



Vlaanderen  
is wonen

# Op weg naar woonpremies: succesformules en struikelstenen

Workshop 15 en 25  
Dag Lokaal Woonbeleid 2018



# Opbouw

1. Woonpremies Wonen-Vlaanderen?
2. Voorwaarden: pand- én persoonsgebonden
3. Woonloket: individueel en lokaal belang
4. Lokale context vs Murphy en Mattheus
5. Organisatorische aandachtspunten
6. Inhoudelijke aandachtspunten
7. Communicatie!

# Woonpremies Wonen-Vlaanderen?

## 1. Voor verbouwingen:

1. Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie (VAP, VB- & AP-premie)
2. Vlaamse renovatiepremie (RENO)

## 2. Voor huren van private huurwoning:

1. Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs (HS)
2. Vlaamse huurpremie (HP)

# Tegemoetkomingen aan particulieren (Wonen-Vlaanderen, 2017)

2017	Dossiers:			Tot. (mio euro)
	Goedgekeurd	Geweigerd	Uitbetaald	
<b>Huurpremie</b>	4720	49	12590	18,2
<b>Huursubsidie</b>	4779	5920	16701	28,7
<b>Renovatiepremie</b>	23784	5718	27184	76
<b>VB- &amp; AP- premie</b>	8321	3251	8465	10,9

- Trends:
  - HP/HS in de lift
  - RENO 2.0 (v.a. 12/2015) ruimer bereik dan RENO 1.1
  - Hierdoor verschuiving van VAP naar RENO

# Pandgebonden premievoorwaarden: woning

- ▶ Geografische ligging
- ▶ Premieverleden
  
- ▶ Ouderdom
- ▶ Aard en omvang uitgevoerde werken
  
- ▶ Conformiteit VWC & aangepast aan bezettingsnorm
- ▶ Huurprijs
  
- ▶ ....

**HEEFT U VAAK  
LAST VAN  
KEUZESTRESS**

- JA
- NEE
- NU WEL

*Loesje*

Postbus 1046  
6801 BA Arnhem [www.loesje.nl](http://www.loesje.nl)

# Persoonsgebonden voorwaarden: aanvrager(s)

- ▶ Inkomen
- ▶ Premieverleden
- ▶ Domiciliëring
- ▶ Eigendomssituatie
- ▶ Gezinstoestand
- ▶ Leeftijd
- ▶ Mobiliteitsbeperkingen
  
- ▶ Inschrijving DSHM
  
- ▶ ....



# Terzijde: over centen en %-en

## ▶ (Boven)modaal:

- netto maand-inkomen 3.000 euro, woonlasten 1.000 euro:  
2000 euro besteedbaar inkomen
- Maandelijkse premie van 150 euro:  
=> + **7,5% besteedbaar**

## ▶ Kwetsbaar:

- netto maand-inkomen 1.250 euro, woonlasten 800 euro:  
450 euro besteedbaar inkomen
- Maandelijkse premie van 150 euro:  
=> + **33% besteedbaar**

