

Oproep tot kandidaatstelling

Steunpunt Wonen
2026-2030

Juli 2025

Inhoudstafel

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

1. Inleiding

Op 12 juli 2025 hechtte de Vlaamse Regering, op voorstel van minister Melissa Depraetere, Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd, haar goedkeuring aan de krachtlijnen voor een oproep tot het indienen van voorstellen tot erkenning en financiering van een Steunpunt Wonen 2026-2030. Hierbij wordt vastgehouden aan de basisprincipes van de eerdere generaties van het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek.

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

Dit document begeleidt de oproep voor het Steunpunt Wonen 2026-2030. Het bevat tevens de verplicht te gebruiken aanvraagformulieren.

2. Omschrijving van het Steunpuntenprogramma

2.1 Beleidsrelevant perspectief

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

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

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

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

2.2 Wetenschappelijk perspectief

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

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

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

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

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

2.3 Doelstellingen van het Steunpuntenprogramma

Doelstellingen voor de Vlaamse overheid

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

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

Opdrachten en taken van een steunpunt

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

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

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

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

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

Interactie tussen het steunpunt en de Vlaamse overheid

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

Deze promotor-coördinator heeft de competenties en de bevoegdheden om het steunpunt daadwerkelijk te sturen. De promotor-coördinator is aanspreekbaar, voldoende gemandateerd en verantwoordelijk tegenover de Vlaamse overheid als opdrachtgever. De persoon die de functie van promotor-coördinator opneemt, engageert zich ervoor dit te doen voor de volledige erkenningstermijn van het steunpunt. Indien nodig moeten de instellingen de contouren in verband met het mandaat van de promotor-coördinator juridisch vastleggen. De functie van promotor-coördinator kan ook opgesplitst worden in een promotor enerzijds en een coördinator anderzijds. De promotor draagt in dat geval de eindverantwoordelijkheid voor de werking van het steunpunt. De benoeming van zowel de promotor als de coördinator wordt in dat geval bevestigd in de beheersovereenkomst. In het bedrijfsplan (zie 2.5) wordt in dat geval duidelijk aangegeven wat de rol van de promotor en van de coördinator is.

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

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

Interactie tussen het steunpunt en belanghebbenden

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

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

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

2.4 Samenstelling van een steunpunt

Instellingen voor hoger onderwijs als basis

Het steunpunt is een entiteit in de schoot van één of meerdere universiteiten en/of hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap. Indien er meerdere instellingen zijn, sluiten zij omtrent de organisatie van het steunpunt een samenwerkingsovereenkomst¹ af. De samenwerkingsovereenkomst regelt inzonderheid de financiële verantwoordelijkheden en de vertegenwoordigingsbevoegdheden aangaande de organisatie en de werking van het steunpunt. Het steunpunt is een entiteit buiten de Vlaamse overheid met functionele autonomie, met een eigen (financiële) verantwoordelijkheid maar zonder een eigen rechtspersoonlijkheid.

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

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

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

middelen aan de deelnemende instellingen. De samenwerkingsovereenkomst dient samen met het aanvraagformulier ingediend te worden.

Mogelijkheid tot structureel samenwerken

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

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

Brede samenstelling of niet?

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

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

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

Onderaanneming

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

2.5 Beheer van een steunpunt

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

- Algemeen management:

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

- HRM-beleid:

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

- Financieel beheer:

- De steunpunten worden verplicht een afzonderlijke boekhouding te voeren. In het geval van een consortium dienen voor de verschillende deelnemende entiteiten afzonderlijke boekhoudingen te worden gevoerd.
- Het steunpunt kan een reserve opbouwen ten bedrage van een percentage van de jaarlijkse betoelaging. De reserve moet worden aangewend voor de goede werking en de activiteiten van het steunpunt.

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

- Logistiek beheer:

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

2.6 Middelen van een steunpunt

Financiering door de Vlaamse overheid

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

Aanwending van de financiering

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

Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten

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

Inbreng van eigen logistieke middelen

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

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

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

3. Algemene en administratieve bepalingen

3.1 Definitie van een steunpunt

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

3.2 Regelgeving

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

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

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

3.3 Selectie en erkenningsprocedure

Indiening en ontvankelijkheid

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

De ontvankelijkheidscriteria werden als volgt omschreven in het Steunpuntenbesluit:

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

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

Beoordeling van de kandidatuur en selectiecriteria

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

Omschrijving van de selectiecriteria:

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

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

Beslissing tot erkenning door de Vlaamse Regering

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

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

Afsluiten van de beheersovereenkomst

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

Eenmaal beide partijen, de indieners van het geselecteerde voorstel voor het steunpunt en de Vlaamse Regering, tot een akkoord gekomen zijn omtrent onder meer de financiering, het meerjarenprogramma, de wijze van samenwerking, de verspreiding van de resultaten en de kennisoverdracht en de manier waarop er geëvalueerd zal worden, wordt er een beheersovereenkomst afgesloten die ingaat op 1 januari 2026 en loopt tot 31 december 2030. Deze beheersovereenkomst wordt ondertekend door de door de deelnemende instellingen aangeduide initiator en de functioneel bevoegde minister.

3.4 Bijkomende inlichtingen

Vragen aangaande de beoordelingsprocedure kunnen worden gesteld aan:

Veerle Geurts
Agentschap Wonen in Vlaanderen
veerle.geurts@vlaanderen.be

Valéry Stevens
Agentschap Wonen in Vlaanderen
valery.stevens@vlaanderen.be

4. Modaliteiten voor de kandidaatstelling

4.1 Samenstelling van het aanvraagdossier

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

Deel 1: Standaard aanvraagformulier

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

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

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

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

Ingeval van een consortium moet bijkomende informatie duidelijk aangegeven worden:

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

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

Deel 3: Meerjarenprogramma en begroting

Het meerjarenprogramma geeft een omschrijving van de programmatie en taken over de volledige duur van de erkenning (2026 t.e.m. 2030) en gaat hierbij uit van een betoelaging zoals aangegeven in de oproep.

In het **meerjarenprogramma** wordt duidelijk aangegeven:

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

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

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

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

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

- Een opdeling over de jaren heen in kostencategorieën, hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - Personeelskosten (opgedeeld in kosten ten behoeve van de coördinatie van het steunpunt (indirect) en kosten die een direct verband houden met het onderzoek);
 - Werkingskosten (opgedeeld in kosten ten behoeve van de coördinatie en algemene werking van het steunpunt (indirecte werkingskosten) en kosten die een direct verband houden met het onderzoek). Mogelijke onderdelen binnen deze tweedeling zijn: aankoop van informatie of documentatie, ICT-kosten², reiskosten, kosten voor valorisatie van de onderzoeksresultaten, voor zover dit nu reeds in te schatten is;
 - Centrale beheerskosten en algemene exploitatiekosten (overhead – zie punt 2.6.3);
 - Kosten voor onderaanneming (hierop wordt geen overhead verrekend).
- De middelen die door de Vlaamse overheid worden voorzien.
- Andere inkomsten buiten de financiering van de Vlaamse overheid (zoals n.a.v. het organiseren van congressen of het verkopen van publicaties).
- De jaarlijkse eindbalans die als reserve naar een volgend jaar wordt overgedragen. Dit om het verschil tussen de lineaire financiering van de Vlaamse overheid te compenseren tegenover de pieken en dalen van kosten in de werking van een steunpunt.

