



## **Oproep tot kandidaatstelling**

Steunpunt Wonen  
2021-2025

Juni 2020

## Inhoudstafel

Inhoudstafel .....	2
1. Inleiding .....	3
2. Omschrijving van het Steunpuntenprogramma .....	4
2.1 Beleidsrelevant perspectief .....	4
2.2 Wetenschappelijk perspectief .....	4
2.3 Doelstellingen van het Steunpuntenprogramma .....	5
2.4 Samenstelling van een steunpunt .....	6
2.5 Beheer van een steunpunt .....	7
2.6 Middelen van een steunpunt .....	8
3. Algemene en administratieve bepalingen .....	9
3.1 Definitie van een steunpunt .....	9
3.2 Regelgeving .....	9
3.3 Selectie en erkenningsprocedure .....	9
3.4 Bijkomende inlichtingen .....	11
4. Modaliteiten voor de kandidaatstelling .....	12
4.1 Samenstelling van het aanvraagdossier .....	12
4.2 Taalgebruik in de kandidaatstelling .....	14
4.3 Indiening van de kandidaatstelling .....	15
5. Formulier voor het opstellen van de kandidaatstelling tot erkenning als Steunpunt Wonen.....	16
6. Opdrachtoomschrijving Steunpunt Wonen.....	24
6.1 Thema “Wonen” .....	24

# 1. Inleiding

---

Op 12 mei 2020 hechtte de Vlaamse Regering, op voorstel van minister Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, haar goedkeuring aan de krachtlijnen voor een oproep tot het indienen van voorstellen tot erkenning en financiering van een Steunpunt Wonen 2021-2025. Hierbij wordt vastgehouden aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek.

De hoofdpdracht van het steunpunt bestaat uit onderzoeksopdrachten die gericht zijn op voor het beleid relevante problemen. Via het steunpunt beoogt men een kritische massa samen te brengen en/of op te bouwen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit te creëren binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader.

Dit document begeleidt de oproep voor het Steunpunt Wonen 2021-2025. Het bevat tevens de verplicht te gebruiken aanvraagformulieren.

## **2. Omschrijving van het Steunpuntenprogramma**

---

### **2.1 Beleidsrelevant perspectief**

Beleidsrelevant onderzoek is wetenschappelijk onderzoek dat de beleidscyclus voedt en ondersteunend kan zijn zowel naar visievorming, uitvoering, monitoring en evaluatie van het beleid (definitie). Het is dus niet louter beperkt tot de beleidsvoorbereidende fase in strikte zin.

De relevantie van onderzoek voor het beleid is sterk tijdsgebonden. Hoewel de erkenningsduur van de steunpunten meer structuur biedt op een langere termijn dan projectmatig onderzoek blijft deze beperkt, zoals bepaald in het decreet. Dit om te kunnen inspelen op wisselende legislaturen en/of nieuwe beleidsprioriteiten en om het geheel van onderzoeksgroepen die beleidsrelevant onderzoek via een steunpunt realiseren toe te laten zich zo goed mogelijk te organiseren om zo efficiënt mogelijk een antwoord te geven op de beleidsvragen.

Naast langetermijnonderzoek moet een steunpunt het beleid ook kunnen ondersteunen over feiten in de actualiteit, via kortetermijnopdrachten of ad hoc opdrachten. Het langetermijnonderzoek moet ons (cumulatief) inzicht verschaffen in het globale beleidsveld vanuit het perspectief van de strategische en operationele doelstellingen. De kortetermijnopdrachten enten zich op dit inzicht om meer specifieke, concrete of actuele beleidsvragen te beantwoorden. Hoewel de relevantie ervan meestal zeer direct duidelijk blijkt, is het geenszins de bedoeling dat de taak van een steunpunt gereduceerd wordt tot enkel een aaneenschakeling van antwoorden op directe ad hoc vragen van de overheid.

Het is de bedoeling om binnen het beleidsrelevant onderzoek door de steunpunten een evenwichtige balans tussen een integratie van onderzoek op langere en korte termijn te verwezenlijken.

### **2.2 Wetenschappelijk perspectief**

Zoals in de hierboven vermelde definitie omschreven, is beleidsrelevant onderzoek wetenschappelijk onderzoek. Dit komt erop neer dat het onderzoek in overeenstemming moet zijn met de eisen of regels van de wetenschap of anders gezegd dat het onderzoek gebaseerd moet zijn op het systematisch geordend geheel van het weten en van de regels, wetmatigheden, theorieën, hypothesen en systemen waarmee verdere kennis verkregen wordt. Vandaar dat de selectieprocedure een luik wetenschappelijke beoordeling omvat.

Het perspectief dat beleidsrelevant onderzoek wetenschappelijk is, heeft ook zijn weerslag op hoe de steunpunten georganiseerd zijn en wie zich kandidaat kan stellen. Het zwaartepunt ligt bij de instellingen voor hoger onderwijs binnen de Vlaamse Gemeenschap die verder kunnen samenwerken met openbare onderzoeksinstellingen en dergelijke instellingen buiten de Vlaamse Gemeenschap.

Voor deze kennisinstellingen is het meewerken aan de steunpunten een uitdaging om hun wetenschappelijke expertise te valoriseren in beleidsrelevant onderzoek als onderdeel van hun wetenschappelijke en maatschappelijke dienstverlening. Het opbouwen van wetenschappelijke capaciteit, onder andere via doctoraatstrajecten blijft in een steunpunt verankerd – ook al is het geen centrale doelstelling. Van deze doctoraatstrajecten wordt wel verwacht dat ze tussentijds voor het beleid relevante output opleveren.

Het realiseren van beleidsrelevant onderzoek moet ook voor de academische opdrachtnemer meerwaarde hebben. Elementen hierbij zijn de mogelijkheid tot publieke en internationale valorisatie van de kennis binnen het steunpunt, het gebruik van de gerealiseerde kennis voor onderwijs of onderzoekstrajecten buiten het steunpunt, het feit dat de intellectuele eigendomsrechten op de kennis aan de onderzoekers toebehoren, ... Deze academische valorisatie heeft ook (indirect) een meerwaarde voor de opdrachtgever. De juistheid van de resultaten worden zo nogmaals gecontroleerd, informatie wordt verder vergeleken met andere – internationale – bronnen zodat nieuwe inzichten kunnen ontstaan, er wordt gewerkt aan een kennisopbouw naar de toekomst toe, ... De opdrachtgever moet er hierbij wel over waken goede afspraken vast te leggen om ten volle van deze meerwaarde te kunnen genieten, onder meer via de stuurgroep.

Beleidsrelevant onderzoek binnen de steunpunten moet een evenwicht vinden tussen het niet verzanden tot enerzijds een puur economische kennistransactie zoals consultancyopdrachten die eigenlijk bij de private sector behoren of anderzijds loutere onderzoeksfinanciering zonder enige relevantie voor de Vlaamse overheid.

## 2.3 Doelstellingen van het Steunpuntenprogramma

### *Doelstellingen voor de Vlaamse overheid*

De steunpunten dienen de beleidsvoorbereiding te ondersteunen door onderzoekswerk dat gericht is op voor het beleid relevante problemen. Met de oprichting van steunpunten worden volgende objectieven nagestreefd:

- streven naar een structurele onderzoeksfinanciering, gericht op prioritaire beleidsthema's,
- creëren van stabiliteit inzake wetenschappelijk onderzoek binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader,
- streven naar een wetenschappelijke onderbouwing van het beleid door het structureel inpassen van wetenschappelijk onderzoek in de beleids- en beheerscyclus,
- samenbrengen van een kritische massa,
- bevorderen van de multidisciplinariteit van het beleidsrelevant onderzoek,
- toegankelijk maken van de beschikbare wetenschappelijke knowhow en overdragen van deze kennis naar de Vlaamse overheid toe.

### *Opdrachten en taken van een steunpunt*

Van de steunpunten wordt verwacht dat zij taken en opdrachten uitvoeren op verschillende niveaus en takken van de wetenschapsbeoefening. Met name de volgende onderdelen zullen in het programma van de steunpunten moeten worden opgenomen:

- Verzamelen, analyseren en ontsluiten van gegevens (ook longitudinaal): dit kan onder meer betrekking hebben op het ontwikkelen van indicatoren, het leveren van benchmarks, het uitvoeren van surveys,...
- Uitvoeren van wetenschappelijk onderzoek in functie van concrete beleidsvragen (korte termijn),
- Uitvoeren van beleidsrelevant wetenschappelijk onderzoek dat op langere termijn relevant is voor het Vlaams beleid. Dit kan onder meer betrekking hebben op het ontwikkelen van nieuwe onderzoeksmethodes en indicatoren, evenals op het analyseren van ontwikkelingen en uitdagingen waarmee het Vlaams beleid potentieel geconfronteerd kan worden op middellange termijn.
- Verlenen van wetenschappelijke dienstverlening: dit kan onder meer betrekking hebben op taken van kennisoverdracht, vorming, methodologisch advies inzake dataverzameling en –analyse, ad hoc aanleveren van informatie, opzetten en beheren van een documentatiecentrum, ...

Deze elementen zijn aanwezig in de programma's van een steunpunt. De focus en bijgevolg de verhouding tussen de verschillende deeltaken kan wel variëren. Bovendien zal het takenpakket van een steunpunt flexibel ingevuld worden, rekening houdend met de ontwikkelingen en noodwendigheden in bepaalde deeldomeinen. Zo kan bijvoorbeeld gevraagd worden om aflopende onderzoeksprojecten over te nemen of de nodige aansluiting met deze projecten te voorzien. Indien dit het geval is, voorziet de Vlaamse overheid een transparante overdracht van de onderzoeksgegevens (databestanden, e.d.).

Om de bovenstaande kerntaken te kunnen vervullen, dient een steunpunt de nodige expertise en innovatieve kennis op te bouwen, onder andere door zich te integreren in internationale netwerken. Er wordt van het Steunpunt Wonen dan ook verwacht dat het zich zal profileren als hét gespecialiseerd wetenschappelijk kenniscentrum voor het beleidsveld Wonen.

Aanvullend vraagt de Vlaamse overheid het steunpunt om bij het onderzoek aandacht te hebben voor transversale maatschappelijke thema's, in het bijzonder voor de relatie tussen wonen en welzijn enerzijds, en wonen en ruimte anderzijds.

