

## **Beleids- en begrotingstoelichting**

WONEN

Begroting 2025

## INHOUDSOPGAVE

I.	INLEIDING DOOR DE MINISTER.....	5
II.	SAMENVATTING.....	6
III.	BELEIDSVELDEN: OVERZICHT TOTALEN PER PROGRAMMA .....	7
IV.	BELEIDSVELD I: WONEN .....	8
1.	ISE: VRAAGZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB.....	8
1.1.	SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren.....	8
	OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen.....	8
	OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen .....	8
1.2.	SD2: De woonzekerheid verhogen .....	9
	OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader .....	9
	OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid.....	10
	OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen .....	10
1.3.	SD3: De toegang tot wonen bevorderen .....	11
	OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader .....	11
	OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen	13
	OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen .....	13
1.4.	Prestatie-informatie .....	14
1.5.	Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	15
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	16
	DAB's	22
	Overige entiteiten onder gezag.....	25
	Overige entiteiten onder toezicht.....	25
2.	ISE: AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB .....	30

2.1.	SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag .....	30
	OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader .....	30
	OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden .....	31
	OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen .....	33
	OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven	35
2.2	Prestatie-informatie .....	35
2.3	Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	36
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	37
	Overige entiteiten onder toezicht .....	41
3.	ISE: WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB .....	50
3.1	SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten .....	50
	OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader	50
	OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren	51
	OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen .....	54
	OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken.....	56
	OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven .....	56
3.2	Prestatie-informatie .....	58
3.3	Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	59
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	60
4.	ISE: THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB .....	64
4.1	SD6: De performantie van woonactoren waarborgen.....	64
	OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen .....	64
	OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen .....	64
	OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen.....	66

4.2	SD7: Actief en wendbaar besturen .....	67
	OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid .....	67
	OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen .....	68
4.3	Prestatie-informatie .....	69
4.4	Budgettair kader voor het begrotingsjaar .....	70
	Departement en IVA's zonder rechtspersoonlijkheid (excl. DAB's)	71
V.	APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD	76
VI.	LIJST MET AFKORTINGEN .....	80
VII.	BIJLAGE 'OVERZICHT BELEIDS- EN REGELGEVINGSINITIATIEVEN' .....	82

## **I. INLEIDING DOOR DE MINISTER**

Iedereen verdient een fijne plek om te wonen. Een comfortabele, warme thuis zorgt voor minder stress, meer productiviteit, een betere gezondheid en betere schoolprestaties. Een goed draaiende woningmarkt helpt ons allemaal vooruit.

In 2025 zal ik de eerste belangrijke stappen zetten richting een meer betaalbare en kwaliteitsvolle Vlaamse woningmarkt.

Ik pak de nood aan meer woonaanbod aan door, samen met mijn collega-minister van Omgeving, een taskforce Wonen-Ruimte op te richten. Om startende kopers te ondersteunen verlaagt deze Vlaamse Regering op voorstel van collega viceminister-president en minister van Financiën en begroting vanaf 1 januari 2025 de registratierechten bij de aankoop van de enige en eigen woning naar 2%. Daarnaast investeer ik extra in de Vlaamse woonlening voor kopers met een beperkt inkomen.

Voor private huurders verlaag ik de drempels naar een huurtoelage en breid ik de terugbetaaltermijn van de huurwaarborglening uit. Ik zorg voor meer betaalbaar huuraanbod door verder in te zetten op budgethuren. Om de kwaliteit op de private huurmarkt te verbeteren, start ik in 2025 met de uitrol van conformiteitsattesten.

Voor sociale huurders zet ik vol in op extra sociale woningen. Niet enkel door een groot budget te voorzien, maar ook door de administratieve last voor woonmaatschappijen te beperken en te zorgen voor extra bouwcapaciteit met de oprichting van een expertisepool. De focus moet weer volledig gaan naar de kerntaken: het bouwen en renoveren van sociale woningen. Er komt een nieuw BSO met een ambitieus groeipad voor de komende jaren en een bestraffing voor lokale besturen die hun deel niet doen.

Tot slot zal ik in 2025 starten met extra ondersteuning voor wie renoveert. Ik voorzie extra renovatiebegeleiding voor iedereen. De financiële steun wordt meer op de meest kwetsbaren gericht, verhuurders krijgen verregaande ontzorging en eigenaars van appartementen krijgen extra begeleiding op maat. Zo wil ik de belangrijke renovatie-inspanningen haalbaar en betaalbaar houden voor iedereen.

## II. SAMENVATTING

'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. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen).

De kernelementen uit art. 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen vormen de basis voor de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (2018):

- 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 woonbeleidsplan zet zo de richting uit voor het Vlaamse woonbeleid met tijdshorizon 2050. De doelstellingen zijn strategisch en blijven gelden onder wijzigende maatschappelijke omstandigheden. De beleidsnota Wonen 2024-2029 geldt als actieprogramma voor deze legislatuur, ter uitvoering van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

In opvolging van het Vlaams Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2024-2029 worden in 2025 verschillende initiatieven uitgerold. Deze worden in deze BBT toegelicht, inclusief de middelen die daarvoor worden ingezet. De structuur van de BBT volgt deze van de beleidsnota, en is dus opgebouwd aan de hand van de inhoudelijke structurelementen, strategische en operationele doelstellingen. De verschillende beleidsmaatregelen worden toegelicht onder de operationele doelstellingen. Als prestatie-informatie worden indicatoren opgenomen die toelaten het beleid op te volgen. Deze BBT bevat één indicator per ISE. Vanaf BBT Begrotingsopmaak 2026 zal een volledige set indicatoren worden opgenomen. Tot slot wordt telkens in detail het budgettair kader voor het begrotingsjaar geschetst.

Deze samenvatting beperkt zich tot een korte beschrijving van de belangrijkste accenten binnen het beleidsveld Wonen voor 2025.

In dit eerste jaar van de nieuwe legislatuur worden een aantal nieuwe beleidsinitiatieven in de steigers gezet en de nodige voorbereidingen daartoe aangevat, zoals de oprichting van een taskforce Wonen-Ruimte, de uitbreiding van de huurwaarborglening, de integratie van de huurpremie en huursubsidie tot een vereenvoudigd stelsel, de Vlaamse registratie van huurcontracten, een nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO), een nieuw IGS-subsidiekader 2026-2031, de invoering van een verplicht conformiteitsattest in de huursector en de erkenning van een nieuw Steunpunt Wonen 2026-2030. Om de woonmaatschappijen in staat te stellen de aanboduitbreiding op de sociale woonmarkt te versnellen, gebruik makend van het recordbudget dat deze legislatuur ter beschikking wordt gesteld, worden een expertisepool en een stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen opgericht. Ook het financieringssysteem voor de bouw en renovatie van sociale woningen wordt generationaliseerd. Om de renovatiegraad van de Vlaamse woningen te verhogen, worden in 2025 diverse maatregelen voorbereid, zoals renovatiebegeleiding, collectieve renovaties en een optimalisatie van de premies en leningen.

### III. BELEIDSVELDEN: OVERZICHT TOTALEN PER PROGRAMMA

#### PROGRAMMA QD - WONEN

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
BA 2024	8.500	1.400	0	3.498.527	392.389
Bijstelling BO 2025	0	400	0	-130.453	25.059
<b>BO 2025</b>	<b>8.500</b>	<b>1.800</b>	<b>0</b>	<b>3.368.074</b>	<b>417.448</b>

## **IV.BELEIDSVELD I: WONEN**

### **1. ISE: VRAAGZIJDDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB**

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan volgende strategische doelstellingen:

- De betaalbaarheid van wonen verbeteren
- De woonzekerheid verhogen
- De toegang tot wonen bevorderen

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

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De huurpremie en huursubsidie;
- Het verstrekken van de Vlaamse Woonlening en de vergoeding voor woonmaatschappijen die deze lening bemiddelen;
- Het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- De Verzekering Gewaarborgd Wonen.

#### 1.1. SD1: De betaalbaarheid van wonen verbeteren

OD1.1: Sensibiliseren en faciliteren rond betaalbaar wonen

##### *Sociale koop/kavel*

Ik volg het aanbod van sociale koopwoningen op. Na de hervorming van de sociale woonsector blijft een rol weggelegd voor de woonmaatschappijen om sociale koopwoningen te realiseren. De instrumenten die ze daartoe kunnen inzetten, blijven behouden. Om meer mogelijkheden te bieden voor een sociale mix, zal ik de maximale grens om in aanmerking te komen voor infrastructuursubsidies in gemengde projecten (huur en koop) voor sociale koopwoningen optrekken van 20% naar 25%.

OD1.2: Betaalbaar wonen ondersteunen

##### *Vlaamse Woonlening*

De bedoeling van de Vlaamse Woonlening 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. Dit moet de betaalbaarheid van eigendomsverwerving bevorderen. Ik wil hierin blijvend investeren en daarom wordt de huidige leningsmachtiging komende legislatuur verhoogd tot een jaarlijks volume van 1,7 miljard euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS).

Het Vlaams Woningfonds (VWF) staat in voor de toekenning en het beheer van de Vlaamse Woonlening. Daarnaast zijn 11 woonmaatschappijen erkend om op te treden als kredietbemiddelaar bij de toekenning van deze leningen, waarvoor zij een marktconforme



vergoeding krijgen (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT). Ik wil de doorlooptijd van de Vlaamse woonlening zo kort mogelijk maken en de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid optimaliseren. Tegelijkertijd wil ik situaties van noodkoop vermijden door nog meer in te zetten op maatregelen om kandidaat-kopers te informeren over de nodige renovaties en om aanvragen voor een lening indien nodig te weigeren. Hiertoe start ik in 2025 een traject op met het Vlaams Woningfonds.

### *Eengemaakt stelsel van huurtoelagen*

De Vlaamse huurpremie en de Vlaamse huursubsidie zijn nuttige, selectieve instrumenten om, in afwachting van een uitgebreider sociaal woonaanbod, de betaalbaarheid in de huursector te verbeteren. Tegelijkertijd ondersteunt de Vlaamse overheid hiermee ook het rendement van de verhuurder door een verhoogde betalingszekerheid. Studies tonen echter dat de huurtoelagen ook een probleem van non-take-up kennen. Ook zorgen voorwaarden zoals het doorlopen van een wachttermijn van vier jaar voor een beperkt bereik en blijkt de huursubsidie nauwelijks aan te zetten tot een verhuis naar een kwalitatieve woning.

Daarom integreer ik beide types van huurtoelagen tot één vereenvoudigd stelsel - dat geënt is op de huidige huurpremie. Bij deze oefening bekijk ik in welke mate bepaalde vereisten, zoals de maximale huurprijs, leiden tot uitval en stuur deze waar nodig bij. Mensen in situaties van dak- en thuisloosheid blijven meteen recht hebben op de tegemoetkoming. Daarnaast wil ik in overleg met de beleidsvelden Armoede en Welzijn onderzoeken welke doelgroepen eventueel nog recht zouden moeten hebben op een (onmiddellijke) tegemoetkoming. Ik geef de opdracht aan mijn administratie dit traject in 2025 op te starten.

De budgetten voor huurpremie en huursubsidie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

## 1.2. SD2: De woonzekerheid verhogen

OD2.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

### *Vlaams Woninghuurdecreet*

Op 1 januari 2019 trad het Vlaams Woninghuurdecreet in werking. Tijdens de vorige legislatuur is het in nauwe betrokkenheid met de stakeholders geëvalueerd.<sup>1</sup> In 2025 zal ik een traject opstarten om de bevindingen uit de evaluatie om te zetten in een aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. Zo wil ik de regels over studentenhuur bijsturen. Ook de regeling rond medehuur, die nu nog een onderscheid maakt tussen gehuwden, wettelijk samenwonende partners en feitelijke samenwoners, kan binnen een context van contractuele zekerheid, verfijnd worden en zoveel als mogelijk evolueren naar één systeem dat beantwoordt aan de noden van de hedendaagse, uiteenlopende vormen van samenwonen. Daarnaast is het een aandachtspunt om het Vlaams Woninghuurdecreet af te stemmen op de ambitie om het Vlaams woningpatrimonium energie-efficiënter te maken. Ik zal die wijzigingen in één keer doorvoeren, zodat het Vlaams Woninghuurdecreet nadien weer langere tijd ongewijzigd kan blijven. Dat is belangrijk voor de kenbaarheid van de regels voor

---

<sup>1</sup> <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67191>

alle betrokkenen en om verhuurders een stabiel investeringsklimaat te garanderen. Bij het regelgevende traject zal ik opnieuw de stakeholders betrekken.

Verder blijf ik de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet opvolgen via het Overlegplatform Private Huur en het Overlegplatform Private Huur – studentenhuisvesting. In het Overlegplatform Private Huur breng ik actoren aan de vraag- en de aanbodzijde samen voor overleg rond het huurregime voor hoofdverblijfplaatsen. In het tweede platform zijn hogeronderwijsinstellingen en lokale besturen vertegenwoordigd en is er ruimte om verschillende aspecten van studentenhuisvesting te bespreken. De thema's die besproken worden, worden telkens in hoofdzaak door de betrokkenen zelf aangedragen.

## OD2.2: Sensibiliseren en faciliteren rond woonzekerheid

### *Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen*

Uithuiszettingen zijn voor alle betrokkenen bijzonder ingrijpend en vaak een directe aanleiding tot dak- en thuisloosheid.

Via het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen blijf ik begeleiding door het OCMW faciliteren. Dit Fonds geeft een tegemoetkoming aan het OCMW om huurder en verhuurder te ondersteunen bij huurachterstal en de huurder te begeleiden naar een stabiele woonsituatie. Deze tussenkomsten worden aangerekend op begrotingsartikel QFY-3QDB2PC-WT van de DAB Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen.

In 2025 monitor ik het Fonds verder en ga na of de optimalisaties die aan de regelgeving werden aangebracht tijdens de vorige legislatuur de struikelblokken voor de OCMW's effectief hebben weggewerkt. De gerichte infocampagne van 2023 werpt reeds haar vruchten af, maar om het bereik van het Fonds verder op te krikken, geef ik de opdracht aan mijn administratie om in samenspraak met de lokale besturen te onderzoeken hoe meer huurders met betaalbaarheidsproblemen zo snel mogelijk toegeleid kunnen worden naar het fonds.

## OD2.3: Ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen

### *Dak- en thuisloosheid*

Volgens extrapolaties op basis van de resultaten van de recente lokale tellingen dak- en thuisloosheid (2020 t/m 2023) bevinden zich in Vlaanderen ongeveer 20.000 mensen in een situatie van dak- en thuisloosheid (13.533 volwassenen en 5.946 direct betrokken kinderen). Om deze extreme situatie van woononzekerheid op termijn effectief te beëindigen, wil ik sterker inzetten op een preventieve en woongerichte benadering.

Dit vergt een lange termijn aanpak en bijkomende initiatieven om betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting te creëren op maat van de noden en behoeften van mensen in een situatie van (dreigende) dak- en thuisloosheid. Aanvullend vereist dit een voldoende en flexibel begeleidings- en hulpverleningsaanbod van welzijns- en gezondheidspartners, afgestemd en op maat van de specifieke noden. Ik zal daarom, in nauw overleg en samenwerking met mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn, de strijd tegen dak- en thuisloosheid opvoeren door verder in te zetten op een op elkaar afgestemd gedifferentieerd en gediversifieerd begeleidings- en woonaanbod.

In 2025 zullen we de maatregelen vanuit de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn, Volksgezondheid en Gezin verzamelen in een nieuw actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid. Het actieplan zal worden voorbereid, opgevolgd en tussentijds geëvalueerd door een gemengd platform, met betrokkenheid van de relevante welzijn- en woonactoren.

### *Verzekering gewaarborgd wonen*

De verzekering gewaarborgd wonen draagt bij aan de woonzekerheid van eigenaars door tussen te komen in de aflossing van de hypothecaire lening bij inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De verzekering gewaarborgd wonen werd tijdens de vorige legislatuur ondergebracht bij het Vlaams Woningfonds. Ik monitor de verzekering gewaarborgd wonen verder in 2025. In 2025 is een budget voorzien van 9 miljoen euro – dit wordt besproken in de begroting van het Vlaams Woningfonds.

### 1.3. SD3: De toegang tot wonen bevorderen

OD3.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

*Sociaal huurstelsel (inschrijving, toewijzing, contractregeling, huurdersverplichtingen)*

#### Onroerend bezit

Op 17 september 2024 sprak de Raad van State een belangrijk arrest uit over de onroerende bezitsvoorwaarde in de sociale huur (arrest nr. 260.645). De Raad van State oordeelde dat het gelijkstellen van (kandidaat) sociale huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond met (kandidaat) sociale huurders met slechts een gedeeltelijk zakelijk recht problematisch is voor het gelijkheidsbeginsel. De onroerende bezitsvoorwaarden bij inschrijving, toelating en tijdens het huren van een sociale woning, werden vernietigd.

In 2025 zal ik werk maken van nieuwe regels waarbij, in uitvoering van het arrest van de Raad van State, het bezit van gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten niet langer zonder meer leidt tot een schrapping van de wachtlijst of uithuiszetting. Dat is nodig omdat de Raad van State de onroerend bezitsvoorwaarde in zijn geheel heeft vernietigd. De gevolgen van de vernietigde regeling blijven op basis van het arrest wel gehandhaafd tot 31 december 2025 of tot wanneer de Vlaamse Regering nieuwe regels aanneemt, maar uiteraard moeten we absoluut vermijden dat (kandidaat-)sociale huurders nog de dupe worden van die ongrondwettige regeling.

De nieuwe regels over onroerend bezit zal ik telkens ook toepassen op andere instrumenten van het woonbeleid waarbij gedeeltelijke zakelijke rechten een deel zijn van een onroerende bezitsvoorwaarde. Het gaat onder meer om de verkoop van sociale koopwoningen, sociale leningen en huurwaarborgleningen. De redenering die de Raad van State maakte in het kader van de sociale huur geldt namelijk ook voor deze instrumenten.

Daarnaast zal ik in 2025 blijvend inzetten op het bestrijden van domiciliefraude en op controles naar buitenlandse eigendommen. Ik zal de woonmaatschappijen verplichten om daaraan mee te werken en om daarover te rapporteren.

## Middelentoets

Tijdens de voorgaande legislatuur werd de middelentoets in het sociaal huurstelsel ingevoerd. Sindsdien mogen (potentiële) kandidaat-huurders geen tegoeden op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen hebben die een bepaalde grens overschrijden. De bewijslast hiervoor ligt momenteel bij de (potentiële) kandidaat-huurder. Bij inschrijving moet hij een verklaring op eer afleggen. Bij toewijzing moet hij zijn tegoeden bewijzen met rekeninguittreksels en een afschrift van een actuele raadpleging van het centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (CAP). Dit laatste blijkt echter in strijd met de wet. Het hergebruik van gegevens uit het CAP door derden, zoals de sociale verhuurder, is immers verboden. Daarom onderzoek ik in 2025 hoe we het mogelijk kunnen maken dat sociale verhuurders, via Wonen in Vlaanderen, systematisch het CAP kunnen raadplegen. Dit zal niet alleen voor een significante administratieve vereenvoudiging zorgen maar ook eventuele bancaire kosten voor kandidaat-huurders vermijden.

## Toewijzing

Tijdens de voorgaande legislatuur werd er intensief gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel voor de sociale huurwoningen. Dit model geldt voor zowel de ingehuurde woningen als voor de eigen woningen van de woonmaatschappijen. Het doel van dit model is om het toewijzingsproces efficiënter en transparanter te maken. Het model trad in werking op 1 januari 2024.

