SVK's verder stimuleren. Op deze manier wil ik meer (kwaliteitsvolle) sociale woningen realiseren.

### **CBO, Design en Build**

#### CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten)

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. Ze heeft tot doel een of meerdere aannemingsovereenkomsten te sluiten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond en ontwerp voor de bouw van sociale woningen. Medio 2019 werd CBO 2019 gelanceerd. Dit betreft de 13de oproep. Het is verder de bedoeling om jaarlijks een procedure te publiceren.

## Design & Build

De VMSW heeft een procedure ontwikkeld om meerdere contracten met verschillende projectontwikkelaars af te sluiten voor de realisatie van sociale woningen. De opdracht omvat het ontwerpen en bouwen van sociale woningen. Oorspronkelijk was deze procedure bedoeld om kleine grondpercelen te bebouwen die de VMSW heeft moeten aankopen ten gevolge van het cascadesysteem binnen het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij uitbreiding kan de Design and Build-procedure toegepast worden om grote en kleine bouwpercelen in (semi)publieke eigendom te activeren voor een sociaal woonaanbod. In 2019 start ik een nieuwe procedure voor gans Vlaanderen op. Daarnaast zal ik ook een evaluatie opstarten om mogelijke knelpunten op te sporen en weg te werken.

## Design & Insulate

Zoals gemeld bij het punt van renovatie sociaal huurpatrimonium (OD 1.7), onderzoekt de VMSW hoe de SHM's kunnen worden ondersteund in de energetische renovatie van hun patrimonium. Daartoe zal de VMSW een prijsvraag organiseren voor een raamcontract waarop de SHM's beroep kunnen doen om snel en gemakkelijk dakisolatie aan te brengen, Design and Insulate genaamd. Omdat het grootste warmteverlies typisch optreedt door het dak, starten we met dakisolatie. Op langere termijn onderzoek ik of we dit kunnen uitbreiden naar andere renovatiewerken met impact op de energiebesparing.

De bedoeling is om in 2020 de eerste D&I-procedure voor dakrenovatie te lanceren. Nadien zal ik een evaluatie uitvoeren om mogelijke knelpunten op te sporen en weg te werken. Daarbij onderzoeken we ook of de procedure kan uitgebreid worden naar andere renovaties met impact op de energiebesparing.

## *OD 5.6 Aanboduitbreiding in de sociale koopsector*

In de vorige regeerperiode werden de subsidies voor sociale koop afgebouwd; enkel voor gemengde woonprojecten zijn nog infrastructuursubsidies mogelijk. De middelen voor sociale huisvesting konden daardoor volop naar de sociale huur gaan, waar de nood het hoogste is.

Ik onderzoek of ik het instrument van de sociale koop kan heroriënteren. Mogelijke opties kunnen hierbij zijn: het in bezit houden van de grond en het verkopen van een erfpachtrecht op de woning, het opteren voor systemen waarbij de meerwaarde van de woning wordt verdeeld tussen SHM en koper of een combinatie van beide systemen. Zo'n pistes zouden kunnen uitgewerkt worden op een manier waardoor het ook een kader kan vormen voor gemeenten die gemeentelijke gronden willen inzetten voor eigendomsverwerving.

## *OD 5.7 Aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd*

### **Proefomgeving experimentele woonvormen**

In een resolutie van 15 oktober 2015 vroeg het Vlaams Parlement aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren. Om tegemoet te komen aan de vraag van het Vlaams Parlement en de diverse signalen uit de praktijk dat nieuwe projecten moeilijk of niet gerealiseerd kunnen worden binnen de toepasselijke regelgeving, werd een proefomgeving ingesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Op 1 februari 2018 gingen 28 projecten van start binnen de proefomgeving, voor een periode van 6 jaar (verlengbaar met 4 jaar).

Ik voer een tussentijdse en eindevaluatie uit van deze projecten uit de proefomgeving, met het oog op het maximaal wegnemen van hindernissen in het instrumentarium van het beleidsveld Wonen. We onderzoeken hoe het gebruik van nieuwe woonvormen kan worden gestimuleerd.

De laatste jaren zien we een nieuwe golf aan wooninitiatieven voor groepen die moeilijkheden ervaren op de reguliere woningmarkt of bewust op zoek zijn naar alternatieve manieren van samenleven (bv. cohousing, wooncoöperatieven, tiny houses,...). Initiatiefnemers van dergelijke nieuwe wooninitiatieven botsen evenwel vaak op hinderpalen in de regelgeving van ruimtelijke ordening, sociale uitkeringen, inschrijving in de bevolkingsregisters, mede-eigendom,...

Indien ik tijdens de hoger vermelde initiatieven vaststel dat een nieuwe proefomgeving nuttig kan zijn om nieuwe wooninitiatieven zich te laten ontwikkelen en deze te onderzoeken, zal ik daarvoor het nodige initiatief nemen, ook door in overleg te treden met andere bevoegde ministers.