### *Interactie tussen het steunpunt en de Vlaamse overheid*

Het is van uitermate belang dat er door het steunpunt in zijn relaties met andere actoren één duidelijk aanspreekpunt bepaald wordt dat het steunpunt vertegenwoordigt naar de Vlaamse overheid in de rol van opdrachtgever toe. Het steunpunt duidt daarom een promotor-coördinator aan. De benoeming van deze promotor-coördinator, die een medewerker is van een van de deelnemende universiteiten of hogescholen, wordt in de beheersovereenkomst bevestigd.

Deze promotor-coördinator heeft de competenties en de bevoegdheden om het steunpunt daadwerkelijk te sturen. De promotor-coördinator is aanspreekbaar, voldoende gemandateerd en verantwoordelijk tegenover de Vlaamse overheid als opdrachtgever. De persoon die de functie van promotor-coördinator opneemt, engageert zich ervoor dit te doen voor de volledige erkenningstermijn van het steunpunt. Indien nodig moeten de instellingen de contouren in verband met het mandaat van de promotor-coördinator juridisch vastleggen.

Het steunpunt Wonen moet streven naar een goede en complementaire samenwerking met het beleidsveld Wonen. Het steunpunt moet hierbij het beleidsveld ondersteunen, maar mag niet in zijn plaats treden. Het steunpunt kan hierbij ook binnen de beleidscyclus bijdragen leveren, bv. via onderzoek kunnen alternatieve beleidsopties worden aangegeven.

De resultaten en verzamelde gegevens moeten ter beschikking worden gesteld van de functioneel bevoegde minister. Wat intellectuele eigendomsrechten betreft, is het basisprincipe dat de kennis eigendom blijft van de opdrachtnemer, de Vlaamse overheid als opdrachtgever krijgt een niet-exclusief, kosteloos gebruiksrecht op de kennis en de data waarop deze gebaseerd is. Deze bepalingen worden verder gespecificeerd in de beheersovereenkomst, de samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemers en specifieke afspraken en akkoorden tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer.

### ***Interactie tussen het steunpunt en belanghebbenden***

Het is van uitermate belang dat er door het steunpunt in zijn relaties met andere actoren één duidelijk aanspreekpunt bepaald wordt dat het steunpunt vertegenwoordigt naar derden toe.

Van het steunpunt wordt verwacht dat het zich integreert in een netwerk van actoren met als doel de gegevensverzameling en –ontsluiting te bevorderen en flexibel te kunnen uitvoeren. Belangrijk hierbij is dat er voldoende gecommuniceerd wordt met en naar de beoogde doelgroep(en) toe. Daarnaast kunnen echter ook actoren zoals koepelorganisaties, federaties, lokale bestuurlijke niveaus, enz. deel uitmaken van dit netwerk.

Een steunpunt verbreedt ook het publiek begrip van de wetenschap door middel van bekendmaking van de onderzoeksresultaten en de onderzoeksactiviteiten, bv. via de website van het steunpunt. Zo draagt een steunpunt bij aan het publieke debat over het beleid.

## **2.4 Samenstelling van een steunpunt**

### ***Instellingen voor hoger onderwijs als basis***

Het steunpunt is een entiteit in de schoot van één of meerdere universiteiten en/of hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap. Indien er meerdere instellingen zijn, sluiten zij omtrent de organisatie van het steunpunt een samenwerkingsovereenkomst<sup>1</sup> af. De samenwerkingsovereenkomst regelt inzonderheid de financiële verantwoordelijkheden en de vertegenwoordigingsbevoegdheden aangaande de organisatie en de werking van het steunpunt. Het steunpunt is een entiteit buiten de Vlaamse overheid met functionele autonomie, met een eigen (financiële) verantwoordelijkheid maar zonder een eigen rechtspersoonlijkheid.

Het steunpunt vormt ook een aparte entiteit binnen één of meerdere universiteiten of hogescholen, maar dient tegelijk de nodige afstemming met deze instellingen te verzekeren. Door middel van de inbedding van het steunpunt in het academisch milieu wenst de Vlaamse Regering immers de wetenschappelijkheid van het beleidsrelevant onderzoek te benadrukken, daarbij gebruik makend van de expertise en de kennis die reeds aanwezig is binnen de Vlaamse hogescholen en universiteiten.

Indien er meerdere instellingen voor hoger onderwijs aan het steunpunt deelnemen, duiden zij onderling een coördinerende instelling aan, hierna de initiator genoemd. De aanduiding van deze initiator wordt in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen. De taken van de initiator omvatten onder meer: het ondertekenen van de beheersovereenkomst, het ontvangen van de volledige financiering van het steunpunt en het op basis van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst verdelen van de middelen aan de deelnemende instellingen. De samenwerkingsovereenkomst dient samen met het aanvraagformulier ingediend te worden.

---

<sup>1</sup> Zoals bedoeld in artikel 95, §1, van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen

### ***Mogelijkheid tot structureel samenwerken***

In het kader van het steunpunt kunnen de universiteiten of hogescholen ook samenwerken met “partners” zoals één of meer instellingen voor hoger onderwijs buiten de Vlaamse Gemeenschap of met één of meer openbare onderzoeksinstellingen binnen of buiten de Vlaamse Gemeenschap. Deze structurele samenwerking wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Wanneer er al een samenwerkingsovereenkomst opgesteld wordt omdat er meerder deelnemende instellingen zijn voor hoger onderwijs wordt de samenwerking met partners ook hierin geïntegreerd, zo niet, wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de instelling voor hoger onderwijs en de partner(s).

Het hoofddonderscheid tussen een instelling en een partner is dat de onder mogelijke partners genoemde entiteiten niet zelfstandig voor een steunpunt kunnen kandideren, dat een partner niet kan worden aangeduid als initiator, dat de promotor-coördinator een medewerker moet zijn van de deelnemende universiteiten en/of hogescholen. Op financieel vlak wordt er geen overhead verrekend op de kosten van een partner.

### ***Brede samenstelling of niet?***

Het geheel van het samenwerkingsverband dat het steunpunt realiseert wordt ook wel het consortium genoemd. Hoe ruim of beperkt dit consortium moet zijn hangt in eerste instantie af van het thema, of de onderzoeksvragen die de Vlaamse overheid stelt en de meerwaarde die de omvang van het consortium heeft in het onderzoeksvoorstel van het kandidaat-steunpunt.

Gezien de inhoudelijke omvattendheid en het brede gamma aan taken dat moet worden uitgevoerd, zal voor het thema Wonen een consortium aangewezen zijn. De aanvragers moeten hierbij rekening houden met het feit dat onder meer de aanwezige expertise en ervaring, de coherentie van het werkprogramma, de managementaanpak en het geïntegreerd samenwerken beoordelingscriteria zijn.

Het is dus aangewezen dat elementen als de verantwoording van de keuze voor een consortium, de relevante expertise bij de verschillende deelnemers en de taakverdeling en de wijze van samenwerken in de kandidatuur worden opgenomen.

### ***Onderaanneming***

Een steunpunt kan zich voor het uitvoeren van specifieke ondersteunende of uitvoerende opdrachten laten bijstaan door een derde. Een steunpunt kan evenwel geen volledige onderzoeksopdracht uitbesteden. De uitbestede opdracht moet een onderdeel vormen van onderzoek van het steunpunt, de onderzoeksopzet, de analyse en het trekken van de conclusies dienen te gebeuren door een aan het steunpunt deelnemende instelling. Voor het uitbesteden van het onderzoek is een steunpunt onderhevig aan de overheidsopdrachtenregelgeving.

## **2.5 Beheer van een steunpunt**

Alhoewel een steunpunt per definitie in één of meerdere hogescho(o)l(en) of universiteit(en) geïntegreerd is, dient het beschouwd te worden als een aparte entiteit. Van het steunpunt wordt verwacht dat het een eigen bedrijfsplan opmaakt waarin wordt aangegeven hoe het steunpunt georganiseerd zal worden op onder meer de volgende domeinen:

- Algemeen management

Dit heeft onder meer betrekking op: algemene organisatieprincipes, eindverantwoordelijkheid, coördinatie tussen de verschillende instellingen en eventuele partners, gehanteerde managementinstrumenten, opvolgings- en rapporteringsmechanismen, ... Hierbij dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de rol van de promotor-coördinator.

- HRM-beleid

Dit heeft onder meer betrekking op: de aansturing van personeel, personeelsplanning (garanties omtrent inzet van personeel, eventuele vervangingen, flexibiliteit), statuut van het ingezet personeel, ...

- Financieel beheer

- De steunpunten worden verplicht een afzonderlijke boekhouding te voeren. In het geval van een consortium dienen voor de verschillende deelnemende entiteiten afzonderlijke boekhoudingen te worden gevoerd.

- Het steunpunt kan een reserve opbouwen ten bedrage van een percentage van de jaarlijkse betoelaging. De reserve moet worden aangewend voor de goede werking en de activiteiten van het steunpunt.

Dit heeft onder meer betrekking op: financieel plan, financiële bijdrage van de diverse partners, wijze waarop aparte boekhouding gevoerd wordt, financiële opvolging, ...

- Logistiek beheer

Dit heeft onder meer betrekking op de manier waarop herkenbaarheid gerealiseerd zal worden, verdeling van de middelen over de diverse entiteiten, gebruik van gemeenschappelijke middelen,...

## **2.6 Middelen van een steunpunt**

### ***Financiering door de Vlaamse overheid***

De functioneel bevoegde minister zal in de loop van de volgende jaren voor de financiering van het steunpunt jaarlijks een bedrag ter beschikking stellen. Bij de beschrijving van de onderzoeksagenda van het steunpunt (deel 6 van dit document) wordt een indicatief jaarbedrag vermeld. Het definitieve bedrag wordt vastgesteld op het ogenblik van het afsluiten van de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Regering en het steunpunt.

### ***Aanwending van de financiering***

De financiering van een steunpunt moet aangewend worden voor personeelskosten, werkingskosten, uitrustingskosten, onderaannemingskosten, centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten, die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten van het steunpunt. De subsidie is een maximaal beschikbaar bedrag. Het steunpunt moet door middel van verantwoordingsstukken kunnen aantonen dat deze kosten effectief werden gemaakt.