Het nieuw eengemaakt toewijzingsmodel biedt ruimte voor lokaal maatwerk. Dit betekent dat lokale overheden binnen de grenzen van een gewestelijk regelgevend kader zelf invulling kunnen geven aan het toewijzingsregime. Dit biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om beter in te spelen op de specifieke noden en omstandigheden. Er is gekozen voor een model dat responsabilisering stimuleert. Lokale actoren worden via de toewijzingsraad betrokken bij de besluitvorming en uitvoering van het toewijzingsbeleid.

Deze raad zorgt ervoor dat verschillende actoren, zoals vertegenwoordigers van de woonmaatschappij, relevante huisvestings- en welzijnsactoren en lokale besturen, betrokken worden bij het opstellen van specifieke toewijzingsregels. Door deze inclusieve benadering worden diverse perspectieven meegenomen, wat bijdraagt aan een rechtvaardiger en effectiever toewijzingsproces. Kandidaat-huurders kunnen nu via vier verschillende instroommogelijkheden een woning toegewezen krijgen in het nieuwe toewijzingsmodel. Het verdere implementatieproces zal ik in 2025 nauwgezet opvolgen.

Om verhuisbewegingen voor (kandidaat-)huurders wegens hun arbeidslocatie eenvoudiger te maken, zal ik nog een specifieke wijziging aan de toewijzingsregels doorvoeren. Ik zal de absolute voorrang voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt uitbreiden. Kandidaat-huurders met een werkbinding in die gemeente zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. Deze regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichterbij hun werkplek te wonen.

## *Centraal Woningen- en Huurdersregister voor sociale huurders*

Ik zal in 2025 starten met een decretaal initiatief om een solide basis te creëren voor het centraal woningen- en huurdersregister, met als doel het versterken van het sociaal

huurbeleid. Dit register zal niet alleen sociale huurwoningen omvatten, maar ook gegevens van sociale huurders, wat nuttig is voor het ondersteunen van beleidsvorming en strategische beslissingen.

Het register kan ook een instrument zijn om Wonen in Vlaanderen te ondersteunen bij het opstellen van beleid, het uitvoeren van statistische analyses en het realiseren van de gewestelijke sociale correctie. Door actuele en gerichte gegevens beter te ontsluiten, kunnen we beleidsdomeinen beter op elkaar afstemmen en een meer samenhangend woonbeleid ontwikkelen.

Zo kan een gedegen informatie-ontsluiting met betrekking tot de sociale huurders een hefboom bieden om de samenwerking en gegevensuitwisseling met andere relevante actoren te optimaliseren, bijvoorbeeld in het kader van de samenwerking met inburgering, werk, welzijn en onderwijs.

### OD3.2: Sensibiliseren en faciliteren rond gelijke toegang tot wonen

#### *Actieplan huurdiscriminatie*

Het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de Private Huurmarkt' (2019) was gekoppeld aan een convenant met koepelorganisaties van verhuurders en vastgoedmakelaars, waarin zij gedurende vijf jaar bepaalde engagementen zijn aangegaan voor het tegengaan van discriminatie. Nu deze periode van vijf jaar verloopt, zal ik samen met mijn administratie het actieplan evalueren met het oog op bijsturing en hernieuwing van het maatregelenpakket tegen discriminatie. Ik zal daarbij de stakeholders op de private huurmarkt betrekken en rekening houden met een aantal recente evoluties, zoals de evaluatie en recente wijziging van het Vlaamse Gelijkekansendecreet en de oprichting van het Vlaams Mensenrechteninstituut.

#### *Gedetineerden op zoek naar een woning*

Het hebben van een woonst speelt een cruciale rol bij een succesvolle re-integratie. Bovendien is het hebben van een woonst/verblijfplaats een noodzakelijke voorwaarde in het kader van de voorwaardelijke invrijheidsstelling van gedetineerden. Daarom zal ik ook bekijken welke maatregelen ik nog kan treffen om ook gedetineerden vlotter toegang te laten krijgen tot de woningmarkt. In dat kader zorg ik ook voor de nodige bijdragen aan het nieuwe strategisch plan hulp- en dienstverlening aan gedetineerden 2025-2030.

### OD3.3: Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen

#### *Optimalisatie huurwaarborglening*

In 2023 onderwierp het Steunpunt Wonen de huurwaarborglening aan een grondige evaluatie. Daaruit blijkt dat de huurwaarborglening in het algemeen haar doelstelling bereikt om hulpbehoevende huurders te ondersteunen: het helpt huurders om hun huurwaarborg samen te stellen en verbetert de gelijke toegang tot de private huurmarkt. Maar de studie maakt ook kanttekeningen voor de meest kwetsbare huurders. Daarnaast voerde de administratie begin 2024 ook een uitgaventoetsing uit van de huurwaarborglening, waarin ze zowel besparingsvarianten als intensiveringsvarianten onderzocht.

Op basis van beide oefeningen blijkt dat het aangewezen is om de terugbetalingstermijn van de huurwaarborglening te verlengen van 24 maanden naar 36 maanden, zodat de druk van de mensualiteit op het inkomen wordt verlicht. Ik zal de regelgeving op dit vlak aanpassen. Als blijkt dat de afbetalingstermijn nog te krap is, kunnen we bijkomende maatregelen nemen.

De huurwaarborglening wordt verstrekt door het Vlaams Woningfonds (VWF). In 2025 is opnieuw een machtiging voorzien van 20 miljoen euro (zie begrotingsartikel QF0-1QDB5PJ-IS).

#### *Vlaamse registratie huurcontracten*

Binnen de federale staatsstructuur is de registratie van huurcontracten een gedeelde bevoegdheid: de gewesten zijn bevoegd voor burgerrechtelijke aspecten, de federale overheid voor de fiscale verplichting. De federale overheid verplicht nu al om huurcontracten te registreren. Door beperkingen op het vlak van geregistreerde gegevens en ontsluiting, blijkt de databank met geregistreerde huurcontracten momenteel echter nauwelijks een nuttig instrument voor het Vlaamse en lokale woonbeleid.

Om die reden maak ik werk van een Vlaamse registratie van huurcontracten. Voor de Vlaamse overheid en voor lokale besturen zal een Vlaamse registratie in de eerste plaats zorgen voor een duidelijker beeld op de (lokale) huurmarkt, wat nu een belangrijke lacune is. Zo kan een Vlaamse registratie van huurcontracten een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van een monitor studentenhuisvesting (zie OD 7.2) en bij het opvolgen van de woonkwaliteit van huurwoningen op de markt. Een Vlaamse registratie biedt verder een belangrijke hefboom naar automatische rechtentoekenning. Ik zal de mogelijkheden hiervan alvast verder in kaart brengen bij de hervorming van de huurpremie en de huursubsidie (zie OD 1.2). Bovendien kan dit een aanknopingspunt vormen om, met respect voor de privacy, contact te leggen met het huurders- en verhuurderspubliek en hen beter bekend te maken met het informatie- en ondersteuningsaanbod.

Voor de realisatie van een Vlaamse registratie zal ik in eerste instantie in overleg gaan met de federale overheid. Mijn bedoeling is om na te gaan of we via de doorgifte van gegevens uit de Vlaamse registratie aan het federale niveau dubbel werk voor de verhuurder kunnen vermijden. De naleving van de Vlaamse registratie zou met andere woorden ook de naleving van de federale registratieverplichting tot gevolg hebben. Naast dit overleg zal ik het komende jaar samen met mijn administratie scenario's uitwerken, zoals voor de modaliteiten van de registratie en de opvolging ervan.

#### 1.4. Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Aantal Vlaamse woonleningen voor de aankoop van een woning
----------	--

Definitie	Som van het aantal door het Vlaams Woningfonds toegekende kredieten voor : -Aankoop (en renovatiewerken) -Aankoop sociale koopwoning (en renovatiewerken) -Aankoop (en energetische renovatiewerken).
Laatste gekende waarde	Laatst gekende waarde : 5.913 Meeteenheid : woonkredieten Tijdstip : 31/12/2023
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden in de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan het ISE Ondersteuning vraagzijde woningmarkt en SD 2: de betaalbaarheid van het wonen verbeteren.  Deze indicator kan beïnvloed worden door : - de hoogte van de rentevoet op de private markt; - de uitrol van de Vlaamse woonwaarborg.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

#### 1.5. Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2024	evolutie	BO 2025	BA 2024	evolutie	BO 2025
<b>ESR-uitgaven</b> (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	132.648	7.220	139.868	132.648	7.220	139.868
<b>Toelagen</b> (interne stromen (IS))	1.707.747	34.867	1.742.614	6.298	16.316	22.614
<b>Overige</b> (leningen)	0	0	0	0	0	0

(LE), participaties (PA); geen ESR-impact)						
<b>Totaal</b>	<b>1.840.395</b>	<b>42.087</b>	<b>1.882.482</b>	<b>138.946</b>	<b>23.536</b>	<b>162.482</b>
<b>Aanwending VAK-ruiter</b>						

### **Inhoudelijke toelichting evolutie:**

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

In de ESR-uitgaven gaat het grootste aandeel van de middelen naar het huursubsidie- en premiestelsel, die samen bijdragen aan de doelstelling om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD 1.2). Het gezamenlijke budget bedraagt 135.696 keuro.

Bij de toelagen vertegenwoordigt de machtiging aan het VWF om de Vlaamse Woonlening te verstrekken (1.700.000 keuro) en voor huurwaarborgleningen (20.000 keuro) en de werkingstoelage aan het VWF (20.377 keuro) het grootste aandeel van het budget. De machtiging voor de Vlaamse Woonlening werd conform de begrotingsbeslissingen n.a.v. het regeerakkoord recurrent verhoogd naar 1,7 miljard euro om tegemoet te komen aan de gestegen vraag van dit instrument. Het verstrekken van sociale leningen draagt eveneens bij aan de doelstelling om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD 1.2)

Vanaf 1 januari 2023 werd het VWF ook verantwoordelijk voor het verstrekken van de verzekering gewaarborgd wonen, een belangrijk instrument om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3). Het budget wordt constant gehouden op 9.071 keuro.

Ook onder dit ISE zijn de kredieten ten bedrage van 3.920 keuro voorzien om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die de Vlaamse Woonlening bemiddelen voor het VWF.

Er wordt 2.237 keuro toelage aan de DAB Fonds Ter Bestrijding van de Uithuiszettingen toegekend die bijdraagt aan de doelstelling om het waarborgen van de woonzekerheid te ondersteunen(OD 2.3).

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

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

### **Ontvangstenartikelen**

**QF0-9QDBAPJ-OI - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)**

### **Korte inhoud begrotingsartikel:**



Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit het VWF, wanneer de afrekening, zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDB2PJ-IS.

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	0	0
Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Zie bespreking begroting VWF.

**QF0-9QDBTPB-OW - WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit begrotingsartikel betreft het Waarborgfonds van de erkende kredietmaatschappijen (EKM's). Tot en met 1 januari 2022 werd dit fonds gespijsd door de waarborgvergoedingen die EKM's verschuldigd zijn aan het Waarborgfonds sociale leningen. Die vergoeding bedroeg 0,20% op de geleende bedragen en vormt een buffer tegen verliezen ingevolge insolvabiliteit van de kredietnemer. Ingevolge de afschaffing van de dubbele waarborg op 1 januari 2022 bij EKM's worden deze ontvangsten niet langer gerealiseerd.

Naast de waarborgvergoedingen worden op dit fonds de bij de particulier ingevolge indeplaatsstelling teruggevorderde uitgekeerde bedragen gestort. Deze ontvangsten kunnen nog steeds gerealiseerd worden, maar veiligheidshalve worden ze op 0 keuro ingeschat.

De uitgaven van het Waarborgfonds Sociale Leningen worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4PB-WT.

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	0	0

Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Constant beleid op 0 keuro.

**Uitgavenartikelen**

**QF0-1QDB2PA-WT - EEN BETAALBARE WONINGMARKT MET WOONZEKERHEID**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staan de kredieten die de vraagzijde van de woningmarkt ten goede komen. De belangrijkste uitgavenposten zijn de huursubsidie en -premie, die tot doel hebben om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD1.2). Daarnaast bevat dit begrotingsartikel de kredieten om een vergoeding toe te kennen aan woonmaatschappijen die de Vlaamse Woonlening bemiddelen voor het Vlaams Woningfonds (OD1.2).

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	132.410	132.410
<i>Index</i>	2.720	2.720
<i>Compensaties</i>	4.500	4.500
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	139.630	139.630
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

<b>Compensaties</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Van QF0-1QDB2TC-PR	500	500	Er wordt 500 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de huurpremie en huursubsidie

			budgetten vanuit het provisie- artikel QF0-1QDB2TC-PR.
Van QF0-1QDB2PI-IS	4.000	4.000	compensatie vanuit DAB fonds voor uithuiszettingen naar huursubsidie en huurpremie nav afschaffing provisie wonen
<b>TOTAAL</b>	<b>4.500</b>	<b>4.500</b>	

### QF0-1QDB2PI-IS - DAB FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

#### Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel wordt de toelage aan de DAB Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen aangerekend. Het Fonds draagt bij aan de operationele doelstelling 2.3 (ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen).

#### Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
<b>BA 2024</b>	6.188	6.188
<i>Index</i>	49	49
<i>Compensaties</i>	-4.000	-4.000
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	2.237	2.237
Aanwending VAK-ruiter		

#### Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

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

(duizend euro)

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB2PA-WT	-4.000	-4.000	compensatie naar huursubsidie en huurpremie n.a.v. afschaffing provisie wonen
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.000</b>	<b>-4.000</b>	

## QF0-1QDB2PJ-IS - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

### Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die betaald wordt aan het VWF voor hun werking en financiering. Het Vlaams Woningfonds (VWF) draagt bij aan de operationele doelstelling om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD 1.2) en om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3).

### Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
<b>BA 2024</b>	110	110
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	20.267	20.267
<b>BO 2025</b>	20.377	20.377
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting Vlaams Woningfonds.

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
Bijstelling toelage VWF	20.083	20.083	Zie bespreking begroting VWF
na PB	120	120	
Eenmalig BA 2024: afrekening na PB	64	64	
<b>TOTAAL</b>	<b>20.267</b>	<b>20.267</b>	

## QF0-1QDB4PB-WT - WAARBORGFONDS SOCIALE LENINGEN

### Korte inhoud begrotingsartikel:

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

Het afschaffen van de dubbele waarborg-regeling bij EKM's vanaf 2022, heeft geen impact op dit begrotingsartikel. Omdat de waarborgregeling wel behouden blijft op de lopende leningen wordt nog een uitgavenkrediet ingeschreven dat bestemd is voor de financiering van uitwinningen van reeds toegestane waarborgen.

### Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
<b>BA 2024</b>	238	238
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	238	238
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

De uitgaven worden net zoals vorig begrotingsjaar geraamd op 238 keuro, deze raming houdt rekening met een 7-tal uitwinningdossiers per jaar.

### QF0-1QDB5PJ-IS - VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

#### Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staat de machtiging die het Vlaams Woningfonds krijgt om de Vlaamse Woonlening en huurwaarborgleningen te verstrekken aan particulieren. Met deze activiteiten draagt het Vlaams Woningfonds (VWF) bij aan de doelstelling om betaalbaar wonen te ondersteunen (OD 1.2).

### Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK

<b>BA 2024</b>	1.701.449	0
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	18.551	0
<b>BO 2025</b>	1.720.000	0
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Zie bespreking begroting VWF.

(duizend euro)

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
extra mach om te komen tot 1.700.000 cfr regeerakkoord 2024-2029	486.551	0	Al deze individuele bewegingen leiden er toe dat de BSL-machtiging op 1,7 miljard komt te staan, conform het regeerakkoord.
Eenmalig BA 2024: budgettaire tabel regeerakkoord 2024-2029	-218.000	0	
Eenmalig BO 2024: Extra machtiging sociale leningen	-250.000	0	
<b>TOTAAL</b>	<b>18.551</b>	<b>0</b>	

DAB's

### FONDS TER BESTRIJDING VAN DE UITHUISZETTINGEN

Het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen is een instrument dat bijdraagt tot de realisatie van de operationele doelstelling om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3). Dit fonds beoogt niet alleen de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verbeteren door hen te beschermen tegen gerechtelijke uithuiszetting, maar ook om via een partnerschap met de verhuurders grotere huurinkomenszekerheid te bieden. Het Fonds geeft een tegemoetkoming aan OCMW's die huurders met huurachterstal begeleiden.

### Ontvangsten

## **QFY-2QDBAZZ-OG - OVERGEDRAGEN OVERSCHOT VORIGE BOEKJAREN**

### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde overschot dat wordt overgedragen uit 2024.

### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	24.733	0	0
Bijstellingen BO 2025	27	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>24.760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Wijziging in functie van de verwachte uitvoering in 2024.

## **QFY-2QDBAZZ-OI - ONTVANGSTEN INTERNE STROMEN**

### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staat de toelage die ontvangen wordt vanuit begrotingsartikel QF0-1QDB2PI-IS.

### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	6.188	0	0
Bijstellingen BO 2025	-3.951	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>2.237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

De toelage vanuit begrotingsartikel QF0-1QDB2PI-IS wordt verminderd omdat ook de uitgaven van de DAB naar beneden worden bijgesteld (zie bespreking begrotingsartikel QFY-3QDB2PC-WT).

## Uitgaven

### **QFY-3QDB2PC-WT - DE WOONZEKERHEID VERHOGEN**

#### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staan de uitgaven van het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen. Ze bestaan uit ICT-kosten en tussenkomsten aan OCMW's volgens de modaliteiten van het BVR. Deze tussenkomsten dragen bij tot de operationele doelstelling om de woonzekerheid te waarborgen (OD 2.3).

#### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	6.161	6.161
<i>Index</i>	49	49
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-4.000	-4.000
<b>BO 2025</b>	2.210	2.210
Aanwending VAK-ruiter		

#### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

(duizend euro)

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
compensatie naar huursubsidie en huurpremie i.k.v. afschaffing provisie wonen	-4.000	-4.000	Door de afschaffing van de provisie wonen en de jaarlijkse opstappen van 4 MIO, wordt vanuit de onderbenutting van de DAB Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen een compensatie gedaan naar de huurpremie en huursubsidiebudgetten (QF0-1QDB2PA-WT)
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.000</b>	<b>-4.000</b>	

### **QFY-3QDB2ZZ-OV - OVER TE DRAGEN OVERSCHOT VAN HET BOEKJAAR**



**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel staat het geraamde saldo dat wordt overgedragen naar 2026.

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

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	0	24.760
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	27
<b>BO 2025</b>	0	24.787
Aanwending VAK-ruiter		

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

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
stijging overgedragen saldo uit 2024	0	27	
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	

Overige entiteiten onder gezag

Overige entiteiten onder toezicht

**VLAAMS WONINGFONDS**

Ter ondersteuning van de vraagzijde van de woningmarkt verstrekt het Vlaams Woningfonds (VWF) de Vlaamse Woonlening voor de verwerving, het behoud en/of de renovatie van een woning. Daarnaast worden sinds 1 januari 2019 huurwaarborgleningen (HWL) toegekend en begin mei 2022 werden de provinciële leningen Oost-Vlaanderen door het VWF overgenomen. Eind 2023 werden 76.350 gezinnen op deze manier via het Vlaams Woningfonds ondersteund op de woningmarkt. Deze instrumenten dragen bij aan OD 1.2 (betaalbaar wonen ondersteunen) en OD 3.3 (Ondersteunen om de gelijke toegang tot wonen te waarborgen).

Sinds 1 januari 2021 is het Vlaams Woningfonds de enige verstrekker van de Vlaamse Woonlening en voor begrotingsjaar 2025 wordt, conform de begrotingsbeslissingen bij het regeerakkoord, een vastleggingsmachtiging voorzien van 1.700.000 keuro om dergelijke

leningen te verstrekken. Voor het toekennen van huurwaarborgleningen wordt in 2025 een (ongewijzigde) machtiging van 20.000 keuro voorzien.