#### **4. Inhoudelijk structurelement 4: Thema-overschrijdend instrumentarium**

##### *OD 6.1 Performante woonactoren*

#### **Van SHM en SVK naar erkende woonmaatschappij**

Verschillende spelers bieden sociale woningen aan, en vaak zijn meerdere spelers actief binnen eenzelfde gemeente. Elk heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, taakstelling en juridisch statuut, maar er zijn ook veel overlappingsen, vb. tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, tussen huurmaatschappijen en koopmaatschappijen,... Dit belemmert de vlotte toegang van burgers tot die markt en is bovendien niet efficiënt. Ik zet een traject uit om tegen 01/01/2023 te komen tot woonmaatschappijen, waarbij de activiteiten van SHM's en SVK's geïntegreerd zijn in één woonactor met maar één speler per gemeente.

#### **Aanpassing Wooncode en erkenningenbesluit aan WVV**

Op korte termijn, dat zal nog in 2019 plaatsvinden, zal er in eerste instantie een decretaal initiatief genomen worden dat de omvorming voorziet van alle SHM's tot coöperatieve vennootschappen. Ik zal tegelijk ook de uitvoeringsbesluiten aanpassen aan de nieuwe vereisten die het nieuwe federale wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna WVV) stelt aan de coöperatieve vennootschappen. Vermits de huidige erkenningsvoorwaarden voor de SHM's voorzien in de verplichte aanvaarding van modelstatuten, gebaseerd op de oude vennootschapswet, en het nieuwe WVV voorziet dat bij (vrijwel) elke statutenwijziging na 1 januari 2020 de vennootschappen zich volledig moeten conformeren naar het nieuwe WVV, dreigt een situatie waarbij de modelstatuten van de SHM's niet langer in overeenstemming zijn met het vennootschapsrecht.

#### **Performantieversterking van SHM's en SVK's**

Vanaf 2020 start ik het traject voor het opstellen van een regelgevend kader voor professioneel georganiseerde woonmaatschappijen, waarin de dienstverlening van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen wordt samengebracht. Zoals thans al voor SVK's het geval is, zal vanaf 1 januari 2023

per gemeente niet meer dan één woonmaatschappij actief kunnen zijn. Het belang van een stabiele, professioneel gerunde woonsector is groot.

Inzetten op verdere professionalisering en responsabilisering van SHM's en SVK's vereist het bestendigen van het door de toezichthouder uitgeoefende toezicht evenals de door de VMSW geboden ondersteuning. Zowel de door de toezichthouder uitgevoerde wettigheidsbeoordeling als de uitgevoerde controle op de verrichtingen van algemeen belang blijven zodoende onverkort gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor wat betreft de door de VMSW geboden generieke en individuele ondersteuning en begeleiding die, ingevolge de reorganisatie van de VMSW, in één afdeling zal worden gecentraliseerd, voor de door de VMSW georganiseerde opleidingen evenals voor de, op verzoek, aan SHM's door de VMSW geleverde bijstand inzake complexe dossiers en thema's. Specifiek ten aanzien van SVK's zal die ondersteuning erop gericht zijn opdat ze een aantrekkelijk aanbod blijven bieden voor particuliere eigenaar-verhuurders en private investeerders (SVK Pro). Daarnaast moet blijvend worden ingezet op de specifieke ondersteunings- en begeleidingstaken voor hun huurders en zal ik erop toezien dat SVK's (financiële) risico's op huurdering en onvrijwillige leegstand maximaal inperken. Om die professionalisering mee te ondersteunen, zal ik – in afwachting van de oprichting van woonmaatschappijen – ook beroep blijven doen op Huurpunt, die sinds 2019 een subsidie ontvangt voor personeels- en werkingskosten voor specifieke opdrachten in het kader SVK-Pro.

Inzetten op verdere professionalisering en responsabilisering van SHM's impliceert bovendien dat de in 2017 opgestarte tweede visitatieronde (die eindigt in 2022) wordt afgerond, zoals initieel werd voorzien. Op basis van de resultaten van de tweede visitatieronde en terdege rekening houdend met de tegen 1 januari 2023 beoogde woonmaatschappijen zal tegen het einde van deze legislatuur ook een aangepast prestatiebeoordelingssysteem worden voorbereid, specifiek voor de woonmaatschappijen.

In voorbereiding van de evolutie van SVK's en SHM's tot woonmaatschappijen, zal ik dan ook inspanningen leveren om de SVK's verder te professionaliseren, vooral met het oog op het blijvend en structureel uitbreiden van het aanbod en het beperken van risico's.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat ook de samensmelting van de activiteiten van SVK's en SHM's tot hogere performantie leidt, waarbij de complementariteit van beide actoren ook tot een meerwaarde leidt voor de woonzoekende.

