



2023

Jaarrapport Woonmaatschappijen

De databanken van Wonen in Vlaanderen en de jaarverslagen van de erkende woonmaatschappijen vormen de basis van dit Jaarrapport 2023



INHOUDSTAFEL

1 VOORWOORD

3 WERKINGSGEBIED & ORGANISATIE

Personeel	5
Financiering	8

10 PATRIMONIUM/STENEN

Groei	11
Huurwoningen en ingehuurde woningen	12

17 WONINGTYPES

Woningtypes en slaapkamers	18
Gemiddelde huurprijs	18
Leegstand	22
Innovatieve projecten	25

27 HUURDERS

Kandidaat-huurders	28
Aantallen	28
Verhuringen binnen sociaal huurstelsel	36
Verhuringen buiten sociaal huurstelsel	37
Doorstroom	39

42 BEGELEIDING-INSpraak & PARTICIPATIE

Laagdrempelig / klantvriendelijk	43
Huurdersbegeleiding	43
Collectieve begeleiding,inspraak en participatie	46

47 (KANDIDAAT) VERHUURDERS OPVANGEN EN BEGELEIDEN

50 SAMENWERKEN MET LOKALE BESTUREN & WOON- EN WELZIJNSACTOREN

Lokale besturen	51
Wonen-Welzijn	52

53 KLACHTENBEHANDELING



Voorwoord

Initia heeft als kenniscentrum en dienstverlener voor de woonmaatschappijen de opdracht een jaarlijkse analyse te maken van de werking van de woonmaatschappijen op basis van aangereikte jaarrapportgegevens.

De databanken van Wonen in Vlaanderen en de jaarverslagen van de erkende woonmaatschappijen vormen de basis van dit Jaarrapport 2023. Er zal extra aandacht gaan naar de vroegere SVK-activiteiten.

Het opzet is dit jaarrapport ook voor te stellen aan de sector en het bredere publiek.

Sinds eind juni 2023 vormen alle 88 sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en 48 sociale verhuurkantoren (SVK's) met 41 woonmaatschappijen één woonactor per gemeente. 2023 was dan ook een bijzonder en bewogen jaar en de sectorale hervorming had natuurlijk impact op de dagdagelijkse werking.

Dat blijkt op voldoende wijze uit de voorwoorden of inleidingen die voorzitters en directeuren uitschreven. Met een overwegend positieve teneur, zoals “een jaarverslag vol hoogtepunten”, maar ook met nuchtere verwijzingen naar het gelopen traject van gecompliceerde fusies en splitsingen en overnames en soms met een uitdrukkelijk vraag naar regelrust en een nieuw financieringsmodel. Men spreekt eveneens over de goede onderlinge samenwerking of het samenspel met lokale besturen en partners allerlei.

De hervorming maakt dat de betreffende databanken erg verschillen met het verleden en dat een vergelijking met vorige jaren of het ontdekken van welbepaalde trends niet evident is. De fusieoperatie veroorzaakt als het ware een historische breuk in het cijfermateriaal.



Raf Drieskens
Voorzitter Initia Vlaanderen

Initia zal op basis van deze ervaring een gegevensmodel ontwerpen om in de toekomst data over de werking van de woonmaatschappijen te verzamelen en te verwerken

Intussen betonen wij alle respect voor het menselijk kapitaal in onze sector, de inzet van zovele medewerkers, bestuurders, partners, eigenaars en huurders waarmee we samenwerken!



Structuur Jaarrapport

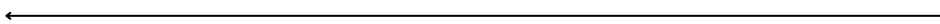
Dit jaarrapport start met een algemene organisatorische situering.

En is verder opgedeeld naar door WiV aangerekte gegevens over patrimonium: nieuw gerealiseerde huur- en koopwoningen, huurwoningen en ingehuurde woningen op de private huurmarkt, huurwoningen naar typologie en aantal slaapkamers, gemiddelde huurprijs en leegstand.

Dan volgen gegevens over toewijsbeleid met huurstelsels en huurders, huurders naar leeftijdscategorie, naar gezinsleden, naar inkomenscategorie, naar nationaliteit en uithuiszettingen.

Huurdersbegeleiding en huurdersparticipatie komt via narratieve jaarverslagen aan bod, alsook allerlei innovatieve projecten en samenwerkingsverbanden.

Daarna volgt een korte bespreking van de klachtenbehandeling op basis van het Jaarverslag 2023 en het Bemiddelingsboek van de Vlaamse Ombudsdienst.



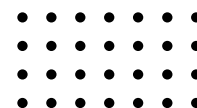


Werkingsgebied

Organisatie

Personeel

Financiering



Werkingsgebied en organisatie

Sommige sociale huisvestingmaatschappijen bestaan al meer dan 100 jaren. De bouw van goedkope huurwoningen voor alleenstaanden en gezinnen in de lagere inkomenscategorieën of volkshuisvesting kent dus een lange voorgeschiedenis. De sociale verhuurkantoren zijn van recentere datum, vanaf de jaren '80 van vorige eeuw.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen maakte dat SHM's en SVK's hervormden tot woonmaatschappijen. SHM's en SVK's bleven tot uiterlijk 30 juni 2023 erkend. Het veranderingstraject werd gefaciliteerd door VMSW en Wonen in Vlaanderen door middel van juridische en financiële ondersteuning, alsook via raamcontracten in functie van adviesverlening.

De woonmaatschappijen vertellen in hun jaarverslagen dan ook over dat traject. De algemene vergaderingen van 88 SHM's en 48 SVK's beslisten in 2022 of 2023 over de fusie, de splitsing of de partiële splitsing, dan wel over de overdracht van algemeenheid of bedrijfstak, dan wel over de individuele overdrachten en toekenning van gebruiksrechten.

De bedoeling is trouwens dat alle rechten uiterlijk op 1 januari 2028 zijn overgedragen.

Ook het Vlaams Woningfonds en VMSW zijn in deze grote operatie betrokken, alsook de lokale besturen. Deze laatsten kunnen hun sociale huurwoningen zelf sociaal blijven huren of in beheer geven of verkopen aan de woonmaatschappij of in erfpacht geven of inbrengen.

Er wordt in de Jaarverslagen toch met enige trots of bravoure verteld over de missie/visie/waarden/doelstellingen van de nieuwe maatschappijen, over het herziene organogram en over andere organisatorische aanpassingen.

De 41 nieuwe woonmaatschappijen werden in deze hervorming bovendien 'besloten vennootschappen'. Pro memorie: SHM's waren CVBA of NV. SVK's opereerden voorheen onder de vorm van VZW of welzijnsvereniging of OCMW.





Er zijn evenwel woonmaatschappijen die het sociaal ondernemerschap in de statuten verankerd houden, of verwijzen naar een wettelijk onderbouwd vermoeden van erkend te zijn en te blijven.

De lijst van aandeelhouders van de nieuwe woonmaatschappij wordt in vele jaarverslagen weergegeven en blijkt dat het typische samenspel van overheid, middenveld en vrije markt (private aandeelhouders) nog steeds speelt, al verschilt dit van woonmaatschappij tot woonmaatschappij en zijn de lokale besturen als aandeelhouder absoluut dominant.

Door het erkenningsbesluit van 31 augustus 2023 zijn 11 woonmaatschappijen erkend als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds: Woonsprong, Thuispunt Gent, Dender-Zuid, WoonST, Vlaamse Ardennen, Woonhaven, Woonboog, Leefgoed, Rivierenland, Kanvaz, WiL.

Het Vlaams Woningfonds zal de Vlaamse Woonlening voortaan verdelen via de eigen provinciale kantoren, via de 11 woonmaatschappijen en via zitdagen bij woonmaatschappijen die zelf geen kredietbemiddelaar zijn.

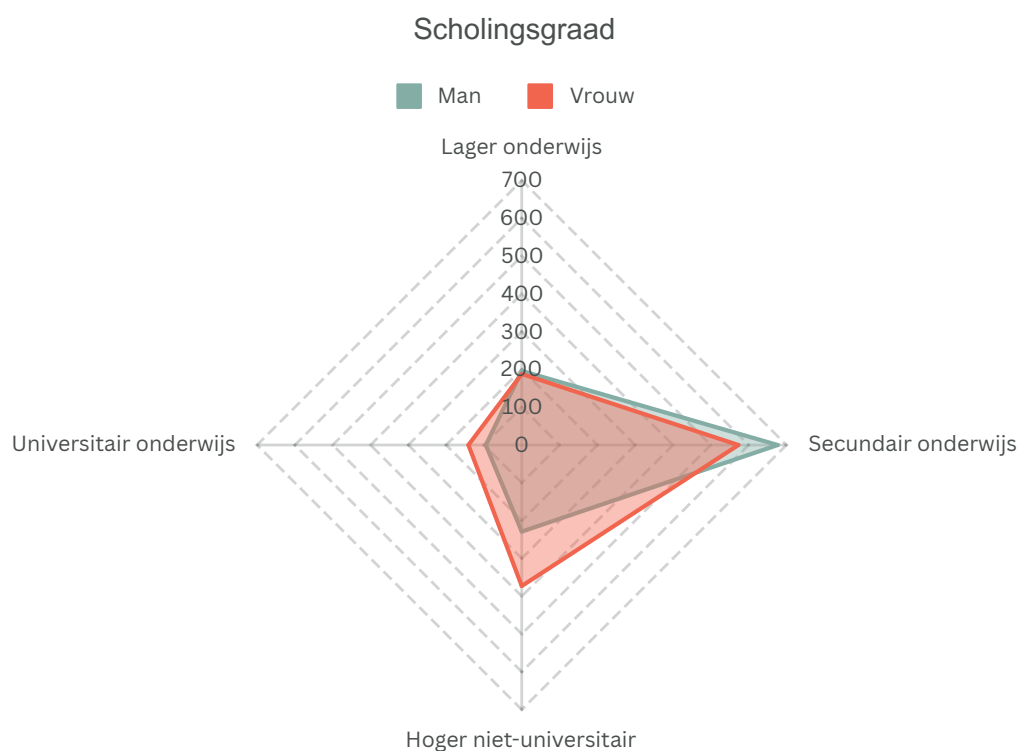
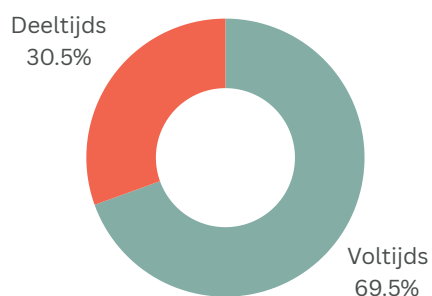
Het verlies van deze opdracht werd door verschillende woonmaatschappijen in het jaarverslag uitdrukkelijk betreurd. Het was immers een dienstverlening die nauw aansloot bij de kernopdracht.





Personeel

In 2023 stelden de woonmaatschappijen in het totaal 2.698 medewerkers tewerk of 2.472 VTE. Dit betekende € 180.814.379 aan personeelskosten over alle woonmaatschappijen heen. 80% van deze medewerkers hebben een bediendenstatuut. De man/vrouwverhouding is opvallend evenwichtig. Bij de mannen is 27% hooggeschoold, bij de vrouwen 40%.





In de volgende tabel wordt het aantal wooneenheden in eigendom/beheer weergegeven naast het aantal VTE-medewerkers binnen elke woonmaatschappij. Dit is echter gewoon een weergave van een verhouding. Er is een groot verschil tussen de specifieke werking van de woonmaatschappijen, tussen grotere en kleinere woonmaatschappijen, tussen stedelijk en landelijk gebied, enzovoort.

Een onderzoek begin 2023 naar in- en uitstroom van personeel toonde alreeds aan de tewerkstelling in de sector toenam, dat ongeveer 80% van de woonactoren de vacatures op minder dan 3 maanden kan invullen, dat het personeelsverloop ongeveer gelijkloopt met de Belgische arbeidsmarkt.

Toch kunnen we daaruit niet zomaar concluderen dat het traject woonmaatschappij geen negatieve impact heeft op de tewerkstelling in onze sector. Het was een turbulente tijd, zeker ook voor de personeelsleden in kwestie. Uit de vroegere jaarrapporten van HUURpunt bleek dat er best veel mensen afscheid namen in de jaren 2021 en 2022 (124 koppen).

En er loopt nog verder onderzoek van Initia naar de personeelsbezetting (functiegroepen en de invulling) met het oog op enerzijds een benchmark van de huidige personeelsbezetting in de sector en anderzijds een leidraad om woonmaatschappij te helpen bij het invullen van hun personeelsbezetting.

Tenslotte mag vermeld worden dat de Vlaamse subsidies van € 25.000 aan de (38) SVK's die een extra deeltijdse prospectiemedewerker inzetten ook in 2023 bleef aangehouden.