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

	2026	2027	2028	2029	2030
Inkomst: Financiering Vlaamse overheid					
Inkomst: andere financiering of eigen inkomsten					
<i>Inkomst: Reserveoverdracht van jaar ervoor</i>					
Totaal beschikbaar budget:					
Kost: Personeel, direct					
Kost: Personeel, indirect					
Kost: Werking, direct					
Informatie of documentatie					
ICT					
Uitrusting					
Reiskosten					
Valorisatie					

² Een verschil tussen bv. directe en indirecte ICT-kosten is bv. kosten voor informaticamateriaal die algemeen door onderzoekers gebruikt kunnen worden (laptops, hardware, algemene softwarepakketten, ...) - zijnde indirect - tegenover kosten van specifieke programma's of hardware (vb. meettoestellen) voor een bepaald onderzoek en die nagenoeg enkel daarvoor gebruikt kunnen worden – zijnde directe kosten.
Wat valorisatie betreft, slaan indirecte kosten eerder op de algemene website van het steunpunt of evenementen georganiseerd in het kader van het volledige onderzoekspakket van het steunpunt. Directe valorisatiekosten betreffen eerder een publicatie of colloquium gelinkt aan één specifiek onderzoeksproject.

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

Deel 4: Overzicht van ervaring, expertise en wetenschappelijke inbreng

Dit overzicht omvat:

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

Deel 5: Organisatieplan

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

Deel 6: Overzicht van de logistieke en materiële inbreng

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

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

4.2 Taalgebruik in de kandidaatstelling

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

4.3 Indiening van de kandidaatstelling

Uiterste indiendatum

De uiterste indiendatum is **.. 2025 om 12:00u.**

Wijze van indienen

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

De aanvragen tot erkenning worden digitaal overgemaakt op volgend mailadres:

beleidsonderbouwing.woonbeleid@vlaanderen.be

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

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

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

De ondervermelde instelling(en),

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

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

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

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

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

Hiervoor wordt structureel samengewerkt met de volgende partners:

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

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

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

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

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

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

Als promotor-coördinator wordt aangeduid:

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

Opgemaakt te....., op2025

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

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

<i>Steunpunt Wonen</i>

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

Deel 3: Meerjarenprogramma en begroting

Steunpunt Wonen

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

Deel 4: Overzicht van ervaring, expertise wetenschappelijke inbreng

Steunpunt Wonen

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

Deel 5: Organisatieplan

Steunpunt Wonen

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

Deel 6: Overzicht van de logistieke en materiële inbreng

Steunpunt Wonen

(Dit deel vormt een apart digitaal bestand)

6. Opdrachtomschrijving Steunpunt Wonen³

6.1 Thema “Wonen”

- Functioneel bevoegde minister: Melissa Depraetere
- Indicatief jaarbudget: 850.000 euro

6.1.1 Omschrijving van het thema met de verschillende onderzoekslijnen

Behoorlijke huisvesting is een grondwettelijk recht. Dat grondwettelijk recht vormt de basis van de Vlaamse Codex Wonen, het basisdecreet van het Vlaamse woonbeleid. ‘Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd’ (art. 1.5 VCW).

Ook paragraaf 2 van artikel 1.6, dat werd ingevoegd op 15 december 2008, is van strategische aard. Deze paragraaf stelt dat “het woonbeleid is gericht op:

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

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

Deze langetermijnvisie is vertaald in volgende strategische doelstellingen:

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

Ook de [Beleidsnota Wonen 2024-2029](#) stelt dat in een warm Vlaanderen iedereen kwaliteitsvol en betaalbaar moet kunnen wonen. De strategische doelstellingen van de langetermijnvisie krijgen hier een vertaling naar de korte termijn, de legislatuur, en worden verder geconcretiseerd in operationele doelstellingen. De beleidsnota formuleert ook twee strategische doelstellingen (SD 6 en SD 7) over de bestuurlijke organisatie van het beleidsveld wonen.

- SD1 De betaalbaarheid van wonen verbeteren
- SD2 De woonzekerheid verhogen
- SD3 De toegang tot wonen bevorderen
- SD4 Het woonaanbod afstemmen op de vraag
- SD5 Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten
- SD6 De performantie van woonactoren waarborgen
- SD7 Actief en wendbaar besturen

Het woonbeleid vertrekt van zo volledig en objectief mogelijke informatie over de huidige en gewenste situatie op de Vlaamse woonmarkt. Daarvoor is al heel wat materiaal voorhanden op basis van voornamelijk de Woonsurvey 2005, het Grote Woononderzoek 2013, de Woonsurvey 2018 en de Woonsurvey en Woningsscreening 2023. Samen met informatie uit andere databanken en een uitgebreid arsenaal aan onderzoeken geeft dit een vrij accuraat beeld van de Vlaamse woonmarkt. Elke foto van de Vlaamse woonmarkt is echter per definitie onaf en elke langetermijnvisie zal voortdurend moeten

³ Informatie over het huidige Steunpunt Wonen 2021-2025 is te vinden op: www.steunpuntwonen.be

bijgestuurd worden in functie van nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in het woonbeleid en nieuwe onderzoeksinzichten. De Vlaamse Codex Wonen schrijft dan ook voor dat het Woonbeleidsplan Vlaanderen na 15 jaar (in 2033) een eerste keer geactualiseerd wordt.

Bovendien staan het wonen en woonbeleid niet los van ontwikkelingen en doelstellingen in andere beleidsvelden en -domeinen: energie, ruimte, welzijn, armoede, klimaat, duurzaamheid, fiscaliteit, Van de opdrachtnemer wordt verwacht deze brede focus mee te nemen in de uitwerking van het onderzoek.

De basisopdracht is opgedeeld in vijf thematische onderzoekslijnen: 1) data en indicatoren, 2) vraag (betaalbaarheid, toegang en woonzekerheid), 3) woonaanbod, 4) woningkwaliteit en 5) performante actoren.

Naast het basisonderzoek worden jaarlijks onderzoekstijd en -middelen voorbehouden voor kortlopende beleidsgerichte opdrachten (zgn. ad hoc opdrachten).

6.1.2 Basisonderzoek

De doelstellingen voor 2050 van het Woonbeleidsplan Vlaanderen zijn ambitieus. Het monitoringluik van het Woonbeleidsplan heeft daarom tussendoelen geformuleerd. Naar Europese standaarden bevat het huidige Woonbeleidsplan weinig informatie over de gerealiseerde vooruitgang, weinig concrete doelstellingen, weinig informatie over de link met andere beleidsdomeinen (zoals ruimtelijke ordening en fiscaliteit) en biedt het ook weinig garanties op een robuuste monitoring en evaluatie van de ontwikkelde maatregelen.

Voorafgaand aan de actualisering van het plan in 2033 is er dan ook nood aan een diepgaande stand van zaken en evaluatie van de vorderingen. We wensen daarom het basisonderzoek van het Steunpunt Wonen 2026-2030 in functie te stellen van de voorbereiding van de actualisering van het Woonbeleidsplan. Dit moet aan het einde van de werkingstermijn leiden tot een globale staat van het woonbeleid in het licht van de langetermijndoelstellingen en aanbevelingen voor de herwerking van het Woonbeleidsplan tegen 2033.