Sinds 1 januari 2023 staat het Vlaams Woningfonds ook in voor het faciliteren van de verzekering gewaarborgd wonen, een instrument dat bijdraagt aan OD 2.3 (ondersteunen om de woonzekerheid te waarborgen).

De financiering van het Vlaams Woningfonds wordt geregeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en langetermijnfinanciering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (art. 4.184). De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat voor het laatst werd gewijzigd op 28 februari 2024.

Rekening houdende met het geldende financieringsprotocol en de opdrachten die aan het VWF werden toevertrouwd, ziet de begroting van het VWF voor 2025 er als volgt uit:

### **Ontvangstenartikelen**

16.12 (QP) Aan privaatrechte instellingen zonder winstoogmerk t.b.v gezinnen en aan gezinnen – Dossiervergoedingen BSL: **754 keuro**

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen: **152.750 keuro**

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten conform vervaldagboek (realisatie 2023), inschatting realisatie 2024 en toekenning Vlaamse Woonlening vanaf 1 januari 2025.

26.10 (QP) Rente-ontvangsten uit leningen en beleggingen VMSW: **41.484 keuro**

Aanpassing te verwachten rente-inkomsten voor 2025 conform vervaldagboek VMSW. De overgenomen portefeuille VMSW heeft een uitdovend karakter.

### **TOELAGEN**

De berekening van de toelagen wordt, conform het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gedetailleerd beschreven in het vastgelegde protocol tussen de beide bevoegde ministers dat op 28 februari 2024 voor het laatst werd gewijzigd.

46.10 (QZ) Financieringstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **-5.919 keuro**

Voor de financiering van de rentelasten wordt er een financieringstoelage toegekend die gelijk is aan het verschil tussen alle ontvangen intresten (aflossingen en beleggingen) en de te betalen intresten van kredieten uit het verleden. Daarnaast worden ook de waardeverminderingen dubieuze debiteuren die voortvloeien uit de huurwaarborgleningen via de financieringstoelage gedekt. Bij BO2025 wordt rekening gehouden met een rentelast ten belope van 119.205 keuro als gevolg van de uitgifte van obligaties waarop sinds 2024 door het Vlaams Gewest wordt ingeschreven (zie code 21.30).

46.10 Werkingstoelage QF0-1QDG2PJ-IS: **26.296 keuro**

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

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (BSL & PL): **322.150 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2023) en inschatting toegekende Vlaamse Woonlening 2024-2025.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen VMSW: **126.882 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen voor 2024 conform vervaldagboek VMSW.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: Vervroegde terugbetalingen BSL VWF: **85.000 keuro**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen: Vervroegde terugbetalingen BSL VMSW: **67.500 keuro**

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (HWL): **8.634 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek (realisatie 2023) en inschatting toegekende huurwaarborgleningen 2024-2025.

87.20 (QP) Kredietaflossingen door gezinnen (POVL): **1.189 keuro**

Te verwachten kapitaalaflossingen conform vervaldagboek provincieleningen OVL.

96.31 Opbrengsten leningen binnen de overheidssector: **1.640.000 keuro**

Financiering door het Vlaams Gewest in de vorm van obligatieleningen aan marktconforme rente – De aanpassing van de financiering gebeurt in functie van onder meer de machtiging Vlaamse Woonlening. (Zie uitgaven ESR code 83.00)

## **Uitgavenartikelen**

11.11-12-20 (QP) Looncomponenten VWF: **13.102 keuro**

Voor de indexatie van de loonlasten wordt een percentage toegepast van 4,53%, zijnde de prognose van de indexatie op 1 januari 2025 voor Paritair Comité 200.

12.11 (QP) Algemene werkingskosten: **14.274 keuro**

Algemene werkingskosten voor het uitvoeren van de verschillende opdrachten van het Vlaams Woningfonds.

12.50 (QP) Belastingen betaald aan subsectoren van overheid: **81 keuro**  
Verschuldigde onroerende voorheffing op kantoorgebouwen VWF.

21.30 (QP) Rente op schulden binnen de overheidssector (Obligatieprogramma): **119.205 keuro**

Marktconforme rentelast als gevolg van de financiering via een obligatieprogramma waarop door het Vlaams Gewest wordt ingeschreven.

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VWF): **52.955 keuro**  
Aflopende bancaire schulden volgens vervaldagboek.

21.40 (QP) Rente op commerciële schulden (VMSW): **29.131 keuro**  
Aflopende bancaire schulden volgens vervaldagboek.

53.20 (QP) Overige kapitaaloverdrachten aan gezinnen – HWL: **1.500 keuro**  
Inschatting wanbetaling op toekenning huurwaarborgleningen in 2025

74.22 (QP) Diverse investeringen: **505 keuro**

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

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen BSL: **1.700.000 keuro (VAK)**

Machtiging voor de toekenning van Vlaamse Woonlening (conform regeerakkoord 2024-2029). **1.695.962 keuro (VEK)**

83.00 (QP) Kredietverlening aan de gezinnen HWL: **20.000 keuro**  
Machtiging voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2025.

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VWF: **176.031 keuro**

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.10 (QP) Aflossingen schuld in nationale valuta VMSW: **120.826 keuro**

Kapitaalaflossingen van bancaire schulden volgens vervaldagboek.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VWF: **154.875 keuro**  
Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2023) conform  
vervaldagboek + Obligatieleningen vanaf 2024.

91.31 (QP) Aflossing overheidsschuld VG - VMSW: **72.164 keuro**  
Kapitaalaflossingen van leningen met rentevermindering (2016-2022)

## **2. ISE: AANBODZIJDE WONINGMARKT, MVG excl. DAB**

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag'.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De ondersteuning van de doorverhuringsactiviteit;
- De subsidies voor budgethuur
- De projectsubsiëring van woonmaatschappijen via de VMSW;
- De bouw en renovatie van sociale woningen.

### 2.1. SD4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag

OD4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

*Aangroei sociaal woonaanbod: nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO)*

Het huidig Bindend Sociaal Objectief (BSO) loopt eind 2025 af. Ik wil de verworven dynamiek behouden en een structureel antwoord bieden op de steeds groter wordende nood aan sociaal woonaanbod. Ik zal in 2025 een ambitieuze langetermijndoelstelling uitwerken voor de periode vanaf 2026, die in een stelselmatige aangroei van de output van woonmaatschappijen voorziet voor de komende jaren, en ook rekening houdt met de verwachte demografische ontwikkelingen. Ook krijgen lokale besturen en woonmaatschappijen meer inspraak en beleidsruimte om hun doelstelling in te vullen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Zo zal ik in 2025 een minimaal gewestelijk objectief bepalen en doorvertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Om ervoor te zorgen dat het groeipad gevolgd wordt, zal ik bij de opmaak van het nieuwe BSO ook tussendoelen bepalen. Dit alles wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen. Het Vlaams Gewest engageert zich – als derde partij – voor de financiering. Het is mijn voornemen om al in 2025 de mogelijkheid te bieden om deze tripartite afspraken af te sluiten.

Als sluitstuk zal het nieuw BSO ook voorzien in een handhavingsinstrument. Lokale besturen die onvoldoende voortgang maken met de realisatie van het nieuw bindend sociaal objectief zullen een financiële bijdrage moeten leveren tot de financiering van de huurpremie.

*Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen*

Voor gemeenten die een stedenbouwkundige verordening sociaal wonen wensen te realiseren, werk ik samen met de minister van Omgeving om hiervoor een rechtszeker kader te creëren.

## OD4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden

### *Taskforce wonen-ruimte*

De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en betaalbare woningen te voorzien in combinatie met het vrijwaren van voldoende ruimte voor natuur, groen en water, maakt kwalitatieve verdichting en duurzame uitbreiding van het woonaanbod op goed gelegen locaties noodzakelijk.

Samen met mijn collega die bevoegd is voor ruimtelijke ordening richt ik daarom een Taskforce Wonen en Ruimte op. De ambitie is om een structurele en continue aangroei van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te ondersteunen en te monitoren. De taskforce faciliteert en sensibiliseert de lokale besturen om de uitdagingen op vlak van wonen en ruimte doordacht door te vertalen in gepaste initiatieven. De beleidsvelden Wonen en Omgeving werken in nauw overleg samen met lokale besturen, woonmaatschappijen en private partners om het sociaal en betaalbaar woonaanbod te verruimen en daarbij onder meer de mogelijkheden te onderzoeken van de inzet van publieke gronden en de ontwikkelbaarheid van woonreservegebieden.

### *Belangrijke rol voor woonmaatschappijen*

Het is concreet aan de woonmaatschappijen om de 6 miljard aan gesubsidieerde investeringsmiddelen voor de sociale huur daadwerkelijk te investeren. Daarvoor hebben we sterke en slagkrachtige woonmaatschappijen nodig. Tijdens de vorige legislaturen werd de sociale huisvestingssector grondig hervormd.

Het is mijn voornemen om de woonmaatschappijen deze legislatuur volop tot bloei te laten komen om de beoogde voordelen van de hervormingen zo snel mogelijk te realiseren. Essentieel is dat ze terug hun volle aandacht kunnen besteden aan hun kerntaken: de realisatie van bijkomende sociale woningen en de renovatie van hun patrimonium.

In dit kader zal ik volgende maatregelen nemen, die hierna ook achtereenvolgens worden toegelicht: oprichting van een stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen, faciliteren van een expertisepool voor woonmaatschappijen, de renovatie van bestaand patrimonium en nieuwbouw versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken.

### *Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen*

Ik zal meteen en in overleg met de sector van de woonmaatschappijen een Stuurgroep Bouwkracht voor Sociaal Wonen oprichten. Die stuurgroep moet op korte termijn concrete voorstellen aanreiken om de administratieve lasten voor woonmaatschappijen te vereenvoudigen, met het oog op een versnelling en verhoging van het investeringsritme. Het agentschap Wonen in Vlaanderen krijgt een specifieke opdracht ter voorbereiding en begeleiding van deze stuurgroep. Naast elementen die de sector zelf kan aanreiken, zal de stuurgroep nagaan op welke manier we de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en het bouwtechnisch bestek richtinggevend kunnen maken en hoe we de regelgeving met betrekking tot dagelijks beheer en bestuur kunnen versoepelen. Uiteraard mogen we daarbij niet inboeten op de hoogwaardige kwaliteit van sociale woningbouw of op de 'good governance'.

Net zoals we in onze relatie met lokale besturen meer richting een gezamenlijk partnerschap willen evolueren, wil ik een soortgelijke verhouding nastreven met de woonmaatschappijen. Samen met de woonmaatschappijen zal ik daarom onderzoeken op welke manier Wonen in Vlaanderen hen het best kan ondersteunen en coachen. Tegelijk moet blijvend publieke verantwoording worden afgelegd voor de goede besteding van de overheidsmiddelen voor sociale woningen, voor het bewaken van de kwaliteit van woningen en dienstverlening en voor de gelijke behandeling van burgers. Ook blijft het van belang om te kunnen beschikken over kwalitatieve data om het beleid te kunnen monitoren en bij te sturen waar nodig. Ik zal daarom ook versneld werk maken van de optimalisatie en integratie van de verschillende ICT-toepassingen die voor zowel de sociale woonactoren en de lokale besturen als het agentschap Wonen in Vlaanderen relevant zijn in hun werking. Doelstelling is altijd om efficiëntiewinsten te creëren bij de woonmaatschappijen zodat er meer ruimte ontstaat voor het effectiever renoveren, bouwen en beheren van sociale woningen.

### *Expertisepool woonmaatschappijen*

Ik wil de woonmaatschappijen in staat stellen om meer nieuwbouw-, vervangingsbouw- of renovatieprojecten tegelijk te realiseren. Een grotere flexibiliteit in de capaciteit van woonmaatschappijen kan daar sterk toe bijdragen en een externe expertisepool vormt daarvoor een geschikt middel. Nieuwbouw- en renovatieprojecten nemen in de meeste gevallen verschillende jaren in. Elk traject heeft ook een aantal voorspelbare en minder of niet-voorspelbare fases waarin het project trager of sneller verloopt. Dat maakt het voor woonmaatschappijen niet evident om een technische ploeg samen te stellen die altijd snel kan inspelen op de verschillende fases of optimaal kan omgaan met de sociale, technische en juridische uitdagingen die elke fase meebrengt. Hoewel extra capaciteit binnen de woonmaatschappij bijna overal wenselijk is, is het aantrekken van geschikte profielen niet evident. De woonmaatschappij beschikt ook niet altijd over de nodige financiële middelen om dit bijkomend personeel te financieren. Een expertisepool, die door woonmaatschappijen bijvoorbeeld wordt opgericht onder de vorm van een werkgeversgroepering, kan de bijkomende expertise en capaciteit bundelen en ter beschikking stellen van meerdere woonmaatschappijen naargelang hun behoeften. De bundeling van de expertise zal ook grotere specialisatie mogelijk maken wat de realisatietermijn ten goede kan komen. In 2025 zal ik in overleg met de koepelvereniging van woonmaatschappijen de opstart van zo'n werkgeversvereniging faciliteren door de overheadkosten die met de opstart én organisatie van zo'n vehikel gepaard gaan te subsidiëren. Ik voorzie daarvoor 500 keuro op begrotingsartikel QF0-1QDB2QA-WT. Het is wel de bedoeling dat de opdrachten die de expertisepool in het kader van concrete projecten uitvoeren door de woonmaatschappijen zelf betaald worden, maar dat de woonmaatschappijen voor de financiering daarvan beroep kunnen doen op de reguliere FS3-financiering.

### *Renovatie en nieuwbouw versnellen via alternatieve investerings- en financieringstechnieken*

Ik zal blijven inzetten op groepsaankopen en raamcontracten voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze ontlasten de projectdiensten van de woonmaatschappijen die vandaag op dit gebied nog niet altijd voldoende groot zijn.

Om de renovatie van het sociaal huurpatrimonium te versnellen zal ik in overleg met de woonmaatschappijen ook onderzoeken welke alternatieve technieken aangewezen zijn om bestaand verouderd patrimonium versneld door andere partijen te laten renoveren. In dit



verband zal ik ook de bestaande raamcontracten Design&Insulate en Design&renovate-SES aanvullen met een groepsaankoop Design&Renovate (zie OD 5.2) waarbij we een opdracht in de markt zetten om woningen, appartementen of wijken grondig te renoveren. Het doel hiervan is zoveel mogelijk renovaties te kunnen realiseren in één aanbesteding.

Ik wil woonmaatschappijen ook overtuigen om deze middelen voor nieuwbouw en renovatie intensiever te gebruiken zodanig dat ze een belangrijker aandeel krijgen in de totale middelenbesteding.

#### *Bijzondere wooninitiatieven*

Wooncoöperaties staan in Vlaanderen nog in hun kinderschoenen. Na de afronding van het reeds doorlopen leertraject over coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen, tref ik de voorbereidingen voor een onderzoek naar de financieel-economische gevolgen van dit model. Zo wil ik de concrete verschilpunten tussen kopen, huren en coöperatief wonen kunnen verduidelijken. Startende wooncoöperaties signaleren dat het verzamelen van de nodige financiering voor een project één van de grootste uitdagingen is. Mee op basis van de voormelde studie zal ik nagaan welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

#### *Initiatieven betaalbaar huuraanbod (kennisnetwerk betaalbaar verhuren)*

De werking van het kennisnetwerk betaalbaar verhuren en wonen wordt i.s.m. de VVSG verdergezet. Periodiek zal ik inspirerende bijeenkomsten op maat van de lokale besturen organiseren rond actuele vraagstukken over betaalbaar huurpatrimonium.

#### OD4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen

##### *Rationalisatie financiering woonmaatschappijen*

Ik zal in 2025 vorm geven aan een geïntegreerd financieringssysteem waarmee ik de woonmaatschappijen in staat wil stellen om de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod aan te gaan.

De optimalisaties in het financieringsmodel situeren zich op het vlak van rendabiliteit van de woonmaatschappij, meer ondersteuning van woonmaatschappijen bij de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van sociale woonprojecten, efficiëntiewinsten die worden geboekt door de samenvoeging van de SVK- en SHM-activiteit, de nieuwe toewijzingsregels die het niet langer logisch maken om een onderscheid te maken tussen begeleidingskosten van huurders in eigendoms- en inhuurwoningen, de rapportering van de doorverhuuractiviteit, een eventueel aangepast financieringsplafond of -systeem voor geïsoleerd gelegen of moeilijk renoveerbare woningen, ...

Bijkomend zal ik onderzoeken welke maatregelen noodzakelijk zijn om de financiële impact van grondverwervingen door woonmaatschappijen, die door het decreet woonreservegebieden (bouwshift) onder de 'stolp' zijn geplaatst, te beperken, in afwachting van een ontwikkelingsmogelijkheid of een eventuele schadevergoeding als de bestemming wordt gewijzigd.

### *Optimalisatie SSI-subsidiëring*

Voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, budgethuurwoningen en sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject, kunnen de woonmaatschappijen een beroep doen op infrastructuursubsidies voor het bouwrijp maken van gronden en de uitvoering van infrastructuurwerken.

Mobiele woonunits vormen een krachtig en nieuw instrument om tot een versnelling van het renovatieritme te komen (zie ook OD 5.3). Daarom start ik prioritair, namelijk via het programmadecreet bij de begrotingsopmaak 2025, een decretaal initiatief op zodat de kosten van de plaatsing van mobiele woonunits in aanmerking komen voor een SSI-subsidie (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS en bespreking begroting VMSW). Het gaat hier over het transport, de installatie en de aansluitingen op de nutsvoorzieningen van deze mobiele woonunits. De woonunits zijn verplaatsbaar en geschikt voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders tijdens de uitvoering van renovatiewerken aan hun woning. Hierdoor moet de woonmaatschappij geen bestaande woningen laten leeglopen om te voorzien in de herhuisvesting van de huurder. Deze maatregel verkort de totale doorlooptijd van de renovatiewerken van de woonmaatschappij. Om het gebruik van modulaire woonunits haalbaar te maken voor zowel de woonmaatschappij als voor de VMSW, is deze subsidie noodzakelijk.

### *Budgethuur*

Om het subsidie- en verhuurstelsel budgethuren verder vorm te geven, wil ik het komende jaar het ondersteuningsaanbod continu aanbieden en actief onder de aandacht brengen bij de verschillende doelgroepen, zoals private initiatiefnemers, woonmaatschappijen, lokale besturen, verhuurorganisaties en burgers.

Mijn administratie zal het bestaande ondersteuningsaanbod herhalen en verspreiden via de gangbare communicatiekanalen (website, nieuwsbrieven, webinars, presentaties, enzovoort). Waar nodig zal dit aanbod verder worden uitgebreid. In dit verband zal ik de aanbestedingsprocedure die op expliciete vraag van de private sector werd uitgewerkt met als doel private initiatiefnemers, die budgethuurwoningen willen bouwen om die te verhuren aan een woonmaatschappij, zekerheid van afname te geven, evalueren. Wonen in Vlaanderen heeft begin 2024 een oproep gelanceerd waarop private spelers konden intekenen met een aanbod aan budgethuurprojecten. Het is nog te vroeg om conclusies te trekken, maar het lijkt erop dat de procedure toch minder succesvol was dan gehoopt. Ik zal deze procedure laten evalueren en samen met de sector bekijken of en hoe de procedure moet worden aangepast.

Voor prospectiemedewerkers van woonmaatschappijen werkt mijn administratie een intervisie of leidraad uit, zodat zij effectief kunnen inspelen op de vraag om sociale en budgethuurwoningen in te huren van een private initiatiefnemer.

Verder zal mijn administratie de communicatie en digitale toepassingen optimaliseren voor de burger, die in aanmerking komt voor budgethuren.

Ten slotte volg ik het aanbod van budgethuurwoningen op.