### **Gecoördineerd traject om te komen tot woonmaatschappijen**

Ik laat een juridisch onderzoek voeren naar de juridische mogelijkheden voor een fusie van SVK's en SHM's, om kort daarna met de nodige regelgevende initiatieven te komen om de fusies binnen de voorziene termijn mogelijk te maken. Het is mijn uitdrukkelijke bedoeling dat beide actoren in afwachting van een fusie hun maximaal potentieel bereiken. Daarom mogen projecten die vóór 1 januari 2023 opgestart worden, ook door de betrokken woonactoren afgewerkt worden.

Tegelijk zal ik de impact van de publieke aandeelhouders in de SHM's versterken, met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders. Daarvoor zal ik een decretaal initiatief nemen dat ervoor zorgt dat de gezamenlijke stemrechten van de private aandeelhouders op de algemene vergadering beperkt worden tot maximaal een aantal stemrechten gelijk aan de vereiste meerderheid verminderd met één stem. Daarnaast zal ik voorzien in een verplichte clause zodat aan alle private aandeelhouders samen maximum één aandeel kan worden toegekend met het recht tot voordracht voor een bestuursmandaat

De samenstelling van de raad van bestuur zal bovendien gebeuren door een systeem van bindende voordrachtrechten. Daarbij dragen de publieke aandeelhouders ten minste twee kandidaten per te begeven mandaat voor, waarover de algemene vergadering stemt. De bestaande private aandeelhouders krijgen een uitdovend karakter. Er kunnen geen nieuwe private aandeelhouders toetreden en bestaande private aandeelhouders zullen hun participatie niet kunnen uitbreiden.

Ik zal ook bijzondere aandacht hebben voor het financieel evenwicht van de woonmaatschappijen en zal indien nodig aanpassingen doen aan de financieringswijzen van beide types activiteiten, rekening houdend met realistische werkingskosten die beide activiteiten meebrengen. Ook SVK Pro zal binnen de nieuwe structuur van de woonmaatschappij verdere groeikansen krijgen om uit te groeien tot een volwaardige werkwijze om het aanbod te verruimen. Het in de markt plaatsen van solide woonmaatschappijen moet het vertrouwen van private investeerders in een rendabel investeringsmodel versterken. Daarvoor zal ook het toepassingsgebied van het beheersbesluit uitgebreid worden tot de woonmaatschappijen, waarbij ik bovendien zal voorzien in een onverenigbaarheid tussen personeelsleden van een SHM en een politiek mandaat van een lokaal bestuur binnen het werkingsgebied van die SHM.

Om er zorg voor te dragen dat er vanaf 2023 slechts één sociale woonspeler per gemeente meer actief is, is het aangewezen ook alle sociale huurwoningen die nu nog verhuurd worden door het Vlaams Woningfonds en door de lokale besturen (gemeente en OCMW) onder te brengen bij die ene woonactor.

### **Subsidiëring en erkenning van VHP en huurdersbonden**

Het Vlaams Huurdersplatform (VHP) ondersteunt de werking van de huurdersbonden en het netwerk van sociale huurders (VIVAS – Vereniging van Inwoners Van Sociale woningen). Daarnaast verdedigt het Vlaams Huurdersplatform de belangen van alle huurders, met aandacht voor de meest kwetsbare huurders.

De huurdersbonden verstrekken aan huurders en kandidaat-huurders op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot hun rechten en plichten als huurder.

In elke provincie is een huurdersbond met centraal secretariaat en een regionaal steunpunt actief. De huurdersbonden verzorgen adviespermanenties in 36 steden en gemeenten. In 2018 waren 22.412 individuele leden en 505 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.866 individuele dossiers behandeld in de loop van 2018.

Zowel het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden worden door het Vlaamse Gewest erkend en ontvangen een personeels- en werkingssubsidie. Ik wil deze ondersteuning verderzetten.

### **Verhuurdersorganisaties**

Tijdens de vorige legislatuur werd een kader uitgewerkt voor de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties. Een erkende verhuurdersorganisatie heeft als opdracht om het recht op wonen voor iedereen te realiseren. Daartoe moet zij informatie en advies verstrekken over alle aangelegenheden in verband met het verhuren van woningen en moet zij de belangen van verhuurders en vastgoedmakelaars op de private huurmarkt behartigen. Tot slot moet een verhuurdersorganisatie ook juridische bijstand verlenen. Voor de uitvoering van die opdrachten heeft een erkende verhuurdersorganisatie recht op een subsidie.

Op 12 juli 2019 werd een eerste oproep gelanceerd tot het indienen van een aanvraag tot erkenning. Op 30 september 2019 werd de oproep afgesloten. Inmiddels heb ik de Verenigde Eigenaars en het CIB erkend als verhuurdersorganisaties.