### ***Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten***

De universiteiten en hogescholen binnen de Vlaamse Gemeenschap van het consortium dat erkend werd als steunpunt, mogen in overeenstemming met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 1993, centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten ("overhead") verrekenen voor een maximum van 10% op de gemaakte kosten. Er wordt geen overhead verrekend op de kosten die door de partners gemaakt worden.

### ***Inbreng van eigen logistieke middelen***

De inschrijver dient aan te geven welke middelen hij in de ruime zin zal inzetten voor de ondersteuning van de werking van het steunpunt, alsmede de duur van deze inzet.

De inschrijver dient het steunpunt te huisvesten in een omgeving die geschikt is voor deze activiteiten en die toelaat een duidelijke herkenbaarheid voor de gebruiker te hebben. Zij moeten tevens aangeven hoe zij dit zullen verwezenlijken.

Verdere voorstellen omtrent de inbreng van eigen logistieke middelen kunnen betrekking hebben op: hard- en software, communicatienetwerken, enz.



## 3. Algemene en administratieve bepalingen

---

### 3.1 Definitie van een steunpunt

Een Steunpunt voor Beleidsrelevant Onderzoek is een entiteit in de schoot van één of meerdere universiteiten of hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap die, daartoe erkend, wetenschappelijke ondersteuning biedt aan de Vlaamse overheid met betrekking tot specifieke thema's. Het steunpunt is een entiteit buiten de Vlaamse overheid met functionele autonomie, met een eigen (financiële) verantwoordelijkheid maar zonder een eigen rechtspersoonlijkheid.

### 3.2 Regelgeving

De volgende regelgeving is van toepassing op het Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek:

- o het decreet van 30 april 2009 betreffende de organisatie en financiering van het wetenschaps- en innovatiebeleid;
- o het besluit van de Vlaamse Regering van 15 september 2006 betreffende de Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek;
- o de beheersovereenkomst afgesloten in het kader van het betreffende steunpunt op basis van de modelbeheersovereenkomst zoals deze werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 juli 2011.

De reglementering op overheidsopdrachten is niet van toepassing op deze oproep. De selectie van de steunpunten valt wel onder het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

### 3.3 Selectie en erkenningsprocedure

#### *Indiening en ontvankelijkheid*

Het functioneel bevoegde beleidsveld, i.c. het Agentschap Wonen-Vlaanderen, registreert alle ingediende kandidaatstellingen en controleert of de kandidaatstellingen voldoen aan de in het besluit vermelde ontvankelijkheidscriteria. De functioneel bevoegde minister beslist op basis van het advies van het Agentschap Wonen-Vlaanderen over de ontvankelijkheid van de kandidaatstellingen.

De ontvankelijkheidscriteria werden als volgt omschreven in het Steunpuntenbesluit:

- o de vervaltermijn waarbinnen de erkenningsaanvraag moet worden ingediend;
- o het voldoen aan de bepalingen in de oproep over de manier van indienen;
- o de indiening van de erkenningsaanvraag door het bevoegde bestuursorgaan;
- o de omschrijving van de nodige administratieve gegevens betreffende het steunpunt;
- o de omschrijving van de informatie die ten minste nodig is om een toetsing aan de selectiecriteria toe te laten;
- o de omschrijving van de informatie die ten minste nodig is om de grootte van de benodigde vaste werkingsenveloppe te objectiveren en in te schatten;
- o de toevoeging van een samenwerkingsovereenkomst indien meerdere instellingen deel uitmaken van het steunpunt.

Aanvragen die op een of meerdere van de hierboven genoemde criteria niet in orde zijn, worden formeel onontvankelijk verklaard en uitgesloten van de verdere selectieprocedure. De indieners waarvan de aanvraag niet ontvankelijk werd verklaard, worden hiervan geïnformeerd in een aangetekend schrijven.

#### *Beoordeling van de kandidatuur en selectiecriteria*

De functioneel bevoegde minister bezorgt de ontvankelijke erkenningsaanvragen aan een panel van experts. Het door de functioneel bevoegde minister aangewezen panel toetst de erkenningsvragen aan de selectiecriteria van wetenschappelijke, beleidsrelevante en bestuurlijke aard.

Omschrijving van de selectiecriteria:

- Wetenschappelijke selectiecriteria
  - de wijze waarop de beleidsproblemen worden vertaald in onderzoeksvragen;
  - de wijze waarop alle aspecten van de opdracht evenwichtig worden ingevuld;
  - de coherentie in de uitvoering van het werkprogramma;
  - de “state of the art” van de gebruikte methoden/originaliteit van de ontwikkelde methoden en oplossingen;
  - de bijdrage aan de ontwikkeling van het vakgebied (op Vlaams en internationaal niveau);
  - de mate waarin en wijze waarop bestaande databanken en registraties worden ingezet bij de uitvoering van de opdracht;
  - vanuit een wetenschappelijk oogpunt, het personeelsbeleid van het steunpunt, in het bijzonder de evenwichtige opbouw van het personeelsbestand;
  - het in het verleden verricht wetenschappelijk onderzoek dat relevant is voor het beleid.
- Beleidsrelevante selectiecriteria
  - de mate waarin en wijze waarop de doelstellingen, de beoogde resultaten, de taken en de onderzoeken zoals aangegeven in het meerjarenprogramma aansluiten bij de beleidscontext (beleidsrelevantie);
  - de wijze waarop de vertaling van wetenschappelijke resultaten naar het beleid toe wordt gerealiseerd (kennisoverdracht)
  - de mate waarin het werk wordt gekaderd in de context van internationale ontwikkelingen;
  - de systematiek en consistentie in de wijze waarop de onderliggende onderzoeksdata raadpleegbaar worden gemaakt voor de overheid;
  - het in het verleden gepresteerd beleidsrelevant werk.
- Bestuurlijke (management) criteria
  - vanuit beleidsrelevant oogpunt, het personeelsbeleid en de institutionele organisatie van het steunpunt, in het bijzonder de aanwezigheid van onderzoekscapaciteit op post-doctoraal en hoger niveau, en de mogelijkheid om deze capaciteit op korte termijn te mobiliseren, ook in het kader van veranderende onderzoeksvragen;
  - de voorgestelde taakverdeling tussen de entiteiten die er deel van uitmaken en de voorgestelde managementaanpak, de coördinatie en samenhang tussen de deelnemende onderzoeksgroepen en het geïntegreerd samenwerken tussen de verschillende disciplines;
  - De valorisatiestrategie voor de onderzoeksresultaten van het steunpunt;
  - in geval er structureel wordt samengewerkt met partners, is de wijze waarop deze samenwerking wordt opgezet, aangestuurd en geïntegreerd in de werking van het steunpunt, een belangrijk punt van evaluatie.

De toetsing aan de selectiecriteria gebeurt aan de hand van de schaal “onvoldoende, voldoende, goed, zeer goed”.

### ***Beslissing tot erkenning door de Vlaamse Regering***

De functioneel bevoegde minister brengt een gemotiveerd voorstel uit bij de Vlaamse Regering omtrent de erkenning van het steunpunt en de betoelaging ervan.

De Vlaamse Regering neemt op grond van het gemotiveerd voorstel een eindbeslissing over de erkenning als steunpunt. Een afwijking van het advies dient terdege gemotiveerd te worden.

### ***Afsluiten van de beheersovereenkomst***

In overleg met het erkende steunpunt wordt een beheersovereenkomst, met in het bijzonder de bijhorende meerjarenplanning, opgesteld. De beslissing tot erkenning betekent immers niet dat het onderzoeksvoorstel automatisch als meerjarenplan wordt goedgekeurd.

Enmaal beide partijen, de indieners van het geselecteerde voorstel voor het steunpunt en de Vlaamse Regering, tot een akkoord gekomen zijn omtrent onder meer de financiering, het meerjarenprogramma, de wijze van samenwerking, de verspreiding van de resultaten en de kennisoverdracht en de manier waarop er geëvalueerd zal worden, wordt er een beheersovereenkomst afgesloten die ingaat op 1 april 2021 en loopt tot 31 december 2025. Deze beheersovereenkomst wordt ondertekend door de door de deelnemende instellingen aangeduide initiator en de functioneel bevoegde minister.

### **3.4 Bijkomende inlichtingen**

Vragen aangaande de beoordelingsprocedure kunnen worden gesteld aan:

Veerle Geurts  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 40D  
1000 Brussel  
[veerle.geurts@vlaanderen.be](mailto:veerle.geurts@vlaanderen.be)

Valéry Stevens  
Agentschap Wonen-Vlaanderen  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 40D  
1000 Brussel  
[valery.stevens@vlaanderen.be](mailto:valery.stevens@vlaanderen.be)

## 4. Modaliteiten voor de kandidaatstelling

---

### 4.1 Samenstelling van het aanvraagdossier

De aanvraag bestaat uit zes delen, die gebundeld moeten worden ingediend om beoordeeld te kunnen worden. Deze zes onderdelen vormen samen de kandidaatstelling. Het dossier wordt ingediend met verplichte gebruikmaking van het formulier in bijlage bij dit oproepdocument.

#### ***Deel 1: Standaard aanvraagformulier***

Dit aanvraagformulier wordt ingevuld door de kandidaat of het consortium dat de aanvraag indient. Het moet worden opgesteld overeenkomstig het model in dit oproepdocument.

Deze aanvraag tot erkenning moet worden ondertekend door een inhoudelijk verantwoordelijke per deelnemende entiteit binnen de instellingen voor hoger onderwijs of de partnerinstellingen. De personen die deze rol opnemen engageren zich dit te doen voor de volledige erkenningstermijn van het steunpunt.

Het aanvraagformulier moet eveneens ondertekend worden door de algemeen directeur, de rector, of leidinggevende van de betrokken instellingen voor hoger onderwijs en partners. Dit aanvraagformulier geeft duidelijk aan wie de verantwoordelijke(n) voor het te erkennen steunpunt is/zijn.

#### ***Deel 2: Samenstelling van het kandidaat-steunpunt en de samenwerking binnen het consortium***

Ingeval van een consortium moet bijkomende informatie duidelijk aangegeven worden:

- een verantwoording van de keuze voor een consortium,
- een duidelijke taakverdeling tussen de verschillende entiteiten alsook de wijze waarop de samenwerking plaatsvindt,
- een aanduiding van de verdeling van de middelen over de deelnemende entiteiten

De samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende partners dient samen met het aanvraagformulier ingediend te worden.