In 2025 is een budget voorzien van 6 miljoen euro op de begroting van de VMSW. Dit wordt betaald door het Agentschap via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

#### OD4.4: De wettelijke uitbreiding van het woonaanbod handhaven

Voor de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod zal ik erop toezien dat de lokale besturen samen met de betrokken lokale woonmaatschappij lange termijn afspraken maken over de verdeling van het regionaal objectief. Dit wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen in de loop van 2025. De Vlaamse Regering zal deze afspraken goedkeuren en bekrachtigen. Als de gemeenten binnen een werkingsgebied van een woonmaatschappij onderling niet tot een akkoord komen, zal Vlaanderen de verdeling van het regionaal objectief per gemeente vaststellen.

Ik zal tevens voorzien dat de tripartiete afspraken zesjaarlijks herzien worden via een herijking van de doelstelling, telkens aan het einde van een lokale legislatuur.

Bij niet-naleving van de aangepane engagementen, zoals opgenomen in de tripartiete afspraken, zal ik de nodige handhavingsinstrumenten inzetten. Lokale besturen zullen een financiële bijdrage moeten leveren aan de huurpremie, wanneer onvoldoende voortgang wordt gemaakt met de realisatie van het nieuwe BSO.

#### 2.2 Prestatie-informatie

Volgende prestatie-indicator is relevant voor de monitoring van de doelstellingen binnen dit ISE.

Benaming	Omvang sociale woningvoorraad, met opsplitsing aantal ingehuurde woningen en aantal woningen in eigendom.
Definitie	<p>Met deze indicator bedoelen we het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd door de woonmaatschappijen overeenkomstig de voorwaarden die wettelijk zijn vastgelegd in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar uitvoeringsbesluit, het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.</p> <p>Onderstaande woningen worden niet meegerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Niet-residentiële gebouwen die worden beheerd door woonmaatschappijen;</li><li>• Sociale huurwoningen 'verhuurd buiten het sociaal huurstelsel';</li></ul> <p>De indicator is onderdeel van de Vlaamse Openbare Statistieken. De metadata-fiche is raadpleegbaar op de volgende pagina : Metadata: Woningen sociale sector   Vlaanderen.be</p>
Laatste gekende waarde	<p>Laatste gekende waarde : 180.589, waarvan 13.628 ingehuurde woningen en 166.961 woningen in eigendom.</p> <p>Meeteenheid : wooneenheden</p> <p>Tijdstip : 31/12/2023, bijgewerkt op 30/08/2024</p>

Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het kader van het nieuwe BSO waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	<p>Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het woonaanbod afstemmen op de vraag' en het ISE Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt.</p> <p>Wonen in Vlaanderen is niet de eigenaar van de data. De data zijn afkomstig van de woonmaatschappijen en kunnen niet altijd geverifieerd worden. Dat leidt soms tot verschillen. Het risico van 'niet-eigenaarschap' zal normaliter kleiner worden door toepassing van het Centraal Woningenregister. De fusie tussen SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen leidt ook tot ruis, dat pas op middellange termijn zal opgeklaard worden.</p> <p>De totale omvang van de sociale woningvoorraad ligt iets hoger omdat er in deze statistiek enkel gekeken wordt naar woningen van de woonmaatschappijen. Er wordt geen rekening gehouden met :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sociale woningen verhuurd door gemeentebesturen (cijfers incompleet);</li> <li>• sociale woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds in afwachting van de overdracht aan de woonmaatschappijen.</li> </ul> <p>Inzetten op grondige en dus langdurende renovaties met tijdelijke leegstand tot gevolg zal geen negatief effect hebben op deze indicator omdat leegstandcijfers reeds vervat zitten in de cijfers over de sociale woningvoorraad.</p>
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet de volledige ISE

### 2.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2024	evolutie	BO 2025	BA 2024	evolutie	BO 2025
<b>ESR-uitgaven</b> (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	37.667	624	38.291	37.770	624	38.394

<b>Toelagen</b> (interne stromen (IS))	1.475.568	-168.400	1.307.168	68.381	5.663	74.044
<b>Overige</b> (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.513.235</b>	<b>-167.776</b>	<b>1.345.459</b>	<b>106.151</b>	<b>6.287</b>	<b>112.438</b>
<b>Aanwending VAK-ruiter</b>						

### **Inhoudelijke toelichting evolutie:**

Op dit ISE staan de kredieten die de aanbodzijde van de woningmarkt ten goede komen. De grootste uitgavenpost binnen dit artikel is de subsidie voor de doorverhuuringsactiviteit (32,5 miljoen euro) die bijdraagt aan de operationele doelstelling 4.3, namelijk de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen.

Een heel groot aandeel van de kredieten binnen dit ISE betreffen interne stromen. Het gaat om toelagen en machtigingen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, o.a. de FS3-machtiging voor de bouw en renovatie van sociale woningen – waarvoor deze legislatuur een budget is uitgetrokken van 1 miljard euro per jaar, mét een eenjarige ruiter. Ook de SSI-subsidies, de subsidie voor kosten die woonmaatschappijen maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, de subsidies voor budgethuur, etc. transiteren via dit ISE naar de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Ook deze activiteiten dragen bij aan de operationele doelstelling 4.3 (de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen).

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

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

### **Ontvangstenartikelen**

#### **QF0-9QDBAQK-OI - VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)**

#### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit begrotingsartikel wordt voorzien voor eventuele ontvangsten vanuit de VMSW, bijv. wanneer de afrekening van de fondsen zoals vastgesteld in een protocol, positief zou zijn. Als de afrekening negatief is, dan past het Vlaamse Gewest het verschil bij via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS.

In 2024 werd voor de eerste keer een budget voorzien van 8,5 miljoen euro, dat hernomen wordt in begrotingsjaar 2025. Het betreft een solidariseringsmechanisme waarbij

huurinkomsten bij woonmaatschappijen worden afgeroomd om te compenseren voor hogere huursubsidies aan huurders van ingehuurd patrimonium. Deze huursubsidie worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.

**Kredietevolucie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	8.500	0	0
Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>8.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:**

Zie bespreking begroting VMSW.

**Uitgavenartikelen**

**QF0-1QDB2QA-WT - EEN BETER EN BREDER WOONAAANBOD**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen die rechtstreeks bijdragen tot de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt, en in het bijzonder de operationele doelstellingen 4.2 (sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden) en 4.3 (de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen). Het grootste aandeel van deze kredieten betreft de doorverhuuringsactiviteit: ongeveer 32,5 miljoen euro VAK en VEK vertegenwoordigen de personeels- en werkingssubsidie aan woonmaatschappijen. Ongeveer 2,3 miljoen euro VAK en VEK betreft de compensatie aan gemeenten en provincies voor de minderinkomsten ten gevolge van de bijstelling van de onroerende voorheffing van 3,97% naar 2,54% op woningen die verhuurd worden aan woonmaatschappijen. Daarnaast staan op dit begrotingsartikel ook de toelage aan Vlabinvest APB, Gesco-subsidies en de subsidie voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen. Nieuw in begrotingsjaar 2025 is 500 keuro die voorzien wordt in het kader van een expertisepool woonmaatschappijen.

**Kredietevolucie:**

(duizend euro)

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	37.667	37.770
<i>Index</i>	624	624

<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	38.291	38.394
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

Behalve een indexatie en een interne verschuiving binnen het begrotingsartikel (nl. van de subsidie t.a.v. BRIK VZW naar de expertisepool woonmaatschappijen), zijn er geen significante wijzigingen t.o.v. de begrotingsaanpassing 2024.

### QF0-1QDB2QK-IS - VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

#### Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat alle stromen naar de VMSW: SSI, budgethuur, GSC, de subsidie voor kosten die woonactoren maken bij het controleren van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland, het budget voor innovatieve projecten, etc. Deze stromen dragen vnl. bij aan de operationele doelstelling 4.3 (nl. de uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen).

#### Kredietevolutive:

(duizend euro)

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	74.601	68.381
<i>Index</i>	170	170
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	3.500	5.493
<b>BO 2025</b>	78.271	74.044
Aanwending VAK-ruiter		

#### Inhoudelijke toelichting kredietevolutive:

(duizend euro)

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Aflopen FFEU projecten	0	-250	

Betaalkalender SSI	0	2.317	Zie bespreking begroting VMSW.
Afstemming terugvordering voor garantiefonds op geraamde eigen uitgaven.	0	-74	
Opstap budgethuur	3.500	3.500	
<b>TOTAAL</b>	<b>3.500</b>	<b>5.493</b>	

## QF0-1QDB5QK-IS - VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW)

### Korte inhoud begrotingsartikel:

Op dit begrotingsartikel staan de machtigingen die VMSW krijgt om:

- -1% leningen te verstrekken aan woonmaatschappijen voor de bouw en renovatie van huurwoningen (1 miljard euro), mét eenjarige ruiter – dit is conform de begrotingsbeslissingen bij het regeerakkoord;
- Marktconforme bulletleningen met een rentetussenkomst te verstrekken (5 miljoen euro);
- Marktconforme leningen te verstrekken (220 miljoen euro);
- Renteloze leningen toe te staan aan Vlabinvest APB voor de realisatie van het grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant (3,9 miljoen euro).

### Kredietevolutie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
<b>BA 2024</b>	1.400.967	0
<i>Index</i>	41	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-172.111	0
<b>BO 2025</b>	1.228.897	0
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

Zie bespreking begroting VMSW.



(duizend euro)

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Enmalig BO 2024: Extra machtiging renteloze leningen aan HOI's	-100.000	0	Zie bespreking begroting VMSW.
Eindtotaal op artikelniveau moet worden: 1.000.000.000 (FS3) cfr regeerakkoord 2024-2029 + 220.000.000 (marktconforme) + 5.000.000 bullets + 3.897.000 Vlabinvest = 1.228.897.000.	-72.111	0	
<b>TOTAAL</b>	<b>-172.111</b>	<b>0</b>	

Overige entiteiten onder toezicht

### **VLAAMS WONINGFONDS**

Ter ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt in Vlaanderen (QQ) verhuurt het VWF 356 wooneenheden onder de vorm van sociale verhuur. Het VWF beheert op 30 september 2024 een patrimonium van 408 wooneenheden.

In de loop van 2025 wordt voorzien in de overdracht naar de desbetreffende woonmaatschappijen van het resterende patrimonium dat voorheen door het VWF werd aangehouden voor de huurhulpactiviteit.

### **Ontvangstenartikelen**

38.20 (QQ) Ontvangen compensatie FS3: **55 keuro**

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

57.20 (QQ) overige kapitaaloverdrachten van bedrijven: **132 keuro**

Voorziene subsidies klimaatfonds ter financiering van energetische renovaties in het patrimonium.

76.32 (QQ) Aan andere sectoren dan de overheid: **5.000 keuro**

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

### **Uitgavenartikelen**

12.50 (QQ) Belastingen betaald aan subsectoren van overheid: **10 keuro**  
Verschuldigde onroerende voorheffing op patrimonium HH (daling ten gevolge van de overdrachten in 2023-2025).

21.30 (QQ) Rente op schulden binnen de overheidssector (FS3-intresten): **50 keuro**

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

71.31 (QQ) Renovatie bestaande gebouwen: **500 + 132 keuro**

Voor eventuele noodzakelijke investeringen om het in stand houden van het patrimonium huurhulp te verzekeren wordt een bedrag van 500 keuro voorzien. Daarenboven kan voor 132 keuro aan energetische renovaties uitgevoerd worden die via het klimaatfonds worden gefinancierd. Deze investeringen kunnen, mits verrekening van de niet afgeschreven subsidies, doorgerekend worden in de overdrachtsprijs conform de instructies.

91.31 (QQ) Aflossingen overheidsschuld VMSW (FS3-intresten): **2.000 keuro**

Samen met de overdracht van het patrimonium huurhulp worden ook de daar bijhorende FS3-leningen overgedragen.

## **VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN**

### *Algemeen*

In 2023 veranderde de structuur van de VMSW ingrijpend. Naast de definitieve overdracht aan het VWF van het beheer van de Vlaamse Woonlening, werd de werking verregaand geïntegreerd met die van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Dat resulteerde in een fusie tot het agentschap Wonen in Vlaanderen. De entiteit VMSW blijft binnen dit geheel wel voortbestaan als financieel intermediair, met haar specifieke fiscale en financiële status. De activiteiten rond kredietverlening aan initiatiefnemers in sociale huisvesting en het beheer van hun financiële middelen vormen de kern van de opdrachten van de VMSW. Zo werden ook de nieuwe ontwikkelingen rond budgethuur opgestart vanuit de VMSW.

Met het oog op efficiëntie verlopen nauw verweven processen rond subsidiëring en het verdere beheer van bouwprojecten financieel en informatica-technisch via de VMSW. Rechtstreeks

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

Nieuw sinds 2024 is de inzet van de VMSW op ondersteuning van het aanbod aan studentenhuisvesting. De VMSW heeft in 2024 al een eerste volume van 100 miljoen euro aan renteloze leningen toegekend aan hogeronderwijsinstellingen voor de realisatie van kwalitatieve en betaalbare studentenkoten. Daarmee was dit budget uitgeput en tot een eerste evaluatie wordt dit in 2025 niet hernomen. De VMSW kan met datzelfde doel ook voor 100 miljoen euro aan FS3-leningen toekennen aan woonmaatschappijen en er is een budget van 15,5 miljoen euro om daarvoor zelf gronden aan te kopen, die dan ter beschikking kunnen worden gesteld. Daarvan is voorlopig nog geen gebruik gemaakt, maar deze 2 opties lopen wel door in 2025.

### *Leningsmachtigingen*

Kredietverstrekking in functie van de realisatie van sociale huisvesting (en daarmee verwante activiteiten) is een van de voornaamste opdrachten van de VMSW. Dit wordt mogelijk gemaakt dankzij de machtigingen die de VMSW daarvoor krijgt vanuit de Vlaamse begroting. De machtigingen zelf zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0-1QDB5QK-IS en betreffen de volgende onderdelen:

- §1. FS3-kredieten aan -1% voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, voor 1 miljard euro, te verhogen met het openstaande bedrag van de machtiging 2024 (weliswaar beperkt tot 1 miljard euro).
- §2. Renteloze leningen voor onderlinge overnames in het kader van de creatie van woonmaatschappijen, voor een bedrag dat in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder §1.
- §3. Nieuwe aankopen doen of renteloze leningen toekennen voor aankopen van gronden in het kader van het Rollend Grondfonds, voor het bedrag dat vanaf 1 januari 2024 aan inkomsten wordt gerealiseerd binnen dat fonds en beperkt tot 5 miljoen euro per jaar.
- §4. Renteloze bulletleningen voor de aankoop van gronden die moeten dienen voor de realisatie van sociale woningen, voor 5 miljoen euro, indien nodig te verhogen met een bedrag dat dan in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder §1.
- §5. Marktconforme leningen voor verrichtingen die wel onder de opdrachten van de woonmaatschappijen vallen maar niet onder de gesubsidieerde programma's, voor maximaal 220 miljoen euro.
- §6. Renteloze leningen aan het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest, voor het saldo van de lopende machtiging in 2024, te verhogen met het jaarlijkse forfait van 3.897.000 euro en met de in 2025 te ontvangen terugbetalingen op vroegere leningen.
- §7. Gesubsidieerde leningen aan woonmaatschappijen voor de realisatie van betaalbare studentenkamers, voor een bedrag dat in mindering wordt gebracht van de FS3-machtiging onder §1, en dat niet meer dan 100 miljoen euro mag bedragen.

Deze machtigingen voor begrotingsjaar 2025 zijn op 2 punten gewijzigd ten opzichte van 2024. Een machtiging om voor 100 miljoen euro renteloze leningen aan hogeronderwijsinstellingen te verstrekken is al volledig benut en wordt voorlopig niet hernomen. En voor FS3 gelden nieuwe afspraken: het jaarbudget is vastgesteld op 1 miljard euro (met 1 jaar overdraagbaarheid) en zal de komende jaren niet meer met de ABEX mee evolueren. Dit volume ligt net onder het niveau van 2024, maar dat werd nooit effectief

bereikt in benutting en uiteindelijk zal het totale beschikbare volume voor de nieuwe legislatuur toch opnieuw hoger zijn dan in de vorige.

Daarnaast is ook nog een specifieke verbintenissenmachtiging voorzien voor budgettuur: de verbintenissen die worden aangegaan in het kader van geconventioneerde verhuur mogen samen met de verbintenissen van voorgaande jaren op kruissnelheid leiden tot een jaarlijkse tussenkomst van 12,8 miljoen euro.

#### *Overdrachtsbepalingen/Ruiters*

Naast de overdrachten die mogelijk gemaakt worden op basis van de leningsmachtigingen, voor FS3 en de leningen aan Vlabinvest APB, zijn er ook overdrachten mogelijk voor andere kredieten. Overschotten van 2024 kunnen daardoor worden overgedragen naar 2025 en van 2025 naar 2026, in de volgende gevallen:

- De SSI-kredieten voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken kunnen voor maximaal één jaar worden overgedragen.
- 1° Het krediet voor de aankoop van gronden in functie van betaalbare studentenhuusvesting kan onbeperkt worden overgedragen.

#### *De beleidsfondsen BOF*

Voor het beheer van de gesubsidieerde kredietverstrekking creëerde de VMSW een aantal beleidsfondsen, gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld in de afdeling 'Toelage' van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (onder artikel 4.94 en verder). Ze is verder uitgewerkt in een protocol tussen de ministers bevoegd voor Wonen en voor Financiën en Begroting. De beleidsfondsen omvatten vooral gesubsidieerde kredietverlening, die in essentie verlieslatend is. Dergelijk jaarverlies van het BOF wordt bijgesteld door een toelage aan de VMSW (zie begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS). Op basis van het begrote resultaat wordt in het begrotingsjaar zelf een voorschot aan de VMSW overgemaakt. Met de jaarafsluiting wordt een gecorrigeerde berekening opgemaakt en de daaruit voortvloeiende correctie wordt aangerekend op het volgende begrotingsjaar.

In tegenstelling tot voorgaande jaren is vanaf 2024 voorzien dat de VMSW in de jaarlijkse afrekening ook oude reserves inzet. In de loop der jaren werden er grote reserves opgebouwd binnen de beleidsfondsen voor de realisatie van sociale huurwoningen. De 'oude' fondsen werden gespijzigd met kapitaalsubsidies, waarna schommelingen in de rente-evolutie hebben gezorgd voor winsten. In het momenteel actieve fonds FS3 is dat helemaal niet het geval: de kosten voor alle nieuwe investeringen moeten volledig worden gecompenseerd via de afrekening en die loopt jaar na jaar hoger op. Via een aanpassing van het protocol beslisten de ministers van Wonen en Financiën en Begroting om de reserves uit de oude fondsen nu a rato van 16 miljoen euro per jaar in te zetten om die verliezen gedeeltelijk op te vangen.

De afrekening ziet er schematisch als volgt uit (in keuro):

	<b>BA24</b>	<b>BO25</b>	<b>MJP26</b>
FS3	-20.392	-26.741	-33.835

FS3BULLETS	58	34	40
BSL	6.106	5.007	3.522
NFS1	10.054	11.564	13.184
NFS2	-656	-385	-202
Alesh	-5.187	-4.366	-3.600
RGF	-1.369	-1.366	-1.366
Vlabinvest	-56	-60	-65
<b>Totaal</b>	<b>-11.442</b>	<b>-16.314</b>	<b>-22.321</b>
Inzet reserves	16.000	16.000	16.000
Afrekening Y-1	5.879	10.437	10.123
<b>Eindtotaal</b>	<b>10.437</b>	<b>10.123</b>	<b>3.801</b>

Voor elk fonds is een lijn opgenomen met het resultaat. Dit resultaat is hoofdzakelijk het verschil tussen de inkomende rente en de geactiveerde historische kapitaalsubsidies vs de uitgaande rente en de aan ontleners verstrekte tussenkomsten. Een positief cijfer staat voor een overschot in dat fonds in dat jaar. Dat wil niet per se zeggen dat dit fonds winstgevend is, want ook de in dat jaar geactiveerde kapitaalsubsidies spelen hun rol. Enkel voor FS3 worden er geen nieuwe kapitaalsubsidies toegevoegd voor de nieuwe programma's en worden alle kosten verhaald naar dit afrekeningsmechanisme. Het resultaat van FS3 zal dus alsmear negatiever blijven worden, in principe totdat het fonds op kruissnelheid draait (en er evenveel of minder nieuwe investeringen als aflossingen plaatsvinden).