Na vijf jaar doe ik een nieuwe oproep voor het indienen van een aanvraag tot erkenning. De reeds erkende verhuurdersorganisaties zullen dan een aanvraag tot verlenging kunnen indienen.

Los van de erkenning en de subsidiëring van de erkende verhuurdersorganisaties, zal ik periodiek projectoproepen organiseren om bijzondere subsidies toe te kennen voor thematische acties en experimentele acties (zie OD 1.4 en 5.3). Met deze subsidies beoog ik de private huurmarkt verder te professionaliseren.

### *OD 6.2 Lokaal woonbeleid*

De gemeenten hebben conform artikel 28, §1, van de Vlaamse Wooncode de regierol voor het woonbeleid op hun grondgebied. Dat betekent dat ze binnen de grenzen van het subsidiariteitsbeginsel zorgen voor de uitwerking, sturing, afstemming en uitvoering van het lokale woonbeleid. Zij zijn dus vrij om een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen, weliswaar binnen de contouren van het Vlaamse beleid.

Die contouren zijn vastgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid, dat van kracht is sinds 1 januari 2019. Het besluit heeft voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vastgesteld, waarbinnen alle taken en verantwoordelijkheden van gemeenten worden gebundeld:

- De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden;
- De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen.

Een aantal steden en gemeenten heeft voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokaal woonbeleid zelf te ontwikkelen. Andere gemeenten hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet de Vlaamse Wooncode in een ondersteuning door het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid.

Vandaag hanteren de steden en gemeenten maar één uniform tarief voor de opcentiemen op de onroerende voorheffing. Een recent decreet geeft steden en gemeenten de mogelijkheid om die opcentiemen binnen de gemeente te differentiëren, bijvoorbeeld per buurt. Dit is een belangrijk fiscaal instrument voor het lokaal woonbeleid, het wonen in stads- of dorpskernen bijvoorbeeld kan daarmee goedkoper worden gemaakt.

### **Taakverdeling gewest – gemeente**

Ik wil deze regeerperiode komen tot een duidelijkere taakverdeling tussen het Vlaamse Gewest en de gemeenten op het vlak van wonen. Daarvoor is een doelstellingenkader (strategische en operationele doelstellingen) nodig en een operationalisering van dat doelstellingenkader.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bevat de strategische doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Verder bouwend op die strategische doelstellingen heb ik in deze beleidsnota de operationele doelstellingen voor de komende regeerperiode bepaald. Het doelstellingenkader is dus voorhanden.

Op basis van dat doelstellingenkader wil ik de opdrachten en verantwoordelijkheden op het vlak van wonen toewijzen aan de betrokken beleidsniveaus (gewest, gemeente, groepen van gemeenten of regio's). Dit kadert ook binnen de ruimere scope van een decentralisatie oefening die de Vlaamse regering wil opstarten.

Voor de positionering van een opdracht of verantwoordelijkheid wil ik een aantal principes hanteren.

Onder OD 1.3 gaf ik al aan dat bij de wetenschappelijke evaluatie van het volledige woningkwaliteitsinstrumentarium afgelopen legislatuur de rolverdeling tussen de betrokken beleidsniveaus al mee onder de loep is genomen. Om die reden zal ik de woningkwaliteitsbewaking uit deze oefening laten.

### **Bovenlokale samenwerking op het vlak van wonen**

Ik volg het proces van de regiovorming op de voet. Zodra die regio's vorm krijgen, zal ik het initiatief nemen om de regionale afbakeningen en de vormen van intergemeentelijke samenwerking binnen het beleidsveld wonen daarop af te stemmen.

### **Subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid**

Met de subsidieregeling van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 wilde de Vlaamse regering de gemeenten in de periode 2017-2019 ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken. Op 1 juli 2019 telde Vlaanderen 49 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid waaraan 208 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren. Die projecten zijn op verschillende momenten opgestart, maar de subsidiëring ervan zal voor alle projecten gelijktijdig aflopen op 31 december 2019.

Het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 continueert de subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid: het bevat een subsidieregeling voor de periode 2020-2025. Die regeling voorziet dat de deelnemende gemeenten een aantal verplichte activiteiten uitvoeren en ten minste tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg organiseren waarop een aantal thema's besproken worden. De gemeenten kunnen desgewenst ook een aantal aanvullende activiteiten uitvoeren.

De respons van de gemeenten is groot. Maar liefst 255 van de 300 Vlaamse gemeenten (85%) kiezen ervoor om in de periode 2020-2025 hun lokaal woonbeleid via een intergemeentelijk samenwerkingsproject uit te voeren. In totaal hebben 70 IGS-projecten een subsidieaanvraag bij Wonen-Vlaanderen ingediend. Eind 2019 zal ik voor die IGS-projecten een beslissing nemen over de toekenning van een subsidie met een meerjarige subsidiebelofte.