AANTAL WOONEENHEDEN EN VTE

WM	Eigen	Ingehuurde	Totaal	Personeel/VTE	WE/VTE
Thuisrand	1.512	311	1.823	63	29
Woonhaven Antwerpen	22.404	795	23.199	373	62
LeefGoed	5.688	330	6.018	83	73
Woonschakel Berg en Nete	1.405	166	1.571	17	92
Woonstroom	4.956	239	5.195	24	216
De Noorderkempen	1.458	39	1.497	16	94
Woonveer Klein-Brabant	1.512	46	1.558	20	78
Woonboog	3.583	499	4.082	62	66
Rivierenland	4.281	263	4.544	66	69
De Voorkempen	2.989	375	3.364	50	67
Woonkade Rupelstreek	1.913	111	2.024	33	61
TOTAAL ANTWERPEN	51.701	3174	54.875	807	68
Wonen in Limburg	21.119	2207	23.326	349	67
TOTAAL LIMBURG	21.119	2207	23.326	349	67
Woonpunt Waas	3.262	196	3.458	26	133
stek92	3.640	200	3.840	50	77
Meetjesland	3.071	237	3.308	41	81
Thuispunt Gent	10.073	340	10.413	206	51
Dimensa	6.747	333	7.080	103	69
de Thuisbouwer	2.308	51	2.359	20	118
Dender-Zuid	4.523	698	5.221	71	74
Tuinwijk	1.408	71	1.479	20	74
Vlaamse Ardennen	2.191	163	2.354	24	98
WoonST	3.253	344	3.597	53	68
Woonpijler	974	125	1.099	16	69
TOTAAL OOST-VLAANDEREN	41.450	2758	44.208	630	70
Providentia	3.192	317	3.509	40	88
GMH	1.973	73	2.046	26	79
Woonpunt Zennevallei	1.801	212	2.013	33	61
Dijledal	3.371	122	3.493	63	55
KANVAZ	4.426	500	4.926	55	90
Woon trots	2.861	97	2.958	35	85
IVMH	1.719	27	1.746	20	87
TOTAAL VLAAMS-BRABANT	19.343	1348	20.691	272	76
Zetus	1.129	375	1.504	21	72
Vivendo	5.883	509	6.392	68	94
Vivus	3.377	309	3.686	35	105
Ons Onderdak	1.843	111	1.954	23	85
SW+	3.565	530	4.095	56	73
Impuls Menen-Wervik	2.702	121	2.823	31	91
Woonsprong	4.107	622	4.729	80	59
Thuiswest	5.717	1029	6.746	89	76
Woonstart	799	212	1.011	18	56
IJzer en Zee	1.909	279	2.188	32	68
Elan	2.317	44	2.361	23	103
TOTAAL WEST-VLAANDEREN	33.348	4.141	37.489	476	79
TOTAAL	166.961	13.628	180.589	2534	71



Financiering

De Vlaamse overheid voorziet steunmaatregelen bij sociale woonprojecten. Een sociale woonactor krijgt voor sommige verrichtingen een subsidie of kan een (gesubsidieerde) lening aangaan bij de VMSW. Daarnaast beheert de VMSW ook de financiële middelen van de sociale woonactoren en voert ze in hun naam betalingen uit.

Er zijn ook subsidies of leningen die niet rechtstreeks verbonden zijn aan investeringen in sociale woonprojecten - woningbouw, renovatie of infrastructuraanleg - zoals voor doorverhuuractiviteiten, kredietbemiddeling en de gewestelijke sociale correctie (om exploitatiekosten op te vangen die het gevolg zijn van de sociale huuractiviteit).

Uit de cijfers van WiV blijkt dat er vorig jaar vanuit VSMW voor 850 miljoen euro leningsmachtigingen werden voorzien voor financiering van programma's in de huursector.

De rekeningcourant geeft de stand van zaken van alle rekeningen samen. Het gaat dus om financiële middelen die de woonmaatschappijen niet onmiddellijk nodig hebben. De laatste drie jaren noteren we een duidelijke daling van 781,9 miljoen euro over 737,1 miljoen euro naar 668,9 miljoen euro. Dit betekent dus dat de woonmaatschappijen minder geld binnenkrijgen en meer geld opdoen. In 2021 was er de herziening van de huurprijs, met stijgende inkomsten tot gevolg. Maar in 2022 begon de voorbereiding van de grote fusieoperatie met extra kosten voor consultancy en begeleiding. Het gaat hier om stijgende uitgaven binnen de woonmaatschappij zelf.

De rekeningencourant van de woonmaatschappijen zijn allemaal positief, in totaal gaat het om 727,4 miljoen euro in 2023 (KT+LT+ herinvesteringsverplichtingen). Vorig jaar was dat nog meer dan 800 miljoen euro.

Er liepen leningen aan woonactoren voor meer dan 11 miljard euro. Voor woonmaatschappijen 10,8 miljard euro en voor andere actoren 39,4 miljoen euro. Voor het BOF (Bijzonder Overheidsfonds) is Vlaanderen de schuldactor, het betreft gesubsidieerde leningen zoals FS3, en ging over 9,6 miljard euro. Voor het GAF (Globaal Autonoom Fonds) is VMSW de schuldactor. Het betreft marktconforme leningen voor 1,17 miljard euro, zowel bulletleningen van 1 tot 3 jaar als annuïteiten tot 30 jaar. Het financieringssysteem FS3 vormde de grootste brok: 712 mio euro verstrekt in 2023.

De gegevens over verwerkte betalingen door VMSW in opdracht van de sector - vooral in functie van nieuwbouw en renovatie van woningen - tonen aan dat het aantal betalingen stelselmatig is gedaald en dat ook de betaalde bedragen stelselmatig zijn gedaald, en dit in tegenstelling tot betalingen betreffende infrastructuur.

Conclusie: enerzijds verloopt de schuldopbouw minder snel, anderzijds vertraagt de projectontwikkeling behoorlijk.



In 2023 werd voor de SVK-activiteiten € 27.435.310 aan Vlaamse basis- en aanvullende subsidies verstrekt en € 802.271 aan groei-subsidies. Belangrijk zijn ook de € 1.334.969 VIA-subsidies*.

SVK's ontvingen ook financiële ondersteuning vanuit lokale besturen. Vanuit het overzicht van de jaarverslagen 2023 zien we dat 195 lokale besturen voor € 3.608.653,49 blijven steunen. De bijdragen gingen van € 33 euro tot € 796.668,72 (stad Gent). In 2022 waren dat nog 239 besturen met € 3.765.338,77. In 2021 telden we 240 lokale besturen met in totaal € 3.447.517,57. In 2020 was dat € 3.618.619,68.

De tussenkomsten gebeurden op basis van verschillende formules:

- *Op basis van aantal inwoners in de gemeente
- *Op basis van aantal inwoners gecombineerd met aantal beheerde woningen in de gemeente
- *Op basis van aantal beheerde woningen in de gemeente
- *Op basis van een forfaitair bedrag
- *Op basis van 50% grootte huurmarkt en 50% herkomst huurder
- *Andere regeling (bijvoorbeeld lokale huursubsidie)

En ook provincies gaven extra subsidies. Vlaams-Brabant voorzag en voorziet renovatiesubsidies aan eigenaars die hun pand verhuren aan SVK's. De subsidie bedroeg 60% van de uitgevoerde werken met een maximum van € 10.000. En tot € 5.000 voor een pand dat reeds in beheer is en waar gedurende de inhuur renovatiewerken moeten worden uitgevoerd. In 2023 ging dit om € 235.909. Er kunnen ook renteloze leningen worden aangevraagd tot maximaal € 25.000 voor de werken uitgevoerd aan woningen in kader van geplande verhuur aan een woonmaatschappij. Dit niet enkel voor nieuw in te huren panden maar ook om de kwaliteit in de reeds ingehuurde panden te verbeteren.



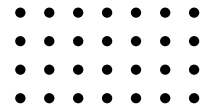
De Provincie Oost-Vlaanderen wenste SVK-woninggroei te stimuleren en dit met bijzondere aandacht voor gemeenten waar weinig of geen aanbod is. Het totale subsidiebedrag per jaar bedraagt meestal om en bij de € 300.000 maar voor 2024 werd € 579.606,13 subsidies toegekend aan de 11 Oost-Vlaamse Woonmaatschappijen voor de realisatie van 397 woningen.

Maar de ondersteuning gaat natuurlijk nog breder. Antwerpen en West-Vlaanderen steunen 'innovatieve projecten'. In Antwerpen bijvoorbeeld via het project 'Wonen met kansen' waarbij leegstaande sociale woningen een tijdelijke invulling kregen.

**Een basissubsidie is afhankelijk van vaste aantallen ingehuurde woningen. Een aanvullende subsidie wordt verstrekt voor elke extra woning bovenop die vaste aantallen. Een groeiusubsidies geldt voor het aantal nieuwe inhuringen. In het raam van Vlaamse intersectorale akkoorden worden subsidies verstrekt in functie van kwaliteitsvolle dienstverlening.*



Patrimonium Stenen





Overzicht van nieuw gerealiseerde huur en koopwoningen, groei

De woonmaatschappijen realiseerden in 2023, 1183 nieuwe huurwoningen en 310 nieuwe koopwoningen.

Gerealiseerd	2019	2020	2021	2022	2023
Koopwoning	602	1009	819	365	310
Huurwoning	1.889	1.861	1.386	1.219	1.183

Dat lijkt minder dan voorgaande jaren, maar er zijn vele projecten in voorbereiding of in uitvoering, alsook opvallend veel renovatieprojecten.

Gegunde	2019	2020	2021	2022	2023
Koopwoning	426	436	327	248	176
Huurwoning	1.463	1.272	1.392	952	1.174

Gerenoveerd	2019	2020	2021	2022	2023
Voorontwerp	1.832	2.235	1.155	1.048	1.095
Gunning	1.908	2.884	2.320	782	635
Oplevering	1.829	2.057	1.872	2.145	1.724
Totaal	5.569	7.176	5.347	3.975	3.454

Daarnaast werden in 2023:

- 471 sociale koopwoningen verkocht
- 157 sociale huurwoningen verkocht
- 170 goede woningen aangekocht
- 221.775m² gronden aangekocht met een gemiddelde van 1.667m²

De woonmaatschappijen nemen de stand van zaken van deze projecten op in hun jaarverslagen, veelal met beeldmateriaal.



Huurwoningen en ingehuurd woningen

De woonmaatschappijen hadden in 2023 166.961 eigen huurwoningen en 13.628 ingehuurd woningen in hun beheer.

WM PROVINCIE ANTWERPEN	Eigen	Ingehuurd
Thuisrand	1.512	311
Woonhaven Antwerpen	22.404	795
LeefGoed	5.688	330
Woonschakel Berg en Nete	1.405	166
Woonstroom	4.956	239
De Noorderkempen	1.458	39
Woonveer Klein-Brabant	1.512	46
Woonboog	3.583	499
Rivierenland	4.281	263
De Voorkempen	2.989	375
Woonkade Rupelstreek	1.913	111
TOTAAL ANTWERPEN	51.701	3.215

WM PROVINCIE LIMBURG	Eigen	Ingehuurd
WONEN IN LIMBURG	21.119	2.207





WM PROVINCIE OOST-VLAANDEREN	Eigen	Ingehuurde
Woonpunt Waas	3.262	196
stek92	3.640	200
Meetjesland	3.071	237
Thuispunt Gent	10.073	340
Dimensa	6.747	333
de Thuisbouwer	2.308	51
Dender-Zuid	4.523	698
Tuinwijk	1.408	71
Vlaamse Ardennen	2.191	163
WoonST	3.253	344
Woonpijler	974	125
TOTAAL OOST-VLAANDEREN	41.450	2.717

WM PROVINCIE VLAAMS-BRABANT	Eigen	Ingehuurde
Providentia	3.192	317
GMH	1.973	73
Woonpunt Zennevallei	1.801	212
Dijledal	3.371	122
KANVAZ	4.426	500
Woontrots	2.861	97
IVMH	1.719	27
TOTAAL VLAAMS-BRABANT	19.343	1.348





WM PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	Eigen	Ingehuurde
Zetus	1.129	375
Vivendo	5.883	509
Vivus	3.377	309
Ons Onderdak	1.843	111
SW+	3.565	530
Impuls Menen-Wervik	2.702	121
Woonsprong	4.107	622
Thuiswest	5.717	1029
Woonstart	799	212
IJzer en Zee	1.909	279
Elan	2.317	44
TOTAAL WEST-VLAANDEREN	33.348	4.141
VLAANDEREN	166.961	13.628

In 2023 steeg het aantal eigen huurwoningen van 160.718 naar 166.961. Er gingen 605 SVK-woningen uit beheer maar er kwamen 802 in beheer.





EVOLUTIE VAN HET PATRIMONIUM INGEHUURDE WONINGEN OVER DE LAATSTE 10 JAAR

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
in	1240	1240	1237	1375	1504	1317	1236	1213	1131	802
uit	399	480	419	518	531	607	538	653	639	605
nettogroei	841	760	818	857	973	710	698	560	492	197
totaal	7.785	8.350	9.143	10.008	10.990	11.707	12.412	12.985	13.310	13.628
rel.groei	12%	10%	10%	9%	10%	6%	6%	5%	4%	1%

Er zijn uiteenlopende redenen aan te halen voor de opzeg van ingehuurde woningen. 29% van de stopzetting van inhuringen gebeurde door de woonmaatschappijen naar aanleiding van de kwaliteit van de woning. Deze woningen waren conform bij inhuring maar aan kwaliteitsverbetering toe.

In 21% van de stopzettingen kwam het initiatief van de eigenaar naar aanleiding van einde huurcontract.

Schommelingen in deze cijfers zijn doorheen de jaren vrij normaal, maar opzeggingen door de woonmaatschappij omwille van het einde van de overeenkomst lijken in stijgende lijn te zitten. Hoewel het om kleine aantallen gaat kan het nuttig zijn de verdere evolutie daarvan in de gaten te houden. We zien ook een kleine daling in de stopzettingen door eigenaars wegens renovatiewerken, maar deze blijft dicht bij historische schommelingen.