We organiseren de werking in verschillende werkpakketten, afgestemd op de strategische doelstellingen en de programma's van het organisatieportfolio van Wonen in Vlaanderen:

- Vraag (betaalbaarheid, toegang en woonzekerheid)
- Woonaanbod
- Woningkwaliteit
- Performante actoren

In de werkpakketten vraag, woonaanbod en woningkwaliteit staan telkens drie vragen centraal:

1. Waar staan we in het pad naar de realisatie van de doelstellingen van het woonbeleid? Welke woonnoden zijn er en wie krijgt daarmee te kampen? De indicatoren uit het monitoringluik van het Woonbeleidsplan Vlaanderen, en meer algemeen de indicatoren uit de Vlaamse Woonmonitor, bieden hiervoor een eerste aanknopingspunt. We vragen hier een analyse van de bestaande situatie en de evolutie sinds de opmaak van het woonbeleidsplan, onderzoek naar onderliggende dynamieken en verklaringen, en naar trends (socio-economisch, bestuurlijk, demografisch, maatschappelijk, ...) die deze evolutie mee hebben beïnvloed.
2. Wat is de bijdrage en impact van het gevoerde / huidige (woon)beleid op de realisatie van de langetermijndoelstellingen? Welke mechanismen bevorderen en/of verhinderen de realisatie ervan? Wat is het doelbereik en de effectiviteit van het woonbeleid? Maar ook wat is de impact van maatregelen in andere beleidsvelden en -niveaus (bv huurfiscaliteit, gezinshereniging, bouwshift, BTW) op de doelstellingen van het woonbeleid?
3. In de laatste vraag staat de blik op de toekomst centraal. Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende 25 jaar? Hoe kan het woonbeleid versterkt worden om de realisatie van de

langetermijndoelstellingen te verzekeren? Het Vlaamse woonbeleid geeft in de eerste plaats uitvoering aan het grondwettelijk recht op wonen en werkt met de instrumenten die hun decretale basis vinden in de Vlaamse Codex Wonen. Tegelijkertijd bevindt het woonbeleid zich steeds meer op het snijvlak met andere beleidsvelden, zoals energie, ruimtelijke ordening, welzijn, fiscaliteit,

Hoe verbreden we de scope van het woonbeleid(splan) om na te gaan of onze doelstellingen compatibel zijn met de doelstellingen van andere beleidsvelden en -domeinen.

Om deze vragen te beantwoorden is een combinatie van diverse onderzoeksmethodes zoals literatuuronderzoek, (internationaal) comparatief onderzoek, kwantitatieve en kwalitatieve methoden, aangewezen en wordt voortgebouwd op verworven inzichten uit bestaand onderzoek. Via analyse van beschikbare databronnen kan vaak reeds een goed inzicht verworven worden in de situatie en evoluties op de woningmarkt, maar doelgerichte bevestigingen en kwalitatief onderzoek kunnen deze inzichten verder verdiepen, verklaren en aanvullen. De inzichten binnen de verschillende werkpakketten (vraag 1 en 2) worden eind 2028 verwacht zodat ze de voorbereiding van de volgende legislatuur kunnen stofferen.

De antwoorden op deze vragen en de opgebouwde kennis vloeien in de laatste werkingsjaren samen tot een globaal eindrapport, een syntheserapport over de werkpakketten en doelstellingen heen, dat in antwoord op vraag 3 de staat van het woonbeleid opmaakt en aanbevelingen formuleert voor de evolutie naar de realisatie van de langetermijndoelstellingen en de actualisering van het woonbeleidsplan. Internationaal comparatief onderzoek en buitenlandse voorbeelden kunnen hierbij inspirerend werken. Bovendien kan, zeker voor de uitdagingen, een doorkijk naar de periode na 2050 een meerwaarde hebben.

Hieronder worden de drie algemene vragen verder geconcretiseerd binnen de verschillende werkpakketten. Daarnaast worden binnen elk werkpakket een aantal specifieke onderzoeksvragen gesteld, zoals de evaluatie van subsidies (zie WP1 prestatiegeïnfomeerd begroten). Het werkpakket performante woonactoren onderzoekt vervolgens hoe de woonactoren maximaal kunnen bijdragen aan de realisatie van de LT-doelstellingen. In het eerste werkpakket data en indicatoren worden de nodige gegevens verzameld en geëxploreerd ter ondersteuning van het woonbeleid en van het onderzoek in de andere werkpakketten.

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

Werkpakket 1: Dataverzameling en indicatoren

Een goed woonbeleid is onderbouwd. Het belang van onderbouwd beleid wordt in het [regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2024-2029](#) onderstreept door de focus op [prestatiegeïnfomeerd begroten](#). Dit is een vorm van prestatiebegroting waarbij middelen indirect worden gerelateerd aan verwachte prestaties. Daarbij wordt de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid periodiek opgevolgd en geëvalueerd aan de hand van prestatie-informatie. Mogelijke vormen van prestatie-informatie zijn prestatie-indicatoren, beleidsevaluaties, brede heroverwegingen en uitgaventoetsingen. De Vlaamse regering koppelt dit aan een overheidsbrede evaluatiecultuur en sterkere parlementaire controle. Via dit werkpakket willen we daar invulling aan geven.

Zoals hoger aangehaald, biedt het woonbeleidsplan naar Europese standaarden weinig garanties op een robuuste monitoring en evaluatie van de ontwikkelde maatregelen. De Vlaamse overheid levert inspanningen om de nodige data met betrekking tot het woonbeleid te verzamelen, maar er blijven nog een aantal lacunes in de dataverzameling, in het bijzonder wat betreft dak- en thuisloosheid (zie ook WP2), uithuiszettingen en de private huurmarkt. Via dit werkpakket willen we ook daar een antwoord op zoeken.

Adequate gegevens over de bestaande situatie, de ontwikkelingen en te verwachten trends op de woningmarkt vormen de hoeksteen van een onderbouwd beleid. Ook om gedegen onderzoek te voeren en antwoorden te krijgen op de centrale vragen binnen de andere werkpakketten zijn geschikte

gegevens heel belangrijk. In die zin draagt dit werkpakket rechtstreeks bij aan de andere werkpakketten en is een goede wisselwerking cruciaal.

In het verleden bevatten de klassieke 'volks- en woningtellingen' een schat aan informatie over de woonsituatie van de volledige bevolking. Steekproefonderzoek en administratieve data leverden aanvullende informatie. Na de afschaffing van de volks- en woningtelling (na 2001) ontstond echter een grote leemte in de noodzakelijke basisinformatie over wonen. Deze leemte wordt in de mate van het mogelijke ingevuld door de ontsluiting van reeds bestaande databestanden en de ontginning en ontwikkeling van potentiële nieuwe databronnen. Statbel speelt hier een belangrijke rol in met het ontwikkelen van 'DemoLiving'. Dit is een reeks administratieve databestanden relevant voor wonen (waaronder de Census – het Kadaster – Demobel – EPC-informatie,...) die gekoppeld kunnen geanalyseerd en ontsloten worden. Maar administratieve databronnen kunnen voorlopig toch nog steeds niet voldoende informatie bieden om een volledig beeld te krijgen van de woningmarkt in Vlaanderen. Om zicht te krijgen op onder andere de betaalbaarheid, de kwaliteit, de woonzekerheid,... blijft een aanvullende bevraging nodig. Welke gegevens we daarvoor nodig hebben, hangt onder meer samen met de ontwikkeling van indicatoren.

Minimaal worden onderstaande opdrachten opgenomen in dit werkpakket.