Medio 2022 kunnen de initiatiefnemers van gesubsidieerde IGS-projecten desgewenst een herzieningsaanvraag indienen voor de periode 2023-2025. Er kunnen ook subsidieaanvragen voor nieuwe IGS-projecten ingediend worden voor de periode 2023-2025. Eind 2022 zal ik voor die IGS-projecten een beslissing nemen.

Los van de IGS-subsidiëring zal ik periodiek projectoproepen organiseren om bijzondere subsidies toe te kennen voor projecten met een vernieuwend of

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

### **Terreinwerking: ondersteuning woonbeleid en woonoverleg van gemeenten**

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 heeft Wonen-Vlaanderen de opdracht gekregen de lokale besturen te ondersteunen bij hun woonbeleid. Meer in het bijzonder heeft het agentschap tot taak de gemeenten en de IGS-projecten lokaal woonbeleid te begeleiden en te ondersteunen bij de uitwerking van hun lokale woon- en grond- en pandenbeleid en bij het lokaal woonoverleg. De begeleiders lokaal woonbeleid opereren vanuit de decentrale diensten van het agentschap. Van daaruit staan ze in nauw contact met de gemeenten en de IGS-projecten lokaal woonbeleid.

De begeleiding en ondersteuning bestaat o.m. uit deelnemen aan lokaal woonoverleg en werkgroepen opgericht op initiatief van de gemeente, deelnemen aan stuurgroepen van IGS-projecten en ad-hoc vragen beantwoorden. Wonen-Vlaanderen heeft ook een vormingsaanbod met een Dag van het Lokale Woonbeleid, overlegtafels, infosessies over nieuwe regelgeving en een kennismakingsaanbod voor nieuwe ambtenaren en mandatarissen. Voor de begeleiding en ondersteuning rond woningkwaliteitsbewaking verwijs ik naar punt 1.3. Rond leegstand, verwaarlozing en tweede verblijven biedt het agentschap een handleiding en modelreglementen aan.

Wonen-Vlaanderen werkt een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod voor lokale besturen uit. Het agentschap zal de gemeenten en de intergemeentelijke projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en verantwoordelijkheden die hen in de Vlaamse Wooncode en in het besluit lokaal woonbeleid van 16 november 2018 worden toebedeeld. Waar wenselijk en opportuun stem ik deze ondersteuning af met mijn collega bevoegd voor Binnenlands Bestuur.

### *OD 6.3 Onderbouwd beleid*

#### **Wetenschappelijk onderzoek**

Een geobjectiveerd en gegrond Vlaams woonbeleid en een degelijke monitoring en evaluatie van het beleid vereisen relevante en recente wetenschappelijke data en inzichten.

Via het Steunpunt Wonen 2016-2020 brengen we voor het woonbeleid een kritische massa samen en creëren we hiervoor een zekere mate van stabiliteit en continuïteit binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader. Een goede en complementaire samenwerking met mijn administratie en kabinet staan hierbij centraal.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen bestaat uit twee grote luiken: langlopend basisonderzoek en ad-hoc opdrachten. De basisopdracht van het Steunpunt omvat acht werkpakketten: (1) nieuwe woonsurvey en woningschouwing, (2) gedetailleerde analyses GWO2013, (3) databanken en registratiepraktijken, (4) indicatoren, (5) werking van de woningmarkt, (6) verhuisbewegingen en



ruimtelijke dynamiek op de woningmarkt, (7) beleidsevaluerend onderzoek, (8) juridisch onderzoek.

Naast het basisonderzoek worden de nodige tijd en middelen gereserveerd voor ad-hoc opdrachten die jaarlijks worden vastgelegd. In 2019 zijn volgende beleidsgerichte onderzoeken opgestart:

- Drempels voor renovatie
- De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen
- Certificering woningcontroleurs
- Energetische investeringen en energieverbruik in SHM-woningen
- Onderzoek naar de impact van de invoering van de persoonsvolgende financiering voor mensen met een handicap op wonen en woonbeleid

In 2020 zal het Steunpunt Wonen de acht werkpakketten afronden, worden nog enkele nieuwe kortlopende onderzoeken uitgevoerd en voorzien we een aantal publieksmomenten om de onderzoeksresultaten aan een ruim publiek bekend te maken.

De werking van het Steunpunt Wonen 2016-2020 eindigt op 31 december 2020. Gezien het belang van een Steunpunt Wonen voor de continuïteit van het wetenschappelijk onderzoek voor woonbeleid, blijf ik hier op inzetten. Ik voorzie dan ook een nieuwe grootschalige survey in 2023. Die zal opnieuw een schat aan unieke actuele informatie over de Vlaamse woningen en bewoners opleveren en toelaten een goed onderbouwd beleid te voeren. Nog dit jaar start ik daarom met de opmaak van een onderzoeksagenda voor de lange termijn, als basis voor een volgend steunpunt. Een oproep tot kandidaatstelling voor erkenning als steunpunt lanceer ik in 2020 zodat het nieuwe steunpunt van start kan gaan op 1 januari 2021.