#### ***Deel 3: Meerjarenprogramma en begroting***

Het meerjarenprogramma geeft een omschrijving van de programmatie en taken over de volledige duur van de erkenning (2021 t.e.m. 2025) en gaat hierbij uit van een betoelaging zoals aangegeven in de oproep.

In het **meerjarenprogramma** wordt duidelijk aangegeven:

- Welke de doelstellingen en beoogde resultaten van het steunpunt zijn, en hoe deze doelstellingen inspelen op de behoeften van de Vlaamse overheid.
- De wijze waarop het programma zal worden geëvalueerd en bijgestuurd in functie van nieuwe behoeften en ontwikkelingen.
- Welke taken en onderzoeken het steunpunt wenst uit te voeren m.b.t. de belangrijke deelopdrachten van het steunpunt: dataverzameling en –analyse, korte termijn beleidsondersteunend wetenschappelijk onderzoek, langetermijn wetenschappelijk onderzoek en wetenschappelijke dienstverlening. Hierbij wordt telkens aangegeven welke concrete onderzoeksvragen worden vooropgesteld, welke wetenschappelijke methode wordt gehanteerd en welke databestanden/registraties de basis vormen.

Dit omvat zowel taken/opdrachten en onderwerpen die in het oproepdocument zijn opgenomen als taken/opdrachten en onderwerpen die door de aanvrager worden uitgewerkt.

- De wijze waarop de ontsluiting en valorisatie van de gegenereerde wetenschappelijke kennis zal worden georganiseerd.
- De wijze waarop de resultaten ter beschikking zullen worden gesteld van de bevoegde minister.
- De wijze waarop het steunpunt het overleg met en de participatie van de Vlaamse overheid en andere betrokken actoren zal realiseren.

- De beschrijving van het systeem van kwaliteitsborging (algemene maatregelen om wetenschappelijke kwaliteit te garanderen).
- Een raming van de inzet van personeel over de verschillende taken en onderzoeken heen (met aanduiding van mandagen of FTE/jaar).

Het meerjarenprogramma omvat een **begroting**, voor elk jaar, van de besteding van de toegewezen middelen in een voldoende mate van detail. De begroting dient minstens volgende opdelingen in te houden:

- Een opdeling over de jaren heen in kostencategorieën, hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
  - Personeelskosten (opgedeeld in kosten ten behoeve van de coördinatie van het steunpunt (indirect) en kosten die een direct verband houden met het onderzoek)
  - Werkingskosten (opgedeeld in kosten ten behoeve van de coördinatie en algemene werking van het steunpunt (indirecte werkingskosten) en kosten die een direct verband houden met het onderzoek) – mogelijke onderdelen binnen deze tweedeling zijn: aankoop van informatie of documentatie, ICT-kosten<sup>2</sup>, reiskosten, kosten voor valorisatie van de onderzoeksresultaten, voor zover dit nu reeds in te schatten is.
  - Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten (overhead – zie punt 0)
  - Kosten voor onderaanneming (hierop wordt geen overhead verrekend)
- De middelen die door de Vlaamse overheid worden voorzien.
- Andere inkomsten buiten de financiering van de Vlaamse overheid (zoals n.a.v. het organiseren van congressen of het verkopen van publicaties)
- De jaarlijkse eindbalans die als reserve naar een volgend jaar wordt overgedragen. Dit om het verschil tussen de lineaire financiering van de Vlaamse overheid te compenseren tegenover de pieken en dalen van kosten in de werking van een steunpunt.

Volgend **model** kan voor de het overzicht worden gebruikt (een overzicht van de belangrijkste taken en opdrachten, en het overzicht van de opdeling tussen de deelnemers aan het consortium, kan met dit overzicht gecombineerd of apart vermeld worden):

	2021	2022	2023	2024	2025
Inkomst: Financiering Vlaamse overheid					
Inkomst: andere financiering of eigen inkomsten					
<i>Inkomst: Reserveoverdracht van jaar ervoor</i>	X				
<b>Totaal beschikbaar budget:</b>					
<b>Kost: Personeel, direct</b>					
<b>Kost: Personeel, indirect</b>					
<b>Kost: Werking, direct</b>					
Informatie of documentatie					
ICT					
Uitrusting					
reiskosten					
Valorisatie					

<sup>2</sup> Een verschil tussen bv. directe en indirecte ICT-kosten is bv. kosten voor informaticamateriaal die algemeen door onderzoekers gebruikt kunnen worden (laptops, hardware, algemene softwarepakketten, ...) - zijnde indirect - tegenover kosten van specifieke programma's of hardware (vb. meettoestellen) voor een bepaald onderzoek en die nagenoeg enkel daarvoor gebruikt kunnen worden – zijnde directe kosten.

Wat valorisatie betreft, slaan indirecte kosten eerder op de algemene website van het steunpunt of evenementen georganiseerd in het kader van het volledige onderzoekspakket van het steunpunt. Directe valorisatiekosten betreffen eerder een publicatie of colloquium gelinkt aan één specifiek onderzoeksproject.

<b>Kost: Werking, direct</b>					
Informatie of documentatie					
ICT					
Uitrusting					
reiskosten					
Valorisatie					
Totale kost					
<i>Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten</i>					
<b>Totaal gemaakte kosten</b>					
<i>Saldo (over te dragen als reserve naar volgend jaar)</i>					

#### **Deel 4: Overzicht van ervaring, expertise en wetenschappelijke inbreng**

Dit overzicht omvat:

- CV's van de verantwoordelijken, promotoren, betrokken ZAP-personeel of onderwijzend personeel, en projectleiders, ...  
Het CV vermeldt duidelijk: de contactgegevens van de persoon in kwestie, de huidige functie en opleidingen, competenties, (werk)ervaring in de laatste vijf jaar en publicaties in de laatste vijf jaar die relevant zijn voor het voorgestelde onderzoek.
- referenties van de indiener (eerder onderzoek en projecten, relevante wetenschappelijke publicaties)
- wetenschappelijke inbreng: wetenschappelijk relevante inbreng die de aanvrager kan inbrengen (bv. documentatie, lopende dataverzamelings- en analyseprojecten, lopend onderzoek, methoden en technieken, databanken, samenwerkingsverbanden,...)

#### **Deel 5: Organisatieplan**

Het organisatieplan voor een steunpunt geeft aan wat de visie van de indieners is op de organisatie en werking van het steunpunt, met daarbij bijzondere aandacht voor aspecten als financieel beheer (aparte boekhouding), HRM, logistiek beheer,... (maximaal 5 blz.). (zie ook punt 2.5)

#### **Deel 6: Overzicht van de logistieke en materiële inbreng**

Dit overzicht omschrijft de logistieke en materiële inbreng, waaronder de huisvesting van het steunpunt. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan:

- het voorstel inzake huisvesting van het steunpunt;
- de mate waarin het steunpunt een beroep kan doen op algemene diensten en faciliteiten van deelnemende entiteiten;
- mate waarin personeelsleden van de deelnemende entiteiten, van wie de personeelskost niet op het steunpunt wordt verrekend (zoals personeelsleden van wetenschappelijke dienstverlening aan de gemeenschap reeds deel uitmaakt van hun opdracht), tijd zullen besteden aan het steunpunt;
- de eigen logistieke en materiële inbreng van de deelnemende entiteiten.

## **4.2 Taalgebruik in de kandidaatstelling**

De diverse onderdelen van het aanvraagdossier dienen **verplicht** in het Nederlands opgesteld te worden.

### 4.3 Indiening van de kandidaatstelling

#### *Uiterste indiendatum*

De uiterste indiendatum is **.. september 2020 om 12:00u.**

#### *Wijze van indienen*

De kandidaten dienen het volledige dossier in op digitale wijze, waarbij de documenten in pdf-formaat zijn weergegeven. Elk onderdeel van het dossier moet in een apart pdf-bestand worden opgenomen, dat ook duidelijk in de bestandsnaam kan worden geïdentificeerd.

De aanvragen tot erkenning worden digitaal overgemaakt op volgend mailadres:

[strategieonderzoek.woonbeleid@vlaanderen.be](mailto:strategieonderzoek.woonbeleid@vlaanderen.be)

## 5. Formulier voor het opstellen van de kandidaatstelling tot erkenning als Steunpunt Wonen

---

Het dossier moet worden opgesteld in overeenstemming met het onderstaande formulier.

### Deel 1: Aanvraagformulier tot erkenning en financiering als steunpunt voor beleidsrelevant onderzoek

De ondervermelde instelling(en),

Referentienummer van de instelling	Naam van de inschrijvende instelling	Adres van de inschrijvende instelling
1		
2		
(...)		

en in het bijzonder de hieronder vermelde entiteit(en) binnen deze instelling(en),

Instelling 1			
Referentienummer van de entiteit	Naam en adres van de entiteit	Naam en functie van het personeelslid dat optreedt als verantwoordelijke van de entiteit	Handtekening van de verantwoordelijke
1.1			
1.2.			
(...)			

Instelling (...)			
Referentienummer van de entiteit	Naam en adres van de entiteit	Naam en functie van het personeelslid dat optreedt als verantwoordelijke van de entiteit	Handtekening van de verantwoordelijke
(...).1			
(...).2.			
(...)			

dient bij deze een aanvraag in tot erkenning als Steunpunt voor Beleidsrelevant Onderzoek voor het thema Wonen.



Hiervoor wordt structureel samengewerkt met de volgende partners:

Referentienummer van de partnerinstelling	Naam van de inschrijvende partnerinstelling	Adres van de inschrijvende partnerinstelling
P1		
P2		
P(...)		

en in het bijzonder de hieronder vermelde entiteit(en) binnen deze instelling(en),

Partnerinstelling 1			
Referentienummer van de entiteit	Naam en adres van de entiteit	Naam en functie van het personeelslid dat optreedt als verantwoordelijke van de entiteit	Handtekening van de verantwoordelijke
P1.1			
P1.2.			
P(...)			

Partnerinstelling (...)			
Referentienummer van de entiteit	Naam en adres van de entiteit	Naam en functie van het personeelslid dat optreedt als verantwoordelijke van de entiteit	Handtekening van de verantwoordelijke
P(...).1			
P(...).2.			
P(...)			