- Woonsurvey 2028

Het beleidsveld Wonen neemt sinds 2005 het initiatief om op periodieke basis grootschalige woonsurveys te organiseren over de woonsituatie van de Vlaamse huishoudens. In een ideale wereld beschikt men jaarlijks over alle relevante data en cijfers om een onderbouwd woonbeleid uit te bouwen. Maar een jaarlijkse grootschalige woonsurvey is onhaalbaar, zowel naar praktische organisatie, doorlooptijd, verwerking, als naar budget. Bovendien is geweten dat wonen een eerder statisch gegeven is: fundamentele veranderingen – zowel kwantitatief als kwalitatief – zijn slechts op langere termijn en geleidelijk aan mogelijk. Daarom is tot nu toe een 5-jaarlijkse woonsurvey voorgesteld, die meer diepgaande analyses toelaat ter aanvulling op de (jaarlijkse) monitoring via bestaande administratieve databanken en andere surveys. De meest recente survey is de 'Woonsurvey 2023'. Het veldwerk werd beëindigd in juni 2024. Het definitieve onderzoeksrapport wordt gepubliceerd in de zomer van 2025.

Tijdens het veldwerk van de Woonsurvey 2023 is vastgesteld dat het gewijzigde surveyklimaat bij face-to-face onderzoek en de gewijzigde privacywetgeving hebben geleid tot een sterk verminderde bereidheid tot medewerking van de respondenten. Door de lagere respons kostte het veel tijd, moeite en dus ook budget om aan voldoende interviews / screenings te komen. Deze vaststelling heeft duidelijk gemaakt dat een grondige evaluatie van de methodiek aan de orde is. Een eerste evaluatie wordt uitgevoerd door het huidige Steunpunt Wonen en staat gepland in 2025. Er worden onder andere alternatieve bevragingsmethodieken onderzocht (bv. push to web surveys) waarbij de voor- en nadelen uitgebreid vergeleken worden. De uitkomst van deze evaluatie dient als basis voor de verdere concrete uitwerking van een volgende woonsurvey.

Het eventuele veldwerk (afnemen van de interviews bij een 3000-tal respondenten) wordt via een aparte opdracht aan een marktonderzoeksbureau gegund. Binnen de opdracht van het Steunpunt verwachten we een grondige voorbereiding van het veldwerk (ontwikkeling bevragingsinstrument(en), steekproeftrekking, uitwerking opdrachtschrijving veldwerk, beoordeling offertes). Zeker bij een gewijzigde bevragingsmethodiek zal voldoende aandacht besteed moeten worden aan deze voorbereidende fase. Het is dan bijvoorbeeld nodig om de vragenlijst te herwerken naar de voorgestelde methodiek en aangepast aan nieuwe mogelijkheden tot gegevenskoppeling en -analyse obv administratieve databanken (zie hieronder), de impact op de continuïteit van de monitoring van indicatoren in te schatten en een accurate budgetraming op te maken. Daarnaast valt ook de wetenschappelijke controle en opvolging van het veldwerk en de cleaning en weging van de data binnen de onderzoeksopdracht. Na afronding van het veldwerk wordt de nodige tijd uitgetrokken om een basisrapport met de belangrijkste vaststellingen en evoluties op te maken. Dit basisrapport wordt verwacht tegen begin 2029, zodat de nieuwe inzichten meegenomen kunnen worden bij de voorbereidingen voor een volgende legislatuur. In de laatste werkingsjaren, kan nog tijd uitgetrokken worden voor meer uitgebreide en diepgaande analyses, gericht op specifieke onderwerpen of doelgroepen.

- Bestaande databanken en nieuwe databanken onderzoeken

Binnen deze opdracht wordt tijd en ruimte voorzien om de kwaliteit en mogelijkheden van databanken verder te verkennen, nieuwe data te ontginnen en actief te participeren aan de ontwikkeling van nieuwe databanken. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar DemoLiving. Statbel toont interesse om een dataproduct rond wonen te ontwikkelen als uitbreiding op het reeds bestaande [Demobel](#) waarbij verschillende datasets met voor wonen relevante gegevens zoals fiscale gegevens, geregistreerde huurcontracten, EPC-gegevens, (al dan niet gekoppeld) beschikbaar worden voor onderzoek en monitoring. Dat biedt nieuwe mogelijkheden tot analyses, bijvoorbeeld om de private huurmarkt in beeld te brengen, geografische differentiatie aan te brengen en een antwoord te geven op de onderzoeksvragen binnen de verschillende thematische werkpakketten.

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

- Indicatoren en monitoring

De Vlaamse Woonmonitor

De Vlaamse Woonmonitor is een meetsysteem dat beoogt via zorgvuldig gekozen indicatoren op een systematische manier gegevens over wonen en woonbeleid in Vlaanderen te verzamelen en te presenteren. Aan het meetsysteem zelf is doorheen de jaren blijvend gesleuteld. Nieuwe wetenschappelijke inzichten zijn op regelmatige tijdstippen vertaald in bijgestelde indicatoren en definities. Net zo kregen beleidswijzigingen en reflecties van belanghebbenden - indien breed gedragen - een vertaling in de woonmonitor. Op deze manier werd gebouwd aan een stevig draagvlak voor wat en hoe best gemeten wordt. De opdrachtnemer wordt gevraagd om dit werk rond indicatoren verder te zetten. Naast een jaarlijkse invulling van de indicatoren waarvoor gegevens beschikbaar zijn, behoort ook een tweejaarlijkse actualisering van de indicatoren tot de opdracht. Verder vragen we ook om ruimte te voorzien om een aantal mogelijke nieuwe indicatoren uit te werken of al opgenomen indicatoren nog te verbeteren. Vanuit deze opdracht verwachten we ook suggesties tot verbetering/aanvulling van de indicatoren opgenomen in het Woonbeleidsplan.

Prestatiegeïnformeerd begroten

Sedert 1 januari 2023 hebben de gewijzigde Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) en het bijhorende Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (BVCO) zowel brede heroverwegingen, uitgaventoetsingen, prestatie-indicatoren in de BBT en de evaluatie van subsidiekaders in de regelgeving verankerd.

Naast het meetinstrument zoals hierboven omschreven (op strategische doelstellingen) willen we ook landen met een structurele en permanente monitoring van de bestaande instrumenten binnen het woonbeleid. Het effect van middelen, activiteiten en prestaties op de beoogde doelstellingen hangen sterk samen met de mate waarin de overheid efficiënt en (kosten)effectief werkt. Momenteel loopt binnen Wonen in Vlaanderen een oefening om op basis [van voorbereidend werk](#) door het steunpunt een set van prestatie-indicatoren op te stellen en te ontsluiten. Van de opdrachtnemer wordt verwacht om vanuit inzichten uit het gevoerde onderzoek de opdrachtgever te ondersteunen bij de opmaak van dit prestatiemeetsysteem. Deze input wordt vooral verwacht vanuit het evaluatie-onderzoek. In het verleden werd al een systematische [methodiek](#) voor beleidsevaluaties uitgewerkt die zowel door onderzoekers als door het agentschap zelf gebruikt wordt voor de evaluatie van het woonbeleidsinstrumentarium. Ook nu wordt van de opdrachtnemer gevraagd dit kader toe te passen bij de evaluatie van specifieke beleidsinstrumenten. In de VCO is nu ook een avondroodclausule ingeschreven voor alle Vlaamse subsidiekaders. Deze sunsetclause wordt beschreven in artikel 76/1 van het VCO en stelt dat elk bestaand subsidiekader uiterlijk na een periode van 5 jaar moet zijn geëvalueerd door het inhoudelijk bevoegde beleidsdomein. De evaluatieopdrachten die daaruit voortvloeien voor de komende 5 jaar, zijn ondergebracht onder de verschillende thematische werkpakketten. Indien uit de evaluaties nieuwe inzichten komen

die aanleiding zijn voor een bijsturing of aanvulling van het evaluatiekader, wordt van de opdrachtnemer verwacht deze te verwerken en het evaluatiekader te actualiseren.