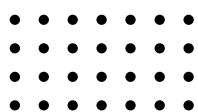


OPZEG INGEHUURDE WONINGEN

Opzeg door	2023	2022	2021	2020	2019
WM	302	265	313	262	329
Kwaliteit woning	175	166	179	171	188
Wegens huurprijs	6	2	10	3	20
Geen geschikte onderhuurders		2	6	4	4
Einde hoofdhuurcontract	35	26	24	18	17
Andere	85	69	94	66	91
Ontbinding via gerechtelijke procedure	1				9
Van rechtswege	7	6	5	13	8
Afgebrand	6	1	2	6	5
Onbewoonbaar verklaard	1	4	3	7	3
Andere		1			
Verhuurder	296	368	337	262	270
Afgebrand	1				
Eigen gebruik	82	102	92	88	92
Einde hoofdhuurcontract	133	163	130	75	92
Kwaliteit woning	3				
Wegens renovatiewerken	18	23	41	21	21
Ongemotiveerd	12	9	7	7	9
Andere	476	67	67	71	56
EINDTOTAAL	605	639	655	537	607



Woningtypes

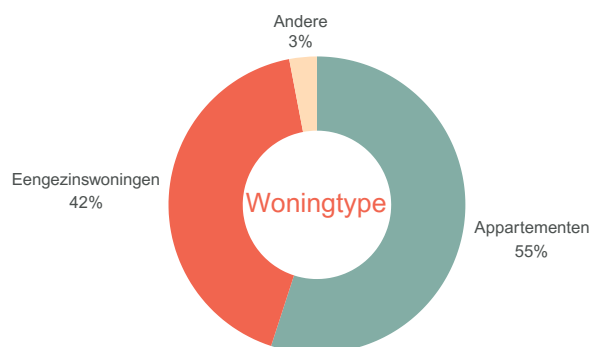




Woningtypes en aantal slaapkamers

Eigen-woningtypes				
Appartement	Duplex	Bungalow	Eengezinswoning	Totaal
91.306	4.071	1.772	69.812	166.961
54,7%	2,4%	1,1%	41,8%	100%

55% van de woningen betreft appartementen, 42% eengezinswoningen. 23% daarvan heeft 1 slaapkamer, 36% twee slaapkamers en 33% drie slaapkamers.



Ingehuurde woningtypes

Appartement	Kamer	Studio	Eengezinswoning	Totaal
8.444	50	980	4.154	13.628
62%	0,3%	7,2%	30,5%	100%

Er werden in 2023 opvallend minder appartementen ingehuurd, en het gaat dan veelal om appartementen met 1 of 2 slaapkamers.

59% van de ingehuurde huizen in 2023 telden minstens 3 slaapkamers.

Gemiddelde huurprijs



De huurprijs voor eigen patrimonium wordt berekend op basis van het gezinsinkomen, de patrimoniumkorting, de energierectie en het aantal personen ten laste. Dit resultaat kan niet lager zijn dan de minimale huurprijs (verhoogd met een eventuele energierectie) en zal niet hoger zijn dan de basishuurprijs.





WM/PROVINCIE	Eigen	Ingehuurde	Met huursubsidie
Thuisrand	340,63 €	633,58 €	455,58 €
Woonhaven Antwerpen	348,41 €	539,93 €	361,93 €
LeefGoed	387,83 €	546,57 €	368,57 €
Woonschakel Berg en Nete	392,78 €	539,69 €	361,69 €
Woonstroom	419,50 €	583,74 €	405,74 €
De Noorderkempen	378,46 €	613,48 €	435,48 €
Woonveer Klein-Brabant	412,84 €	575,78 €	397,78 €
Woonboog	387,56 €	552,64 €	374,64 €
Rivierenland	389,47 €	531,64 €	355,64 €
De Voorkempen	391,98 €	613,83 €	435,83 €
Woonkade Rupelstreek	416,95 €	544,79 €	366,79 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS ANTWERPEN	373,09 €	564,72 €	386,72 €
Wonen in Limburg	412,03 €	566,85 €	388,85 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS LIMBURG	412,03 €	566,85 €	388,85 €
Woonpunt Waas	408,69 €	594,07 €	416,07 €
stek92	362,93 €	555,49 €	377,49 €
Meetjesland	381,76 €	517,39 €	339,39 €
Thuispunt Gent	355,09 €	494,54 €	316,54 €
Dimensa	395,04 €	579,25 €	401,25 €
de Thuisbouwer	402,38 €	544,76 €	366,76 €
Dender-Zuid	369,92 €	553,22 €	375,22 €
Tuinwijk	372,78 €	614,84 €	436,84 €
Vlaamse Ardennen	362,08 €	543,91 €	365,91 €
WoonST	366,11 €	540,11 €	362,11 €
Woonpijler	358,73 €	584,82 €	406,82 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS OOST-VLAANDEREN	374,92 €	549,79 €	371,79 €





WM/PROVINCIE	Eigen	Ingehuurde	Met huursubsidie
Providentia	412,06 €	569,66 €	391,66 €
Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	424,53 €	552,09 €	374,09 €
Woonpunt Zennevallei	405,06 €	620,82 €	442,82 €
Dijledal	387,51 €	562,94 €	384,94 €
KANVAZ	394,36 €	553,81 €	375,81 €
Woon trots	428,25 €	608,63 €	430,63 €
Inter Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	424,39 €	568,86 €	390,86 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS VLAAMS-BRABANT	408,92 €	572,98 €	394,98 €
Zetus	384,42 €	513,44 €	335,44 €
Vivendo	393,72 €	495,48 €	317,48 €
Vivus	356,97 €	495,34 €	317,34 €
Ons Onderdak	347,29 €	427,24 €	249,24 €
SW+	361,02 €	419,37 €	241,37 €
!Mpuls Menen-Wervik	345,73 €	459,23 €	281,23 €
Woonsprong	368,19 €	510,52 €	332,34 €
Thuiswest	345,32 €	520,34 €	342,34 €
Woonstart	348,76 €	484,20 €	306,20 €
IJzer en Zee	387,85 €	489,88 €	311,88 €
Elan	364,79 €	499,82 €	321,82 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS WEST-VLAANDEREN	364,83 €	491,99 €	313,99 €
GEMIDDELDE HUURPRIJS VLAANDEREN	381,13 €	540,79 €	362,79 €

Deze tabel is een momentopname: de verhuringen van de maand december zijn hierin opgenomen. Enkel de woningtypes appartement, eengezinswoning, bungalow en duplex en de verhuringen binnen het sociale huurstelsel worden meegeteld.

De gemiddelde huurprijs van eigen woningen is over heel Vlaanderen € 381 per maand. In de provincies Limburg en Vlaams-Brabant ligt deze prijs hoger, terwijl West-Vlaanderen de laagste huurprijs heeft.





De huurprijs van ingehuurde woningen betreft de inhuurprijs opgenomen in het hoofdhuurcontract. De huurders genieten veelal van een huursubsidie die de betaalbaarheid garandeert.

75% van de huurders van een ingehuurde-woning krijgen een huursubsidie van gem. 177,93 €. We kunnen via de aparte rapportering in SVK@plus inzomen op ingehuurde woningen.

GEMIDDELDE HOOFDHUURPRIJS INGEHUURDE-WONINGEN

Aantal slpk	Appartement	Huis	Kamer	Studio	Eindtotaal
0 slpk			€ 357,98	€ 420,11	€ 417,09
1 slpk	€ 492,26	€ 471,61			€ 490,31
2 slpk	€ 562,51	€ 536,48			€ 556,12
3 slpk	€ 617,54	€ 597,43			€ 603,53
4 slpk	€ 631,44	€ 645,38			€ 644,23
5 slpk	€ 682,17	€ 691,43			€ 690,95
6 slpk		€ 686,45			€ 686,45
7 slpk		€ 861,31			€ 861,31
Eindtotaal	€ 538,86	€ 575,45	€ 357,98	€ 420,11	€ 540,79

We weten dat de prijzen schommelen van regio tot regio, van stad tot stad of van stad tot platteland. Er zijn uitschieters zoals de centrumsteden Antwerpen, Leuven, Mechelen en Gent (en hun buurgemeenten die vaak nog een hogere huurprijs noteren), maar ook de Vlaamse Rand rond Brussel kent hoge huurprijzen. Recenter ingehuurde woningen zijn meestal duurder dan woningen die lange tijd in beheer zijn.

De gemiddelde geïndexeerde te betalen huurprijs bedroeg in 2023 € 564,85 met een minimum van € 177,68 en een maximum van € 1093,64. Maar 75% van de huurders van een ingehuurde woning krijgt een huursubsidie van gemiddeld € 177,93.

Vanaf 1 januari 2024 worden de huurprijzen voor eigen patrimonium en ingehuurd patrimonium geharmoniseerd waardoor het verschil kleiner wordt.





Al dan niet structurele leegstand

EIGEN-WONINGEN

PROVINCIE/WM	Niet-structureel					Structureel				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Thuisrand					21	8	18	22	29	38
Woonhaven Antwerpen	71	51	80	224	1.063	61	316	361	307	820
LeefGoed		1	1	15	166	17	20	39	49	73
Woonschakel Berg en Nete					10				2	7
Woonstroom	1	2	1	1	149	2		6	9	4
De Noorderkempen					36	5	7	15	19	15
Woonveer Klein-Brabant	5	6	10	17	58					
Woonboog				7	65					
Rivierenland				3	279	10	9	49	17	46
De Voorkempen	55	22	28	25	51		3		1	18
Woonkade Rupelstreek				5	90	12	12	14	17	3
ANTWERPEN	132	82	120	297	1.988	115	385	506	450	1.024
Wonen in Limburg			2	37	511	4	16	24	50	121
LIMBURG			2	37	511	4	16	24	50	121
Woonpunt Waas			2		236	19	31	24	20	32
Stek92			3	16	69	19	14	31	30	28
Meetjesland				4	56	7	12	25	79	67
Thuispunt Gent	17	41	67	126	567	65	74	124	119	143
Dimensa	5	15	44	65	308	14	16	25	13	195
de Thuisbouwer		5	7	10	53	4	2	9	1	1
Dender-Zuid				8	75	1	11	29	44	33
Tuinwijk					16		2	5	14	64
Vlaamse Ardennen			2	8	91	18	20	15	6	28
WoonST	1	2	39	15	117	4	13			3
Woonpijler					5	7	40	22	9	11
OOST-VLAANDEREN	23	63	164	252	1.593	158	235	309	335	605



PROVINCIE/WM	Niet-structureel					Structureel				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Providentia			1	4	54	6	30	48	72	81
GMVH					6			100	48	28
Woonpunt Zennevallei				9	158	10	10	33	2	
Dijledal					136	28	45	98	18	3
KANVAZ	7	13	21	29	214	17	15	32	10	
Woon trots	1		3	2	124	10	26	39	49	14
Inter Vilvoordse	1	1	1	2	46	24	19	12	38	51
VLAAMS-BRABANT	9	14	26	46	738	95	145	362	237	177
Zetus				1	62	10	13	9	14	
Vivendo		1		6	179	10	20	55	66	203
Vivus	1	8	5	25	151	1	2	7	13	9
Ons Onderdak				17	62	10	9	14	11	
SW+			7	7	113	21	19	43	50	31
Impuls Menen-Wervik	2		8	16	69	13	9	22	30	37
Woonsprong				7	64	41	19	26	50	52
Thuiswest	1		2	3	140	3	21	19	23	48
Woonstart			5	5	26	6	1	4		2
IJzer en Zee					12					
Elan	3			50	71	11	41	28	5	2
WEST-VLAANDEREN	7	9	27	137	949	126	154	227	262	384
VLAANDEREN	171	168	339	769	5.779	498	935	1.428	1.334	2.311





Elk type van leegstand is in de tabel inbegrepen. Een woning wordt als structureel leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject. Het is de woonmaatschappij die per woning aangeeft of de leegstand structureel is of niet.

Zowel de structurele leegstand als de niet structurele leegstand zijn de laatste jaren sterk gestegen. Wat betreft de structurele leegstand heeft dit veel te maken met de renovatiegolf. Sommige structurele leegstand is ook het gevolg van overdrachten die nog niet zijn gebeurd of van het niet-verkrijgen van vergunningen.

De niet-structurele leegstand kent zeer uiteenlopende oorzaken: bijvoorbeeld einde contract, (positieve of negatieve) verhuisbeweging, uithuiszetting... De woonmaatschappijen maken ook gewag van steeds meer opkuis- of herstelwerk bij vertrek van huurders. En de opvallende stijging eind 2023 wordt geweten aan de hervormingsoperatie en de problemen met CIR en toewijzingsbeleid

Dat laatste geldt ook voor de leegstand van ingehuurde woningen. Al zijn er wel zes woonmaatschappijen die geen leegstaande ingehuurde woningen hebben, en 13 die er maximum vijf leegstaand hebben. De situatie verschilt dus erg van woonmaatschappij tot woonmaatschappij.

Opgelet: deze gegevens hebben betrekking op een momentopname. Ze zijn dus een minder goede indicator voor het lopend beleid.

SHM's en SVK's hebben de leegstand immers steeds goed opgevolgd.

Om leegstand zoveel mogelijk te vermijden maakt men ook gebruik van alternatieve mogelijkheden. Zo worden leegstaande panden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, gedurende een afgeijnde periode, aan onder andere OCMW's (als noodwoning).

Vermeldenswaardig is het 'kraakbeleid' bij Thuispunt Gent, noodzakelijk omwille van de vele renovatieprojecten en de bijhorende leegstand. In 2023 werd in samenwerking met de stad een kraakcel opgericht die verschillende diensten aanstuurt om de kraakproblematiek aan te pakken en onder controle te krijgen.