Het totaal van de gesubsidieerde financieringssystemen geeft het totale resultaat voor BOF in dat jaar. Daar worden vervolgens de hogervermelde 16 miljoen euro aan historische reserves en de afrekening van het voorgaande jaar bijgeteld. Voor 2024 is de afrekening de afwijking tussen het voorschot uit 2023 en het na afsluiting bekomen resultaat m.b.t. begrotingsjaar 2023.

In 2024 en de eerstkomende jaren wordt de afrekening niet effectief uitgevoerd. Zoals af te lezen uit de tabel is het eindtotaal positief. Dat betekent dat er geen toelage aan de VMSW moet worden betaald. In theorie zou de VMSW een teruggave kunnen doen van overschotten, maar in afstemming met het departement Financiën en Begroting gebeurt dit niet. Het resultaat voor FS3 wordt jaarlijks met 6 à 7 miljoen euro negatiever, waardoor ook het eindtotaal snel afneemt. Het positieve eindtotaal wordt voorlopig jaarlijks meegenomen naar de afrekening in het volgende jaar en zal op die manier in 2027 automatisch terug negatief worden. Op dat moment zal de VMSW opnieuw een toelage ontvangen. In afwachting wordt het saldo opgenomen in het vergoedingsmechanisme voor uitstaand kapitaal tussen VMSW en het Vlaams Gewest, zoals geregeld in het hogervermeld protocol.

### *Subsidieprogramma's*

De VMSW staat ook in voor de verdeling van een aantal subsidiestromen aan de woonmaatschappijen en andere initiatiefnemers. Wanneer dit organisatorisch het meest efficiënt is, wordt dit rechtstreeks vanuit de VMSW opgezet. De financiering hiervan verloopt relatief eenvoudig: de VMSW krijgt VAK ter beschikking waarmee zij engagementen kan aangaan. De betalingen die daaruit volgen, vordert de VMSW vervolgens terug bij het Vlaamse Gewest via begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS. Eventuele saldi die tussentijds ontstaan in + of in -, overschotten of tekorten aan cash, worden opgenomen in het reeds vermelde vergoedingsmechanisme voor uitstaand kapitaal tussen VMSW en het Vlaams Gewest, zoals geregeld in het protocol.

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

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

Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDB2QK-IS weer, waaronder de stromen vanuit het beleidsdomein Wonen worden gebundeld. Het onderste deel betreft het artikel QB0-1QCB4IR-IS, waaronder subsidies vanuit het beleidsdomein Energie staan (VKF).

In detail:

- Merk vooreerst op dat er geen toelage voor het beheer van BOF is vermeld. Zoals onder het vorige punt vermeld, is de afrekening momenteel positief en valt deze stroom stil, waarschijnlijk tot in 2027.
- De eerste lijn betreft een inkomensoverdracht van de VMSW terug naar het Vlaams Gewest vanuit ESR 41.10: de VMSW ontvangt een afroming van toegenomen huurinkomsten van de woonmaatschappijen, die voor een compensatie moet instaan voor de toegenomen huurpremie bij Wonen in Vlaanderen. Strikt genomen valt deze lijn onder het begrotingsartikel QF0-9QDBAQK-OI.
- Budgethuur: De lijnen op ESR 31.22 en 31.32 betreffende de begrote uitgaven voor budgethuur. De opstartende dossiers zorgen voor een toename in de geraamde uitgaven van samengegenomen 3.526 keuro. Het totaalbudget komt zo op 6.026 keuro.
- VGF: De uitgaven voor het Vlaams Garantiefonds zijn tegemoetkomingen aan de uitbaters van een aantal PPS projecten uit het verleden, voor het verschil tussen de erfpachtcanon die zij betalen en de reële huurprijs die zij ontvangen. Deze worden afgestemd op de verwachte evolutie van de huurprijzen. Zoals gewoonlijk wordt de aanpassing pas voorzien in de begrotingsaanpassing.
- GSC: De Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan woonmaatschappijen ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. De huurinkomsten zijn in 2023 toegenomen door de aangetrokken inflatie in 2022. Dit heeft een tijdelijk temperend effect op de GSC. Daarom wordt het budget ook in 2025 nog gelijk gehouden op 13.500 keuro.

- SSI: Subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten. De uitgaven zijn aangepast aan de verwachte evoluties op basis van de betaalkalender en verklaren 3.862 keuro van de gestegen ESR-uitgave.
- Fusiepremie: Een premiestelsel ter ondersteuning van herstructurerings bij SHM's. Het resterende budget kan nog worden aangewend voor premies aan opgerichte woonmaatschappijen. De uitgave in 2025 is afgestemd op het resterend budget en de uitgave die daarop geraamd wordt in 2024. De uitgave voor 2024 is geraamd op meer dan de helft van het resterend budget waardoor de begroting voor 2025 terugvalt, nl. met 264 keuro.
- Eigendomscontrole: Er wordt in een subsidie voorzien voor SHM's die externe hulp inschakelen voor het opsporen van niet aangegeven buitenlandse eigendommen van hun sociale huurders. Er is 39 keuro aan index toegevoegd aan het budget.
- Innovatieve projecten: Een subsidie voor specifieke projecten die worden geselecteerd omwille van hun innovatief karakter. Ook hier is enkel een indexatie doorgevoerd, +105 keuro.
- Vlaams Klimaatfonds: Subsidies die gaan naar premies voor energiebesparende maatregelen die de woonmaatschappijen uitvoeren. Voorlopig is er nog geen bijkomende uitkering vanuit het Vlaams Gewest naar de VMSW voorzien, maar blijven de betalingen naar initiatiefnemers wel doorlopen. De aanpassing is gevolg van de schommelingen in de betaalkalender.

#### Samengevat:

- neemt het VAK voor beleidsuitgaven vanuit de VMSW toe met 3,4 miljoen euro, waarmee het nu op 105 miljoen euro uitkomt
- neemt het VEK voor uitbetaling van de daadwerkelijke ESR uitgaven vanuit de VMSW toe met 7,3 miljoen euro tot ruim 100 miljoen euro
- nemen de terugvorderingen van de VMSW aan het Vlaams Gewest toe met 5,7 miljoen euro tot bijna 66 miljoen euro (nl. 74.044 keuro op artikel QF0-1QDB2QK-IS, en -8.500 keuro op QF0-9QDBAQK-OI)

Het grote verschil tussen de uitgaven vanuit de VMSW en de terugvorderingen bij het Vlaams Gewest ligt hoofdzakelijk in de vroeger reeds uitbetaalde voorschotten voor premies voor energiebesparende maatregelen vanuit het Vlaams Klimaatfonds en vanuit de begroting Wonen.

Omschrijving	ESR	Uitgave VMSW (toewijzingen)			Uitgave VMSW (betalingen)			Terugvordering VMSW (betalingen)		
		VAK BA24	Δ	VAK BO25	VEK BA24	Δ	VEK BO25	VEK BA24	Δ	VEK BO25
Compensatie huursubsidie (via QF0-9QDBAQK-OI)	41.10	-	-		-	-	-	-8.500	-17.000	-8.500
BH	46.10	-	-		-	-	-	2.500	3.526	6.026
BH	31.22	1.250	1.763	3.013	1.250	1.763	3.013	-	-	-
BH	31.32	1.250	1.763	3.013	1.250	1.763	3.013	-	-	-

VGf	46.10	-	-		-	-	-	1.131	-74	1.057
VGf	51.21	-	-		960	-	960	-	-	-
VGf	63.22	-	-		97	-	97	-	-	-
GSC	66.12	-	-		-	-	-	13.500	-	13.500
GSC	51.21	13.500	-	13.500	13.500	-	13.500	-	-	-
SSI	66.11	-	-		-	-	-	36.000	2.317	38.317
SSI	51.11	43.601	-	43.601	34.455	3.862	38.317	-	-	-
SSI FFEU	66.11	-	-		-	-	-	250	-250	-
SSI FFEU	51.11	-	-	-	250	-250	-	-	-	-
Fusie	51.21	1.700	-264	1.436	1.700	-264	1.436	-	-	-
Eigendom	66.12	-	-		-	-	-	5.000	39	5.039
Eigendom	51.21	5.000	39	5.039	5.000	39	5.039	-	-	-
Inno. Proj.	66.11	-	-		-	-	-	10.000	105	10.105
Inno. Proj.	51.11	10.000	105	10.105	10.000	105	10.105	-	-	-
Totaal artikel QF0-1QDB2QK-IS		<b>76.301</b>	<b>3.407</b>	<b>79.708</b>	<b>68.462</b>	<b>7.019</b>	<b>75.481</b>	<b>59.881</b>	<b>5.664</b>	<b>65.544</b>
VKF	51.11	24.700	264	24.964	24.593	264	24.857	-	-	-
Totaal artikel QB0-1QCB4IR-IS		<b>24.700</b>	<b>264</b>	<b>24.964</b>	<b>24.593</b>	<b>264</b>	<b>24.857</b>	-	-	-
Totaal		101.001	3.671	104.672	93.055	7.283	100.338	59.881	5.664	65.544
	31.22	1.250	1.763	3.013	1.250	1.763	3.013	-	-	-
	31.32	1.250	1.763	3.013	1.250	1.763	3.013	-	-	-
	51.11	78.301	369	78.670	69.298	3.981	73.279	-	-	-
	51.21	20.200	-225	19.975	21.160	-225	20.935	-	-	-
	63.22	-	-	-	97	-	97	-	-	-
	46.10				-	-	-	3.631	3.452	7.083
	66.11				-	-	-	46.250	2.172	48.422
	66.12				-	-	-	18.500	39	18.539
	41.10				-	-	-	-8.500	17.000	-8.500
		<b>101.001</b>	<b>3.671</b>	<b>104.672</b>	<b>93.055</b>	<b>7.283</b>	<b>100.338</b>	<b>59.881</b>	<b>5.664</b>	<b>65.544</b>



### Interne werking

Met de fusie tot Wonen in Vlaanderen is de context van die interne werking drastisch veranderd: een belangrijk deel van de personeels- en werkingskosten zijn voortaan overgenomen door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Tegelijk was budgetneutraliteit een belangrijk uitgangspunt van de fusieoperatie. De VMSW blijft zorgen voor het beheer van de middelen van de sector en staat in voor marktconforme kredietverstrekking. Dit blijft opbrengsten genereren. En in het verlengde van de vroegere beheersvergoeding int de VMSW ook nog steeds een financiële vergoeding, weliswaar omgezet naar een forfait per woonmaatschappij aangevuld met een marge op de uitstaande FS3 kredieten.

Samengevoegd zien deze stromen er als volgt uit (in keuro):

	<b>BA24</b>	<b>BO25</b>
Rente in	39.344	39.454
Rente uit	-22.570	-21.415
resultaat MC	16.774	18.039
Huur, recuperaties, vergoedingen	1.018	77
Werking en investering	-5.889	-5.920
resultaat overige	-4.871	-5.843
Forfait en marge FS3	17.877	18.413
<b>eindtotaal</b>	<b>29.780</b>	<b>30.609</b>
Uitzonderlijk (verkoop patrimonium)	4.500	-

De totale opbrengst uit marktconforme kredietverstrekking en beheer van de rekening-courant wordt voor 2025 geraamd op 18 miljoen euro. In de overige inkomsten valt de huuropbrengst van de woningen in Wachtebeke weg, aangezien deze verkocht zullen worden. De overige inkomsten vallen daardoor terug tot 77 keuro. De werkingskosten die binnen de VMSW bleven, werden met een index van 2% verhoogd (bedrag dat nog steeds binnen de eigen opbrengsten valt). Het geheel van de marge en de forfaits per woonmaatschappij is volgens de regeling in de BVCW geïndexeerd naar 18.413 keuro. Zo zien we dat de totale netto opbrengsten die de VMSW genereert, op hetzelfde niveau blijven als voorafgaand aan de fusie.

### **3. ISE: WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB**

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten'. Deze doelstelling kadert binnen de ambitie van het Woonbeleidsplan Vlaanderen dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn. Dat wil zeggen dat ze voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

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

#### 3.1 SD 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten

OD5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader

##### *Minimale kwaliteitsvereisten*

De veiligheids-, gezondheids -en woningkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen, zijn vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Het belang van deze normen is groot. De normstelling bepaalt de (renovatie)opdracht waaraan alle woningen in het Vlaams Gewest minimaal moeten beantwoorden. Dit kwaliteitsniveau moet voldoende hoog liggen om behoorlijk wonen te waarborgen, maar mag ook niet zodanig ambitieus zijn dat de betaalbaarheid onder druk komt te staan. In de huursector kunnen inbreuken bovendien aanleiding geven tot administratieve en strafrechtelijke handhaving.

Ik zal daarom in 2025 de opdracht geven om de vereisten uit de Vlaamse Codex Wonen, samen met de voornoemde technische verslagen, grondig te evalueren. Een dergelijke evaluatie gebeurde ook in 2017-2018 en leidde tot optimalisaties op het vlak van de vereisten en het categoriseren ervan. Door dit initiatief periodiek te herhalen, garanderen we dat het normenkader adequaat en actueel blijft.

Het gaat om een minimaal kwaliteitsniveau wat betekent dat de uitwerking en de toepassing van de overeenstemmende normen zo uniform mogelijk dient te gebeuren. Afwijkingen of uitzonderingen tracht ik zoveel als mogelijk te vermijden.

##### *Erfgoedwoningen*

In specifieke gevallen kan het aangewezen zijn om toch een afwijking te overwegen. Dat geldt in de eerste plaats voor onroerend erfgoed, waar de noodzakelijke energierenovatie de erfgoedwaarde zou aantasten. Ik werk samen met de minister van Onroerend Erfgoed en VEKA om energie-ambities en erfgoedzorg te verzoenen. We maken het mogelijk voor beschermde monumenten en inventarisitems om gemotiveerd af te wijken van de minimale energienorm in de Vlaamse Codex Wonen, EPB- en EPC-eisen. Eigenaars van beschermd erfgoed die hun eigendom omwille van de erfgoedwaarden niet kunnen laten voldoen aan de

minimale energienormen krijgen juridische zekerheid. In 2025 vraag ik Wonen in Vlaanderen om samen met de administratie Onroerend Erfgoed een roadmap voor te bereiden.

OD5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en faciliteren

#### *Een sterke, klantvriendelijke dienstverlening*

Om de renovatiegraad op te drijven, is het belangrijk dat we de burger goed informeren en praktische en technische bekommernissen bij de renovatie van een woning wegnemen. Daarom zal ik vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie sterker inzetten op sensibilisering en begeleiding op maat. Een algemeen aandachtspunt is ook om, zowel digitaal als fysiek, de dienstverlening vanuit Energie en Wonen meer te stroomlijnen. Met het Mijn VerbouwLoket voor de aanvraag van tegemoetkomingen zijn al stappen gezet in die richting.

Waar mogelijk wil ik in de toekomst ook het aanbod aan informatie, advies en begeleiding geïntegreerd aanbieden, zodat de burger duidelijk, eenvoudig, efficiënt en doelgericht de nodige informatie of begeleiding krijgt. Het ultieme doel is uiteraard dat de renovatiedynamiek in Vlaanderen toeneemt en meer burgers kwaliteitsvol en duurzaam kunnen wonen. Een eerste stap hierin is om via een duidelijke website en een sterkere samenwerking tussen de woon- en energieloketten zichtbare aanspreekpunten te creëren die de burger duidelijk de weg wijzen naar het nodige renovatieadvies en de nodige renovatiebegeleiding.

Vanuit de beleidsvelden Energie en Wonen start ik in 2025 dan ook de ontwikkeling op van een geïntegreerde website die alle relevante informatie in verband met energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen en verbouwen bevat, op zowel Vlaams als lokaal niveau, zodat de burger ook digitaal gemakkelijk de weg vindt naar de gewenste info en begeleiding. Ik ga ook na of de provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen hierin een partner kunnen zijn.

#### *Integratie woon- en energieloketten*

De energiehuizen zijn een initiatief vanuit beleidsveld Energie om energieleningen te verstrekken en burgers informatie, advies en begeleiding te geven voor al hun vragen in verband met energie en energetische renovatie. Vanuit het woonbeleid krijgen lokale besturen de opdracht om burgers met vragen over wonen te informeren, te adviseren en te begeleiden, onder meer door in elke gemeente een laagdrempelig woonloket aan te bieden. Gemeenten die dat wensen, kunnen voor de organisatie van een woonloket subsidies verkrijgen door deel te nemen aan een IGS-wonen. Energiehuizen werken op hun beurt samen met al de gemeenten in hun werkingsgebied om een energieloket aan te bieden.

In een aantal regio's werken deze woon- en energieloketten reeds geïntegreerd samen. Zo verzekeren zij dat er bij de adviesverlening en de begeleiding aan de burger steeds vanuit een totaalperspectief (woningkwaliteit – energie) gehandeld wordt en dat de burger op één plaats terecht kan met al zijn vragen. Met het oog op de verdere integratie van de woon- en energieloketten, zal ik het VEKA en Wonen in Vlaanderen de opdracht geven om in 2025 verder onderzoek en overleg te plegen met alle betrokkenen om te komen tot een integratieroadmap, met het oog op een afgelijnd takenpakket en afgestemde financiering.

### *Collectieve renovaties*

De renovatie van een woning wil ik voor een brede groep burgers beter toegankelijk maken door in te zetten op collectieve renovaties. Voor de initiatieven die ik in 2025 zal nemen voor de renovatie van appartementsgebouwen, verwijs ik naar mijn Beleids- en begrotingstoelichting Energie.

Daarnaast lanceer ik het komende jaar een oproep Design & Renovate voor het ontwerp en de uitvoering van modulaire gevelrenovatie via raamovereenkomsten. Dit in het kader van energetische groepsrenovatie van sociale woningen. De werken worden steeds uitgevoerd met blijvende bewoning van de zittende huurder en er wordt ook begeleiding van de bewoners tijdens de voorbereiding en uitvoering van de werken voorzien. Ook organiseer ik samen met mijn administratie in 2025 een overleg met de sector om oplossingen uit te werken voor een aantal specifieke problemen die het renovatieritme in de sector afremmen. Zo kende de Vlaamse sociale huisvesting lange tijd een kooprecht voor de zittende huurder, waardoor het eigenaarschap in de woonwijken versnipperd is geraakt. Daarnaast geven woonmaatschappijen aan dat de nood aan herhuisvesting van de huishoudens in te renoveren woningen vertragend werkt, zeker wanneer het gaat om appartementsgebouwen.

### *Renovatiebegeleiding voor specifieke groepen*

Naast de ondersteuning bij collectieve renovaties, zal ik voor een aantal doelgroepen een meer gerichte renovatiebegeleiding aanbieden. Vanuit mijn bevoegdheid over Wonen zal ik meer bepaald inzetten op financieel kwetsbare eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders die werken wensen uit te voeren voor het verkrijgen van een conformiteitsattest. Dit doorgedreven begeleidingsaanbod zal naar inhoud vergelijkbaar zijn met de Mijn Verbouwbegeleiding. Het bestaat telkens uit een renovatiebegeleiding waarbij de eigenaar ontzorgd wordt. Zo wordt er hulp aangeboden bij het bepalen van de nodige renovatiewerken, het bespreken van de te ondernemen stappen in het renovatieproces, het zoeken van aannemers, bespreken van offertes en bepalen van het financieel plan.