Als initiator (de coördinerende instelling binnen het steunpunt) wordt de volgende instelling voor hoger onderwijs aangeduid:

Referentienummer, naam, adres, KBO-nummer en rekeningnummer van de instelling	
---	--

Als promotor-coördinator wordt aangeduid:

Naam van de promotor-coördinator	
Referentienummer en naam en adres van de instelling	
Functie binnen de instelling	
Coördinaten	

Opgemaakt te....., op .....2020

<b>Referentienummer en naam van de (partner)instelling</b>	<b>Naam van de rector, de algemeen directeur of leidinggevende</b>	<b>Handtekening</b>
1		
2		
(...)		
P1		
P2		
P(...)		

**Deel 2: Samenstelling van het kandidaat-steunpunt en de samenwerking binnen het consortium**

***Steunpunt Wonen***

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

### **Deel 3: Meerjarenprogramma en begroting**

#### ***Steunpunt Wonen***

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

**Deel 4: Overzicht van ervaring, expertise wetenschappelijke inbreng**

***Steunpunt Wonen***

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

## Deel 5: Organisatieplan

### *Steunpunt Wonen*

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

**Deel 6: Overzicht van de logistieke en materiële inbreng**

***Steunpunt Wonen***

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

## 6. Opdrachtomschrijving Steunpunt Wonen<sup>3</sup>

---

### 6.1 Thema “Wonen”

- Functioneel bevoegde minister: Matthias Diependaele
- Indicatief jaarbudget: 749.000 euro<sup>4</sup>

#### 6.1.1 Omschrijving van het thema met de verschillende onderzoekslijnen

Behoorlijke huisvesting is een grondwettelijk recht. Dat grondwettelijk recht vormt de basis van de Vlaamse Wooncode, het basisdecreet van het Vlaamse woonbeleid. ‘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 VWC).

Ook §2 van artikel 4, dat werd ingevoegd op 15 december 2008, is van strategische aard. Deze paragraaf stelt dat “het woonbeleid is gericht op:

- 1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
- 2° een optimale leefbaarheid van de wijken;
- 3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
- 4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.”

Het [Woonbeleidsplan Vlaanderen](#) (2018) formuleert een toekomstvisie voor wonen: “In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod.”

Deze langetermijnvisie is vertaald in volgende strategische doelstellingen:

- SD1 In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol
- SD2 In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar
- SD3 In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning
- SD4 In 2050 zijn vraag en aanbod op de woningmarkt op mekaar afgestemd
- SD5 In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning

Ook de [Beleidsnota Wonen 2019-2024](#) stelt dat in een warm Vlaanderen iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar moet kunnen wonen. De strategische doelstellingen van de langetermijnvisie krijgen hier een vertaling naar de korte termijn, de legislatuur, en worden verder geconcretiseerd in operationele doelstellingen.

- SD1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol
- SD2 Versterkte inspanningen om wonen beter betaalbaar te maken
- SD3 De woonzekerheid, vooral op de private huurmarkt, is verhoogd
- SD4 Een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt
- SD5 Een beter en breder woonaanbod

Het woonbeleid vertrekt van zo volledig en objectief mogelijke informatie over de huidige en gewenste situatie op de Vlaamse woonmarkt. Daarvoor is al heel wat materiaal voorhanden op basis van voornamelijk de Woonsurvey 2005, het Grote Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2018. Samen met informatie uit andere databanken en een uitgebreid arsenaal aan onderzoeken geeft dit een vrij accuraat beeld van de Vlaamse woonmarkt. Elke foto van de Vlaamse woonmarkt is echter per definitie onaf en elke langetermijnvisie zal per definitie voortdurend moeten bijgestuurd worden in functie van nieuwe ontwikkelingen en nieuwe onderzoeksinzichten. Bovendien staat het wonen en woonbeleid niet los van ontwikkelingen en doelstellingen in andere beleidsvelden en -domeinen: energie, ruimte, welzijn,

---

<sup>3</sup> Alle informatie over het Steunpunt Wonen2016-2020 is te vinden op: [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

<sup>4</sup> Voor het eerste werkingsjaar (1 april tot en met 31 december 2021) bedraagt het budget 561.750 euro.



armoede, klimaat, duurzaamheid, .... Van de opdrachtnemer wordt verwacht deze brede focus mee te nemen in de uitwerking van het onderzoek. De onderzoeksopdracht is opgedeeld in drie grote onderzoekslijnen: 1) dataverzameling, monitoring en indicatoren, 2) beleidsevaluerend onderzoek gericht op bestaande instrumenten en 3) beleidsondersteunend onderzoek over meer complexe thema's en in functie van evt. nieuwe instrumenten.

### **6.1.2 Dataverzameling en indicatoren**

Een goed woonbeleid begint met adequate gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt. In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na de afschaffing van de volks- en woningtelling (na 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Deze leemte wordt in de mate van het mogelijke ingevuld door de ontsluiting van reeds bestaande databestanden en de ontginning en ontwikkeling van potentiële nieuwe databronnen. Via de administratieve 'Census', zoals opgezet door Statbel, is er bijvoorbeeld informatie beschikbaar over het eigendomsstatuut, de beschikbaarheid op de woningmarkt,... Voorlopig zijn de resultaten voor 2011 beschikbaar, maar Statbel werkt aan een jaarlijkse update. Ook wordt bekeken hoe bijkomende informatie kan toegevoegd worden aan de Census. Maar deze jaarlijkse administratieve Census kan voorlopig nog niet voldoende informatie bieden om een volledig beeld te krijgen van de woningmarkt in Vlaanderen. Om zicht te krijgen op onder andere de betaalbaarheid, de woonzekerheid,... blijft een aanvullende bevraging nodig. Welke gegevens we daarvoor nodig hebben, hangt onder meer samen met de ontwikkeling van indicatoren.

#### **- Nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing**

De Vlaamse overheid nam in 2005 het initiatief om voor de eerste keer een grootschalige bevraging te houden over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. Technische controleurs van de Vlaamse Gemeenschap onderwierpen toen 8.249 woningen aan een uitwendige technische schouwing. Naast algemene kenmerken van de woning en de woonomgeving werden van op straat zichtbare gebreken aan dak, gevel en buitenschrijnwerk geregistreerd. De resultaten zijn representatief op arrondissementeel niveau. Voor 5.216 van deze woningen werden de bewoners bevroegd over hun woonsituatie en -behoeften. Deze resultaten zijn representatief op niveau van de provincies. De informatie uit deze 'Woonsurvey 2005' vormde de basis voor een uitgebreide reeks van analyses over onder meer betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens.

In 2012-2013 werd voor de tweede maal een dergelijke bevraging gehouden, nu bij ongeveer 10.000 huishoudens. De grotere steekproefomvang laat toe een nog meer verfijnd beeld van de woonsituatie te tekenen. Voor de 13 centrumsteden werd een voldoende groot aantal huishoudens bevroegd om ook op niveau van de individuele steden nauwkeurige en betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Een ander belangrijk verschil met 2005 is dat nu ook de binnenkant van een groot aantal woningen (5.000) op een objectieve manier in beeld werd gebracht. Dit grootschalig onderzoek naar de woonsituatie en woningkwaliteit kreeg de naam 'Grote Woononderzoek 2013' (GWO 2013).

Na de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek (GWO) 2013 is de Woonsurvey 2018 de derde grootschalige bevraging in Vlaanderen specifiek over wonen. Ongeveer 3 000 (referentiepersonen van) huishoudens werden geïnterviewd. Deze survey laat ons toe om de indicatoren voor het woonbeleid te monitoren die betrekking hebben op de betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen in Vlaanderen. Er vond deze keer geen objectieve inwendige screening van de woning plaats zoals bij het GWO in 2013, zodat we voor de beoordeling van de kwaliteit van de woning afhankelijk zijn van de mening van de respondent, die tot op zekere hoogte subjectief is. Voorts laat de Woonsurvey 2018 toe om meerdere omgevingsindicatoren op te stellen zoals de verdeling van het eigendomsstatuut en het woningtype. De voornaamste indicatoren kunnen ook weergegeven worden naar achtergrondkenmerken van de huishoudens en/of de woningen. Verder werden in de vragenlijst modules opgenomen om meer diepgaande analyses mogelijk te maken over de woningverwerving bij eigenaars, de motieven voor eigenwoningbezit, de kenmerken van private huur en de attitudes rond 'duurzaam wonen'.

Deze uitgebreide verzamelingen van data over wonen hadden een hoge kostprijs, maar hebben ook een schat aan informatie opgeleverd voor de voorbereiding en evaluatie van het

woonbeleid. Om het beleid in de toekomst ook van de nodige informatie te voorzien, zal een nieuwe ronde van dataverzameling nodig zijn. Ook de Vlaamse Wooncode schrijft een recurrente gegevensverzameling voor (art. 24 §3 VWC).

We opteren voor een 5-jaarlijkse survey, te starten in 2022/2023, dus 10 jaar na het Grote Woononderzoek 2013 en 5 jaar na de Woonsurvey 2018. Daarbij kiezen we voor een brede inhoud op basis waarvan er diepgaande wetenschappelijke analyses mogelijk zijn.

Het veldwerk wordt via een aparte opdracht aan een marktonderzoeksbureau gegund, maar gezien de organisatie daarvan repercussies heeft op de opdracht voor het steunpunt, geven we hieronder de voorziene specificaties mee.

Bij min. 6.000 (referentiepersonen van) huishoudens zal via een face-to-face bevraging gepeild worden naar diverse aspecten van de woonsituatie, de woonuitgaven en de financiering hiervan, de subjectieve beleving van de woningkwaliteit en de woonwensen en tevredenheid. Bovendien zullen de interviews gepaard gaan met een systematische screening van de volledige woning. Interview en screening worden uitgevoerd door speciaal daarvoor opgeleide enquêteurs. Eventueel kan bekeken worden of aansluiting bij het opleidings- en certificeringskader voor woningcontroleurs mogelijk is.

De inhoud van de vragenlijst vertrekt van de definitie van indicatoren voor het woonbeleid zoals omschreven in de [indicatorennota](#). Bedoeling is om op basis van deze bevraging een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid van de Vlaamse huishoudens, alsook om een aantal essentiële gegevens over het functioneren van de woningmarkt te bekomen en over de nodige gegevens te beschikken om beleidsvoorbereidende en -evaluerende studies uit te voeren. Voor het ontwerp van de vragenlijst kan teruggegrepen worden naar eerdere bevestigingen, ook om de duurtijd van het interview tot een haalbaar niveau (ca 35') te beperken.