Innovatieve projecten

Woonmaatschappijen zetten al jaren in op toekomstgericht bouwen. Deze pioniersrol is velen niet vreemd, op zowel kleine als grote schaal denken zij toekomstgericht en zoeken zij naar extra financiële middelen of externe partners om het project “betaalbaar” te maken.

Vlaanderen geeft financiële ondersteuning voor investeringen in bijvoorbeeld circulaire materialen, bouwmethodes of technieken, groenblauwe structuren, duurzame mobiliteit en planconcepten.

In 2022 werden er 27 projecten geselecteerd die samen 10 miljoen euro ontvingen. De geselecteerde projecten werden ingediend door 15 woonmaatschappijen. In 2023 werden 14 projecten - ingediend door 7 woonmaatschappijen - weerhouden die samen 6,9 miljoen euro subsidie ontvangen. De betreffende projecten zijn in ontwerpfasen of nog in uitvoering.

Daarnaast wordt beroep gedaan op Vlaams Klimaatfonds. En innovatieve projecten worden ook ondersteund door provincies, bijvoorbeeld met het oog op (her)inrichting van het openbaar domein of aanpassing van woontypologieën aan de noden van de bewoners.

Ook cohousingprojecten worden alsmaar meer beproefd, weliswaar vaak in samenwerking met externe (welzijns)partners.

We geven enkele voorbeelden om deze tendens te duiden.

- Bij **Dimensa** is een dienst ‘Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid’ bij de afdeling Patrimonium. Ze realiseerden 62 wooneenheden in 5 projecten waarbij wordt ingezet op verschillende bouwmethodes naar snelheid, kost en comfort en op flexibiliteit van ontwerp en herbruikbaarheid van materialen. In een ander project dat een combinatie is van nieuwbouw en totaalrenovatie, wordt het openbaar domein aangepakt en worden de woontypologieën aangepast aan de noden van de huidige bewoners.
- Bij **Leefgoed** lopen er wel 6 energetische innovatieprojecten met niet meer dan 1,5 miljoen euro subsidies. Er is ook beroep gedaan op het Europees project CHARM voor hergebruik van materialen en natuurlijke hulpbronnen. Men werkt samen met PowerNEST met net van zonnepanelen met windturbine.[AH1]
- **De Noorderkempen** vertelt over een cohousingproject in een klooster in het centrum van Arendonk dat bovendien de hoogste Europese Erfgoedprijs Europa Nostra Award ontving.
- **Woonsprong** refereert naar de Mimosawijk in Oostende met de renovatie van meer dan 200 woningen en zet in op hernieuwbare energie via geothermie en zonnepanelen. Circulaire bouwmethoden maximaliseren het hergebruik van materialen zoals gevelstenen en betonelementen, waardoor afval wordt verminderd en het gebruik van nieuwe grondstoffen beperkt. Groene daken en infiltratietuinen dragen bij aan waterbeheer, biodiversiteit en klimaatneutraliteit.





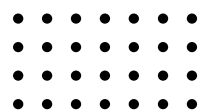
- **WiL** voorziet in Bilzen woningen van hybride warmtepompen. De renovatie werd uitgevoerd terwijl de huurders in hun woningen konden blijven. In Bree minimaliseert men het materiaalgebruik en beperkt men de gevel- en dakoppervlakte door compacter en repetitief bouwen (houtskeletbouw en massieve houtbouw). Men werkt met geothermie. Ontharding en vergroening staan centraal.
- **Woonkade Rupelstreek** is actief in het Braempark in Boom. Bestaande appartementen worden vervangen door nieuwe, comfortabele woningen. Het parkeerterrein wordt bij het project betrokken. In het openbaar domein en op private kavels is er voldoende ruimte voor water, groen en biodiversiteit.
- **Woonmaatschappij Elan** kiest in Kuurne bij de transformatie van een gebouwencomplex zoveel mogelijk voor omkeerbare verbindingen, zoals demonteerbare lichtgewicht wanden en mortelvrije, droge vloerpakketten die bijdragen aan circulariteit. Door te werken met modulaire opbouwconstructies, prefabricage (volledig afgewerkte badkamers en keukens), en houten producten, worden de bouwtijd, het gewicht, het transport, fouten en de overlast voor burens verminderd. Het project integreert systemen voor de recuperatie van hemel- en grijswater¹, een warmtenet voor fossielvrije verwarming, en nachtventilatie voor passieve koeling. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van lichte materialen en veel groen om het project ecologisch en aangenaam te maken.
- **Thuiswest** realiseert in de Bellewijk in Poperingen een gemengd project van huurwoningen, appartementen, koopwoningen en een buurthuis. Door hoger te bouwen ontstaat er ruimte voor een groen park, een wadi² en trage wegjes. Het innovatieve collectieve verwarmingssysteem maakt dit project bijzonder.
- Door een uniek samenwerkingsakkoord met Indaver, Port of Antwerp, Boortmalt, Fluvius en de stad Antwerpen is **Woonhaven** deel van het eerste open acces warmtenetwerk in België. De werken voor de aanleg via dit grootschalige Warmtenetwerk Antwerpen Noord zijn gestart in het najaar van 2022. Vanaf 2025 zal Fluvius starten met de aanleg van het residentieel netwerk. Wanneer dit gerealiseerd is, zullen ca. 3.200 sociale huurwoningen in de wijken Luchtbal en Rozemaai worden verwarmd met industriële restwarmte.



¹ grijswater: verzamelnaam voor licht verontreinigd afvalwater dat afkomstig is van huishoudelijke handelingen

² wadi: Water Afvoer Drainage en Infiltratie

Huurders





Kandidaat-huurders

Vanaf 2023 zou het Centraal Inschrijvingsregister gegevens verzamelen van kandidaat-huurders. Potentiële kandidaten kunnen hun inschrijving zelf digitaal in orde brengen, maar ook welzijnsorganisatie kunnen een rol spelen. Voor de werking ervan legde de Vlaamse Regering de nodige regels vast. Omwille van allerlei informatica-technische problemen werd overgegaan tot een gefaseerde inwerkingtreding in 2024. Er zijn dus geen gegevens over kandidaat-huurders beschikbaar voor het jaar 2023.

Aantal huurders per leeftijdscategorie, nationaliteit en inkomenscategorie

EIGEN WONINGEN-HUURDERS PER LEEFTIJD

WM	Onbekend	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>60	Totaal
Thuisrand	11		25	141	259	259	666	1.361
Woonhaven Antwerpen	406	8	412	2.074	3.666	4.249	8.214	19.029
LeefGoed	2	5	176	531	804	1.062	2.678	5.258
Woonschakel Berg en Nete		3	77	185	202	239	664	1.370
Woonstroom		1	57	225	368	473	1.187	2.311
Woonmaatschappij De Noorderkempen		1	36	128	197	275	676	1.313
Woonveer Klein-Brabant	1	1	59	166	207	269	695	1.398
Woonboog	8	3	90	329	568	777	1.733	3.508
Woonmaatschappij Rivierenland	10	10	132	408	573	688	2.061	3.882
De Voorkempen - H.E.		2	102	294	445	580	1.251	2.674
Woonkade Rupelstreek	2	2	82	225	262	337	791	1.701
ANTWERPEN	440	36	1.248	4.706	7.551	9.208	20.616	43.805





WM	Onbekend	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>60	Totaal
WIL-Kantoor Beringen	2		74	333	593	767	1.726	3.495
WIL-Kantoor Maasmechelen	1	1	35	148	259	311	725	1.480
WIL-Kantoor Genk			150	366	701	715	1.717	3.649
WIL-Kantoor Hasselt			73	337	596	717	1.805	3.528
WIL-Kantoor Houthalen-Helchteren			48	295	515	635	1.595	3.088
WIL-Kantoor Maaseik	4		67	206	334	511	1.248	2.370
WIL-Kantoor Sint-Truiden			50	152	246	327	760	1.535
WIL-Kantoor Tongeren			49	121	183	243	572	1.168
LIMBURG	7	1	546	1.958	3.427	4.226	10.148	20.313
Woonpunt Waas	8		62	219	385	539	1.673	2.886
stek92	2	11	120	315	418	591	1.755	3.212
Woonmaatschappij Meetjesland	2	3	53	239	370	514	1.550	2.731
Thuispunt Gent		11	346	1.021	1.515	1.843	3.838	8.574
Dimensa Woonmaatschappij		1	139	444	852	1.160	3.367	5.963
de Thuisbouwer		2	87	192	307	453	1.169	2.210
Woonmaatschappij Dender-Zuid		1	126	439	611	800	1.960	3.937
Tuinwijk		6	25	108	175	240	737	1.291
Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen		4	95	226	371	407	844	1.947
WoonST			80	371	472	630	1.491	3.044
Woonpijler			33	87	139	175	430	864
OOST-VLAANDEREN	12	39	1.166	3.661	5.615	7.352	18.814	36.659





WM	Onbekend	0-19	20-29	30-39	40-49	50-59	>60	Totaal
Providentia	6		65	274	448	563	1.508	2.864
G.M.V.H.		1	75	173	255	341	944	1.789
Woonpunt Zennevallei		3	93	175	229	324	743	1.567
Dijledal		3	134	373	564	638	1.239	2.951
KANVAZ	1	2	85	252	457	603	1.353	2.753
Woon trots		2	154	327	392	563	1.121	2.559
I.V.M.V.H.			29	160	233	359	700	1.481
VLAAMS-BRABANT	7	11	635	1.734	2.578	3.391	7.608	15.964
Zetus		1	18	76	110	165	626	996
Vivendo		2	100	459	693	1.100	2.886	5.240
WM Vivus		1	148	350	467	586	1.593	3.145
Ons Onderdak			78	221	247	311	745	1.602
SW+		2	139	343	441	593	1.639	3.157
Impuls Menen-Wervik	1	2	101	318	380	414	1.082	2.298
Woonsprong		7	107	298	480	710	2.076	3.678
Thuiswest	3	12	253	561	798	1.039	2.790	5.456
Woonstart		3	22	58	125	142	379	729
WM IJzer en Zee			41	197	260	353	1.046	1.897
WM Elan	2	4	87	217	274	385	997	1.966
WEST-VLAANDEREN	6	34	1.094	3.098	4.275	5.798	15.859	30.164
VLAANDEREN	472	121	4.689	15.157	23.446	29.975	73.045	146.905

Zo goed als de helft van de unieke huurders is ouder dan 60 jaar. En meer dan 70% is ouder dan 50 jaar oud. De trend komt voor bij alle woonmaatschappijen.





EIGEN WONINGEN-HUURDERS GEZINSLEDEN

WM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	>9	TOTAAL
Thuisrand	19	627	308	165	117	75	30	12	5	2	1	1.361
Woonhaven Antwerpen	457	8.635	3.646	2.082	1.598	1.325	846	305	101	27	7	19.029
LeefGoed	14	2.649	1.271	608	344	214	118	27	8	4	1	5.258
Woonschakel Berg en Nete		640	355	174	114	55	24	8				1.370
Woonstroom	2	1.007	674	248	199	116	37	21	5	2		2.311
De Noorderkempen	2	723	326	107	74	53	19	8	1			1.313
Woonveer Klein-Brabant		640	402	159	102	60	26	5	1	1	2	1.398
Woonboog	2	1.592	871	413	300	191	99	30	7	1	2	3.508
Rivierenland	2	1.836	860	406	289	247	154	64	14	5	5	3.882
De Voorkempen	6	1.230	631	371	221	121	66	17	6	2	3	2.674
Woonkade Rupelstreek	113	721	424	169	117	90	44	20	3			1.701
ANTWERPEN	617	20.300	9.768	4.902	3.475	2.547	1.463	517	151	44	21	43.805
WIL	50	10.161	4.808	2.201	1.570	942	426	110	35	8	2	20.313
LIMBURG	50	10.161	4.808	2.201	1.570	942	426	110	35	8	2	20.313
Woonpunt Waas	19	1.344	873	307	166	108	40	14	10	5		2.886
stek92	52	1.536	830	324	200	149	83	29	7	2		3.212
Meetjesland	8	1.376	789	254	161	91	34	9	8		1	2.731
Thuispunt Gent	4	4.263	1.986	944	617	431	228	74	17	7	3	8.574
Dimensa	4	3.045	1.581	619	380	199	88	30	10		7	5.963
de Thuisbouwer	1	1.055	594	239	161	107	37	13	2		1	2.210
Dender-Zuid	12	2.170	824	410	278	137	74	23	8	1		3.937
Tuinwijk	19	662	292	106	75	67	58	9	3			1.291
Vlaamse Ardennen	162	939	357	205	127	97	42	17	1			1.947
WoonST		1.466	734	335	238	147	81	31	9	2	1	3.044
Woonpijler	1	462	201	88	50	40	17	3	1	1		864
OOST-VLAANDEREN	282	18.318	9.061	3.831	2.453	1.573	782	252	76	18	13	36.659





WM	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	>9	TOTAAL
Providentia	1	1.436	682	343	187	125	54	30	6			2.864
GMV	4	926	447	204	105	71	27	3	1	1		1.789
Woonpunt Zennevallei		852	316	163	110	73	46	5	2			1.567
Dijledal	15	1.415	574	343	265	177	110	42	9	1		2.951
KANVAZ	5	1.248	711	354	211	137	60	18	8	1		2.753
Woontrots	12	1.281	566	356	179	90	53	18	3	1		2.559
Inter Vilvoordse	34	607	353	169	127	112	58	14	7			1.481
VLAAMS-BRABANT	71	7.765	3.649	1.932	1.184	785	408	130	36	4		15.964
Zetus	1	546	242	102	61	32	7	5				996
Vivendo	43	2.824	1.355	484	277	166	63	21	3	4		5.240
Vivus	69	1.580	728	300	177	154	86	39	8	3	1	3.145
Ons Onderdak		777	389	201	126	55	33	17	4			1.602
SW+		1.654	751	277	189	149	83	35	10	8	1	3.157
Impuls Menen-Wervik	3	964	597	305	195	143	55	23	10	1	2	2.298
Woonsprong	23	1.886	948	355	225	129	72	29	5	5	1	3.678
Thuiswest		2.988	1.347	484	293	179	91	49	18	3	4	5.456
Woonstart	7	391	153	68	49	33	15	5	5	2	1	729
IJzer en Zee		950	469	212	132	77	33	16	6	2		1.897
Elan	10	915	509	232	144	85	43	21	5	2		1.966
WEST-VLAANDEREN	156	15.475	7.488	3.020	1.868	1.202	581	260	74	30	10	30.164
VLAANDEREN	1.176	72.019	34.774	15.886	10.550	7.049	3.660	1.269	372	104	46	146.905

Bijna de helft van deze huurders zijn alleenstaanden. En 24% betreft een twee persoonshuishouden. 8,5% betreft een huishouden bestaande uit minstens 5 personen. Enerzijds is het voor alleenstaanden duidelijk moeilijker iets te vinden op de private huur- of koopmarkt. Anderzijds gaat het om een kwetsbare doelgroep die overwegend alleenstaand is.