Eigenaar-bewoners met een beperkt inkomen komen via de energiehuizen al in aanmerking voor een trajectbegeleiding via de Mijn Verbouwbegeleiding Basis. Het gaat om een neutraal, onafhankelijk en gratis renovatieadvies. Een beperking is momenteel nog dat die begeleiding alleen wordt aangeboden op voorwaarde dat de eigenaar minstens één energiebesparende investering uitvoert. Ik zal dit begeleidingsaanbod verruimen, zodat ook eigenaars die renoveren in het kader van minimale woningkwaliteit worden ondersteund. Op die manier is er steeds begeleiding mogelijk, ook wanneer de betrokkene bijvoorbeeld nog niet over de middelen beschikt om verdere energetische renovaties te betalen.

Voor de private huurmarkt is er momenteel geen begeleidingsaanbod, hoewel net deze deelmarkt te kampen heeft met relatief oudere en vaak minder kwaliteitsvolle woningen. Ik werk daarom een begeleidingsaanbod uit voor verhuurders die werken willen uitvoeren in het kader van minimale woningkwaliteit. Met die maatregel wil ik al zo veel als mogelijk verhuurders stimuleren om werken uit te voeren en een conformiteitsattest aan te vragen, voor dat de verplichting om over een conformiteitsattest te beschikken gefaseerd in werking treedt vanaf 2030. Een logische voorwaarde is dan ook dat de woning na renovatie conform moet zijn.

Voor beide types renovatiebegeleiding werk ik 2025 een aantal scenario's uit en zet ik een traject op om regelgevende wijzigingen voor te bereiden.

### *Kotlabel*

Vanaf 1 januari 2025 zal in het Vlaamse Gewest een uniform kotlabel worden ingevoerd. Het uniform kotlabel laat zien dat een studentenkot voldoet aan de woningkwaliteits- en brandveiligheidsnormen en de vereiste vergunning heeft. Elke gemeente in het Vlaamse Gewest kiest zelf of ze het Vlaamse label uitreikt of verplicht.

In 2025 zal mijn administratie de verdere operationalisering ondersteunen. In de eerste plaats wordt er werk gemaakt van de nodige ontsluitingsmogelijkheden, zodat het eenvoudig te raadplegen is of een studentenkot een kotlabel heeft. Daarnaast zal ik in samenspraak met de lokale besturen een communicatiecampagne uitwerken om verhuurders, studenten en hun ouders te informeren. Gemeentes zullen onafhankelijk van elkaar starten met het uniform Vlaams kotlabel. Ik werk daarom ook aan een ondersteunend communicatiepakket (toolbox) voor lokale besturen en hogeronderwijsinstellingen waarmee zij kunnen communiceren naar verhuurders.

Verder zal ik opvolgen hoeveel studentensteden met het Vlaams kotlabel zullen werken, of zij gebruik maken van de mogelijkheid om eigen criteria te toetsen en of er eventueel nog bijkomende initiatieven vanuit de Vlaamse overheid nodig zijn.

### *Woningpas*

De woningpas is een digitaal paspoort van een woning, raadpleegbaar door de eigenaar en degene gemachtigd door de eigenaar. Via de woningpas krijgt elke eigenaar (of gemachtigde) toegang tot heel wat relevante informatie van de overheid over zijn woning, zijn perceel en de omgeving.

Samen met andere beleidsvelden, betrokken bij de woningpas, blijf ik meewerken aan de uitbouw van de woningpas zodat we de burger er nog beter mee kunnen informeren en ontzorgen.

### *Woningkwaliteitswijzer*

Binnen het samenwerkingsverband rond de woningpas ontwikkelde mijn administratie ook de woningkwaliteitswijzer. De woningkwaliteitswijzer geeft de burger een beeld van de kwaliteit van zijn woning. Het geeft inzicht in mogelijke problemen in de woning en concreet advies over hoe men er verder mee aan de slag kan. De woningkwaliteitswijzer biedt elke burger dus op maat en op geïntegreerde wijze informatie over de woningkwaliteit.

Samen met mijn administratie volg ik de woningkwaliteitswijzer verder op, zodat de informatie up-to-date blijft en waar nodig wordt geactualiseerd.

### *Brandveiligheid*

Brandveiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Het Netwerk Brandweer blijft daarbij onze partner. Een gezamenlijk actiepunt is verder werken aan een gecentraliseerde en uniforme

informatieverzameling en -deling over interventies van de brandweer. Met die informatie kunnen we gericht werken rond sensibilisering en preventie inzake brandpreventie en CO-vergiftiging.

### OD5.3: De renovatie van woningen ondersteunen

Studies tonen dat vooral in woningen van huishoudens met een beperkt inkomen opmerkelijk minder tot zelfs niet gerenoveerd wordt en dat de kwaliteit van de uitgevoerde werken lager is. Volgens dit onderzoek ondervinden kwetsbare eigenaar-bewoners in de eerste plaats financiële drempels om tot de nodige renovatie over te gaan. De mogelijkheid om de werken te voorfinancieren ontbreekt bij vele van hen, noch beschikken ze over de financiële marge om een (extra) renovatielening aan te gaan. Ik zal de verschillende vormen van renovatie-ondersteuning in het kader van minimale woningkwaliteit en energie-efficiëntie dan ook optimaliseren. Meer aandacht voor de haalbaarheid van woningrenovaties voor burgers met een beperkte financiële draagkracht zal de doelmatigheid en efficiëntie van de geboden ondersteuning verhogen.

#### *Optimalisatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening*

Rekening houdend met een evaluatie van Mijn VerbouwPremie, wijzig ik de voorwaarden van de premie met het oog op een maximale impact op het reduceren van de uitstoot en het versterken van de draagkracht van de burgers en met de bedoeling deze te laten ingaan vanaf 2026. We zetten daarmee Vlamingen aan om beter te doen dan de norm (label D). Ik verfijn de inkomenscategorieën en steunniveaus. Daarbij ga ik uit van een verruimd inkomensbegrip en respecteer ik de bestaande progressieve verdeling tussen de steunniveaus van de MijnVerbouwpremie voor elke burger. Ik onderzoek daarbij hoe we renovatie haalbaar houden voor de Vlamingen met een beperkte financiële draagkracht. Ik heb extra aandacht voor kwetsbare doelgroepen zodat die instrumenten effectief een verschil zullen maken. Daarnaast onderzoek ik of Mijn VerbouwPremie verder moet worden afgestemd op bijzondere woonvormen, zoals cohousingprojecten of projecten van wooncoöperaties.

Mijn VerbouwLening is een belangrijk instrument om ook de lage inkomens te laten participeren aan de energie- en klimaattransitie. Ik zal zo spoedig mogelijk de MijnVerbouwlening versterken door een getrapte rentekorting te koppelen aan het inkomen van de aanvrager en binnen de budgettaire mogelijkheden opnieuw een renteloze variant aan te bieden aan een af te lijnen doelgroep van laagste inkomens. De timing hiervan zal afgestemd worden op de hervormingen die in het kader van MVP voorzien zijn tegen 1 januari 2026. Mijn VerbouwLening die voor VME bestemd is, alsook de werken die in aanmerking komen, zal ik evalueren en optimaliseren, om aldus de collectieve renovaties van appartementsgebouwen te stimuleren (zie ook OD 5.2). Ik zal nagaan of een hogere rentekorting mogelijk is voor VME's, om aldus de financiële drempels verder te verlagen.

#### *Vlaamse aanpassingspremie*

De Vlaamse aanpassingspremie is een verbouwingspremie voor 65-plussers die een woning in het Vlaams Gewest willen aanpassen aan de noden van het ouder worden. In 2025 pas ik het regelgevend kader aan en zorg ik voor de nodige IT-ontwikkeling, zodat deze premie kan worden geïntegreerd in het Mijn VerbouwLoket. Dit uniek online loket werd opgericht voor de

behandeling en aanvraag van woon-en energiepremies, waaronder de Mijn Verbouwpremie. Door ook de aanpassingspremie hierin op te nemen, vergroot ik de transparantie en klantvriendelijkheid. De beleidskredieten voor de Vlaamse aanpassingspremie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT.

### *Duurzaam wonen en bouwen*

Vanuit mijn bevoegdheden over Wonen en Energie wens ik klemtoon te leggen op duurzaam wonen en bouwen, met onder meer een betere toegang tot zonne-energie voor alle burgers. Voor de private huurmarkt en de eigenaarsmarkt verwijs ik naar mijn Beleids- en begrotingstoelichting Energie.

Het verder energiezuinig maken van het Vlaamse sociaal woningpatrimonium blijft daarnaast ook een grote uitdaging. In nauw overleg met de woonmaatschappijen werd in 2020 een klimaatactieplan opgesteld voor het sociale woningpatrimonium. Dat klimaatactieplan maakt van het structureel opwaarderen van woningen een absolute prioriteit, te beginnen met de woningen met veiligheids- en gezondheidsproblemen en de uiterst slechte woningen. Naar aanleiding van het invoeren van een energienorm binnen de woningkwaliteitseisen, werd het aan te houden verstrengingspad richting 2050 midden 2023 aangepast. Deze doelstellingen vormen het uitgangspunt voor de opmaak van een renovatieplanning door de nieuw gevormde woonmaatschappijen.

In 2025 zal Wonen in Vlaanderen de verdere ingave van de renovatieplanning richting 2050 monitoren en de eerste resultaten evalueren om de kwaliteit van de ingegeven data te verifiëren. Eens deze oefening voldoende ver staat, kunnen de algemene tendensen en specifieke knelpunten op organisatorisch en budgettair vlak voor de bredere sector samengebracht worden. Via het structureel overleg met de sector wordt afgestemd over de lopende en nood aan nieuwe initiatieven.

Daarnaast zal ik een nieuwe open oproep 'innovatieve projecten' lanceren in 2025 om innovatieve concepten, bouw- of technische systemen te promoten in de sociale woningbouw. De kredieten hiervoor zijn voorzien op de begroting van de VMSW en worden betoelaagd via QF0-1QDB2QK-IS. Om de concepten uit de projecten uit de voorgaande 3 oproepen zo veel mogelijk te verspreiden wordt er ingezet op een maximale kennisdeling met de bredere sociale huisvestingssector.

Het premiestelsel voor energetische renovaties en vervangingsbouw in sociale huisvesting werd eind 2023 grondig hertekend. Het zwaartepunt ligt nu bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label. In 2025 zal ik de sector actief ondersteunen om het aangepast subsidiekader maximaal in te zetten bij de lopende projecten.

Verder werk ik volop verder aan een maximale uitrol van het plaatsen van zonnepanelen op de daken van het sociaal huurpatrimonium.

#### OD5.4: Niet-conforme woningen preventief aanpakken

##### *Verplicht conformiteitsattest*

Van bij de invoering van de Vlaamse Wooncode (1997) is woningkwaliteitsbewaking een speerpunt van het Vlaamse woonbeleid. Hoewel het kwaliteitsniveau van het woningpatrimonium algemeen verbetert, blijft aan de onderkant van de huurmarkt een hardnekkig probleem van niet-conforme woningen bestaan. Veel heeft ermee te maken dat we op de bewoner zelf rekenen om kwaliteitsproblemen te melden, wat zeker voor kwetsbare mensen met weinig alternatieven op de woonmarkt, niet evident is. Een verplicht conformiteitsattest, waardoor elke huurwoning periodiek wordt onderzocht, kan die stilstand doorbreken.

Op dit moment werkt ongeveer een derde van onze lokale besturen reeds met een verplicht conformiteitsattest. De doelstelling is op termijn echter een veralgemeend gebruik over heel Vlaanderen. Concreet maak ik werk van een doelgerichte invoering van een verplicht conformiteitsattest voor de volledige Vlaamse huursector. De invoering verloopt gefaseerd en gaat van start in de loop van de volgende regeerperiode. Vanaf dat moment moet er in elke Vlaamse gemeente ofwel een lokaal reglement van kracht zijn met een tijdsplan, ofwel treedt een gestandaardiseerd Vlaams tijdsplan in werking.

In overleg met de lokale besturen en andere stakeholders zal ik een kader uit te werken (tijdsplan, modaliteiten, handhaving, enzovoort). Dit kader zal worden voorafgegaan door een aanmoedigingsbeleid, gericht op sensibilisering en het begeleiden van eigenaar-verhuurders (zie OD 5.3). Die overgangsfase geeft alle betrokken partijen - zoals verhuurders, lokale besturen en keuringsinstellingen - de mogelijkheid om zich voor te bereiden, bijvoorbeeld door werken uit te voeren, controleurs op te leiden en aan te werven, enzovoort.

Een eerste stap richting dit veralgemeend verplicht conformiteitsattest is om de te attesteren normen in 2025 grondig te evalueren (zie OD 5.1). Ook start mijn administratie met een evaluatie van de woningkwaliteitsprocedures (zie OD 5.5), breid ik het aanbod aan noodwoningen verder uit (zie OD 5.5) en neem ik initiatief om een begeleidingsaanbod voor verhuurders uit te bouwen (zie OD 5.2). Verder zet ik stappen om al controlecapaciteit op te bouwen via voorlopertrajecten, bijvoorbeeld door een aanbod van conformiteitsonderzoeken te voorzien via gecertificeerde keuringsinstanties.

#### OD5.5: De minimale woningkwaliteit handhaven

##### *Administratieve procedure woningkwaliteitsbewaking*

De administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bestaat uit een samenwerking tussen het lokaal bestuur en het agentschap Wonen in Vlaanderen. De burgemeester is de regisseur van de procedure. Hij verzorgt het contact met de betrokken partijen, staat in voor de hoorplicht en verklaart woningen ongeschikt of onbewoonbaar. Bij deze besluiten kan Wonen in Vlaanderen een adviserende rol opnemen. Het agentschap ondersteunt gemeenten ook via informatie, modeldocumenten en het dossieropvolgingssysteem VLOK. Wonen in Vlaanderen is ook beroepsinstantie en neemt de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen op in de Vlaamse inventaris die leidt tot een gemeentelijke of Vlaamse heffing.



Daarnaast trad met de waarschuwingsprocedure in 2021 een nieuw instrument in werking, dat de burgemeester kan toepassen voor de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en voor de eigenaar mogelijkheden biedt om de woning vrijwillig (zonder procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid) te herstellen.

Samen met mijn administratie start ik in 2025 een evaluatie van de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring en van de waarschuwingsprocedure op. Bij die evaluatie hou ik in het bijzonder rekening met andere nieuwe evoluties, zoals het verplicht conformiteitsattest en de mogelijke inzet van gecertificeerde woningcontroleurs.

Ik onderzoek eveneens of er opportuniteiten bestaan om de beroepsprocedure bij de minister in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring nog verder te optimaliseren. Een groot aandeel van deze beroepen zijn immers zogenaamde 'herstelberoepen', waarbij de argumenten van het beroep op zich geen betrekking hebben op de beslissing van de burgemeester, maar eerder gaan over ondertussen uitgevoerde herstelwerkzaamheden. In dergelijke gevallen is in principe de procedure tot aanvraag van het conformiteitsattest de te volgen weg. Ik zal ook overgaan tot implementatie van deze opportuniteiten.

### *Privaatrechtelijke handhaving*

De vorige Vlaamse Regering introduceerde een minimaal EPC-label als onderdeel van de minimale woningkwaliteitsvereisten. Huurwoningen die niet over het vereiste label beschikken, kunnen vanaf 2030 ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard. Ik evalueer dit minimaal EPC label en de afstemming op de renovatieplicht, ook in het licht van de omzetting van de EPBD. Om te vermijden dat verhuurders voor verrassingen komen te staan, is het dan ook van groot belang dat zij tijdig van deze verplichting op de hoogte zijn en, eventueel na werken te hebben uitgevoerd, een attest aanvragen.

In aanloop naar de introductie van deze maatregel in 2030 voorzie ik vanaf 2028 dan ook een indexatieverbod voor de private huurwoningen die de vooropgestelde normen niet halen. Voor die woning kan de huurprijs niet meer worden geïndexeerd tot wanneer een gunstig EPC-label voorligt. De ervaring met het nooddecreet van 3 oktober 2022 op de huurprijsindexatie toont aan dat dit een effectieve maatregel is om verhuurders aan te zetten tot renovatie en het aanvragen van een EPC-attest. In 2025 zal mijn administratie dit regelgevend initiatief opstarten.

### *Noodwoningen*

De beschikbaarheid van voldoende noodwoningen is cruciaal om personen in crisissituaties te kunnen huisvesten. Noodwoningen vormen zo onder meer een noodzakelijke schakel voor de woningkwaliteitsbewaking. De vaststelling van (ernstige) woningkwaliteitsproblemen kan namelijk leiden tot administratieve uithuiszetting, omdat op de private huurmarkt vaak niet onmiddellijk alternatieven voorhanden zijn.

De voorbije legislatuur was er een jaarlijkse, succesvolle projectoproep richting lokale besturen voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. De behoefte aan bijkomend aanbod blijft echter groot. De Vlaamse financiering op dit vlak zet ik daarom verder (begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT).

In 2025 zorg ik voor ondersteuning bij de bouw, koop, renovatie of inrichting van noodwoningen via de formule van een projectoproep. Tegelijkertijd bereid ik samen met mijn

administratie een regelgevend initiatief voor, zodat gemeenten, al dan niet in samenwerking met de woonmaatschappij, in de toekomst beroep kunnen doen op een structureel subsidiekanaal.

### *Strafrechtelijke procedure: de Vlaamse Wooninspectie*

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

Voor 2025 zal de focus binnen de strafrechtelijke procedure vooral liggen bij de implementatie van het kaderdecreet Vlaamse Handhaving. Momenteel is de voorganger van dit decreet, het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH), reeds geïmplementeerd voor Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Het kaderdecreet Vlaamse Handhaving (KVH) voorziet in de opheffing van het KBH behoudens voor de materies die dit decreet al eerder implementeerden. Uiterlijk binnen de 3 jaar na de inwerkingtreding van het KVH moet er echter overgestapt worden in deze nieuwe regelgeving. Aangezien de einddatum hiervoor in september 2026 ligt, zal ik in 2025 de nodige legistische aanpassingen doorvoeren zodat de verdere implementatie in 2026 kan gebeuren. Hierdoor zet ik mee in op de uitrol van het KVH in de Vlaamse regelgeving. In het bijzonder komt er hierdoor naast de bestuurlijke beboeting ook een mogelijkheid bij om over te gaan tot het opleggen van bestuurlijke maatregelen in de strafrechtelijke procedure.

Daarnaast blijft de Vlaamse Wooninspectie uiteraard optreden tegen de verhuur, terbeschikkingstelling of tehuurstelling van niet conforme woningen en andere constructies. De prioriteit ligt daarbij zoals altijd op de ergste vormen van krotverhuur. Ook de recent uitgerolde bestuurlijke beboeting is een instrument waarop verder ingezet wordt.

### 3.2 Prestatie-informatie

Benaming	Conformiteitsattesten op de huurmarkt
Definitie	Aantal geldige conformiteitsattesten voor huurwoningen
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 128.402 Meeteenheid : attesten (voor entiteiten) Tijdstip : 31 december 2023
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het kader van het verplicht conformiteitsattest waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling 'Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten' en het ISE Woningkwaliteit.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

### 3.3 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

#### **WONINGKWALITEIT, MVG excl. DAB**

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2024	evolutie	BO 2025	BA 2024	evolutie	BO 2025
<b>ESR-uitgaven</b> (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	122.371	-5.085	117.286	122.371	-5.085	117.286
<b>Toelagen</b> (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
<b>Overige</b> (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>122.371</b>	<b>-5.085</b>	<b>117.286</b>	<b>122.371</b>	<b>-5.085</b>	<b>117.286</b>
<b>Aanwending VAK-ruiter</b>						

#### **Inhoudelijke toelichting evolutie:**

Op dit ISE staan alle kredieten die bijdragen aan de strategische doelstelling om een groter aandeel woningen kwaliteitsvol te maken (SD5).