# Terzijde: over centen (NBB, juni 2018)

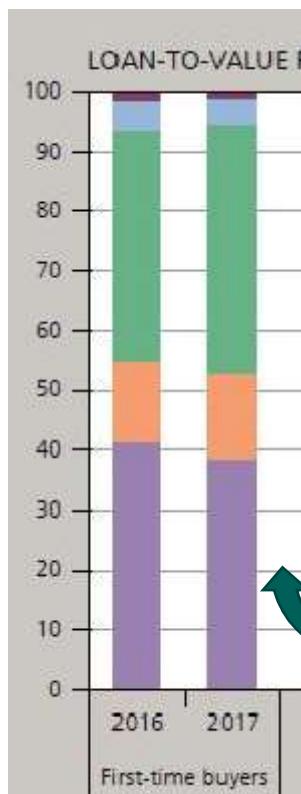
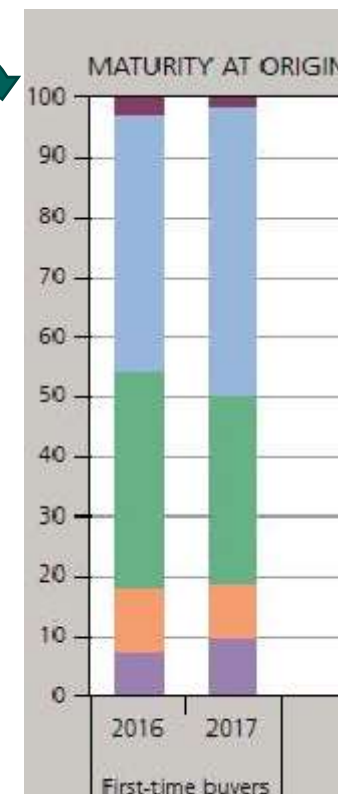
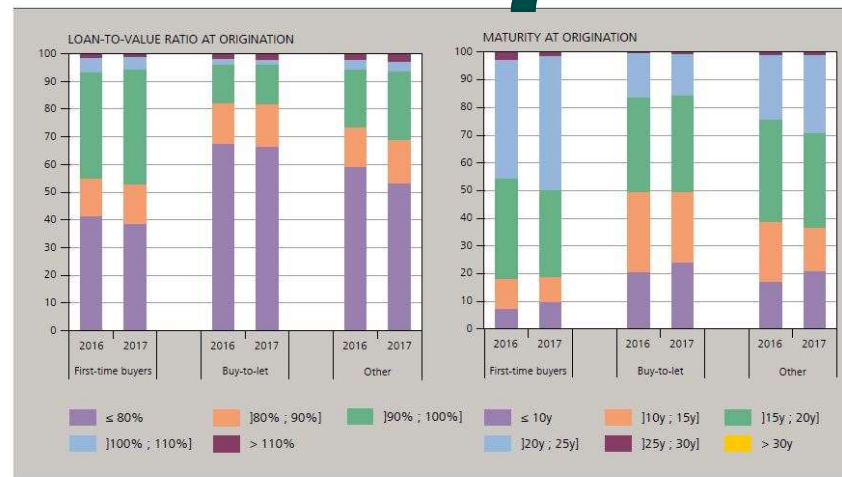


CHART 8 LOAN-TO-VALUE RATIOS AND MATURITIES AT ORIGIN FOR BUY-TO-LET, FIRST-TIME BUYER AND OTHER LOANS (in % of total loans granted during a particular vintage)