Om goede informatie te bekomen over de woningkwaliteit volstaat het echter niet om louter vragen te stellen aan de huishoudens. Daarom wordt ervoor geopteerd om op een objectieve en systematische wijze de woningen inwendig te screenen. Een combinatie van zowel subjectieve als objectieve gegevens laat bovendien een validatie van beide methoden toe. Enkel een objectieve screening laat de invulling van de indicatoren ter opvolging van de doelstellingen van het woonbeleidsplan en van de SDG's toe.

Omwille van de beleidsrelevantie wordt er voor gekozen om deze screeningsmethodiek zo nauw mogelijk te doen aansluiten bij het kwaliteitsbeleid van de Vlaamse overheid. De Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Voor de controle van deze vereisten heeft de Vlaamse overheid een 'conformiteitsonderzoek' uitgewerkt aan de hand van technische verslagen. Deze technische verslagen worden ingezet in de verschillende instrumenten van de woonkwaliteitsbewaking, met name voor het uitreiken van conformiteitsattesten en bij het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van woningen.

De schouwingsmethodiek vervat in de technische verslagen van de Vlaamse overheid wordt als leidraad genomen voor de uitwerking van het screeningsformulier in de survey. Om de screening van de woningen mogelijk te maken via een geautomatiseerd formulier en binnen een aanvaardbaar tijdsbestek (ca 35') worden echter niet alle aspecten van het technisch verslag ook overgenomen in het screeningsformulier en worden sommige onderdelen op een vereenvoudigde of aangepaste manier geregistreerd.

Een netto-steekproef van min. 6.000 huishoudens verhoogt de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten. Met een steekproef van min. 6.000 kunnen we representatieve (voldoende nauwkeurige en betrouwbare) uitspraken doen voor de verschillende deelmarkten en woningtypes, voor inkomensdecielen, voor de verschillende leeftijdscategorieën (18-34, 35-44, 45-64, 65 en ouder) en voor de centrumsteden versus de niet-centrumsteden en verschillende andere ruimtelijk eenheden, .... Het laat ook toe om voor kleinere groepen in de samenleving met een grote relevantie voor woonbeleid, zoals eenoudergezinnen, verhuurders en sociale huurders, representatieve uitspraken te kunnen doen.

Het veldwerk, het afnemen van de interviews en uitvoeren van de screenings, zal ongeveer 15 maanden in beslag nemen en wordt via een aparte opdracht aan een marktonderzoeksbureau gegund. Binnen de opdracht van het Steunpunt verwachten we de voorbereiding van het veldwerk (ontwikkeling bevestigingsinstrument(en), steekproeftrekking, uitwerking opdrachtomschrijving veldwerk en beoordeling offertes). Daarnaast valt ook de wetenschappelijke controle en opvolging van het veldwerk en de cleaning van de data binnen de onderzoeksopdracht. In de laatste werkingsjaren, 2024 en 2025, zal de nodige tijd uitgetrokken worden voor uitgebreide verwerking en analyse van de data en de rapportering.

Uiteraard kan bij deze opdracht grotendeels worden teruggegrepen naar bestaande methodologische nota's en instrumenten<sup>5</sup>, maar een actualisering/aanpassing aan evt. nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen in beleidsmaatregelen is noodzakelijk opdat het veldwerk tijdig kan worden uitbesteed en opgestart.

- **Opvolging en verkenning van bestaande databanken en registraties en ontginning en ontwikkeling van nieuwe databanken**

De laatste jaren wordt sterk ingezet op informatieverzameling en –ontsluiting, niet enkel binnen de academische wereld, maar ook binnen administraties en zelfs via banken, de immobiëlesector, ... . -Hoe langer hoe meer data worden digitaal bijgehouden. Bovendien komen er via identificatiecodes meer mogelijkheden om databanken te koppelen, en om bv ook surveygegevens te koppelen aan administratieve data. Dergelijke koppelingen laten toe geografisch te verfijnen en evoluties jaarlijks op te volgen. Toch is bepaalde informatie nog steeds niet systematisch voorhanden, bv uithuiszettingen. De opvolging van (nieuwe) ontwikkelingen op het vlak van gegevensverzameling en –ontsluiting in Vlaanderen en België behoort tot de basisopdracht van de opdrachtnemer. De belangrijkste onderzoeksvragen hierbij zijn:

- Welke databanken lenen zich tot het aanreiken van beleidsinformatie die bruikbaar is in het kader van de voorbereiding en evaluatie van het woonbeleid?
- Hoe kunnen registratiepraktijken worden aangepast/opgezet zodat deze data nog betere/nieuwe beleidsinformatie zou kunnen leveren?

Een bijzondere opportuniteit vinden we in het patrimonium van de SHM's en VMSW. De voorbije jaren is er in de sociale huisvesting sterk geïnvesteerd in energetische renovaties en ook de volgende jaren zijn nog belangrijke bijkomende investeringen gepland. Deze investeringen vinden een grond in ambities van de Vlaamse overheid op vlak van klimaatbeleid, woonbeleid en armoedebeleid. Energetische renovaties moeten immers het energieverbruik drukken en daarmee ook de energie-uitgaven van sociale huurders verlagen en zo de betaalbaarheid van wonen verbeteren voor huishoudens met een laag inkomen. Maar er bestaan nauwelijks empirische gegevens over de mate waarin dergelijke investeringen in sociale woningen ook resulteren in verminderd energieverbruik en lagere energie-uitgaven. De belangrijke investeringen in energiezuinigheid die in de sociale huisvesting op stapel staan, bieden kansen om inzicht te krijgen in de impact ervan op energieverbruik en –uitgaven, alsook op comfort en gezondheid en om mogelijk ook het effect van informatie en feedback aan de bewoners te meten. Een experimenteel onderzoeksdesign kan daarvoor een geschikt onderzoeksopzet zijn, maar ook een grootschalig meetlab met permanente uitgebreide metingen.<sup>6</sup>

Tegelijkertijd wordt binnen deze opdracht tijd en ruimte voorzien om de kwaliteit en mogelijkheden van databanken verder te verkennen, nieuwe data te ontginnen en actief te participeren aan de ontwikkeling van nieuwe databanken. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de Census. Census 2021, het volgende officiële meetmoment, is volop in voorbereiding. Vanaf 2021 zou de Census ook een jaarlijkse update krijgen. Bovendien wordt gekeken naar mogelijke koppelingen met andere databanken zoals de huurcontractendatabank en de EPC-

---

<sup>5</sup> Heylen K., Debusschere E. & Winters S. (2010), [Naar en nieuwe Woonsurvey en Woningsschouwing? Verkenning van de noden en de alternatieven.](#)

Heylen K. & Vanderstraeten L. (2018), ['Woononderzoek in Vlaanderen. Verkenning van de opties voor dataverzameling'](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Heylen K., Vanderstraeten L., De Luyck N. & Vandekerckhove B. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Verslag van het veldwerk, Steunpunt Wonen.

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), [Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), [Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit](#), Steunpunt Wonen, Leuven

Vanderstraeten L. & Heylen K. (2015), [Grote Woononderzoek 2013. Deel 1. Methodologische toelichting](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

<sup>6</sup> Van den Broeck, K. (2020), Energetische kenmerken Vlaamse SHM-woningen anno 2019, Steunpunt Wonen, Leuven, (verschijnt binnenkort)

Van den Broeck, K. (2020), Effecten van energetische investeringen in woningen. Literatuuronderzoek, Steunpunt Wonen, Leuven, (verschijnt binnenkort)

data. Dat biedt nieuwe mogelijkheden voor onderzoek, bijvoorbeeld naar de impact van EPC op verkoop- en huurprijzen.

De opdrachtnemer zal voor deze opdracht een voorstel uitwerken, waarbij ook wordt aangegeven wat de meerwaarde voor het woonbeleid en voor de hieronder omschreven onderzoekstaken is.

## - **Ontwikkeling van indicatoren**

### Monitoring strategische doelstellingen

In het meerjarenplan van het Steunpunt Ruimte en Wonen werd de uitwerking van een set van indicatoren, die moet toelaten het Vlaamse woonbeleid te monitoren, ingeschreven in de basisopdracht. Het Steunpunt bouwde hierbij voort op het werk dat werd verricht door het Kenniscentrum voor duurzaam wonen. In 2006 werd een eerste versie van de nota "Een meetinstrument voor het Vlaamse Woonbeleid" uitgeschreven en besproken tijdens een rondetafel met het werkveld. Daarna werd de nota jaarlijks aangevuld en bijgestuurd op basis van nieuwe inzichten uit het onderzoek en wijzigingen op het vlak van databeschikbaarheid. Eind 2010 werd de indicatorennota opgeleverd, vertrekkende van de strategische doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid zoals geformuleerd in de Vlaamse Wooncode, aangevuld met doelstellingen uit het Vlaamse Regeerakkoord en de Beleidsnota 2009-2014. Bij elk van de doelstellingen wordt vanuit de literatuur een theoretische duiding gegeven die moet toelaten tot inhoudelijk goed onderbouwde indicatoren te komen. Tevens wordt gekeken naar de technische criteria waaraan goede indicatoren dienen te voldoen. Indien voor bepaalde doelstellingen onvoldoende gegevens beschikbaar zijn terwijl de indicator toch essentieel wordt geacht, formuleren de onderzoekers aanbevelingen voor dataverzameling.

Deze onderzoeksopdracht werd opnieuw opgenomen in de basisopdracht van het Steunpunt Wonen 2016-2020. Naast een tweejaarlijkse actualisering van de indicatorennota<sup>7</sup>, werd ook (het nagaan van de mogelijkheden tot) de ontwikkeling van een aantal nieuwe indicatoren opgenomen, evenals een grondige herwerking van de indicatorennota op basis van het Woonbeleidsplan en nieuwe inzichten. De resultaten worden verwerkt in een finaal door het huidige steunpunt op te leveren indicatorenboek eind 2020, waarin ook het nieuwe beleidskader (Regeerakkoord en Beleidsnota 2019-2024) zal worden verwerkt en waarin voor het eerst tijdreeksen van de ingevulde indicatoren worden opgenomen.