Het grootste aandeel van het budget op dit ISE betreft Mijn VerbouwPremie en de aanpassingspremie, samen goed voor 105.371 keuro. Beide premies dragen bij tot de doelstelling om de renovatie van woningen te ondersteunen (OD 5.3).

Het budget omvat ook een bedrag van 11.115 keuro voor een laatste open oproep noodwoningen en woningen bestemd voor dak- en thuislozen. Lokale besturen kunnen investeringssubsidies aanvragen waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten. In 2024 werd de scope van de oproep ook uitgebreid naar woningen bestemd voor daklozen.

Onder dit ISE vallen ook de kredieten van het Fonds voor de Wooninspectie bestemd voor de strafrechtelijke en bestuurlijke handhaving van woningkwaliteit. De ontvangsten en uitgaven worden geraamd op 800 keuro, dit op basis van de uitvoeringscijfers van de voorbije jaren.

Zowel de Wooninspectie als de noodwoningen dragen bij aan de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te handhaven (OD 5.5).

De budgetten die voorzien worden om sociale huurwoningen te bouwen en te renoveren worden besproken onder het ISE 'Ondersteuning aanbodzijde Woningmarkt'.

Hieronder worden per begrotingsartikel de belangrijkste budgettaire bewegingen toegelicht.

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

### **Ontvangstenartikelen**

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

#### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Wooninspectie. De Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke en de bestuurlijke handhaving van de woningkwaliteit. Deze ontvangsten mogen enkel aangewend worden voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen (bijv. juridische bijstand bij geschillen). De uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT.

#### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	400	0
Bijstellingen BO 2025	0	400	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>800</b>	<b>0</b>

#### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

De geraamde inkomsten worden verhoogd tot 800 keuro en op die manier in lijn gebracht met de uitvoeringscijfers van de afgelopen 2 jaar. De geraamde uitgaven binnen begrotingsartikel QF0-1QDB4RB-WT worden ook verhoogd naar 800 keuro.

### **Uitgavenartikelen**

## QF0-1QDB2RA-WT - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL

### Korte inhoud begrotingsartikel:

Dit begrotingsartikel bevat de kredieten die bijdragen tot het vergroten van het aandeel kwaliteitsvolle woningen (SD5)). Het gaat om de Mijn VerbouwPremie, de aanpassingspremie en het budget voor noodwoningen.

### Kredietevolucie:

(duizend euro)

	VAK	VEK
<b>BA 2024</b>	121.971	121.971
<i>Index</i>	115	115
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-5.600	-5.600
<b>BO 2025</b>	116.486	116.486
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

Voor de Mijn Verbouwpremie dalen de premiepercentages vanaf 1 januari 2025 maar anderzijds wordt er een stijging van het aantal aanvragen verwacht waardoor het krediet per saldo met 5,6 miljoen euro daalt ten opzichte van 2024

(duizend euro)

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
RA - Mijn Verbouwpremie Wonen	25.000	25.000	Verwachte stijging in het aantal aanvragen ten gevolge van de renovatieverplichting
Enmalig BO 2024: Verlenging premiepercentages MijnVerbouwPremie Wonen	-30.600	-30.600	De premiepercentages dalen vanaf 1 januari 2025
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.600</b>	<b>-5.600</b>	

**QF0-1QDB4RB-WT - EEN GROTER AANDEEL VAN DE WONINGEN IS KWALITEITSVOL  
(FONDS VOOR DE WOONINSPECTIE)**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van het Fonds voor de Wooninspectie aangerekend. Het budget op dit begrotingsartikel wordt voorzien voor dossiergerelateerde kosten zoals bv. advocaatkosten en ambtshalve uitvoeringen in het kader van herstelmaatregelen op vlak van woningkwaliteit. De ontvangsten van het Fonds voor de Wooninspectie komen terecht op begrotingsartikel QF0-9QDBTRB-OW.

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	400	400
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	400	400
<b>BO 2025</b>	800	800
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

De geraamde uitgaven worden opgetrokken met 400 keuro tot 800 keuro. Op die manier worden ze in lijn gebracht met de uitvoering van de afgelopen jaren. Ook de geraamde inkomsten op begrotingsartikel QF0-9QDBTRB-OW worden verhoogd zodat er geen saldo-intering plaatsvindt.

**(duizend euro)**

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
In 2023 bedroegen de uitgaven 745 keuro.  Er wordt daarom voorgesteld om de geraamde uitgaven te verhogen tot 800 keuro. De geraamde inkomsten binnen begrotingsartikel QF0-9QDBTRB-OW	400	400	

worden ook verhoogd naar 800 keuro.			
<b>TOTAAL</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	

#### **4. ISE: THEMA-OVERSCHRIJDEND INSTRUMENTARIUM WONEN, MVG excl. DAB**

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

Binnen dit ISE wordt invulling gegeven aan de strategische doelstellingen 'De performantie van woonactoren waarborgen' en 'Actief en wendbaar besturen'.

De beleidskredieten onder dit ISE hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De subsidiëring van projecten Intergemeentelijke Samenwerking;
- De subsidiëring van intermediairs zoals de huurdersbonden, de verhuurdersorganisaties, de ondersteuningsstructuur van de woonmaatschappijen en het Vlaamse Huurdersplatform;
- Het Fonds voor de Huisvesting;
- Onderzoek en het Steunpunt Wonen;
- De e-gov-kredieten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

##### 4.1 SD6: De performantie van woonactoren waarborgen

OD6.1: Koepelorganisaties erkennen en ondersteunen

###### *Erkende huurders- en verhuurdersorganisaties*

Om de uitdagingen met betrekking tot de private huurmarkt op een goede manier aan te gaan geloof ik sterk in een partnerschap met de betrokken verhuurdersorganisaties, waarmee ik op structurele wijze in overleg wil blijven gaan. Ik wil ook de ondersteuning van de huurders- en verhuurdersorganisaties verderzetten. Het Steunpunt Wonen zal in 2025 een evaluatie van de subsidies aan deze organisaties uitvoeren op basis van het methodologisch kader voor de evaluatie van instrumenten van het woonbeleid. De resultaten van dat onderzoek zullen dienen om de subsidies ook in de toekomst zo gericht mogelijk in te zetten. Het onderzoek zal ook de ondersteuningsstructuur voor de woonmaatschappijen (Initia) evalueren. De erkenning van Initia gebeurde na de omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen, ter vervanging de voormalige ondersteuningsstructuren voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH) en de sociale verhuurkantoren, (HUURpunt).

De subsidies aan deze organisaties worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

OD6.2: Actoren erkennen en ondersteunen

###### *Woonmaatschappijen tot bloei laten komen*

Eerder (zie SD4) heb ik al aangegeven te willen evolueren naar een partnerschap met woonmaatschappijen, waarvoor ik onder andere samen met hen wil onderzoeken op welke manier de administratieve lasten voor hen kunnen worden beperkt en de regeldruk kan worden verminderd om een versnelling te creëren in de sociale woningbouw. Dit partnerschap hangt uiteraard samen met een verdere professionalisering van de sector op basis waarvan



zij deze legislatuur volop tot bloei zouden moeten komen om de beoogde voordelen van de recente hervormingen te realiseren.

Tegelijk doen er zich steeds sneller nieuwe maatschappelijke uitdagingen op het vlak van wonen voor, waarvoor woonmaatschappijen vaak als de meest voor de hand liggende actor zullen worden aanzien. Ik zal deze maatschappelijke uitdagingen uiteraard niet uit de weg gaan, maar wil de woonmaatschappijen deze legislatuur vooral de kans geven om tot bloei te komen in de veelheid van opdrachten die zij nu al kennen.

### *Ondersteuning van woonmaatschappijen en lokale besturen*

Wonen in Vlaanderen ondersteunt ook de woonmaatschappijen en de lokale besturen bij het uitvoeren van hun opdracht en werkt hiervoor samen met de erkende koepel Initia en de VVSG. In het sociaal overlegplatform worden hierover de nodige afspraken gemaakt, zoals een gepaste taakverdeling.

Doelstelling van deze ondersteuning is om de woonmaatschappijen de mogelijkheid te geven zich verder te professionaliseren en te ontwikkelen naar nog performantere organisaties.

Dit gebeurt door duidelijke communicatie en aangepaste opleidingen over nieuwe beleidsbeslissingen of over de belangrijkste taken van een WM zoals voorzien in het prestatiehandboek. Er wordt ook ingezet op kennisdeling via intervisiemomenten, waar een brede groep van medewerkers van WM's kunnen aan deelnemen

Binnen de afdeling klantenondersteuning geven verder meerdere helpdesks onderbouwd advies aan de WM's i.v.m. de sociale huurreglementering, vastgoed, fiscaliteit, financieel beheer, sociale dienstverlening, het CIR... Zo worden de WM's o.a. ook specifiek geadviseerd over de overdrachten van patrimonium tussen deze die nog gelegen zijn in andermans werkingsgebieden en moeten overgedragen worden voor 1/1/2028. De WM's krijgen daarnaast ook advies over hun financiële planning en WM's die zich financieel in een precaire toestand bevinden worden van nabij begeleid en opgevolgd. Ook bij de realisatie van projecten en vooral bij renovaties en energiebesparende werken, kunnen de WM's technisch advies en ondersteuning krijgen.

Het team lokale besturen van de afdeling klantenondersteuning ondersteunt de lokale besturen rechtstreeks door hun aanwezigheid op het lokaal woonoverleg en de IGS-stuurgroep. Verder fungeren de begeleiders als aanspreekpunt en kunnen lokale besturen advies vragen over de verschillende aspecten van lokaal woonbeleid, zoals BSO, IGS, woningkwaliteit, lokale toewijzingsregels, edm. Dit team zal in 2025 een faciliterende rol spelen bij de ondersteuning van lokale besturen die een intergemeentelijke samenwerking willen aangaan inzake lokaal woonbeleid voor de periode 2026-2031 (zie OD 6.2). Zij zullen daarnaast ook lokale besturen en woonmaatschappijen ondersteunen bij de opmaak van de tripartite afspraken in het kader van het nieuwe BSO (zie OD 4.1).

Daarnaast biedt het agentschap Wonen in Vlaanderen een vormings- en opleidingsaanbod voor lokale besturen dat bestaat uit een structureel aanbod dat op regelmatige basis terugkomt en een aanbod dat zowel inspeelt op nieuwe beleidsinitiatieven op Vlaams niveau als op actuele vragen van lokale besturen.

Ten slotte brengt Wonen in Vlaanderen woonmaatschappijen en lokale besturen ook samen rond het nieuwe toewijzingsmodel, de rol van bestuurders in een WM, preventie en aanpak

van dak- en thuisloosheid... om hen te informeren, inspireren en om hen de kans te geven tot ervaringsuitwisseling.

### *Prestaties van woonmaatschappijen meten en verbeteren*

In functie van de verdere professionalisering van de woonmaatschappijen werden de doelstellingen en vereisten in de vorige legislatuur reeds vastgelegd in een prestatiehandboek. Ik zal mede op basis daarvan een prestatie meet- en beoordelingssysteem opzetten, dat in eerste instantie verder bouwt op de visitatiemethodiek die bij sociale huisvestingsmaatschappijen werd gebruikt. De bedoeling daarvan is om na de grondige hervorming van de sector een eerste zicht te krijgen op de prestaties van de woonmaatschappijen en hen daarna beter en gericht in staat te stellen om hun prestaties te verbeteren in functie van hun maatschappelijke opdracht.

Terzelfdertijd bereid ik in overleg met de sector een nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek voor die vertrekt vanuit het partnerschapsmodel dat wordt nagestreefd tussen woonmaatschappijen, lokale besturen en gewest (en ook geconcretiseerd wordt bij de realisatie van de gewestelijke objectieven inzake sociaal woonaanbod). Om dit te doen slagen zullen betrouwbare, herkenbare, bruikbare en actuele data over de prestaties van woonmaatschappijen nog belangrijker worden.

### *Toezicht*

In het licht van een verdere responsabilisering van de WM'en wordt blijvend ingezet op het wettigheidstoezicht door de toezichthouder. Door middel van een basistoezicht op afstand worden afgebakende risico's afgedekt binnen diverse toezichtsdomeinen, daarnaast worden periodiek globale onderzoeken uitgevoerd bij de WM'en waarbij in een afgebakende periode onderzoeken worden uitgevoerd. De uitvoering van basistoezicht en globale onderzoeken leveren een risicoanalyse op die kan aanleiding geven tot verhoogd toezicht voor een of meerdere toezichtsdomeinen. Het verhoogd toezicht is dus de vorm van toezicht die zich toespitst op de woonactoren die kampen met ernstige structurele tekortkomingen of die de hen opgelegde verbeteracties onvoldoende implementeren. Het doel van het verhoogd toezicht en van het wettigheidstoezicht in het algemeen is ervoor te zorgen dat woonactoren succesvolle bijkomende inspanningen leveren om hun werking in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

## OD6.3: Het lokaal woonbeleid ondersteunen

### *Lokaal woonbeleid*

Slagkrachtige lokale besturen zijn cruciaal om oplossingen te bieden voor de maatschappelijke uitdagingen van vandaag en morgen. De gemeenten hebben conform artikel 2.2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds 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 hebben hier de beleidsvrijheid en ruimte om een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen, binnen de contouren van het Vlaamse beleid.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vastgelegd- dewelke ik zal herbevestigen voor de beleids- en beheerscyclus 2026-2031 – waarbinnen alle taken en verantwoordelijkheden van gemeenten worden gebundeld. Ik zal daarbij bijzondere aandacht besteden aan leegstand en – in overleg met mijn collega bevoegd voor binnenlands bestuur – het aanpakken van aandachtswijken. Ik zal in 2025 ook zorgen voor begeleiding, thematische ondersteuning en data-aanreiking voor gemeenten zodat zij de doelstellingen binnen de Vlaamse beleidsprioriteiten kunnen uitvoeren op vlak van divers en betaalbaar woonaanbod, kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, alsook het informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met vragen over wonen.

Een aantal steden en gemeenten heeft voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokaal woonbeleid zelf te ontwikkelen. Andere gemeenten zijn minder slagkrachtig en hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een ondersteuning door het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit diverse vormen van begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking (IGS) op het vlak van lokaal woonbeleid (zie ook *Subsidie IGS*). Hierop wil ik in 2025 blijven inzetten.

### *Subsidie IGS*

Met de subsidieregeling van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid wilde de Vlaamse Regering de gemeenten in de periode 2020-2025 ondersteunen in hun regisseursrol en hen stimuleren om intergemeentelijk samen te werken. Op 1 januari 2020 telde Vlaanderen 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid waarin 255 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren. In juni 2022 konden die 70 IGS-projecten eenmalig een herziening van activiteiten en/of werkingsgebied aanvragen voor de periode 2023-2025. Dit resulteerde in 72 IGS-projecten waaraan 264 van de 300 Vlaamse gemeenten deelnemen.

Om te anticiperen op het einde van deze subsidieperiode, zal ik in 2025 een nieuw subsidiekader uitwerken voor de periode 2026-2031. Hiervoor zal ik mij baseren op de *Evaluatie van de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking in het lokaal woonbeleid* van het Steunpunt Wonen (2023). De doelstelling van de subsidie is om bij te dragen aan een goed functionerend lokaal woonbeleid met sterkere actoren zodat de bestuurskracht wordt verhoogd. Ik wil daarom de nodige marge en capaciteit bieden om expertise (verder) op te bouwen en te verruimen, alsook de administratieve lasten verminderen. Daarnaast wil ik ook in 2025 blijven inzetten op de begeleiding en ondersteuning vanuit het agentschap.

De budgetten voor de IGS-subsidie zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

## 4.2 SD7: Actief en wendbaar besturen

OD7.1: Wonen in Vlaanderen faciliteert de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid

### *Stakeholdersoverleg*

Het Vlaamse woonbeleid steunt op verschillende partners die elk hun eigen rol en opdracht vervullen. Op die manier dragen ze bij aan de realisatie van het recht op wonen in Vlaanderen. De stakeholders blijven waardevolle partners en een hoeksteen van het Vlaamse woonbeleid.

Het is dan ook van cruciaal belang om participatief en in samenspraak de beleidswerking te realiseren. Ik zal daarom vanaf het begin van mijn beleid inzetten op de verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking. De decretaal bepaalde proactieve betrokkenheid van stakeholders wordt structureel vorm gegeven vanuit strategisch en operationeel perspectief. De systematische betrokkenheid en de transparante weergave van de standpunten van de stakeholders bieden een aan de praktijk afgetoetste basis voor de beleidsinitiatieven.

### *Huurschatter(s)*

Om de samenhang binnen het instrument te bewaken en om de schatting van een markthuursprijs steeds eenduidig uit te voeren, plan ik een harmonisatietraject van de huurschatter. De eerste stap hierin is een ad hoc onderzoekopdracht voor het Steunpunt Wonen waarin de huidige modellering van de huurschatter onder de loep wordt genomen. Dit onderzoek wordt afgerond in 2025. Op basis van de resultaten hiervan bekijk ik welke verdere stappen nodig zijn.

### *Beleidsdata*

In 2025 start ik een project op om een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsrelevante data in te richten. De realisatie van zo'n omgeving zorgt voor een sterke efficiëntiewinst door de structurering en centralisering van de data. Ik start met een proof of concept rond een afgebakende set gegevens.

## OD7.2: Het woonbeleid onderbouwen

### *Steunpunt Wonen 2021-2025*

Op 1 april 2021 ging het Steunpunt Wonen 2021-2025 van start. Het onderzoek bestaat uit twee grote luiken: langlopend basisonderzoek en kortlopende ad-hoc opdrachten. De basisopdracht van het Steunpunt omvat vier werkpakketten: (1) data en indicatoren, (2) beleidsevaluatie, (3) ruimtelijke dynamiek van de woningmarkt, (4) woonwensen en woonnoden. Naast het basisonderzoek worden de nodige tijd en middelen gereserveerd voor ad-hoc opdrachten die jaarlijks worden vastgelegd. In 2025 zal het Steunpunt Wonen de vier werkpakketten afronden, enkele nieuwe kortlopende onderzoeken uitvoeren en voorziet ze een aantal publieksmomenten om de onderzoeksresultaten aan een ruim publiek bekend te maken.

### *Erkenning nieuw Steunpunt Wonen*

De werking van het Steunpunt Wonen 2021-2025 eindigt op 31 december 2025. Om de continuïteit van de steunpuntwerking binnen het beleidsveld Wonen te garanderen, zal ik in het voorjaar van 2025 een oproep en erkenningsprocedure lanceren voor een nieuw Steunpunt Wonen 2026-2030. Dit Steunpunt zal van start gaan op 1 januari 2026.

De subsidiebudgetten zijn voorzien op begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT.

### *Monitoring uithuiszettingen*

De Vlaamse Regering voert een gericht beleid rond de preventie van uithuiszettingen. Om het effect van preventieve maatregelen te maximaliseren hebben we op Vlaams niveau zicht nodig op het aantal vorderingen tot uithuiszetting, het aantal door rechters uitgesproken uithuiszettingen en het aantal effectief uitgevoerde uithuiszettingen.

De gegevens over de dreigende en effectieve uithuiszettingen bevinden zich bij federale instanties. Sinds 2022 verstrekt de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders cijfers over het aantal effectieve uithuiszettingen. In 2025 lever ik de nodige inspanningen om de aanlevering van de statistieken over de effectieve uithuiszettingen door de Nationale Kamer van Gerechtsdeurwaarders te consolideren.