- Huurschatter

De huurschatter - gelanceerd in april 2013 - is een beleidsinstrument ingeschreven in de Vlaamse Codex Wonen (boek 5 - deel 11 - art 5.111) met als belangrijkste doelstelling het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt: zowel huurder als verhuurder kunnen de huurschatter gebruiken als houvast bij het beoordelen van een huurprijs voor een huurwoning die gelegen is in het Vlaamse Gewest. Aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning geeft de toepassing namelijk een schatting van een realistische huurprijs voor die woning. De huurprijsberekening achter de huurschatter is gebaseerd op een hedonische huurprijsanalyse (dmv een statistisch model). Elke woning kan men definiëren aan de hand van een bundeling van kenmerken. Deze kenmerken kunnen eigen zijn aan de woning zelf (bewoonbare oppervlakte, bouwjaar, tuin, ...) of aan de ligging van de woning. Het geheel van kenmerken bepaalt de prijs van de woning. De methode van de hedonische prijzen gaat ervan uit dat voor elk kenmerk een impliciete geldelijke waardering bestaat en berekent deze. Binnen dit werkpakket zijn de indexering en update van het statistisch model achter de huurschatter opgenomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de resultaten van [de adhoc opdracht van het vorige Steunpunt Wonen](#).

Werkpakket 2: Vraag (betaalbaarheid, toegang en woonzekerheid)

In het werkpakket 'vraag' komen 3 strategische doelstellingen van het woonbeleid aan bod: de betaalbaarheid van wonen verbeteren, de woonzekerheid verhogen en de toegang tot wonen bevorderen. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen formuleert op deze aspecten van de vraag de volgende ambities voor 2050: menswaardig wonen is voor iedereen betaalbaar, iedereen heeft de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning en iedereen heeft toegang tot een woning.

Een goed inzicht in de verschillende deelaspecten van de vraagzijde van de woningmarkt is cruciaal om vanuit het beleid gericht en effectief te kunnen inzetten op het ondersteunen van diegenen die niet zelfstandig in staat zijn om hun woonbehoeften te realiseren en de geformuleerde langetermijndoelstellingen te bereiken. Hiertoe is het van belang om enerzijds voldoende kennis te verwerven over de omvang en de aard van de woningvraag, met bijzondere aandacht voor de woonbehoeftige huishoudens, en de (te verwachten) evoluties op basis van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen (zie ook 2.3 Woonaanbod). Anderzijds moeten we voldoende zicht hebben op de specifieke drempels en obstakels waarmee woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen, en in het bijzonder de huishoudens in de meest kwetsbare situatie, geconfronteerd worden om toegang te krijgen tot een betaalbare, kwaliteitsvolle woning met de nodige woonzekerheid. De huishoudens in een situatie van (dreigende) dak- en thuisloosheid zijn een extreme illustratie van een woningvraag die niet adequaat beantwoord wordt, maar ook andere groepen hebben moeite om op de woningmarkt hun woonbehoeften te realiseren.

Waar staan we in het pad naar de realisatie van de doelstellingen op vlak van betaalbaarheid, toegang en woonzekerheid?

De evolutie in de indicatoren uit het Woonbeleidsplan en bij uitbreiding uit de Vlaamse Woonmonitor geven hierop een eerste aanzet van antwoord. Daarnaast kunnen ook andere vaststellingen en analyses aangebracht worden om een duidelijker beeld te krijgen van de ontwikkelingen op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid en toegankelijkheid van het wonen in Vlaanderen. De evoluties op deze aspecten variëren enerzijds al naargelang de woningmarktsegmenten, waarbij in het bijzonder de private huurwoningmarkt, gezien de aanzienlijke problemen, voldoende aandacht behoeft. Anderzijds is het relevant om te differentiëren naar bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld jongvolwassenen, eenoudergezinnen, nieuwkomers, ouderen, grote gezinnen, personen met een handicap, ...), omdat problemen van betaalbaarheid, woonzekerheid en toegang zich immers niet voor iedereen gelijk manifesteren.

Het is niet eenvoudig om een goed zicht te krijgen op de omvang en de aard van de verblijfsomstandigheden van alleenstaanden en gezinnen in een precare situatie van (dreigende) dak-

en thuisloosheid. Het onderzoek 'Bouwstenen voor een detectiesysteem verborgen woonnoden' uitgevoerd door het Steunpunt Wonen 2021-2026, gaf een eerste aanzet voor een detectiesysteem op basis van verschillende data- en informatiebronnen. De resultaten van dit onderzoek vormen een goede basis om het voorgestelde detectiesysteem te operationaliseren en verder te verfijnen.

Om een beter zicht te krijgen op de moeilijkheden en drempels, maar ook de opportuniteiten, waarmee alleenstaanden en gezinnen in een kwetsbare situatie te maken krijgen bij het realiseren van hun recht op wonen is het interessant om levens- en woonpaden van specifieke groepen in beeld te brengen, bijvoorbeeld dak- en thuislozen, ex-gedetineerden, verlaters psychiatrische instelling, jongvolwassenen, nieuwkomers, partners (en hun kinderen) na relatiebreuk, ... Naast de beschrijving van de woonhistoriek, ligt in het bijzonder de nadruk op de ervaren drempels en moeilijkheden, maar ook op de toegang tot en het gebruik van steunmaatregelen, dienstverlening en begeleiding en de aangewende (financiële) overlevingsstrategieën. Dit kan bijdragen tot een beter inzicht in de kritische voorwaarden en succesfactoren die naar een verbetering van de woonsituatie leiden, de rol en bijdrage van de bestaande beleidsinstrumenten en suggesties voor nieuwe beleidsmaatregelen.

Wat is de bijdrage en impact van het gevoerde beleid / het huidige instrumentarium om de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de toegankelijkheid te verbeteren en de langetermijndoelstellingen te realiseren?

Er wordt een waaier aan instrumenten ingezet om alleenstaanden en gezinnen, in het bijzonder de meest woonbehoeftige huishoudens, te ondersteunen bij het realiseren van hun woningvraag. Welke mechanismen bevorderen en/of verhinderen de realisatie ervan? Wat is de impact van het gevoerde beleid op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid en toegankelijkheid, maar ook op vlak van woningkwaliteit en aanbod en wat zijn de voor- en nadelen van het huidige beleid? In welke mate dragen de maatregelen bij tot een structurele verbetering van de woonsituatie van woonbehoeftige huishoudens? Welke huishoudens worden bereikt met de verschillende woonsubsidies (cf. [verdelingsstudie](#))? Daarnaast, bereiken we effectief de huishoudens in de meest kwetsbare situatie (mensen in een preciaire woonsituatie en al dan niet dreigende uithuiszetting) en wat is de impact van oa de toenemende voorwaardelijkheid van rechten, non-take-up, mattheuseffect, discriminatie, vermaatschappelijking van de zorg, ...? Hierbij aansluitend stelt zich de vraag hoe situaties met (hoog) risico op uithuiszetting tijdig onderkend kunnen worden, zodat door woon- en welzijnsactoren optimaal ingezet kan worden op preventieve begeleiding en ondersteuning.