SVK-HUURDERS GEZINSLEDEN

Woningtype	Aantal kinderen ten laste												TOT.
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	?	
APPARTEMENT	4.502	1.775	1.188	431	131	26	13	2	1		4	9	8082
1 slpk	3.275	48	8	2							2	4	3.339
2 slpk	1.177	1.648	928	172	13	2					1	3	3.944
3 slpk	46	78	248	241	105	18	5				1	1	743
4 slpk	5	1	4	16	12	6	6	2	1			1	54
5 slpk					1		2						3
HUIS	828	643	874	752	521	213	78	25	5	3		9	3.951
1 slpk	339	4	3	1									348
2 slpk	375	478	306	66	21	1	1	1					1.253
3 slpk	102	147	521	553	292	77	17	3	1				1.717
4 slpk	12	14	43	126	180	110	48	15		2			550
5 slpk			1	5	25	23	8	3	4	1			70
6 slpk				1	3	1	4	2					11
7 slpk								1		1			2
KAMER	51												51
STUDIO	924	4		1								1	930
TOTAAL	6306	2422	2062	1184	652	239	91	27	6	3	4	19	13015

Ook bij de huurders van ingehuurde woningen blijkt bijna de helft alleenstaande te zijn. En bijna 3% betreft een huishouden bestaande uit minstens 5 personen.





EIGEN WONINGEN-HUURDERS INKOMENSCATEGORIE

WM	?	0	-5.000	-10.000	-15.000	-20.000	-25.000	-30.000	-35.000	-40.000	40.000 en meer	Totaal 31/12/ 2023
Thuisrand		167	6	25	149	458	223	120	66	46	101	1.361
Woonhaven Antwerpen		491	173	325	2.728	7.091	3.459	1.836	1.140	716	1.070	19.029
LeefGoed		21	43	81	555	1.910	1.026	486	327	293	516	5.258
Woonschakel Berg en Nete		6	22	25	122	525	251	136	95	82	106	1.370
Woonstroom		6	23	36	198	739	428	275	199	151	256	2.311
De Noorderkempen		6	19	24	161	486	253	119	85	63	103	1.313
Woonveer Klein- Brabant		4	20	22	118	430	294	155	113	94	152	1.398
Woonboog		14	42	58	318	1.305	754	329	230	173	299	3.508
Rivierenland		161	200	86	359	1.275	758	403	264	198	339	3.882
De Voorkempen		6	32	67	323	958	512	287	174	127	194	2.674
Woonkade Rupelstreek		120	133	26	150	499	347	179	99	96	172	1.701
ANTWERPEN		1.002	1.404	775	5.181	15.676	8.305	4.325	2.792	2.039	3.308	43.805
WiL		104	317	399	2.154	7.345	3.939	1.915	1.433	1.092	1.719	20.313
LIMBURG		104	317	399	2.154	7.345	3.939	1.915	1.433	1.092	1.719	20.313
Woonpunt Waas		29	59	44	226	915	561	349	196	185	351	2.886
stek92	1	57	92	61	274	1.190	685	277	180	172	280	3.212
Meetjesland		15	43	49	266	881	578	278	167	188	281	2.731
Thuispunt Gent		46	134	201	1.283	3.273	1.517	804	505	338	519	8.574
Dimensa		11	41	88	558	2.092	1.290	668	394	295	537	5.963
de Thuisbouwer	1	5	31	46	162	678	481	237	161	150	263	2.210
Dender-Zuid		32	72	83	426	1.627	744	321	205	167	292	3.937
Tuinwijk		23	33	25	112	481	233	115	80	70	142	1.291
Vlaamse Ardennen		166	180	31	191	744	354	173	93	71	110	1.947
WoonST		12	38	62	347	1.057	647	323	193	145	232	3.044
Woonpijler		1	14	14	102	349	176	58	52	44	55	864
OOST- VLAANDEREN	2	397	737	704	3.947	13.287	7.266	3.603	2.226	1.825	3.062	36.659



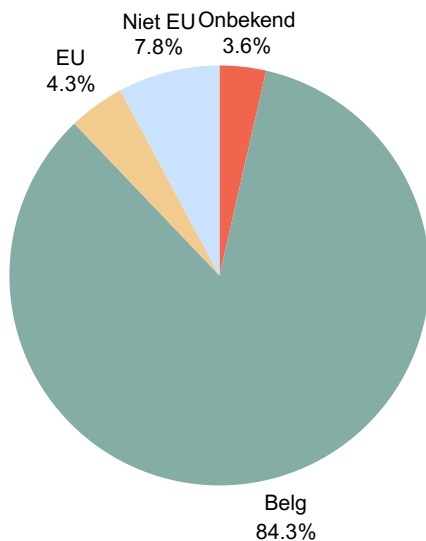


WM	?	0	-5.000	-10.000	-15.00 0	-20.00 0	-25.00 0	-30.00 0	-35.00 0	-40.00 0	40.000 en meer	Totaal 31/12/ 2023
Providentia		5	36	54	310	969	603	285	167	152	288	2.864
GMV		15	31	34	161	599	382	162	126	91	203	1.789
Woonpunt Zennevallei		2	19	31	163	521	331	170	99	82	151	1.567
Dijledal		52	81	50	373	1.123	519	278	200	125	202	2.951
KANVAZ		37	66	36	237	1.014	553	266	173	155	253	2.753
Woon trots		40	77	86	235	795	512	263	199	132	260	2.559
Inter Vilvoordse		49	60	19	135	454	286	177	107	81	162	1.481
VLAAMS-BRABANT		200	370	310	1.614	5.475	3.186	1.601	1.071	818	1.519	15.964
Zetus		11	18	14	82	385	214	115	50	46	72	996
Vivendo		59	102	76	473	1.859	1.114	479	325	256	556	5.240
Woonmaatschappij Vivus		27	67	71	255	1.073	669	312	222	186	290	3.145
Ons Onderdak	1	1	18	24	158	595	339	139	93	104	131	1.602
SW+		4	54	64	295	1.140	657	318	167	146	316	3.157
!mpuls Menen-Wervik		6	35	45	201	758	534	216	165	142	202	2.298
Woonsprong	1	30	60	58	414	1.386	709	341	235	191	283	3.678
Thuiswest		10	60	101	567	2.059	1.178	472	313	287	419	5.456
Woonstart		12	22	13	67	273	141	70	35	35	73	729
Woonmaatschappij IJzer en Zee		15	31	27	163	689	385	172	128	120	182	1.897
WM Elan		17	29	45	154	665	440	189	134	117	193	1.966
WEST-VLAANDEREN	2	192	496	538	2.829	10.882	6.380	2.823	1.867	1.630	2.717	30.164
TOTAAL	4	1.895	3.324	2.726	15.725	52.665	29.076	14.267	9.389	7.404	12.325	146.905



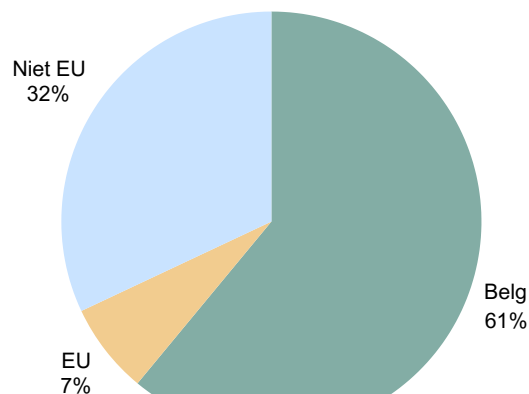


SHM-HUURDERS NATIONALITEIT



De beschikbare gegevens betreffende de nationaliteit van (hoofd)huurders geven wel een trend maar geen exacte stand van zaken. Waarschijnlijk omwille van de overgang naar nieuwe software en databank. Een woonmaatschappij geeft geen gegevens, alle andere woonmaatschappijen geven aan dat de nationaliteit onbekend is van 5.244 huurders, dus van 3,6%.

SVK-HUURDERS NATIONALITEIT



Bij de huurders van ingehuurde woningen blijkt 61% Belg, 7% afkomstig uit EU en 32% niet-EU. Deze verhouding is dus wel degelijk anders dan voor de eigen woningen. Verklaringen zijn onder meer de duidelijk hogere leeftijd van huurders in eigen woningen en de kortere verblijfsduur van huurders in ingehuurde woningen.

Verhuringen binnen het sociaal stelsel

BO	Binnen	Goede Woningen	Leegstand	Totaal
112	150.382	153	16.398	166.961
0,07%	90,03%	0,1%	9,8%	100%



Er worden door de woonmaatschappij 112 woningen met een bezettingsovereenkomst (BO) na overlijden van de huurder verhuurd, 150.382 woningen binnen het sociaal stelsel, en 153 'goede woningen', woningen die een woonmaatschappij aankoopt en zonder grote renovatie meteen sociaal kan verhuren.



Verhuringen buiten het sociaal stelsel

De woningen verhuurd buiten het sociaal stelsel en de niet-residentiële ruimtes zijn weergegeven in onderstaande tabel. Onder de noemer 'andere' staan de verhuringen die onder speciale financiering vallen (zoals bijvoorbeeld huurcompensatie).

In het totaal worden er door de woonmaatschappijen op dergelijke manier 1.890 wooneenheden verhuurd, waaronder 173 niet-residentiële ruimten.

WM	Andere	Buiten sociaal stelsel	Niet-residentiële ruimte	Totaal 31/12/2023
Thuisrand		11		11
Woonhaven Antwerpen	3	316	14	333
LeefGoed		54		54
Woonschakel Berg en Nete			10	10
Woonstroom		37		37
De Noorderkempen		14		14
Woonveer Klein-Brabant		43		43
Woonboog		31	1	32
Rivierenland		55		55
De Voorkempen		51	8	59
Woonkade Rupelstreek		4		4
ANTWERPEN	3	616	33	652
WiL			3	3
LIMBURG		358	66	424





WM	Andere	Buiten sociaal stelsel	Niet-residentiële ruimte	Totaal 31/12/2023
Woonpunt Waas		9		9
stek92		17		17
Meetjesland		7		7
Thuispunt Gent		140		140
Dimensa		59		59
de Thuisbouwer		7		7
Dender-Zuid		16		16
Tuinwijk		11		11
Vlaamse Ardennen		8		8
WoonST		2	32	34
Woonpijler		4		4
OOST-VLAANDEREN		280	32	312
Providentia		49	13	62
GMV		33		33
Woonpunt Zennevallei		18		18
Dijledal		4		4
KANVAZ		34	3	37
Woon trots		18		18
Inter Vilvoordse		20		20
VLAAMS-BRABANT		176	16	192
Zetus				
Vivendo		102		102
Vivus		25		25
Ons Onderdak		15		15
SW+		53	26	79
Impuls Menen-Wervik		16		16
Woonsprong		19		19
Thuiswest		16		16
Woonstart				
IJzer en Zee		17		17
Elan		21		21
WEST-VLAANDEREN		284	26	310
VLAANDEREN	3	1.714	173	1.890



Doorstroom

Er wordt om verschillende redenen een einde gemaakt aan de huurcontracten. Het kan gaan om overlijdens of opnames in een instelling. Natuurlijk vallen negatieve zaken op, zoals 104 gerechtelijke uithuiszettingen omwille van huurachterstand en 32 gerechtelijke uithuiszettingen omwille van huurachterstand én slecht onderhoud van de woning. Deze gerechtelijke uithuiszettingen zijn niet hoger dan voorgaande jaren. 'Huurachterstand' is duidelijk de belangrijkste reden tot uithuiszetting maar 'andere redenen' stegen in belang.