In deze onderzoeksopdracht wordt daarom dit luik 'indicatoren' opnieuw opgenomen. Naast een jaarlijkse invulling van de indicatoren waarvoor gegevens beschikbaar zijn, behoort ook een tweejaarlijkse actualisering van de indicatoren tot de opdracht. Tot slot worden sporen tot ontwikkeling van nieuwe indicatoren onderzocht. Een aantal lacunes werden door de onderzoekswereld zelf aangegeven in vorige edities van de indicatorennota en door de Vlaamse Woonraad in haar advies van 2012. Deze kunnen nog aangevuld worden op basis van nieuwe beleidsontwikkelingen of nieuwe ontwikkelingen inzake monitoring en indicatoren op nationaal en internationaal vlak.

### Monitoring operationele doelstellingen en instrumenten

Naast het meetinstrument zoals hierboven omschreven (op strategische doelstellingen) willen we ook komen tot een structurele en permanente monitoring van de bestaande instrumenten binnen het woonbeleid. Het effect van middelen, activiteiten en prestaties op de beoogde doelstellingen hangen sterk samen met de mate waarin de overheid efficiënt en (kosten)effectief werkt. De ontwikkeling van een meetinstrument en van indicatoren voor die monitoring is onderdeel van deze onderzoeksopdracht. De ontwikkelde indicatoren moeten ook passen in het monitoringsluik van de beleids- en begrotingstoelichting (BBT). In de BBT wordt een toelichting opgenomen bij de beleidsinitiatieven en de budgettaire middelen per begrotingsjaar. De

---

<sup>7</sup> Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B. & Vastmans F. (2012), "[Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid](#)".

Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. & Verbeeck G. (2013), "[Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid](#)", Steunpunt Wonen, Leuven.

Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), "[Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018](#)", Steunpunt Wonen, Leuven.

beleidsinitiatieven zijn ondergebracht in operationele doelstellingen, die op hun beurt gekoppeld zijn aan strategische doelstellingen. Bedoeling is om in de toekomst aan te geven hoe de realisatie van de operationele doelstellingen zal opgevolgd worden. Dat past in de evolutie naar een model van prestatie-geïnfomeerd begroten, een vorm van prestatiebegroting waarbij de middelen op een indirecte manier worden gerelateerd aan de verwachte prestaties. Dat kan door indicatoren, eenvoudige en eenduidige indicatoren die jaarlijks ingevuld kunnen worden en die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de operationele doelstellingen.

De ontwikkeling van goede indicatoren vergt soms een studie op zich. Daarom zullen de woonbeleidsinstrumenten ook aan een evaluatieonderzoek worden onderworpen (zie 6.1.3). De resultaten van dit evaluatieonderzoek kunnen leiden tot een verbetering en/of ontwikkeling van gepaste indicatoren, maar gaat ook verder dan dat.

### **6.1.3 Recurrent beleidsevaluerend onderzoek**

Het Steunpunt Ruimte en Wonen voerde in het laatste werkjaar een onderzoek uit naar de verdeling van woonsubsidies<sup>8</sup>. Op basis van administratieve data over sociale huur, sociale leningen, huursubsidie en huurpremie en aanpassingspremie, verbeteringspremie en renovatiepremie werd nagegaan welke doelgroepen (inkomen, gezinstypes, ...) genieten van subsidies in het kader van het woonbeleid. Naast deze Vlaamse subsidies zijn er een aantal fiscale maatregelen die zorgen voor de daling van de kost van de productie of consumptie van wonen. Deze maatregelen, waaronder de woonbonus, de vermindering van de onroerende voorheffing en de verlaging van het verkooprecht, worden in de verdelingsstudie meegenomen. Onderlinge vergelijking van de verschillende beleidsinstrumenten levert belangrijke informatie met betrekking tot de beleidsevaluatie.

Binnen de basisopdracht van het Steunpunt Wonen 2016-2020 werd op dit onderzoek verder gewerkt om een antwoord te zoeken op de vraag "Wat doen we voor wie?".<sup>9</sup> Op basis van de gegevens van het Grote Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2018 en actuele administratieve databestanden is de verdelingsstudie geactualiseerd in 2016 en 2020.<sup>10</sup> Ook de vergelijking doorheen de tijd leert ons veel over het beleid en vooral over de effecten van wijzigingen/aanpassingen van de beleidsinstrumenten.

Blijvende monitoring van bij welke groepen de subsidies effectief terecht komen en hoe hoog deze subsidies zijn voor diverse groepen is van groot belang voor een evaluatie van het woonbeleid. Bovendien worden beleidsinstrumenten geregeld bijgesteld, bv verhoging inkomensgrenzen sociale huur, aanpassing renovatiepremie, ... , en het effect daarvan is vaak pas jaren later zichtbaar.

Anderzijds vertrekt de verdelingsstudie vanuit het perspectief van de uitgavenbegroting. Voor een overheid is de ontvangstbegroting eveneens van belang. Enkel op die manier krijgen we een volledig zicht op de inkomsten en uitgaven gerelateerd aan wonen. M.a.w. ook de verdeling van wie wat 'betaalt' aan de overheid via de diverse maatregelen zoals de verkooprechten, onroerende voorheffing, BTW, ... mag in dit onderzoek niet ontbreken.

Maar de verdeling van subsidies en de fiscale uitgaven voor wonen over verschillende groepen is slechts een onderdeel van een evaluatie. Daarnaast verwachten we dat binnen deze onderzoeksopdracht de instrumenten van het woonbeleid aan een meer diepgaande evaluatie worden onderworpen. Specifiek voor de sociale huisvesting is de monitoring van in- en uitstroom<sup>11</sup> bijzonder relevant. Verder ligt de klemtoon voor de evaluatie van het woonbeleidsinstrumentarium op volgende aspecten:

---

<sup>8</sup> Heylen K. & Winters S. (2012), [De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen](#).

<sup>9</sup> Haffner M. & Heylen K. (2014), [De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

<sup>10</sup> Heylen K. (2016), [Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Haffner M. & Heylen K. (2016), [De verdeling van de woonsubsidies naar inkomen en stedelijkheidsgraad. Vlaanderen en Nederland vergeleken](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Heylen, K. (te verschijnen), Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008, Steunpunt Wonen, Leuven

<sup>11</sup> Heylen K. (2016), [In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Pannecoucke I. & De Decker P. (2016), [In en uit de sociale huisvesting. Een literatuurstudie](#), Steunpunt Wonen, Leuven

Pannecoucke I. & De Decker P. (2016), [In en uit de sociale huisvesting. Kwalitatief onderzoek](#), Steunpunt Wonen, Leuven

- input voor de ontwikkeling van indicatoren: zie 6.1.2

- effectiviteit en doelmatigheid: Wat is de impact van de maatregel? Wat is het effect voor de woonbehoeftigen? Wat betekent de tegemoetkoming in verhouding tot de uitgaven van huishoudens? Welke effecten hebben welke beslissingen op korte en lange termijn? Wat is het bereik en de kosteneffectiviteit? In welke mate hebben recente aanpassingen bijgedragen aan het behalen van de doelstellingen? Wat is de impact van de digitalisering? Wat is de omvang van de take-up en wat zijn de verklaringen voor de non-take-up? Is er voldoende communicatie over de beleidsinstrumenten en is de communicatie aangepast aan de doelgroep?

- efficiëntie en doelmatigheid van de regelgeving: Is er een verschil tussen de regelgeving en de toepassing ervan? Zijn de toekenningscriteria noodzakelijk en voldoende om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken? Worden bepaalde woonvormen of groepen in de samenleving benadeeld of uitgesloten (bv appartementen/appartementsgebouwen, nieuwe woonvormen, kwetsbare groepen, ...) Is vereenvoudiging van de regelgeving mogelijk?

- ontwikkeling van simulatie- of rekentools: Kunnen we voorspellingen doen naar toekomstige instroom op basis van bv. demografische en economische ontwikkelingen? Kan een simulatietool ontwikkeld worden voor het bereik/effect/kostenefficiëntie en om het effect van veranderingen in voorwaarden toonbaar te maken van de verschillende beleidsinstrumenten?

- Naast de evaluatie van de afzonderlijke beleidsinstrumenten is ook de vraag naar de overlap tussen instrumenten interessant: bv hebben we zicht op dossiers die terugkomen bij andere subsidiekanalen? Wordt er maximaal gebruik gemaakt van tegemoetkomingen of eerder fragmentair?

Aan de opdrachtnemer wordt gevraagd om voor deze deelopdracht een plan van aanpak uit te werken over de looptijd van 5 jaar.

#### **6.1.4 *Beleidsondersteunend onderzoek in functie van de langetermijnvisie***

Terwijl de evaluatieopdracht sterk gericht is op de bestaande beleidsinstrumenten, omvat dit luik meer conceptueel onderzoekswerk ter ondersteuning van de algemene visievorming inzake woonbeleid. Beschrijving en analyse van Waalse, Brusselse en internationale voorbeelden en studies, ook van interessante mislukkingen, biedt inspiratie voor eventuele nieuwe beleidsinstrumenten, afgestemd op de langetermijnvisie en –doelstellingen. Hier komen diverse, meer complexe thema's aan bod, die een multidisciplinaire aanpak vragen.

Voorbeelden:

- Financiering en organisatie sociale huisvesting:
  - o De financiering van de sociale huisvesting gaat vooral over de vraag naar een goede verdeling van de kosten tussen verhuurder, huurder en overheid. Omdat de sociale huur een antwoord wil bieden op de betaalbaarheidsproblemen voor een doelgroep die over een laag inkomen beschikt, is er altijd een kloof te overbruggen. Verhuurders (publieke en private) kunnen omwille van sociale motieven een stuk tegemoetkomen. Maar om een minimum aan rendabiliteit te verzekeren, zal de overheid zwaar moeten tussenkomen. Daarvoor bestaan verschillende financieringsmodellen. Dit onderzoek focust op alternatieve financierings- en organisatiemodellen voor de sociale huisvesting zoals beschreven in de internationale literatuur en het internationaal comparatief onderzoek. Vanuit financieel-economisch oogpunt worden de best practices en de toepasbaarheid in de Vlaamse context geschetst.
  - o Mogelijke bijvragen die in het kader van dit onderzoek aan bod kunnen komen zijn:
    - leningfinanciering versus up-frontfinanciering; object- vs subjectsubsidie
    - Wat is objectief gezien het meest voordelige systeem voor de bouw van sociale woningen? Met een vergelijking van financieringssystemen en -kosten in andere landen.
    - Hoe de financiering inpassen in een geïntegreerd verhaal (doelgroepen, begeleidingsnoden, taakstelling, financiering)
    - Vergelijkend onderzoek naar de financiële stabiliteit (of falen) van woonorganisaties in Vlaanderen, Brussel en Wallonië vanuit het standpunt van

---

Heylen, K. (2018), [\*In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016\*](#). Leuven: Steunpunt Wonen.