# Tegemoetkomingen aan particulieren (Wonen-Vlaanderen, 2017)

## ► Globale inkomensimpact per aanvraag:

→ Huurpremie/huursubsidie

× 120 euro per maand, 1500 euro per jaar

→ Verbeterings- en aanpassingspremie

× 1200 euro per aanvraag, max. 3 aanvragen op 10 jaar

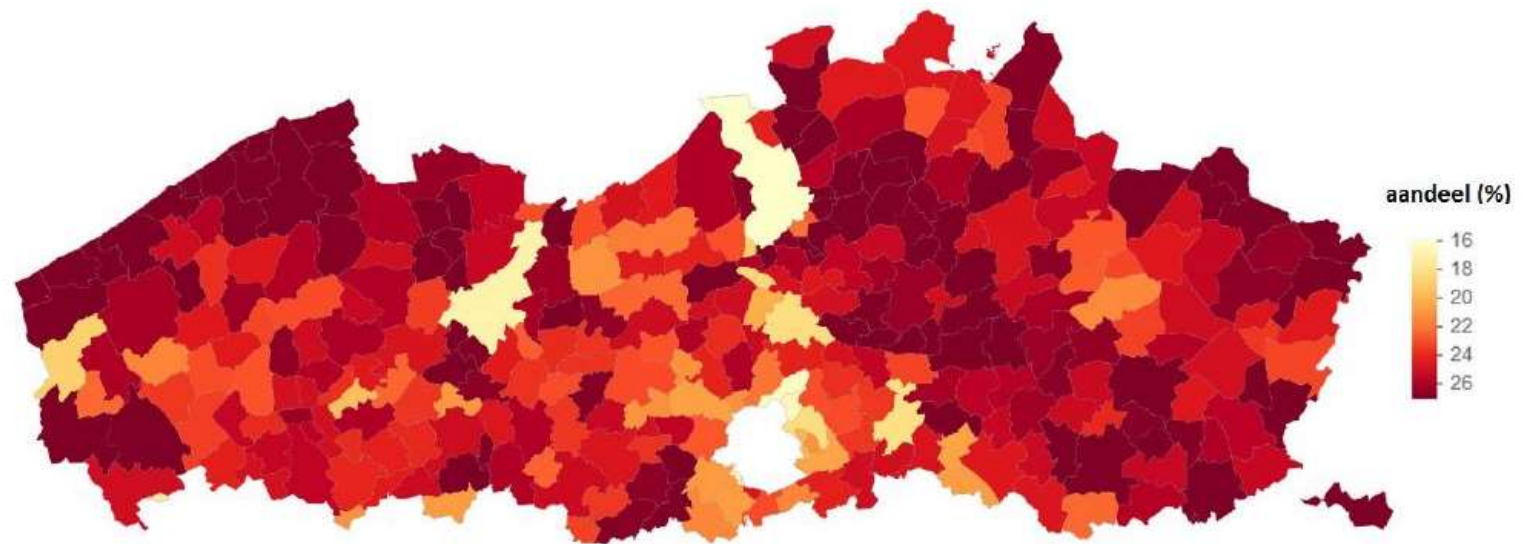
→ Renovatiepremie

× 3000 euro per dossier

× max. 2 dossiers per aanvraag, max. 1 aanvraag op 10 jaar

# Lokale context?

Iemand een idee waar deze kaart over gaat?