In de sociale huur geldt vanaf 1 januari 2024 een [nieuw eengemaakt toewijzingsmodel](#), zowel voor ingehuurd als voor eigen woningen van woonmaatschappijen. Naast de algemene vraag naar het bereik van de sociale huisvesting, stelt zich specifiek de vraag of alleenstaanden en gezinnen in de meest kwetsbare situatie voldoende aan bod komen (cf. invulling pijler 2 en pijler 3). Hoe verhoudt de toewijzing aan specifieke doelgroepen zich tot de vraag? (pijler 2). Wat is de impact van de strengere regels rond lokale binding? Wat is de rol van de lokale welzijnsactoren (in de toewijzingsraad) in het bereiken van doelgroepen? In hoeverre zorgt de decentralisering voor ongelijkheid bij het realiseren van het recht op wonen? Daarnaast is het relevant om ruimer [de in- en uitstroom van sociale huurders](#) in beeld te brengen. De laatste jaren wordt beleidsmatig meer de nadruk gelegd op een sociale huurwoning als een tijdelijke steunmaatregel met het oog op het verbeteren van de socio-economische positie en uitstroom naar de private woningmarkt. Wat is het profiel van de in- en uitstromers, in welke mate realiseren sociale huurders effectief socio-economische mobiliteit, waar komen uitstromers terecht?

Aangezien het woonbeleid zich niet in het luchtledige manifesteert, kunnen ook ontwikkelingen in andere beleidsdomeinen en maatschappelijke, socio-economische en demografische trends een impact hebben op de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de toegankelijkheid. Deze dienen dan ook meegenomen te worden in de analyse.

In het kader van de avondroodclausule (zie WP1) die bepaalt dat alle structurele subsidies vijfjaarlijkse geëvalueerd moeten worden, wordt van de opdrachtnemer verwacht om volgende beleidsinstrumenten te evalueren:

- Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (FBU) (publicatie in 2027)
- Aanpassingspremie (publicatie in 2027)
- Huurwaarborglening (publicatie in 2029)
- Verzekering Gewaarborgd Wonen (publicatie in 2029)

Wat is er nodig om verdere stappen te zetten richting een woningmarkt waar iedereen toegang heeft tot een betaalbare en woonzekere woning?

Op basis van voorgaande analyses van de feitelijke situatie en het gevoerde beleid, willen we ten slotte komen tot een inzicht in de bestaande lacunes en aanbevelingen voor het toekomstige beleid. Met welke ontwikkelingen die impact hebben op de vraag moet rekening gehouden worden en waar moet (extra) op ingezet worden om verder te kunnen evolueren naar de realisatie van de beoogde doelstellingen tegen 2050 op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid en toegankelijkheid?

Werkpakket 3: Woonaanbod

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen stelt dat een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn en waar gezinnen over keuzevrijheid beschikken cruciaal is om de andere doelstellingen van het woonbeleid (woningkwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid, toegang) te realiseren. De afstemming situeert zich op verschillende dimensies: zowel kwantitatief als kwalitatief, alsook in de toekomst en in het heden. Maar ook afstemming met het ruimtelijk beleid is hier cruciaal. De uitdaging om een kwalitatief aanbod aan duurzame en voor diverse doelgroepen 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.

Waar staan we in pad het naar een evenwicht tussen aanbod en vraag dat vooropgesteld wordt in 2050?

In eerste instantie biedt de evolutie van de vooropgestelde indicatoren uit het Woonbeleidsplan en bij uitbreiding uit de Vlaamse Woonmonitor een antwoord. Tegelijkertijd kunnen ook andere elementen aangebracht worden om een duidelijker beeld te krijgen over de (al dan niet) afstemming van het aanbod op de vraag. Omdat het woningaanbod verdeeld is over verschillende woningmarktsegmenten is het in tweede instantie interessant om dieper in te gaan op bepaalde segmenten, in het bijzonder de private huurmarkt. Waar groeit de huurmarkt, en waar neemt ze af? Welke huurwoningen komen erbij en welke verdwijnen? Is er voldoende aanbod voor alle huishoudtypes? In welke mate heeft het fenomeen 'split incentive' een impact op het aanbod en/of op de prijzen? Hoe manifesteert zich residential sorting op de huurmarkt? Wat is de impact van gentrificatie op de huurmarkt? Het hanteren van een mix methods-perspectief is noodzakelijk om een gedegen zicht te krijgen op deze verschillende processen. Dergelijke meer dynamische analyses kunnen niet alleen weergeven hoe de huurmarkt verandert, maar ze kunnen daar ook verklaringen voor geven en een zicht geven op waar bijkomend aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor diverse doelgroepen nodig is. Dit oppert dan weer de vraag hoe een ruimtelijk gedifferentieerd aanbodbeleid te realiseren.

Wat is de bijdrage en impact van het gevoerde beleid / het huidige instrumentarium op het evenwicht tussen vraag en aanbod?

Mede als reactie op de onevenwichten op de woningmarkt werden verschillende beleidsinitiatieven gericht op het woonaanbod genomen. Hoe kan het geheel aan dergelijke maatregelen getypeerd worden? Wat zijn de voor- en nadelen van dergelijk aanbodbeleid? Een antwoord hierop vergt eerst een diepgaandere analyse, zowel via kwantitatief als kwalitatief onderzoek, van welke impact bepaalde beleidsbeslissingen hebben zowel op de prijzen als op het aanbod op de woningmarkt en de verschillende woningmarktsegmenten. Voorbeelden van enkele recent genomen maatregelen zijn: Welke types van bijkomend woonaanbod heeft het budgethuren op de markt gebracht en welke impact heeft dat op de betaalbaarheid? Wat is het effect van het geconventioneerd verhuren/budgethuren op het reguliere aanbod van kleinere eigenaars die hun woning sociaal willen verhuren via de woonmaatschappij? Hoe zou budgethuren kunnen bijdragen tot het verhogen van het aanbod op het lagere segment van de huurmarkt? Wat is de impact van het invoeren van een verplicht conformiteitsattest op het aanbod en de prijzen op de huurmarkt? Wat is het effect van de energieverplichtingen (zowel in het kader van de minimale kwaliteitsnormen als vanuit energie) en EPC-verplichting? Wat is het te verwachten effect van het niet indexeren van de huurprijs van slechte woningen? Wat is de impact van hervorming van de sociale huursector op het aanbod? Is er nog potentieel om het inhuurmodel te versterken? En kan dit potentieel in kaart gebracht worden?

Omwille van de raakvlakken met andere beleidsvelden, in het bijzonder het ruimtelijke beleid, kunnen ontwikkelingen in die andere beleidsvelden ook een impact hebben op het aanbod van woningen. Dergelijke transversale benadering dient dan ook meegenomen te worden in de analyse.

Wat is er nodig om verdere stappen te zetten richting een evenwichtige woningmarkt in 2050?

Na een analyse van de feitelijke situatie en het gevoerde beleid dringt zich een blik op de toekomst op. Dit slaat zowel op het inschatten van ontwikkelingen die impact hebben op het aanbod als op de te nemen beleidsmaatregelen.

Een veelvuldig gestelde vraag is hoe demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing, gezinsverdunding, migratie) de vraag naar woningen zullen bepalen en bijgevolg relevant zullen zijn voor het aanbod. Hierbij gaat het niet enkel over een kwantitatieve afstemming maar evenzeer kwalitatief. Wat betekent het proces van gezinsverdunding voor het woningtype bijvoorbeeld?