## **Databeheer**

Een onderbouwd beleid is ondermeer gebaseerd op goed gestructureerde data. Zowel bij voorbereiding, uitvoering als bij evaluatie van het woonbeleid zorgen de nodige relevante data voor een gefundeerde beleidsvoering.

De komende regeerperiode wil ik verder inzetten op het uitbouwen van een programma rond strategisch informatiebeheer dat structureel wordt ingebouwd in mijn administratie. Hierbij wordt gewerkt aan drie luiken:

- Het geleidelijk in kaart brengen van elke relevante dataflow;
- Correcte en volledige masterdata gebaseerd op authentieke bronnen;
- Een solide rapportering uitbouwen.

De context waarin dit wordt uitgetekend is die van de Vlaamse Basisregistraties: een stelsel van onderling verbonden authentieke informatiebronnen, die het mogelijk maken dat overheden in Vlaanderen gegevens vlot kunnen combineren. Een belangrijk voorbeeld is het maximaal gebruik van het Gebouwenregister om woningen te identificeren.

Waar mogelijk wil ik onze data ook modelleren aan de hand van OSLO<sup>2</sup> (Open Standaarden voor Linkende Organisaties). Dit zorgt voor een betere vindbaarheid en mogelijkheid tot uitwisseling van de data.

## **Woonbeleidsplan Vlaanderen**

In 2018 keurde de Vlaamse regering het Woonbeleidsplan Vlaanderen goed. Het plan heeft vijf strategische doelstellingen voor de lange termijn (2050) vastgelegd. Artikel 4bis van de Vlaamse Wooncode zegt dat bij het begin van iedere regeerperiode een actieprogramma wordt opgemaakt ter uitvoering van het Woonbeleidsplan.

Deze beleidsnota geldt meteen ook als mijn actieprogramma voor de komende legislatuur. Verder bouwend op de vijf strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan, heb ik de operationele doelstellingen bepaald. Daaronder stel ik telkens de acties voor die ik zal ondernemen. Ik hanteer ze ook als structuur van de beleids- en begrotingstoelichtingen voor Wonen.

Het Woonbeleidsplan voorziet ook in een luik monitoring met indicatoren en duidelijke doelen. Aan het begin van volgende legislatuur dienen deze indicatoren geactualiseerd te worden. Ik zal ervoor zorgen dat we via wetenschappelijk onderzoek over de nodige data beschikken.

## **Vlaamse Woonraad**

De omvorming van de Vlaamse Woonraad tot een proactief stakeholdersoverleg waarborgt de betrokkenheid en inspraak van belanghebbende actoren. De Woonraad zelf wordt opgeheven en de formele adviesverplichting vervalt. In 2020 rol ik hiervoor een gestructureerde aanpak uit. Deze aanpak omvat het consulteren van de belanghebbenden bij de opmaak van conceptnota's, het betrekken van de functioneel samengestelde groepen bij de voorbereiding en operationalisering van regelgeving en het organiseren van periodiek overleg om signalen uit het beleidsveld te capteren. Deze input verstrekt informatie over de standpunten van de stakeholders, de mogelijke knelpunten en de opportuniteiten. Ook de bestaande overlegfora, zoals de overlegplatformen sociale- en private huur, zullen in deze aanpak worden ingebed.

### *OD 6.4 Kwaliteitsvolle regelgeving*

#### **VWC conformeren aan de GDPR**

Sinds 25 mei 2018 dient in regelgevingsdossiers een advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA) gevraagd te worden op het vlak van privacy. In de komende legislatuur zal dit advies op Vlaams niveau door de Vlaamse Toezichtcommissie (VTC) worden gegeven. De GBA heeft in de adviespraktijk die zij in dit kader heeft ontwikkeld, aangegeven dat voortaan een aantal essentiële elementen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens in de regelgeving dienen te worden opgenomen. Daarom zal ik de Vlaamse Wooncode, de uitvoeringsbesluiten en bijbehorende ministeriële besluiten laten screenen en daar waar nodig worden aanpassingen doorvoeren.

#### **Codificatie Vlaamse Wooncode**

Door de vele wijzigingen die de Vlaamse Wooncode de vorige regeerperiodes heeft ondergaan, is de structuur en de leesbaarheid verminderd. Bij aanvang van de nieuwe regeerperiode zal ik daarom overgaan tot het codificeren van de Vlaamse Wooncode. Een codificatie moet toelaten om de bepalingen van het Vlaamse woonbeleid opnieuw logisch te rangschikken en moet de leesbaarheid en kenbaarheid ten goede komen.