EIGEN WONINGEN

Gerechtelijke uitdrijvingen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huurachterstand	127	162	120	152	181	159	139	119	129	104
Antwerpen	35	31	28	37	48	41	32	29	22	23
Limburg	24	39	18	22	25	13	19	6	15	16
Oost-Vlaanderen	19	14	25	25	32	42	34	41	34	22
Vlaams-Brabant	7	25	14	23	15	10	10	6	17	11
West-Vlaanderen	42	53	35	45	61	53	44	37	41	32
Slecht onderhoud woning	4	8	5	8	14	9	9	11	18	17
Antwerpen	0	0	3	2	2	1	3	3	7	4
Limburg	3	4	1	2	3	2	3	1	1	1
Oost-Vlaanderen	0	1	1	0	1	2	0	2	3	3
Vlaams-Brabant	0	1	0	1	1	0	0	1	2	1
West-Vlaanderen	1	2	0	3	7	4	3	4	5	8
Huurachterstand/onderhoud	26	23	39	52	59	58	37	44	48	32
Antwerpen	6	4	12	17	19	18	12	7	11	7
Limburg	5	3	8	9	2	8	1	7	5	3
Oost-Vlaanderen	2	6	6	11	12	12	13	12	11	9
Vlaams-Brabant	3	2	4	2	10	3	6	8	0	1
West-Vlaanderen	10	8	9	13	16	17	5	10	21	12
Andere	16	15	28	23	36	9	31	46	66	64
Antwerpen	4	6	6	6	9	1	5	11	8	9
Limburg	1	1	4	8	13	2	6	17	16	7
Oost-Vlaanderen	1	2	7	2	2	2	10	7	9	3
Vlaams-Brabant	4	3	3	2	4	0	0	3	0	12
West-Vlaanderen	6	3	8	5	8	4	10	8	33	33
Eindtotaal	173	208	192	235	290	258	216	220	261	217





De gerechtelijke uithuiszettingen uit ingehuurde woningen blijken nog iets hoger te liggen: 144 omwille van huurachterstand en 66 omwille van andere redenen of een combinatie van factoren.

Maar er valt ook een positieve doorstroom te noteren: 16% huurders vertrokken naar een particuliere of eigen woning en 21,8% stroomden door naar een sociale woning.

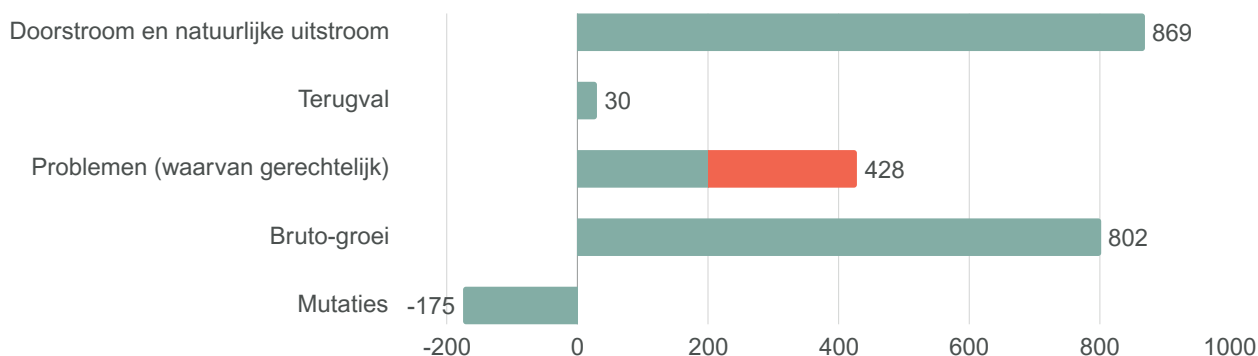
INGEHUURDE WONINGEN

Reden van beëindiging onderhuurcontract	Aantallen	Subtotalen	Procentueel
Onderling akkoord	151	151	7.9%
Opname instelling	30		
Overlijden	61	61	3.2%
Conform art. 33 van het onderhuurcontract	30	30	1.6%
Spoorloos verdwenen	19	110	5.7%
Verhuis naar woning SHM of VWF	419	419	21.8%
Afgebrand	5	5	0%
Gerechtelijke uitdrijving - Huurachterstand	144		
Gerechtelijke uitdrijving - Slecht onderhouden woning	17		
Gerechtelijke uitdrijving - Overlast	1		
Gerechtelijke uitdrijving - Andere	66	228	11.9%
Verhuis naar particuliere huurwoning	306	306	16%
Verhuis naar eigen woning/woning gekocht	70	70	3.6%
Andere - Einde HHC	270		
Andere - Mutatie	175		0
Andere - Verkorte opzeg	8		
Andere - Andere	128	581	30.3%
Onbekend	18	18	0.9%
Totaal	1918	1918	100%



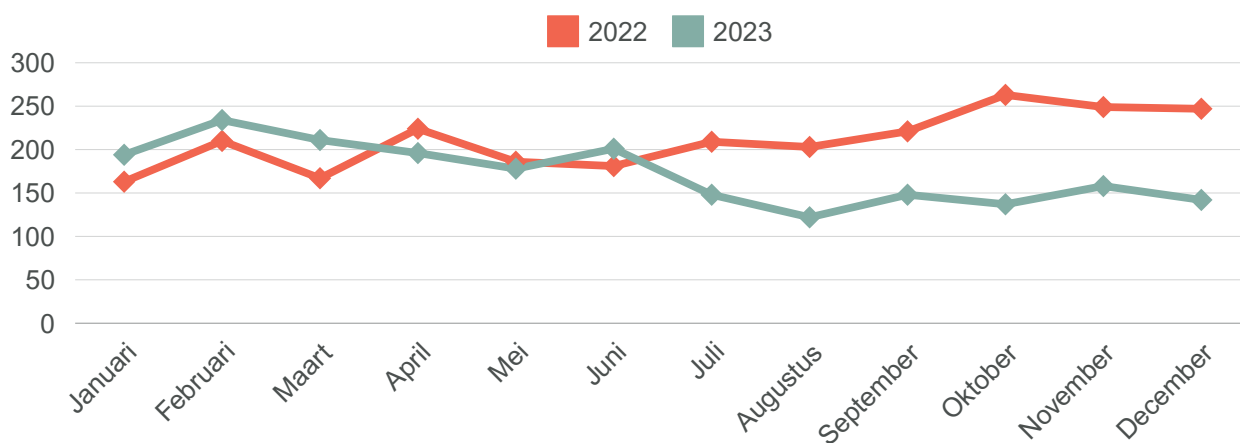


Wanneer we de (gegroepeerde) redenen bekijken die hebben geleid tot nieuwe toewijzingen bij ingehuurde woningen, zien we de volgende cijfers:



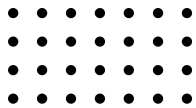
En de toewijzing van nieuwe ingehuurde woningen ging vanaf juni/juli duidelijk bergaf, als gevolg van de fusie-operatie. Het is niet zozeer het gevolg van problemen met toewijzen, wel het gevolg van minder inhuringen.

TOEWIJZINGEN DOORHEEN HET JAAR JAAR IN VERGELIJKING MET 2022





Begeleiding inspraak en participatie



De woonmaatschappij

- *Informeert de burgers snel en duidelijk*
- *Biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners*
- *Biedt huurdersbegeleiding aangepast aan de noden van de bewoners*
- *Voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude*
- *Zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid*
- *Betrekt bewoners bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer*
- *Voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan*



Laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid intake

Woonmaatschappijen zijn over het algemeen goed bereikbaar, met kantoren geconcentreerd in centra of kernen of met zitdagen op locaties verspreid over het werkingsgebied. De provinciale woonmaatschappij WiL bijvoorbeeld heeft 8 kantoren verspreid over het werkingsgebied.

De brede samenwerkingsverbanden met lokale besturen en welzijnsorganisaties zorgen er voor dat kandidaten op een laagdrempelige wijze werden en worden doorverwezen.

Men had de laatste jaren meer en meer telefonische en digitale contacten met (kandidaat)huurders, ook bijvoorbeeld via Whatsapp-berichten. Deze digitale manieren van communiceren zou ook goedkoper zijn voor de doelgroep.

Er was duidelijk een beweging naar steeds verder doorgedreven en geschreven opvang- en inschrijvingsprocedures. De belangrijkste basisinformatie wordt toegelicht op het moment van de inschrijving. Ook welbepaalde voorwaarden zoals VDAB-inschrijving, taalkennisvereiste en bezit onroerend goed in buitenland worden onder de aandacht gebracht.

Bij de intake wordt indien nodig doorverwezen naar welbepaalde diensten. Bijvoorbeeld bij dreigende uithuiszetting een verwijzing naar OCMW of CAW voor een aanvraag tot een opvangmogelijkheid of eventueel naar het huurderssyndicaat om te onderzoeken of de opzeg wel rechtsgeldig is.

En bij de toewijzing wordt gestructureerde informatie over rechten en plichten mondeling en schriftelijk overlopen: huurcontract, intern huurreglement, huursubsidie, plaatsbeschrijving, onderhoud van de woning, enzovoort.

Huurdersbegeleiding

Het patrimonium wordt veelal 'territoriaal' verdeeld onder de maatschappelijk werkers waardoor elke wijk een verantwoordelijke heeft. Bij een volledige bezetting is elke medewerker het contactpunt voor -soms- 500 huurders tot -over het algemeen- 900 à 1000 huurders. Dat houdt in dat hij of zij de meldingen opvolgt, verbindende projecten opzet, periodieke en eerste huisbezoeken uitvoert, interne ondersteuning biedt in moeilijke dossiers, enzovoort.

Huurders hebben ook baat bij een vast en vertrouwd contactpersoon, dat geeft sowieso meer vertrouwelijkheid in de relatie. Woonmaatschappijen categoriseren de doelgroep en de bijhorende activiteiten in het raam van huurdersbegeleiding.

Ze maken m.a.w. een inschatting van de begeleidingsnoden en handelen daarnaar.





Bij **WM IJzer en Zee** is de 'woonbegeleiding' opgedeeld in vier categorieën naar intensiteit:

- Begeleidingscategorie **A** wordt gebruikt voor de huurders waar eigenlijk geen opvolging nodig is. Huurders werken op alle vlak zeer goed samen met de woonmaatschappij en houden zich aan alle huurdersverplichtingen. De woningen binnen deze categorie zijn zeer goed onderhouden en er is geen huurachterstand. Binnen categorie A wordt een huisbezoek elke 3 jaar vooropgesteld.
- Begeleidingscategorie **B** wordt gebruikt voor de begeleidingen waar jaarlijks een huisbezoek wordt ingepland in functie van routine en/of informatieverstrekking. Ook bij deze huurders is er een goede samenwerking met de woonmaatschappij en is er eigenlijk geen onmiddellijke opvolging nodig op financieel of onderhoudsniveau. In deze categorie zitten ook de oudere huurders die dat jaarlijks huisbezoek zelf vragen om even hun hart te luchten of wat vragen te stellen over verstuurde brieven / huurderskrantje / aanpassingen... Vanzelfsprekend kunnen deze huurders telefonisch altijd een extra huisbezoek aanvragen waar nodig.
- Binnen begeleidingscategorie **C** wordt sowieso een huisbezoek per kwartaal ingepland. Deze huurders hebben bijsturing of ondersteuning nodig. Bij deze begeleidingen is er ook vaak contact met andere welzijnsactoren binnen het werkingsgebied; OCMW, CAW, jeugdzorg, poetsfirma, gezinshulp... Er is sprake van een gebrekkige samenwerking tussen huurder en woonmaatschappij en er is sprake van een huurachterstand en/of klachten omtrent overlast. Heel vaak wordt in deze situaties een (kosteloze) verzoeningspoging aangevraagd.
- Een laatste begeleidingscategorie **D** wordt gekenmerkt door begeleidingen waar eigenlijk geen samenwerking meer is tussen de woonmaatschappij en de huurder. Er zijn ernstige of aanhoudende tekortkomingen ten aanzien van de huurdersverplichtingen, er is aanhoudende hinder of er is een huurachterstand van 2 maand of meer. In de meeste gevallen is er al een gerechtelijke procedure ten gronde lopende. Deze huurders worden, indien nog te bereiken, minimum 1x per maand bezocht.

Verder worden alle ingehuurde woningen minimaal 1x per jaar bezocht.

Voor specifieke individuele dossiers beschikt de huur- of woonbegeleider dus veelal over een uitgebreid netwerk van gespecialiseerde diensten waarnaar hij of zij kan doorverwijzen. Daarom vindt men het belangrijk om actief in te zetten op een goede samenwerking met partners en welzijnsactoren.

Woonmaatschappijen vertellen dat steeds meer huurders -omwille van hun kwetsbare positie - hun financiële plichten moeilijk nakomen: het betalen van de huur, een factuur of onkostennota, het nakomen van een afbetalingsplan of LAC-voorwaarden.

Woonmaatschappijen spenderen veel tijd aan het wijzen op deze financiële plichten en begeleiden via telefoongesprekken, brieven, huisbezoeken. Er is dus bij de woonmaatschappijen een steeds striktere procedure in de aanpak van huurachterstand, met nauwere opvolging.





Wanneer afbetalingsplannen niet lukken volgt een ingebrekestelling en wanneer dat geen soelaas biedt stapt men uiteindelijk naar de vrederechter, in functie van uithuiszettingen. Uit de jaarverslagen kunnen we opmaken dat de woonmaatschappijen via huurdersbegeleiding al dan niet aangevuld door extra inspanningen van welzijnspartners al het mogelijke deden om uithuiszettingen te vermijden. Er wordt gewezen op goede samenwerking tussen lokale/regionale woon- en welzijnsactoren, met het oog op preventieve uithuiszettingsbegeleiding.

Bij het opstarten van een procedure bij de vrederechter blijft men 'on speaking terms' en kunnen alsnog afspraken worden gemaakt over afbetalingen.