Het zicht kunnen krijgen op de woonbehoefte is ook voor woonmaatschappijen een noodzakelijk gegeven. In de praktijk blijkt echter dat het voor woonmaatschappijen allesbehalve evident is om dit in kaart te brengen. Hoe kunnen ze de aanboduitbreiding afstemmen op de noden? Is dit wenselijk werkingsgebied per werkingsgebied of eerder over werkingsgebieden heen? Waar zitten nog groeikansen voor het doorverhuurmodel? Welke andere elementen zijn van belang bij het ontwikkelen van een tool die woonmaatschappijen kan ondersteunen bij het inschatten van de woonbehoefte en het hierop afstemmen van hun plannen?

Het afstemmen van het woningaanbod op de vraag wordt veelal ingevuld door het bouwen van nieuwe woningen en niet zozeer door het beter benutten van de bestaande voorraad. Dit heeft niet enkel te maken met het gegeven dat het relatief minder extra woongelegenheden zal opleveren. Het is gewoonweg ook niet eenvoudig om in te spelen op een betere benutting. Tegelijkertijd biedt het opportuniteiten en kan het ook winsten opleveren op het vlak van het inperken van het ruimtebeslag, verdichtingsmodelijkheden. Het is dan ook belangrijk om bijvoorbeeld te bekijken hoe je het wonen boven winkels kan faciliteren? Of hoe kan je de verhuismobiliteit versterken? Kunnen alternatieve woonmodellen hierbij een faciliterende rol spelen? Of hoe dient de reconversie van verkaveling aangepakt te worden? Of hoe kan de structurele leegstand beter benut worden los van de bestaande sanctionerende maatregelen?

Uit eerder onderzoek kwam naar voor dat een tekort aan draagvlak een heel belangrijke remmende factor is voor de uitbreiding van het sociaal woonaanbod. Ook bij projectontwikkelingen op de private markt is een van de vertragende factoren het indienen van bezwaren, zeker in die gevallen waarbij verdichting nagestreefd door bijvoorbeeld het creëren van extra bouwlagen. Dergelijk draagvlak zal evenwel belangrijker worden gezien de beleidsmatige gewenste richting naar kwalitatieve kernversterking. De achterliggende dynamieken van het ontbreken van draagvlak bleven evenwel op de achtergrond alsook hoe effectief ingespeeld kan worden om dergelijk draagvlak te creëren. Wat zijn de voornaamste factoren die het draagvlak aantasten? Hoe kan hierop worden ingespeeld? Welke rol wordt daarbij idealiter opgenomen door de verschillende betrokken actoren (namelijk, de initiatiefnemer zoals woonmaatschappijen en private ontwikkelaars, het lokaal bestuur, eventueel bovenliggende structuren zoals IGSs en en/of provincies en het Vlaamse Gewest)? Specifieke aandacht dient hierbij uit te gaan naar het sociaal woonaanbod, daar hier mogelijks nog bijkomende elementen een rol kunnen spelen (zoals de reputatie van sociale huisvesting die het NIMBY-effect versterkt).

Werkpakket 4: Woningkwaliteit

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen stelt een duidelijke ambitie voor het Vlaamse woningpatrimonium op het vlak van woningkwaliteit: in 2050 moeten alle woningen kwaliteitsvol zijn, wat wil zeggen dat ze voldoen aan de minimale woningkwaliteits-normen die het menswaardig wonen moeten garanderen. Ook de langetermijndoelstelling vanuit het energie- en klimaatbeleid is duidelijk: in 2050 moeten alle woongebouwen een EPC-label A hebben.

We weten dat de uitdaging om deze doelstellingen te realiseren nog bijzonder groot is. Het woningkwaliteitsbeleid stelt zich daarom twee doelen. De eerste focus is, zoals vooropgesteld in het Woonbeleidsplan Vlaanderen, de realisatie van de minimumkwaliteit van elke woning als garantie voor het recht op menswaardig wonen. Het secundaire doel is het streven naar een globale verbetering van de woningkwaliteit, ruimer dan het minimale niveau, inclusief verduurzaming. Dit secundaire doel kadert

in bredere doelstellingen van de Vlaamse overheid wat betreft omgevingskwaliteit, klimaatbestendigheid, locatiebeleid, mobiliteit, circulaire economie,

De realisatie van de woningkwaliteitsdoelen gebeurt via een piramidale aanpak, die staat voor een beleidsstrategie die maximaal uitgaat van een sensibiliserende en aanmoedigende aanpak, via positieve prikkels. Aanvullend worden instrumenten ingeschakeld die toenemende druk zetten om zich te conformeren aan de minimale woningkwaliteit, gaande van administratieve maatregelen tot strafsancities. Het woningkwaliteitsbeleid heeft daarbij oog voor een gedifferentieerde aanpak voor de verschillende deelmarkten, aangezien de problemen en strategieën om daaraan tegemoet te komen anders zijn op de eigendomsmarkt en de huurmarkt.

Waar staan we in het pad naar een woningpatrimonium dat de minimale woningkwaliteit garandeert en de nodige bijdrage levert aan de realisatie van de klimaatdoelstellingen?

Om deze eerste vraag te beantwoorden, bieden de eerste resultaten van de woonsurvey en woningscreening 2023 reeds een aantal inzichten. Verder kwantitatief onderzoek, op deze en andere bronnen, is echter aangewezen om tot een diepgaander beeld te komen van de verschillen tussen doelgroepen, segmenten en type woningen, achterliggende tendensen, verklaringen en knelpunten en de afstand van de huidige toestand van de woningen tot de langetermijndoelstellingen. In het verleden werd reeds onderzoek gedaan naar de omvang van het segment noodeigenaars en -huurders, en naar de renovatie-activiteit, de kostprijs en drempels en capaciteit in de bouwsector. Ook werd een inschatting gemaakt van de renovatiekosten nodig om de woningen conform de minimale normen en de energiedoelstellingen te maken. Om de huidige situatie en de opdracht die nog voor ligt goed in beeld te krijgen, dringt een actualisering van deze onderzoeken zich op, aangevuld met nieuw onderzoek op basis van nieuw ontsloten databronnen.

De impact van de kwaliteit van de woning op de gezondheid en het welzijn van de bewoners en daardoor ook op andere levensdomeinen, is tot nog toe weinig belicht in onderzoek in Vlaanderen, hoewel dit een belangrijke factor is in de invulling van het recht op menswaardig wonen. Daarom dringt onderzoek in dit domein zich op. Dit kan vertrekken van een analyse van de beschikbare (internationale) literatuur, om vervolgens te verkennen welke kennis en data voor Vlaanderen reeds voorhanden zijn en een eerste stap te zetten in de uitbreiding daarvan.

Er zijn heel wat kwantitatieve gegevens voorhanden die de nodige analyses toelaten om bovenstaande vragen te beantwoorden. Niettemin kan kwalitatief onderzoek de mogelijkheid bieden dit verder uit te diepen en op zoek te gaan naar achterliggende verklaringen en dynamieken.

Wat is de bijdrage en impact van het gevoerde beleid / het huidige instrumentarium op het verbeteren van de woningkwaliteit?