## *OD 6.5 Performante overheid*

### **Bestuurlijke hervorming van het beleidsdomein**

Het beleidsveld Wonen maakt deel uit van het beleidsdomein Omgeving dat in de afgelopen legislatuur werd gevormd uit de fusie van de beleidsdomeinen RWO en LNE. Binnen het beleidsveld Wonen zijn momenteel het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW en het Vlaams Woningfonds actief. Vanuit de eigenstandige opdrachten en vanuit de aansturing op het niveau van het beleidsveld werkten het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW de afgelopen jaren op structurele basis samen. Om deze samenwerking binnen het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling en synergiën binnen het beleidsveld Wonen, worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd.

Binnen deze fusieoperatie zal ik er zorg voor dragen dat de autonomie en de onafhankelijkheid van de afdeling Toezicht en de toezichthouders op structurele wijze gewaarborgd blijft zodat er geen vermoeden van belangenvermenging kan ontstaan.

Vanuit de focus op kerntaken zal het Vlaams Woningfonds de sociale leningen van de VMSW overnemen en de unieke verstreker ervan worden. De vergoeding die SHM's ontvangen voor het verstrekken van een sociale lening herbekijk ik in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk. Het Vlaams Woningfonds zal in de toekomst ook de verzekering gewaarborgd wonen toekennen. Hierbij ga ik na of deze taak moet worden uitbesteed aan een verzekeraar, dan wel in eigen beheer kan worden opgenomen.

Om de middelen binnen het beleidsveld Wonen maximaal te verschuiven naar de meest prioritaire noden neem ik daarnaast het initiatief tot een grondige efficiëntie-oefening in functie van de kerntaken van het beleidsveld wonen.

### **ICT**

Wonen-Vlaanderen en de VMSW willen deel uitmaken van een performante overheid. Klanten staan hierbij centraal. Op het vlak van e-government zullen Wonen-Vlaanderen en de VMSW verder inzetten op digitalisering. Hierbij bouwen we verder op de principes die de Vlaamse Overheid voorop stelt; met name digital first but not only-principe en het only-once-principe.

Het digital first but not only principe betekent dat we zoveel mogelijk inzetten op het digitaliseren van onze werking en van de interactie met onze klanten. Voor burgers werken we o.a. op de aanvraagformulieren: zij krijgen de mogelijkheid om via een formulierengenerator een 'slim' formulier in te vullen. Ook de officiële communicaties in een dossier willen we digitaal aanbieden door een aansluiting te voorzien op de digitale bouwstenen van de Vlaamse Overheid met name DOSIS, E-box en notificaties. Voor sociale woonactoren (voornamelijk sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren) zorgen we voor een efficiënte digitale interactie, zowel met de VMSW als met hun leveranciers. Dit doen we door de digitale samenwerkingstools verder te stroomlijnen en uit te breiden en door samen te werken met de ICT-leveranciers van deze actoren waar mogelijk.

Vervolgens ijveren Wonen-Vlaanderen en de VMSW ook voor het only-once-principe: we maken (her)gebruik van informatie die andere bestuurlijke overheden al hebben, en vragen klanten niet opnieuw om dezelfde gegevens te bezorgen. Bij de processen van gegevensdeling, die ongetwijfeld zullen toenemen, geven we aandacht aan het garanderen van de veiligheid van gegevensstromen en het voldoen aan de GDPR. We versterken de systematische uitwisseling van relevante

gegevens, zowel binnen als buiten het beleidsdomein Omgeving en ook met de sociale woonactoren.

Wonen-Vlaanderen zet verder ook in op procesoptimalisatie waarbij de volledige ICT-organisatie onder de loep wordt genomen, de diverse processen en documentatie worden beschreven en we maximale aandacht geven aan informatieveiligheid en privacy. Wonen-Vlaanderen zal in de back-office generieke bouwstenen en processen ontwikkelen die binnen de diverse businessprocessen kunnen worden gebruikt om zo de uitrol van nieuwe stelsels en de onderhoudbaarheid van de verschillende ICT-systemen te vereenvoudigen.

De VMSW werkt verder op het meerjarenprogramma "Digitale Projectopvolging", waarbinnen de verdere digitalisering van het belangrijkste kernproces van de VMSW, de opvolging en financiering van sociale woonprojecten, grondig wordt geoptimaliseerd en verder uitgebreid, inclusief de interactie tussen VMSW, de SHM's en Wonen-Vlaanderen. Via dit programma wordt zowel de interne werking van de VMSW als deze van de sociale woonactoren verbeterd. Daarnaast ondersteunt de VMSW de SVK's bij de verdere uitbouw van hun beheerssoftware waarmee ze hun administratieve processen voeren.

## **Communicatie**

Ik zet in op coherente communicatie op mensenmaat, met oog voor diversiteit en met aandacht voor gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid. Dit betekent eenvoudig taalgebruik, duidelijke leesbaarheid in papieren en digitale communicatie, met aandacht voor laagdrempelige communicatie.