Men heeft het over 'multi-problem' huurders, over mensen met psychische problemen of mensen met een verslaving. Er werd herhaaldelijk verwezen naar de zogenaamde 'vermaatschappelijking van de zorg'.

In 2023 werden door VVH/HUURpunt twee intervisies georganiseerd met huurbegeleiders van SVK's én SHM's. Er werden cases besproken en een **verbeterkader** uitgewerkt.

Deze sessies werden zeer positief onthaald. Men was het eens over de vele gelijkenissen tussen de werking binnen SHM's en SVK's. Met huldigt hetzelfde doel en werkt met dezelfde doelgroep. Maar de hervorming vraagt veel tijd en energie, en er is een zekere spanning over de uitkomst, vandaar ook uitstroom van personeel.





Collectieve begeleiding, inspraak en participatie

Woonmaatschappijen doen ook collectieve huurdersbegeleiding. Ze werken bijvoorbeeld samen met de afvalintercommunale of de milieudienst van de stad/gemeente met het oog op bewustmaking rond afvalbeleid. Ze zetten acties op met woon- en energieloketten rond vochtproblemen en ventilatie of pakken samen met welzijnspartners via buurtwerking bepaalde wijkproblemen aan of werken met eigen flatwachters en wijkmeesters/buurtwachters, huurders van de eigen woonmaatschappij.

Die collectieve begeleiding wordt aangevuld met verschillende soorten initiatieven van inspraak en participatie, zoals huurdersadviesraden of bewonersvergaderingen, maandelijkse koffiemomenten, een tevredenheidsenquête. Er zijn vele voorbeelden.

Tuinwijk heeft het over burenbemiddeling en bewonerswerking, een project 'propere trappen', financiële ondersteuning van wijk evenementen, ganggesprekken en permanentiemomenten, soepmomenten, een nieuwsbrief en informatievergaderingen.

Meetjesland ziet bewonersparticipatie: 1. als brug tussen huurder en woonmaatschappij 2. als brug tussen welzijnspartners en woonmaatschappij 3. als teamgebeuren. Een Parti-Bus reist rond voor huurdersbevraging en wijkbabbels. Er worden activiteiten georganiseerd in het raam van 'zorgzame buurten' en straatambassadeurs ingeschakeld via een Leader+ project, enzovoort.

Ook **stek92** werkt met een Parti-Bus én ondersteunt de verschillende wijkcomités met een financiële bijdrage van € 250. Het gaat dan om activiteiten zoals een quiz, een wijkfeest of een moestuinproject...

Bij **WoonST** hebben ze WoonSTkrachten die dienen als 'de stem voor hun straat of wijk. Er is eveneens een JOP, een jongeren ontmoetingsplaats en een buurtcomité dat een rommelmarkt, een barbecue en een kaas- en wijnevenement organiseert met logistieke ondersteuning van de woonmaatschappij. Er is een café Schuurke dat vrijwillig gerund wordt door een bewoner. Het dienstencentrum 't Achterpoortje maakt gebruik van dat café om activiteiten te organiseren waaraan de sociale huurders mogen deelnemen.

Elan presenteert in zijn jaarverslag huurdersparticipatie in een piramidevorm met als basis informeren en verder: inspreken en raadplegen, consulteren/adviseren, coproduceren/samenwerken, meebeslissen (via huurdersadviesraad) en zelfbestuur.

Bij grote renovatiewerken vraagt het informeren, sensibiliseren en begeleiden van huurders extra tijd en energie.

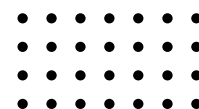
Thuispunt Gent werkte scenario's en procedures uit om de communicatie met huurders en buurtbewoners over bouwprojecten in het raam van het vernieuwde investeringsplan op een kwaliteitsvolle, laagdrempelige en planmatige manier aan te pakken.

Woonhaven heeft een dienst die zich voltijds bezighoudt met de begeleiding van huurders die naar aanleiding van grote renovatieprojecten moeten verhuizen naar een (tijdelijk) nieuw adres.

Bij **Thuiswest** is er het ambitieuze project 'Energiewijk 2050'. Het proces van aanpassingen aan de woning (energiebesparende maatregelen) wordt gecombineerd met informatieverstrekking, kennisopbouw en gedragsverandering. Men wil de impact van bewonersgedrag in kaart brengen en een concrete tool ontwikkelen voor uniforme sensibilisering en informatievoorziening. Dit initiatief omvat tevens het creëren van een 'roadmap' per woning en het verkennen van collectieve oplossingen op wijkniveau. Via energieambassadeurs binnen de wijken werkt Thuiswest aan langdurige participatie...



(Kandidaat) Verhuurders opvangen en begeleiden





Voor private verhuurders biedt samenwerking met een woonmaatschappij een zekerheid van huurinkomsten en een bescherming tegen risico's. En er zijn natuurlijk de fiscale voordelen voor de eigenaar zoals de verminderde aanslag van de onroerende voorheffing, het verminderd tarief van de registratielasten bij aankoop van een tweede woning als die verhuurd wordt aan een woonmaatschappij en het verlaagd btw-tarief nieuwbouw en verlaagd tarief sloop en heropbouw met de bedoeling het pand te verhuren aan een woonmaatschappij voor minstens 15 jaar. Er zijn ook lokale huursubsidies die wel degelijk cruciaal zijn voor het inhuurbeleid in 'dure' gemeenten.

Ondanks de grote hervormingsoperatie gingen de vroegere SVK-activiteiten in de meeste woonmaatschappijen gewoon verder. Er werd promotie gemaakt, via allerlei kanalen. Er zijn ook echte campagnes zoals 'Verhuur Gerust' in Oost-Vlaanderen (waarbij de voordelen voor de eigenaars grafisch worden weergegeven).

De samenwerking met de woonwinkels (intergemeentelijke samenwerkingen lokaal woonbeleid) of gemeenten geven mee vorm aan een proactief inhuurbeleid. Er zijn ook afspraken met vastgoedkantoren of notarissen om informatie te verspreiden.

Woonmaatschappijen hebben veelal procedures voor inhuring en ook draaiboeken voor onderhoud/herstellingen welke dus moesten resulteren in betere afspraken met verhuurders.

Soms wordt een checklist opgesteld waarbij de eigenaar al een eerste check kan doen of het pand voldoet aan de nodige voorwaarden. Over het algemeen wordt zo snel als mogelijk een afspraak ter plaatse georganiseerd. De woning moet worden geprospecteerd zodat men kan inschatten wat de maximale aan te

bieden huurprijs is en of eventuele aanpassingen nodig zijn om de woning conform de Vlaamse Codex Wonen en het eigen reglement te krijgen.

Het prospectieverslag wordt gevolgd door een screeningsverslag. Het opgenomen huurvoorstel wordt afgetoetst aan de richthuurprijs opgenomen in het huishoudelijk reglement. Bij afwijking van de inhuurprocedure wordt dit intern voorgelegd.

Daarna volgt een 'intentieverklaring', een voorwaardelijk huurbelofte. De voorwaarden (voorleggen attesten, eventuele renovaties, verhuur-klaar maken, enzovoort) worden dus zo gedetailleerd mogelijk opgenomen zodat het voor de eigenaar duidelijk is wat er verwacht wordt. Op het moment dat alle voorwaarden door de eigenaar in orde gebracht waren, wordt het hoofdhuurcontract (of renovatieovereenkomst) opgemaakt.

Sommige woonmaatschappijen gebruiken een rekentool om de financiële voordelen van verhuurders duidelijker te maken. En apps voor plaatsbeschrijvingen.

Als voornaamste redenen waarom kandidaat-verhuurders afhaken worden vermeld: te lage huurprijs, kwaliteitsvereisten (dakisolatie, dubbel beglazing, centrale verwarming, veilige elektrische installatie, woon-klaar, EPC-label), de huurperiode (minstens 9 jaar), geen keuzevrijheid wie de bewoner zal zijn...

De gehanteerde kwaliteitseisen nopen inderdaad vaak tot investeringen. De aangeboden begeleiding inzake renovatie en herstelling helpen wel degelijk eigenaars te overtuigen. Bovendien zijn er ook Vlaamse premies voor energetische renovaties die als instrumenten werden gebruikt.





In september 2022 keurde het Vlaams Parlement in spoed de niet-indexatie van de huurprijs voor niet-energiezuinige woningen, met EPC-label E of F. Ook woningen zonder EPC-label mochten de huurprijs niet indexeren. Verhuurders van een woning met EPC-label D mochten slechts de helft van de gezondheidsindex doorrekenen. De regeling startte dan in oktober.

Er zijn dan ook SVK's die consequent het EPC-label opvroegen en geen woningen meer inhuurden met een lager label.

De indexeringsstop energieverblindende woningen is enkel van toepassing op het hoofdhuurcontract.

Natuurlijk werken de woonmaatschappijen ook met externe partners met het oog op renovatiebegeleiding. Bijvoorbeeld met lokale besturen of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die investeren in een uitgebreid ontzorgingstraject, of met sociale economie-initiatieven.

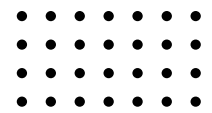
Speciale vermelding verdient Het Pandschap een CVSO-initiatief van geëngageerde ingenieurs en architecten welke leegstaande of onderbenutte woningen in beheer nemen (via erfpacht, renovatieovereenkomst, schenking, ...), financiering zoeken om de woning te renoveren en daarna doorverhuren. Eigenaars kunnen rechtstreeks met Het Pandschap contact nemen, maar de woonmaatschappijen brengen evengoed de kandidaat-verhuurder in contact met Het Pandschap. Ook het beursgenoteerde Inclusio verdient hier een vermelding (onder meer actief in Mechelen).

In 2020 werd een regeling goedgekeurd voor extra aanwervingen van prospectiemedewerkers: een subsidie van maximaal €25 000 voor de aanwerving van een halftijdse medewerker. Met deze regeling wilde de Vlaamse regering extra inzetten op het inhuren van private woningen om een antwoord te bieden aan de stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen als gevolg van de COVID19-gezondheids crisis en het daartoe ingevoerde moratorium op uithuiszettingen. De subsidies werden systematisch verlengd tot en met 2023. De prospectiemedewerkers zetten in op een brede range van activiteiten: informatie en sensibilisering, inhuren van nieuwe panden (van plaatsbezoek tot contractvorming), analyse van bestaand patrimonium met het oog op behoud van woningkwaliteit en het aanmoedigen van eigenaars om investeringen uit te voeren en de daarbijhorende premies te verkrijgen.

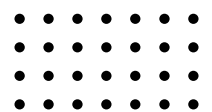
Dit betekent dus niet alleen nieuwe huurwoningen maar ook behoud van bestaande en zelfs kwaliteitsvollere woningen (omwille van betere dienstverlening en minder woningen uit beheer).



Samenwerken met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren



*“De woonmaatschappij informeert
beleidsinstanties en andere
belanghebbende organisaties snel
en duidelijk”*





Lokale besturen

Sinds de hervorming krijgen de lokale besturen de grootste en belangrijkste stem in het bestuur, dit wil zeggen minstens 50% + 1 stem. De Vlaamse Regering keurde de verhouding van de stemrechten tussen de in de werkingsgebieden voor woonmaatschappijen gelegen gemeenten en OCMW's goed.

De woonmaatschappijen streven evenwel permanent naar goede dagdagelijkse samenwerkingsverbanden met lokale besturen in functie van een betere dienstverlening naar zowel eigenaars, huurders als kandidaat-huurders.

Het meest intens was/is sowieso de samenwerking met de OCMW's met het oog op budgetbegeleiding, budgetbeheer, collectieve schuldenregeling, energievoorziening, woonbegeleiding, preventie uithuiszetting, maar ook met thuiszorgdiensten...

De noodwoningen van lokale besturen maken ook dat het cliënteel instroomt of doorstroomt naar sociale woningen.

Bovendien boden woonmaatschappijen opvang van tijdelijks ontheemde Oekraïners in leegstaande woning in afwachting van renovatie of afbraak.

En is er ook een brede samenwerking in functie van Housing First projecten.

Woonmaatschappijen haalden in de jaarverslagen een resem doelgroep-projecten met steden en gemeenten aan, bijvoorbeeld in het raam van:

- zorgzame buurten en buurtgerichte zorg
- deelmobiliteit (auto's én fietsen)
- integratie-initiatieven en opleidingen Nederlands
- kinderopvang
- de campagne 'verhuur gerust'
- enzovoort...

Daarnaast werken woonmaatschappijen ook samen met intercommunales, bijvoorbeeld om individuele of collectieve 'sorteerbabbels' te organiseren.

In het verlengde van de lokale besturen zijn er de politiediensten waarop een beroep wordt gedaan bijvoorbeeld bij burenbemiddeling.



Wonen - Welzijn

Zoals alreeds vermeld bij huurdersbegeleiding waren er alsmaar meer projecten 'wonen en welzijn' voor personen met een psychische, psychiatrische of verslavingsproblematiek.

Er lopen bijvoorbeeld projecten geïntegreerd breed onthaal wonen-welzijn of GBO met focus op mensen in preciaire woonsituatie. Men wil in de zorgregio's een aanbod realiseren voor mensen die de weg naar de CGG niet vonden, zorgwekkende zorgmijders of mensen die om één of andere reden uit het CGG-net vielen.