In het tweede luik van dit werkpakket wordt gekeken naar het gevoerde en huidige woningkwaliteits- en energiebeleid. In welke mate slaagt het huidige pakket aan instrumenten erin om het traject naar de realisatie van de langetermijndoelstellingen te ondersteunen en/of te versnellen? Welke factoren werken stimulerend of belemmerend? Wat zijn de effecten op andere doelstellingen van het woonbeleid zoals betaalbaarheid en woonzekerheid (zie WP2) en het woonaanbod (zie WP3)? Daarbij wordt zowel gekeken naar het renovatiebeleid als naar het juridisch woningkwaliteitskader. Ook de invloed van het beleid van andere beleidsvelden en ontwikkelingen buiten wonen worden in rekening gebracht.

Voor het renovatiebeleid is een cruciale vraag of de bestaande mix van instrumenten onderling coherent en afgestemd is en in zijn geheel voldoende inspeelt op alle drempels die burgers weerhouden om een renovatietraject te starten. Volstaan de voorziene budgetten? Welke rol kunnen lokale besturen spelen in het aanmoedigen van renovaties? Zijn er verschillen tussen doelgroepen, segmenten en type woningen? Worden de doelgroepen die het meest tegen de drempels aanlopen, voldoende bereikt? Specifieke aandacht dient daarbij minimaal besteed te worden aan appartementsgebouwen, collectieve renovaties en private huurwoningen.

We wensen ook aandacht te besteden aan het juridisch kader en de verschillende procedures en instrumenten van de woningkwaliteitsbewaking. Zijn er voldoende waarborgen om de positie van bewoners te beschermen doorheen de procedures? Wat is de impact op de betaalbaarheid en de woonzekerheid en hoe gaan bewoners en organisaties daarmee om? Hoe faciliteert het juridisch kader de klimaat- en energietransitie binnen het woningpatrimonium? Levert het woningkwaliteitsbeleid een voldoende bijdrage aan de klimaat- en energietransitie?

Wat is er nodig om verdere stappen te zetten richting een woningmarkt waar alle woningen in 20250 van goede kwaliteit zijn?

Op basis van het antwoord op bovenstaande vragen wordt vervolgens de blik naar de toekomst geworpen. Dient het beleid bijgestuurd of versterkt te worden in functie van de realisatie van de langetermijndoelstellingen op vlak van woningkwaliteit en energie? Welke aanbevelingen kunnen worden geformuleerd voor het beleid van de komende jaren om de nodige vooruitgang te boeken wat betreft de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen? Deze aanbevelingen richten zich in eerste instantie op het woonbeleid, maar brengen ook de uitdagingen in de raakvlakken met andere beleidsvelden in beeld.

Werkpakket 5: Performante woonactoren

In de realisatie van de verschillende doelstellingen spelen verschillende woonactoren een belangrijke rol. Zo staat sedert 1997 in de Vlaamse Codex Wonen (voorheen de Vlaamse Wooncode) ingeschreven dat de gemeente de regisseur is van het lokale woonbeleid: "De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak waarbij aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving". Het vervullen van deze regisseursrol op een efficiënte en effectieve manier vergt dan ook de nodige bestuurskracht. Om een gebrek aan bestuurskracht op te vangen werd een reglementair kader voor intergemeentelijke samenwerking uitgewerkt. De evaluatie van deze subsidie (Vanderstraeten ea, 2023) toont aan dat deze subsidie een meerwaarde heeft o.a. op het vlak van bestuurskracht. Tegelijkertijd merken de onderzoekers op dat niet alle gemeenten er voor kiezen om deel te nemen aan een IGS lokaal woonbeleid. Dit zijn ook kleinere gemeenten waar dan een woonbeleid sterk achterwege blijft. Het achterblijven van gemeenten doet de vraag rijzen welke andere instrumenten ingezet kunnen worden in antwoord op een te gebrekkige bestuurskracht. Vooraleer hierop een antwoord te kunnen formuleren, dient verduidelijkt te worden wat een bestuurskrachtige gemeente op het vlak van lokaal woonbeleid inhoudt. Naast een vraag naar de definitie van bestuurskracht rijst ook de vraag hoe we dit kunnen meten. Wat zijn de vereisten op het vlak van beleids-, financiële en ambtelijke capaciteit (personeel en expertise) en op het vlak van output en samenwerking met andere actoren? Hoe speelt de lokale context een rol? Een volgende stap is dan achterhalen hoe lokale besturen te ondersteunen in het verhogen van hun bestuurskracht in functie van lokaal woonbeleid. Belangrijk hierbij is om ook het perspectief van de lokale besturen erbij te nemen.

Een meer specifieke, gerichte vraag is hoe, bij het opleggen van een nieuwe langetermijndoelstelling voor sociale woningen, gemeenten aangezet kunnen worden om effectief de doelstelling (mee te helpen) realiseren. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat deze doelstelling een gedeelde doelstelling wordt? Hoe kunnen gemeenten gestimuleerd worden? Wat is de meerwaarde van handhavinginstrumenten of wat bereiken deze niet (cf aantasten vertrouwen)? Wat zijn de voor- en nadelen van positieve of negatieve vormen? Welke pistes kunnen hiertoe bewandeld worden?

En dit brengt ons bij een andere belangrijke actor, namelijk de woonmaatschappijen. Na een periode van intense hervormingen en herstructurering is de opzet om de woonmaatschappijen de nodige tijd te geven om ten volle tot bloei te komen. Hoewel het uitbouwen van efficiënte en effectieve deelwerkingen enige tijd in beslag kunnen nemen, duiken er signalen op dat het opnemen van inhuurmodel binnen de woonmaatschappijen niet vlot verloopt. In welke mate ligt dit aan het gegeven dat er minimaal aantal/aandeel nodig is om effectief te kunnen zijn? Wat is het belang van het inhuren tegenover andere beleidsdoelstellingen? Hoe kunnen woonmaatschappijen gestimuleerd worden om op dit model in te zetten? Welke rol kunnen de lokale besturen hierbij spelen? Een andere insteek is om proactief te onderzoeken welke mogelijkheden voor uitbreiding en verbreding van de taken en de opdrachten van de woonmaatschappij in het woonbeleid er zich aandienen. We denken hierbij in eerste instantie aan het bijdragen aan de renovatie van private huurwoningenbestand.

Zoals hierboven vermeld is de gemeente de mede-uitvoerder van het centraal beleid en kreeg de gemeente de voorbije decennia een grotere rol. Hoewel door de decentralisatie meer en meer taken toebedeeld worden aan het lokale niveau, blijft de eindverantwoordelijkheid voor de realisatie van het recht op wonen voor alle huishoudens bij de Vlaamse overheid liggen. Zet de decentralisatie dit uitgangspunt onder druk? Welke elementen zijn dermate essentieel voor de realisatie van het recht op wonen dat Vlaanderen ze in handen moet nemen (door het zelf te doen of de autonomie te begrenzen

/ een verplichting in te stellen)? Zitten de juiste verantwoordelijkheden, instrumenten/hefbomen wel effectief op het juiste beleidsniveau?

In het kader van de avondroodclausule (zie WP1) die bepaalt dat alle structurele subsidies vijfjaarlijkse geëvalueerd moeten worden, wordt van de opdrachtnemer verwacht om volgende beleidsinstrumenten te evalueren:

- Evaluatie huurders- en verhuurdersorganisaties en Initia (publicatie in 2030)

6.1.3 Ad hoc opdrachten

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

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

6.2 Specifieke selectiecriteria

Specifieke beoordelingscriteria voor de selectie van een consortium zijn:

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