Ik streef in mijn communicatiebeleid voor een gedoseerde mix van verschillende kanalen. Mijn administratie communiceert met haar klanten en burgers via kanalen waarmee zij zijn vertrouwd: digitaal, print en mondeling.

Mijn administratie zal haar producten, zoals websites, van de agentschappen Wonen-Vlaanderen en de VMSW op elkaar afstemmen en integreren tot een geheel. Ook de website [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) zal worden uitgefaseerd, na uitwerking van het project 'Informereren op maat' van het agentschap Informatie Vlaanderen. In het project gaat aandacht naar burgers die informatie op maat krijgen op basis van een bepaalde situatie in hun leven, zoals bijvoorbeeld verbouwen.

Mijn administratie zal de sociale huisvestingsmaatschappijen blijven ondersteunen in hun communicatie naar de (kandidaat-)huurder en – kopers. In al haar communicatie zorgt ze voor een positieve beeldvorming van (sociaal) wonen in Vlaanderen. Ik zet daarbij in op imagooversterkende initiatieven zoals de sociaal wonendag.

## **VI. LIJST MET AFKORTINGEN**

BSO bindend sociaal objectief  
EKM Erkende Kredietmaatschappij  
EPC Energieprestatie Certificaat  
E-peil Energiepeil  
SVK Sociaal Verhuurkantoor  
VMSW Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen  
VVSG Vereniging voor Steden en Gemeenten  
VWC Vlaamse Wooncode  
VWF Vlaams Woningfonds  
GWO Grote Woononderzoek  
ABEX  
MIR  
NBB Nationale Bank van België  
FOD Federale Overheidsdienst  
OCMW  
VLOK Vlaams Loket Woningkwaliteit  
BEN Bijna energie Neutraal  
ERP Energierenovatieprogramma  
VEA Vlaams Energie Agentschap  
FBUH Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen  
SHM Sociale Huisvestingsmaatschappij  
VGW verzekering gewaarborgd wonen  
GSC gewestelijke sociale correctie  
FS3  
CBO Constructieve Benadering Overheidsopdrachten  
WVV wetboek van vennootschappen en verenigingen  
IGS  
GBA Gegevensbeschermingsautoriteit  
VTC Vlaamse Toezichtcommissie  
DOSIS  
AVG  
GDPR

**VII. BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN'**

Vlaamse Codex Wonen (VCW) en eengemaakt uitvoeringsbesluit	2020
Decreetswijziging – afschaffing Vlaamse Woonraad	2020
Decreetswijziging VCW – eerste fase	2021
Decreetswijziging VCW – tweede fase	2023
BVR doorrekening 6% besparing op subsidies	2019
Visienota bevordering woningkwaliteit (incl. actieplan sociale huisvesting)	2020
BVR energienorm	2021
BVR certificering woningcontroleurs	2021
Open oproep noodwoningen	jaarlijks
BVR ontwerprichtlijnen: E60-norm sociale huisvesting	2020
Op advies van de kwaliteitskamer: wijziging van de normen en richtlijnen voor sociale huisvesting (BVR en MB)	jaarlijks
BVR renovatiepremie: afstemming met energie	2021
Visienota wonen-welzijn	2020

Wijzigingen eenleningenbesluit	2020
Aanpassing MB bij het eenleningenbesluit m.b.t. de solvabiliteitsvoorwaarden	2020
BVR EKM's: stopzetten dubbele waarborg	2020
BVR wijziging sociaal huurstelsel KT	2021
BVR wijziging sociaal huurstelsel MLT	2023
BVR dynamische lijst malafide huurders en verhuurders	2023
Evaluatie en bijsturing BVR huursubsidie - huurpremie	2023
Visienota ruimtelijk beleid - woonbeleid	2020
Conformereren VWC aan het Wetboek Vennootschappen en verenigingen	2019
BVR algemeen reglement van de leningen	2020
BVR ondersteuning actieve SHM's	2019
Aanpassing financieringsbesluit	2021-2022
Opheffing BVR beheersvergoeding	2021-2022
BVR nieuwe proefomgeving nieuwe woonvormen	2021

Grotere inzet ruimtelijke instrumenten door SHM's: BVR	2023
Visienota bestuurlijke hervorming van het woonlandschap	2020
Nieuw Steunpunt Wonen: beslissing VR	2020
BVR Woonmaatschappijen	2021
BVR financiering woonmaatschappijen	2022
BVR Externe bijstand	2020
BVR prestatiebeoordeling woonmaatschappijen	2023
MB projectoproepen IGS	2021 en 2023
Subsidiëring IGS-projecten binnen afgebakende regio's	2023
Nieuw MB oproep verhuurdersorganisaties	2024
Decreet samenvoeging Agentschap Wonen Vlaanderen – VMSW	2021-2022
BVR samenvoeging Agentschap Wonen Vlaanderen – VMSW	2021-2022