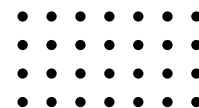
- **Dender-Zuid** werkt samen met 1. geestelijke gezondheidszorg rond de doelgroep zorgwekkende zorgmijders 2. (T)huis gezocht en de Vierdewereldgroep Mensen voor Mensen, gericht op kwetsbare eenoudergezinnen 3. beschut wonen vanuit psychiatrische instelling Ariadne Lede.
- **Vivendo** werkt in functie van woonbegeleiding samen met Welzijnsvereniging 't Sas (OCMW, Stad Brugge en CAW Noord-West-Vlaanderen). Daarnaast lopen er begeleidingen via O'zon (mobiele ondersteuning aan huis), Covias (langdurige zorg en activering), 't Spoor (Thuisbegeleidingsdienst), TCK De Overzet (Contextbegeleiding), Duinhelm (begeleiding voor personen met een voornamelijk mentale beperking).
- **WM IJzer en Zee** verhuurt koopwoningen aan De Lovie, een dagcentrum om het wonen in een leefgroep te faciliteren.
- **Elan** werkt met Anzoh voor zorg aan huis bij zorgzoekers met een psychische kwetsbaarheid die sociaal huren en waar er nog geen GGZ-hulpverlening aanwezig is.
- **Providentia** neemt samen met GGZ en SaVHA initiatief naar zorgmijders toe. Uit deze netwerking kwam het initiatief om de (dreigende) dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen aan te pakken, begeleid door het Team JOVO Halle-Vilvoorde.
- **Woonstart** heeft een intergemeentelijk toewijzingsreglement 'Proefwonen' in samenwerking met welzijnspartners.

Maar in de jaarverslagen wordt met betrekking tot de welzijnsactoren herhaaldelijk gesteld dat er te weinig aanbod (te weinig subsidies) is in landelijke gemeenten of een overbelasting in grotere steden. De zogenaamde vermaatschappelijking van de zorg maakt dat de meest kwetsbaren in de kou blijven staan. Daarnaast halen woonmaatschappijen aan dat het gehanteerde principe van eigen medewerking/vrijwilligheid op zijn grenzen botst.

Er is tenslotte ook duurzame samenwerking met sociale economieprojecten met het oog op klusjes, onderhoud of renovatie en isolatie. Eén voorbeeld is Woonpunt Zennevallei dat samenwerkt met groep Intro en Pronatura voor het onderhoud van buurttuinen. En in het organogram van SW+ staat een 'leerwerkplaats' vermeld.



Klachtenbehandeling





Klantgerichtheid is één van de centrale doelstellingen in het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen (namelijk prestatieveld 6). De klachtenprocedure werd binnen vele woonmaatschappijen al langer op punt gesteld en gecommuniceerd, bijvoorbeeld via de huurderskrant.

Bij een melding (online of via papieren formulier of via e-mail) probeert men een oplossing aan te bieden. Is de klant het niet eens met de aangeboden oplossing of lost die het probleem niet op, dan kan er een formele klacht worden ingediend. Er zijn woonmaatschappijen die klachten onmiddellijk noteren per dienst: technische dienst, sociale dienst, boekhouding, projecten, kopen en lenen.

Wanneer de beklagde zich onvoldoende geholpen voelt of de woonmaatschappij de klacht niet inwilligt, kan men verdere stappen ondernemen, naar de vrederechter of de Vlaamse Ombudsdienst. Er zijn ook klanten die zich rechtstreeks richten tot die tweede lijn.

Woonmaatschappijen maken melding van een continu klachtenbeleid en verankeren het klantgericht werken in de organisatie door medewerkers te begeleiden en op te leiden, door procedures en werkwijzen scherp te stellen, door op regelmatige basis de werking en klantgerichtheid te toetsen bij doelgroepen en door bijsturingen waar nodig en mogelijk.

Een klachtenrapportering wordt jaarlijks overgemaakt aan de Vlaamse Ombudsdienst. Er wordt daarbij melding gemaakt van de concrete realisaties of verbeteringen in de organisatie ten gevolge van de klachtenbehandeling, zoals bijvoorbeeld een ruimere telefonische bereikbaarheid of werken met onderaannemers voor herstellingen.

Enkele woonmaatschappijen gaven aan dat ze omwille van het hervormingsproces en de overschakeling naar andere software niet over correcte data beschikken waardoor de klachtenrapportering niet accuraat kon worden gemaakt. De verschillende woonactoren hadden vaak een eigen klachtenprocedure, deze werd dan eengemaakt voor de nieuwe woonmaatschappij. Woonmaatschappijen halen ook aan dat de hervorming zelf leidde tot meer klachten over de dienstverlening zoals langere wachttijden...

In het Vlaams Bemiddelingsboek 2023 werden 41 rapporten van woonmaatschappijen opgenomen. In het totaal gaat het om 2684 klachten, met een gemiddelde van 65 per woonmaatschappij. Maar er is een ongelijke verdeling: van 2 klachten bij Vlaamse Ardennen tot 1267 bij Woonhaven. En het gaat over een breed scala van onderwerpen zoals technische problemen, administratie, aanrekeningen of betwiste facturen, wachttijden voor kandidaat-huurders, schrapping van kandidaat-huurders, gebrekkige communicatie, afval en gemeenschappelijke delen, burenhinder, domiciliefraude...

Over het algemeen worden de klachten over sociale overlast of burenhinder of leefbaarheid als lastig op te lossen klachten ervaren. Woonmaatschappijen proberen dit op te vangen door eigen woonbegeleiding, door samenwerking met externe begeleidende diensten en stadsdiensten, door burenbemiddeling in samenwerking met preventiediensten, door bewonersparticipatie of -activiteiten.





Onder het motto 'Sociaal wonen: complexiteit als een uitdaging' formuleert de Vlaamse Ombudsdienst in het Jaarverslag 2023 een resem aandachtspunten:

- Toegankelijke en heldere informatie, onder meer over de procedure aanbod van sociale huurwoningen (en gevolg van weigering) en over het verhaalrecht bij Toezicht
- Professionele tussenpersonen en extra informatiedeling met (welzijn)partners of woonloketten
- Lokaal aangepast aanbod omwille van het belang van de lokale binding én uniforme benadering van het begrip 'rationele bezetting'
- Oplossingen voor langere wachttijden van herstellingen of afrekeningen ("Soms is het lang wachten, niet alleen op een huurwoning")

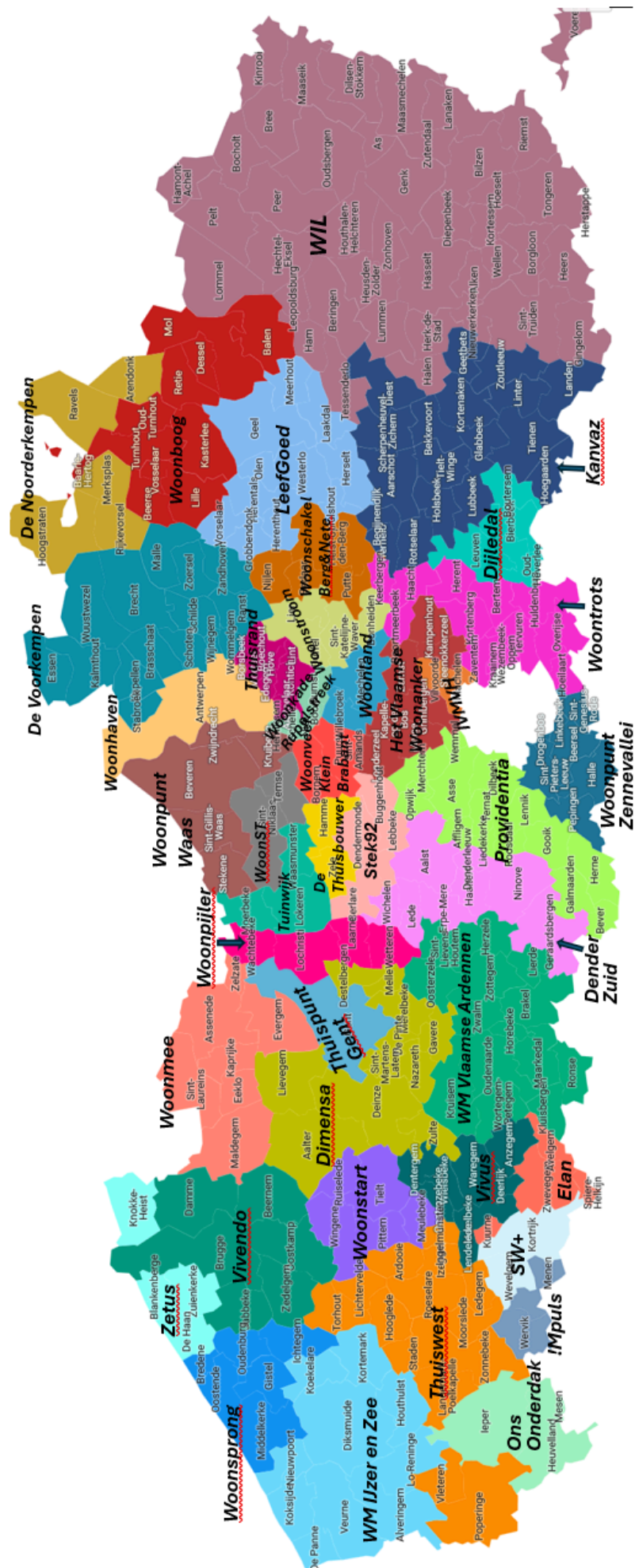


Samenvatting 2023





- 29% van de stopzetting van inhuringen gebeurde door de woonmaatschappijen naar aanleiding van de kwaliteit van de woning. 21% van de stopzettingen gebeurde door de eigenaar naar aanleiding van einde huurcontract.
- Zowel de structurele leegstand als de niet structurele leegstand zijn de laatste jaren sterk gestegen. Dit heeft te maken met de renovatiegolf, maar ook met overdrachten die nog niet zijn gebeurd of met het niet-verkrijgen van vergunningen...
- Woonmaatschappijen bouwen toekomstbewust, spelen een pioniersrol. In 2022 werden er 27 innovatieve projecten geselecteerd die samen 10 mio euro ontvingen. In 2023 waren dat 14 projecten die samen 6,9 miljoen euro subsidie ontvingen.
- 195 lokale besturen blijven SVK-activiteiten steunen voor € 3.608.653,49. Ook provincie Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant steunen de werking.
- Huurders blijven niet allemaal sociaal huren. Sommige overlijden of worden opgenomen in een instelling. Huurders verhuizen naar een particuliere huurwoning of een eigen gekochte woning. Woonmaatschappijen noteerden 217 gerechtelijke uithuiszettingen in eigen woningen en 228 in ingehuurde woningen.
- Kleine én grote woonmaatschappijen zorgen voor een laagdrempelige en klantvriendelijke intake, zitdagen over het werkingsgebied, indien nodig samen met lokale besturen en welzijnsorganisaties.
- De huur- of woonbegeleiders geven aanhoudend gestructureerde informatie over rechten en plichten, plaatsbeschrijvingen, tegemoetkomingen, huursubsidie, enzovoort. Ze doen behoorlijk veel huisbezoeken.
- Er gaat veel tijd en energie naar de financiële opvolging en begeleiding via telefoongesprekken, brieven, huisbezoeken. De woonmaatschappijen hanteren alsmaar meer strikte procedures en afbetalingsplannen en samenwerking in functie van collectieve schuldenregeling. Uithuiszettingen zijn het allerlaatste middel.
- De organisatie van inspraak en participatie met gerichte communicatie en collectieve initiatieven allerlei geven een beeld van een boeiende en levendige sociale sector!
- De individuele huurdersbegeleiding gebeurt veelal in samenwerking met CAW, OCMW, maar ook politie, burenbemiddeling, of CGG en psychiatrie. Men signaleert meer complexe (thuis)situaties, mentale problemen en drugsproblemen en dus is meer individuele en gerichte begeleiding nodig. Men zet in op actieve partnerschappen en structurele begeleidingsovereenkomsten.
- Samenwerking met welzijnsactoren resulteert ook in specifieke projecten, bijvoorbeeld nieuwe woonvormen voor welbepaalde doelgroepen zoals alleenstaande ouders, dakloze jongeren, psychiatrisch patiënten...
- De inhuringen liepen binnen de meeste woonmaatschappijen gewoon verder. Verhuurders werden geïnformeerd, begeleid en ontzorgd. Inhuurprocedures blijven gehanteerd, alsook de inzet van prospectiemedewerkers en samenwerking met lokale besturen, vastgoedkantoren/notarissen én sociale organisaties/ondernemers (met het oog op renovatie).
- Er is een bewuste klachtenbehandeling, wat resulteerde in vele rapporten met in het totaal 2684 klachten over een breed scala van onderwerpen, klachten die men ook ter harte neemt.





Lijst van afkortingen

ABI	actueel beschikbaar inkomen
AV	algemene vergadering
BO	bezettingsovereenkomst
BSO	bindend sociaal objectief
CA	conformiteitsattest
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
CGZ	centra geestelijke gezondheidszorg
CIR	centraal inschrijvingsregister
CVBA	coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
CVSO	coöperatieve vennootschap sociale onderneming
EPC	energieprestatiecertificaat
FAQ	frequently asked questions
GBO	geïntegreerd breed onthaal
HHC	hoofdhuurcontract
KH	kandidaat-huurder
KTL	kinderen ten laste
NV	naamloze vennootschap
OCMW	openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn
OHC	onderhuurcontract
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VDAB	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en beroepsopleiding
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VTE	voltijds equivalenten
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWF	Vlaams Woningfonds
VZW	vereniging zonder winstoogmerk
WiV	Wonen in Vlaanderen
WM	woonmaatschappij
WZC	woonzorgcentrum