De gegevens met betrekking tot de voorafgaande fases in het proces worden nog niet ontsloten. Daarom wil ik via interfederale samenwerking inzetten op een betere monitoring van het aantal uithuiszettingen in elke fase van de gerechtelijke procedure. Hiertoe zal ik in 2025 de aanvraag indienen voor de oprichting van een werkgroep "statistieken uithuiszettingen" binnen het Interfederaal Instituut voor Statistiek met voorziene start van deze werkgroep in 2026.

### *Monitoring studentenhuisvesting*

De studentenhuisvestingsmarkt staat de laatste jaren onder druk. Het ontbreekt ons echter aan een helder beeld over de omvang van de vraag en het aanbod, en het (on)evenwicht tussen beide. Ook over de kenmerken van het aanbod, de dynamieken aan de vraagzijde en de ruimtelijke verschillen is onvoldoende gekend. Al deze informatie is niettemin belangrijk om het beleid rond studentenhuisvesting te kunnen onderbouwen en doelgerichte maatregelen te treffen. In het academiejaar 2023-2024 deed het Steunpunt Wonen daarom een verkenning naar de mogelijkheden van een monitor studentenhuisvesting. Daarbij werd een bevraging bij studenten getest en werden de mogelijkheden van administratieve databanken verkend. Het is mijn ambitie om hiermee verder te gaan en op termijn een volwaardige monitor studentenhuisvesting te ontwikkelen. Vanaf het academiejaar 2025-2026 zal ik, in samenwerking met de hoger onderwijsinstellingen en de studentensteden, een jaarlijkse bevraging bij studenten laten organiseren. In 2025 start ik, samen met het Steunpunt Wonen, de studentensteden en de HOI's, met de voorbereidingen van de eerste studentenbevraging.

## 4.3 Prestatie-informatie

Benaming	Gemeenten in een IGS
Definitie	Aandeel van de gemeenten dat deel uitmaakt van een intergemeentelijk samenwerkingsverband
Laatste gekende waarde	Laatste gekende waarde : 264 van de 300 gemeenten (88%) Meeteenheid : gemeenten

	Tijdstip : 2023
Streefwaarde	De streefwaarde en timing zullen bepaald worden binnen het nieuwe subsidiekader IGS waardoor een concrete doorvertaling pas ten vroegste mogelijk is vanaf de BBT BO 2026.
Beleidsmatige relevantie	Deze indicator is gekoppeld aan de strategische doelstelling "De performantie van woonactoren waarborgen" en het ISE Themaoverschrijdend instrumentarium.
Budgettaire relevantie	Deze indicator dekt niet het volledige ISE.

#### 4.4 Budgettair kader voor het begrotingsjaar

(duizend euro)

	VAK			VEK		
	BA 2024	evolutie	BO 2025	BA 2024	evolutie	BO 2025
<b>ESR-uitgaven</b> (werking en toelagen (WT), lonen (LO), provisies (PR))	22.526	321	22.847	24.921	321	25.242
<b>Toelagen</b> (interne stromen (IS))	0	0	0	0	0	0
<b>Overige</b> (leningen (LE), participaties (PA); geen ESR-impact)	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>22.526</b>	<b>321</b>	<b>22.847</b>	<b>24.921</b>	<b>321</b>	<b>25.242</b>
<b>Aanwending VAK-ruiter</b>						

### **Inhoudelijke toelichting evolutie:**

Onder dit ISE staan alle kredieten die niet eenduidig kunnen ondergebracht worden onder de voorgaande inhoudelijke ISE's. Het grootste aandeel van dit budget wordt vertegenwoordigd door de IGS-subsidiëring (9,2 miljoen euro VAK). Ook de e-gov-budgetten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (6,7 miljoen euro VAK) worden aangerekend op dit ISE, evenals de werkings- en personeelssubsidie aan diverse intermediairen (zoals bijv. de (ver)huurdersorganisaties, etc.).

Tot en met 2024 werd op de provisie van Wonen een jaarlijkse opstap ingeschreven van 4 miljoen euro ter compensatie van de lagere rentekost bij VWF en VMSW n.a.v. hun consolidatie. Tijdens de regeringsonderhandelingen werden deze opstappen afgeschaft, ook komende jaren.

Een gedetailleerde evolutie van alle bewegingen wordt besproken onder de betrokken begrotingsartikelen.

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

### **Ontvangstenartikelen**

#### **QF0-9QDBATE-OW - ONTVANGSTEN BELEID**

#### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit is een ontvangstenartikel dat voorzien wordt voor ontvangsten die vroeger binnen VMSW werden gerealiseerd, zoals bijv. facturen n.a.v. opleidingen.

#### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	0	0
Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Aangezien deze ontvangsten zeer moeilijk te voorspellen zijn en het sowieso gaat om kleine bedragen, wordt veiligheidshalve een ontvangst van 0 keuro geraamd.

#### **QF0-9QDBTTB-OW - GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit middelenartikel bevat de toegewezen ontvangsten voor het Fonds voor de Huisvesting (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). De ontvangsten op het Fonds voor de Huisvesting bestaan uit terugvorderingen van ten onrechte genoten subsidies. De uitgaven van het Fonds voor de Huisvesting worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QDB4TB-WT.

**Kredietevolutie:****(duizend euro)**

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	1.000	0
Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Constant beleid.

**Uitgavenartikelen****QF0-1QDB2TA-WT - GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN****Korte inhoud begrotingsartikel:**

Op dit begrotingsartikel worden de uitgaven van diverse beleidsinstrumenten aangerekend. De subsidie voor IGS-projecten vertegenwoordigt het grootste aandeel in het budget (nl. ongeveer 9,2 miljoen euro VAK en VEK). Dit instrument draagt bij aan de operationele doelstelling 6.3 (het lokaal woonbeleid ondersteunen). Daarnaast worden op dit begrotingsartikel ook de volgende instrumenten aangerekend: communicatie, e-gov, onderzoek en monitoring, Steunpunt Wonen, de subsidies aan de huurdersorganisaties, het Vlaams Huurdersplatform, de verhuurdersorganisaties en Initia. Dit laatste past in de operationele doelstelling 6.1 (nl. koepelorganisaties erkennen en ondersteunen).

**Kredietevolutie:****(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	21.526	23.718



<i>Index</i>	321	321
<i>Compensaties</i>	0	203
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	21.847	24.242
Aanwending VAK-ruiter		

### Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:

(duizend euro)

<b>Compensaties</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Van QF0-1QDB2TC-PR	0	203	De resterende VEK-marge op de provisie wordt verschoven naar e-gov (QD604) voor de aflossing van het encours.
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>203</b>	

### QF0-1QDB2TC-PR - PROVISIONEEL KREDIET VOOR BELEIDS- EN WERKINGSUITGAVEN BINNEN HET BELEIDSVELD WONEN

#### Korte inhoud begrotingsartikel:

Het krediet op deze provisie wordt voorzien om nieuwe beleidsinitiatieven binnen Wonen te financieren en ter aanvulling van bestaande kredieten.

Tot en met begrotingsjaar 2024 werd dit provisie-artikel jaarlijks aangevuld met 4 miljoen euro ter compensatie van lagere rentelasten bij VWF en VMSW n.a.v. hun consolidatie. Tijdens de regeringsonderhandelingen werden deze jaarlijkse opstappen geschrapt. Het provisie-artikel blijft pro memorie wel behouden.

#### Kredietevolutie:

(duizend euro)

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	0	203
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	-500	-703
<i>Andere bijstellingen</i>	500	500
<b>BO 2025</b>	0	0

Aanwending VAK-ruiter		
-----------------------	--	--

### Inhoudelijke toelichting kredietevolucie:

De voornaamste bewegingen zijn:

- Een resterend VEK-saldo van 203 keuro wordt verschoven naar de e-gov-budgetten (QF0-1QDB2TA-WT) voor de aflossing van het encours.
- 500 keuro die voorgaande jaren was gecompenseerd vanuit de provisie naar de VWF-begroting keert terug, om in 1 beweging te worden doorgeschoven naar de huurpremie- en huursubsidiebudgetten op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.
- De jaarlijkse opstappen van 4 miljoen euro worden geschrapt.

**(duizend euro)**

Compensaties	VAK	VEK	Toelichting
Naar QF0-1QDB2PA-WT	-500	-500	Er wordt 4.500 keuro VAK en VEK gecompenseerd naar de huurpremie en huursubsidiebudgetten op begrotingsartikel QF0-1QDB2PA-WT.
Van QF0-1QDB2TA-WT	0	-203	VEK-marge van 203 wordt verschoven naar e-gov voor de aflossing van het encours (QF0-1QDB2TA-WT).
<b>TOTAAL</b>	<b>-500</b>	<b>-703</b>	

**(duizend euro)**

Andere bijstellingen	VAK	VEK	Toelichting
technische correctie - niet bestemde groei Wonen	-4.000	-4.000	
Bijstelling van 500 keuro voor lagere ESR investeringsuitgaven VWF (renovatie bestaande gebouwen) in 2025.	500	500	
Jaarlijkse bijstelling nav lagere rentelasten consolidatie VMSW en VWF	4.000	4.000	

<b>TOTAAL</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	
---------------	------------	------------	--

**QF0-1QDB4TB-WT - GENERIEKE BELEIDSDOELSTELLINGEN VAN HET BELEIDSVELD WONEN (FONDS VOOR DE HUISVESTING)**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit begrotingsartikel omvat de geraamde uitgaven voor het Fonds voor de Huisvesting (Vlaamse Codex Wonen van 2021, boek 5, deel 1, titel 1). De uitgaven, gefinancierd vanuit het Fonds hebben voornamelijk betrekking op ad hoc financiering van initiatieven die bijdragen tot het huisvestingsbeleid en op kosten verbonden aan de invorderingsprocedures. De ontvangsten komen toe op begrotingsartikel QF0-9QDBTTB-OW

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	1.000	1.000
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	1.000	1.000
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Constant beleid.

## V. APPARAATSKREDIETEN EN BEGROTINGSPROGRAMMA'S ZONDER BELEIDSVELD

### Apparaatskredieten

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

#### Ontvangstenartikelen

#### **QF0-9QABAZZ-OW** - ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

##### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit begrotingsartikel wordt voorzien omwille van de generieke regeling inzake mogelijke ontvangsten die voortvloeien uit ontvangsten m.b.t. het apparaatsprogramma (vb. verkoop wagens).

##### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	0	0
Bijstellingen BO 2025	0	0	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

##### **Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Veiligheidshalve wordt het krediet op 0 keuro ingeschat - dit is constant beleid.

#### **QF0-9QABTZZ-OW** - ONTVANGSTEN WERKING EN TOELAGEN

##### **Korte inhoud begrotingsartikel:**

Dit variabel loonkrediet wordt gespijsd door de terugvordering van lonen van gedetacheerde werknemers van Wonen-in-Vlaanderen. De inkomsten kunnen aangewend worden voor de betaling van lonen. Uitgaven worden aangerekend op begrotingsartikel QF0-1QAB4ZZ-LO.

##### **Kredietevolutie:**

(duizend euro)

	<b>AO</b>	<b>TO</b>	<b>LO</b>
BA 2024	0	58	0

Bijstellingen BO 2025	0	-58	0
<b>BO 2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Er zijn geen detacheringen meer voorzien in 2025, daarom wordt het krediet op 0 gezet.

**Uitgavenartikelen**

**QF0-1QAB2ZZ-LO - LONEN**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

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

**Kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	38.818	38.818
<i>Index</i>	786	786
<i>Compensaties</i>	554	554
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	40.158	40.158
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

**(duizend euro)**

<b>Compensaties</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Van SG0-1SKC2TG-PR	554	554	sectoraal akkoord 2020-2022
<b>TOTAAL</b>	<b>554</b>	<b>554</b>	

**QF0-1QAB2ZZ-WT - WERKING EN TOELAGEN**

**Korte inhoud begrotingsartikel:**

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

**Kredietevolutie:****(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	10.111	10.113
<i>Index</i>	88	88
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	0	0
<b>BO 2025</b>	10.199	10.201
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Behalve indexatie constant beleid.

**QF0-1QAB4ZZ-LO - LONEN****Korte inhoud begrotingsartikel:**

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

**Kredietevolutie:****(duizend euro)**

	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>
<b>BA 2024</b>	58	58
<i>Index</i>	0	0
<i>Compensaties</i>	0	0
<i>Andere bijstellingen</i>	-58	-58
<b>BO 2025</b>	0	0
Aanwending VAK-ruiter		

**Inhoudelijke toelichting kredietevolutie:**

Er zijn geen detacheringen voorzien in 2025 - daarom wordt het krediet naar 0 keuro gebracht.

(duizend euro)

<b>Andere bijstellingen</b>	<b>VAK</b>	<b>VEK</b>	<b>Toelichting</b>
Bijstelling naar 0 aangezien er geen detacheringen overblijven	-58	-58	
<b>TOTAAL</b>	<b>-58</b>	<b>-58</b>	

## VI. LIJST MET AFKORTINGEN

AO	Algemene Ontvangsten
BBT	Beleids- en Begrotingstoelichting
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BVCW	Besluit Vlaamse Codex Wonen
CAP	Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten
CIR	Centraal inschrijvingsregister
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
EPC	Energieprestatie Certificaat
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
IS	Interne stromen (ESR-aggregaat)
ISE	Inhoudelijk structuurelement
IVA	Intern Verzelfstandigd Agentschap
LAC	Lokale Adviescommissie
LE	Leningen (ESR-aggregaat)
LO	Leningontvangsten
LO	Lonen (ESR-aggregaat)
MVL	Mijn VerbouwLening
MVP	Mijn VerbouwPremie
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD	Operationele Doelstelling
OI	Ontvangsten Interne Stromen (ESR-aggregaat)
OL	Ontvangsten Leningen (ESR-aggregaat)
OP	Ontvangsten Participaties (ESR-aggregaat)
OW	Ontvangsten Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)
PA	Participaties (ESR-aggregaat)
PR	Provisies (ESR-aggregaat)
SD	Strategische Doelstelling



SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SSI	Subsidie Sloop en Infrastructuur
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
TO	Toegewezen ontvangsten
VCO	Vlaamse Codex Overheidsfinanciën
VAK	Gesplitst vastleggingskrediet
VCW	Vlaamse Codex Wonen
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding
VEK	Gesplitst vereffeningskrediet
VEKA	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
VGW	Verzekering gewaarborgd wonen
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VME	Vereniging van Mede-Eigenaars
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
WT	Werking en Toelagen (ESR-aggregaat)

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

Initiatief	Doelstelling
<b>Ondersteuning vraagzijde woningmarkt</b>	
Maximale grens van sociale koopwoningen in gemengd project optrekken van 20% naar 25% - BVCW	OD1.1
Verhoging leningsmachtiging VWF – Vlaamse Woonlening	OD1.2
Opstart traject eengemaakt stelsel van huurtoelagen – VCW en BVCW	OD1.2
Aanpassingen aan het Vlaams Woninghuurdecreet	OD2.1
Nieuw actieplan ter voorkoming en bestrijding van dak- en thuisloosheid	OD2.3
Het Fonds ter bestrijding van uithuiszetting nog meer bekend maken	OD2.3
De onroerende bezitsvoorwaarde als woonbehoeftevoorwaarde aanpassen - BVCW	OD3.1
Systematische bevraging van het CAP voor de middelentoets – VCW en BVCW	OD3.1
Uitbreiding voorrangregels sociale huur voor kandidaat-huurders met werkbinding – VCW en BVCW	OD3.1
Decretale basis creëren voor het centraal woningen- en huurdersregister - VCW en BVCW	OD3.1
Evalueren, bijsturen en vernieuwen van Actieplan huurdiscriminatie	OD3.2
Optimaliseren van de huurwaarborglening - BVCW	OD3.2
Opstart voorbereidingen Vlaamse registratie huurcontracten – VCW en BVCW	OD3.2
<b>Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt</b>	
Bepalen van minimaal gewestelijk objectief sociaal woonaanbod VCW- BVCW	OD4.1
Lokale besturen die onvoldoende voortgang boeken met de realisatie van het nieuw BSO, financiële bijdrage laten leveren voor de huurpremie VCW- BVCW	OD4.1
Rechtszeker kader stedenbouwkundige verordening sociaal wonen	OD4.1
Taskforce wonen en ruimte oprichten	OD4.2
Stuurgroep Bouwkracht Sociale Woningen oprichten	OD4.2
Expertisepool woonmaatschappijen mogelijk maken VCW- BVCW	OD4.2

Vorbereiding onderzoek naar de financieel-economische gevolgen van het coöperatief wonen	OD4.2
Renovatie bestaand patrimonium en bouw nieuw patrimonium versnellen via alternatieve investerings – financieringstechnieken onderzoeken	OD4.2
Vorm geven aan een geïntegreerd financieringssysteem VCW -BVCW	OD4.3
Evalueren en optimaliseren van infrastructuursubsidies BVCW	OD4.3
Kosten van plaatsing mobiele woonunits in aanmerking voor SSI-subsidies VCW – BVCW	OD4.3
Evalueren en bijsturen van het instrument budgethuren VCW- BVCW	OD4.3
Handhaven wettelijke uitbreiding van het woonaanbod	OD4.4
<b><i>Woningkwaliteit</i></b>	
Evaluatie woningkwaliteitsvereisten	OD 5.1
Kader erfgoedwoningen VCW - BVCW	OD 5.1
Ontwikkeling website over energie, woningkwaliteit, betaalbaar wonen en bouwen en verbouwen	OD 5.2
Integratie woon- en energieloketten, opmaak roadmap – BVCW	OD 5.2
Oplossingen voor knelpunten collectieve renovaties sociale huur	OD 5.2
Oproep Design & Renovate	OD 5.2
Vorbereiding verruiming renovatiebegeleiding voor eigenaar-bewoners met een beperkt inkomen voor werken ikv de minimale woningkwaliteit	OD 5.2
Vorbereiding renovatiebegeleiding voor verhuurders voor werken ikv de minimale woningkwaliteit	OD 5.2
Vorbereiding operationalisering kotlabel	OD 5.2
Optimalisatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening VCW – BVCW	OD 5.3
Integratie Vlaamse aanpassingspremie in Mijn Verbouwloket VCW	OD 5.3
Open oproep innovatieve projecten	OD 5.3
Uitrol plaatsing zonnepanelen op daken van het sociaal huurpatrimonium	OD 5.3
Projectoproep innovatieve projecten	OD 5.3
Vorbereiding kader verplicht conformiteitsattest VCW - BVCW	OD 5.4
Evaluatie procedures administratieve woningkwaliteitsbewaking VCW – BVCW	OD 5.5
Implementatie kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving	OD 5.5

Strafverzwaring krotverhuurders in geval van verhuur aan huurders zonder geldig verblijfsdocument VCW	OD 5.5
Indexatieverbod woningen die niet voldoen aan energienorm	OD 5.5
Projectoproep noodwoningen	OD 5.5
Structureel subsidiekanaal voor noodwoningen VCW - BVCW	OD 5.5
<b><i>Thema-overschrijdend instrumentarium</i></b>	
Evaluatie van subsidies aan erkende huurders- en verhuurdersorganisaties BVCW	OD6.1
Een prestatie meet- en beoordelingssysteem voor woonmaatschappijen opzetten en een nieuwe evaluatie- en opvolgingsmethodiek ontwikkelen VCW – BVCW	OD6.2
Zorgen voor begeleiding, thematische ondersteuning van en data-aanreiking aan lokale besturen	OD6.3
Nieuw subsidiekader voor IGS BVCW	OD6.3
Inzetten op verankering van de inbreng van stakeholders in de beleidswerking	OD7.1
Ontwikkelen van een stabiele en gedocumenteerde data-omgeving met beleidsdata	OD7.1
Oproep en erkenningsprocedure voor nieuw Steunpunt lanceren	OD7.2
Monitoring van aantal uithuiszettingen optimaliseren via interfederale samenwerking	OD7.2
Monitoring studentenhuysvesting via jaarlijkse bevraging bij studenten	OD7.2