- de maatschappijen: Wat zijn de financiële risico's? Hoe kan de financiering worden geregeld (investering en lopende uitgaven)?
- Welke impact heeft de integratie van SVK's (woonmaatschappijen) op het globale financieringsmechanisme? Hoeveel SVK's zijn afhankelijk van bijkomende deficit-financiering van uit gemeenten en/of OCMW's? Wat zijn mogelijke ondersteunende maatregelen om het verlies als centrale overheid af te dekken?
- Geografie van het wonen: demografische ontwikkelingen, woonbehoeften, prijzen en betaalbaarheid, woningkwaliteit, ruimtelijke spreiding van sociale huisvesting en lokale binding, ..., en de impact daarvan op het terrein en naar verhuisbewegingen
  - Nieuwe wooninitiatieven:
    - Wat zijn de doelstellingen en modellen?
    - Wat leren de best practices in andere landen en regio's? Zijn er bv al evaluaties van het samenleven in cohousing en hoe dat samenleven te ondersteunen?
    - Wat is de kost voor de overheid en wat zijn de effecten?
    - Is integratie in het woonbeleid mogelijk (bv deeleconomie, tijdelijke woonvormen, leegstandsbeheer, collectieve woonvormen in sociale huisvesting, ....)?
    - Ontwikkeling van een methodologie om initiatieven op terrein te capteren en op te schalen/uit te rollen op Vlaams niveau. Welke te verwachten effecten kan de opschaling van nieuwe woonvormen hebben op de woningmarkt?
    - Hoe kunnen we de markt meer oriënteren naar een 'ander' en meer divers aanbod?
  - Woningmarktonderzoek:
    - Onderzoek naar de werking van de woningmarkt:
 

Een goed inzicht hebben in de werking van het woningprijsmechanisme en de woningmarkt in het algemeen is onontbeerlijk basisonderzoek voor het woonbeleid, zeker als het beleid zelf een effect op de woningmarkt kan hebben. De woningmarkt is een zeer heterogene markt en de internationale literatuur biedt een veelheid aan methoden, uitgangspunten, hypothesen en resultaten. Doel van dit onderzoek is de structuur en werking van de woningmarkt te bestuderen en meer inzicht te verschaffen in vraag, aanbod en prijs en hun onderlinge verbanden. Ook de impact van marktpraktijken op het woonbeleid en vice versa komt hierbij aan bod, bv mogelijke valkuilen bij het aantrekken van professionele investeerders/verhuurders, het gedrag van makelaars, ... , evenals de impact van het RO-beleid en de reactie van marktspelers daarop. Een belangrijk aspect daarbij is ook de rol van de financiële instellingen en het kredietbeleid (kredietstandaarden en kredietwaardigheidsbeoordelingen) op de woningmarkt. De 'financialization of housing' kreeg in het verleden weinig aandacht in het Vlaamse woonbeleid en onderzoek. Nochtans is het fundamenteel voor de vraag, voor de prijsvorming en voor de algemene werking van de woningmarkt. Huisvesting speelt een cruciale rol in de economische groei en de vermogensopbouw van huishoudens, m.a.w. in de realisatie en verdeling van de welvaart. Het effect en de impact van overheidsoptreden en de betrokkenheid van semi-publieke en publieke actoren in dit proces verdienen extra aandacht.
    - actualisering en ontwikkeling van tools:
 

Een van de tools ontwikkeld door het Steunpunt Wonen is de huurschatter ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)). Het betreft een webtoepassing, gebaseerd op een studie naar richthuurprijzen op de private huurmarkt<sup>12</sup>, waarmee huurders en verhuurders, door het

<sup>12</sup> Winters S. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel I: Literatuurstudie over richthuurprijzen](#).

Tratsaert K. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt](#)

Vastmans F., Helgers R. & Buyst E. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse](#)

Vastmans F. & De Vries P. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV: Een huurprijsindex voor Vlaanderen](#),

Vastmans F. & Buyst E. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel V: De relatie tussen huur- en woningprijzen](#)

Winters S. (2012), [Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel VI: Synthese](#)

Vastmans F. & Laheye K. (2016), [De Huurschatter. Deel 1. Een eerste algemene analyse](#), Steunpunt Wonen,

Leuven.

Helgers R. & Vastmans F. (2016), [De Huurschatter. Deel 2. Het gebruik van de Huurschatter](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

Helgers R. & Vastmans F. (2016), [De Huurschatter. Deel 3. Een log-lineaire benadering](#), Steunpunt Wonen.

Vastmans F. & Helgers R. (2016), [De Huurschatter. Samenvatting](#), Steunpunt Wonen, Leuven.

ingeven van het adres en een aantal woningkenmerken, kunnen berekenen wat een 'gangbare' huurprijs voor de woning zou kunnen zijn. De belangrijkste doelstelling van de tool is de transparantie op de huurmarkt te verhogen. Naast het verhogen van de transparantie op de markt, biedt de webtoepassing ook kansen om beleidsinformatie te verzamelen en analyseren, vermits de ingegeven informatie door de gebruiker in een relationele databank wordt bewaard. De minister kondigde in 2016 in de beleidsbrief aan indien mogelijk te werken met een methode die objectiever, laagdrempeliger en goedkoper de marktwaarde van een sociale huurwoning kan bepalen. Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid voerde een schattingsmodel in om de marktwaarde voortaan te berekenen op basis van het rekenmodel van de private huurschatter ([www.huurschatter.be](http://www.huurschatter.be)).<sup>13</sup> De nieuwe berekeningswijze trad in werking op 1 januari 2020.

Om ook in de toekomst de huurschatter up to date te houden wordt van de opdrachtnemer een jaarlijkse update van de hedonische huurprijsindex en een 3-jaarlijkse actualisering van het achterliggende model en de bijhorende coëfficiënten verwacht, m.n. in 2021 en 2024 zodat de geactualiseerde versie geïmplementeerd kan worden in 2022 en 2025. Vermits de sociale huurschatter de private huurschatter moet volgen, zal ook telkens een doorvertaling van de actualisering naar de sociale huurschatter gebeuren.

- Woonwensen en verhuisbewegingen: Waar willen kandidaat-kopers en -huurders zich vestigen? Binnen welke prijscategorie zoeken ze? Welke woningkenmerken zijn belangrijk en welke zijn van secundair belang? Welke rol vervult de woning en de woonomgeving? Onder welke voorwaarden zijn mensen bereid te verhuizen?
- Doelgroepen
  - Is er nood aan meer specifiek woonbeleid, bv voor welzijnsgroepen, voor kinderen en jongeren? Is er nood aan participatie van deze groepen aan het beleidsproces?
  - Uitwerken van een kader om kwetsbare groepen/doelgroepen te 'identificeren' en hun woonneed zo objectief mogelijk in kaart te brengen.
  - Waar vinden we kapstokken om wonen en welzijn meer aan elkaar te koppelen
  - Vermaatschappelijking van de zorg legt druk op de sociale huisvesting; voor VAPH is dat al onderzocht, maar niet voor andere sectoren (bv geestelijke gezondheidszorg)
  - Welke criteria en methodiek kunnen gehanteerd worden om mensen met een begeleidingsnood te detecteren? Kan op basis daarvan een inschatting worden gemaakt van de nodige ondersteuningscapaciteit?
- Effecten van goed (of slecht) wonen op andere levensdomeinen: Welk effect heeft een onzekere woonsituatie op de relatievorming, gezondheid, arbeidssituatie, welzijn, ..... Wat zijn de effecten van de woningkwaliteit en woningrenovatie op de (fysieke en psychische) gezondheid? Naast het materiële aspect van de huisvesting, speelt ook de ruimere woonomgeving (voorziening, relaties met de buurt, algemene staat van de bebouwde omgeving, ...) een rol voor de levenskwaliteit en het psychologisch en sociaal welzijn van de bewoners.

## **6.2 Ad hoc opdrachten**

Wat de specifieke onderzoeksopdrachten betreft, wordt steeds voldoende ruimte gelaten om in te spelen op nieuwe trends en beleidsaccenten. Er wordt uitgegaan van een verdeling 60 LT/40 KT.

Het betreft kortlopende beleidsgerichte onderzoeksopdrachten, die voortkomen uit actuele beleidsontwikkelingen en -keuzes of maatschappelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de woonconsument en/of woningmarkt. Inhoudelijk zullen de ad hoc opdrachten op jaarbasis worden ingevuld. Bedoeling is dat het steunpunt hier flexibel kan op inspelen door de nodige expertise en onderzoekstijd te voorzien.

---

Vastmans, F. (2019), [De huurschatter, nieuwe resultaten versie 3, 2019](#), Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>13</sup> De marktwaarde werd voordien vastgesteld door de verhuurder, aan de hand van een door een notaris geschat representatief staal van woningen in zijn patrimonium. Het rekenmodel is ontwikkeld ondermeer aan de hand van het representatief staal van de notarissen : [https://steunpuntwonen.be/Documents\\_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012/deel-iii.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/studiedagen/studiedag-private-huurmarkt-15-mei-2012/deel-iii.pdf)



### **6.3 Specifieke selectiecriteria**

Specifieke beoordelingscriteria voor de selectie van een consortium zijn:

- aanwezigheid van kennis en ervaring in woononderzoek,
- gezien de inhoudelijke omvattendheid van het onderzoek naar wonen is een interdisciplinaire aanpak en samenwerking noodzakelijk; aanwezigheid van expertise inzake sociologie, economie en econometrie, fiscaliteit, geografie, ruimtelijke ordening, psychologie, communicatie, bestuurskunde en juridische, medische, planologische, architectuurwetenschappelijke en bouwtechnische kennis strekken tot aanbeveling.
- gezien de opdracht tot dataverzameling en -verwerking is ook de aanwezigheid van kennis en ervaring met grootschalige dataverzameling en -verwerking vereist.