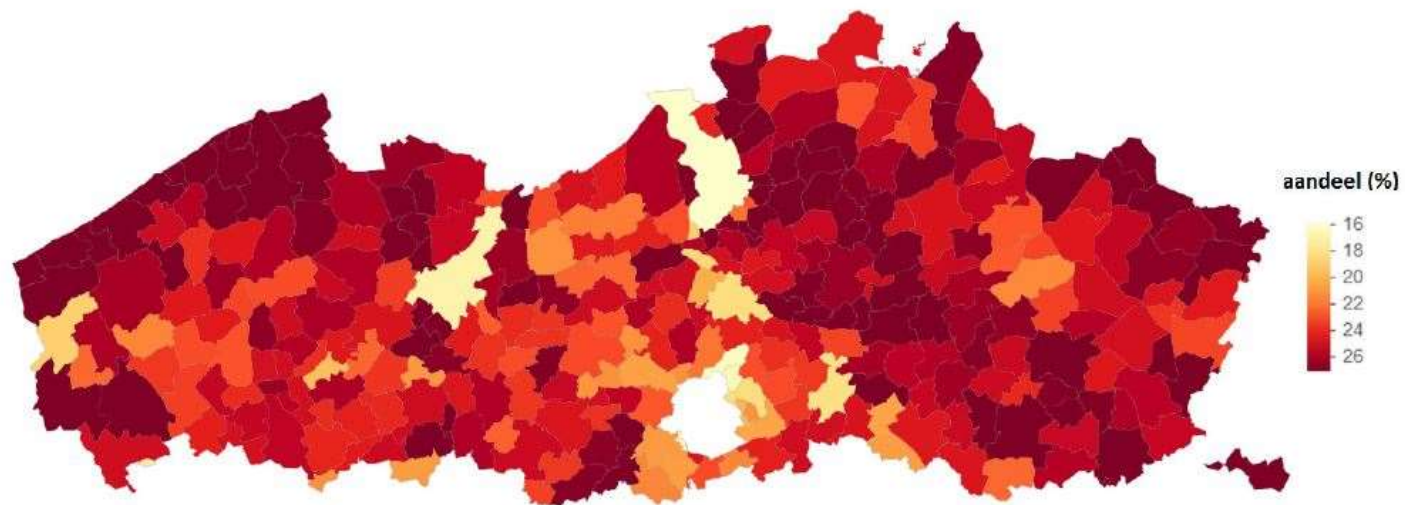


Bron: 2017: waarnemingen, Statbel; 2027: vooruitzichten, Statistiek Vlaanderen

# Lokale context

## Prognose % 65+ in 2027

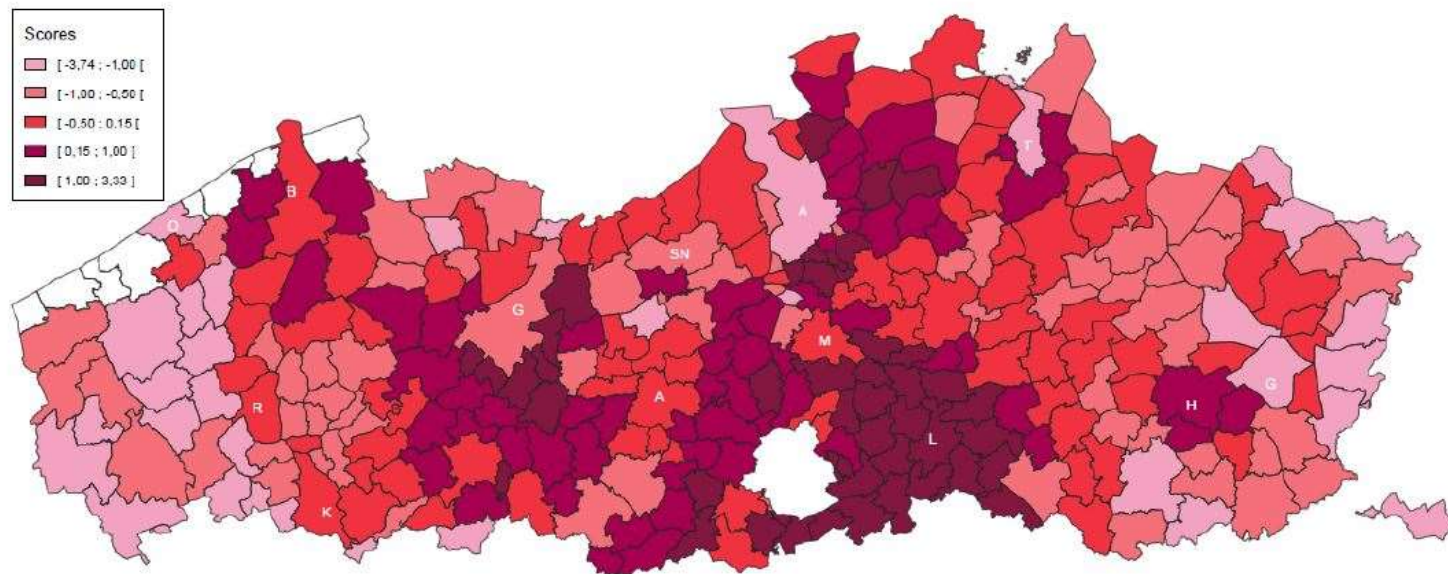
Kaart 3. Aandeel 65-plussers, per gemeente, vooruitzichten 2027



Bron: 2017: waarnemingen, Statbel; 2027: vooruitzichten, Statistiek Vlaanderen

# Lokale context?

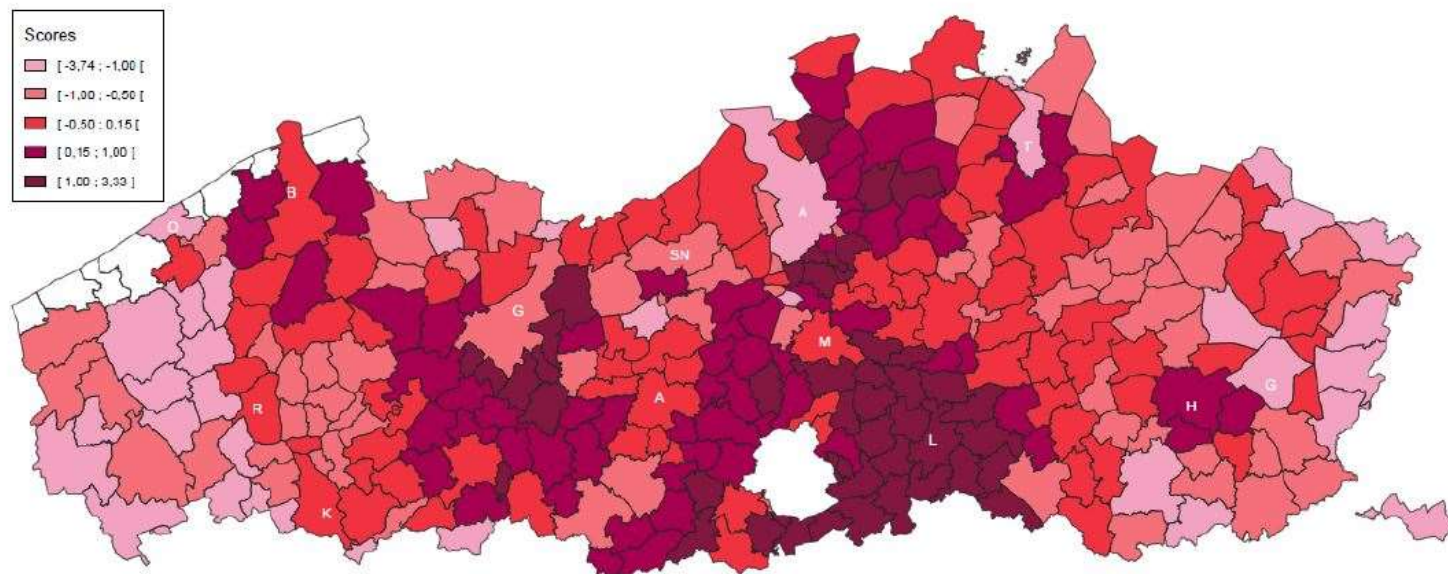
Iemand een idee waar deze kaart over gaat?



# Lokale context

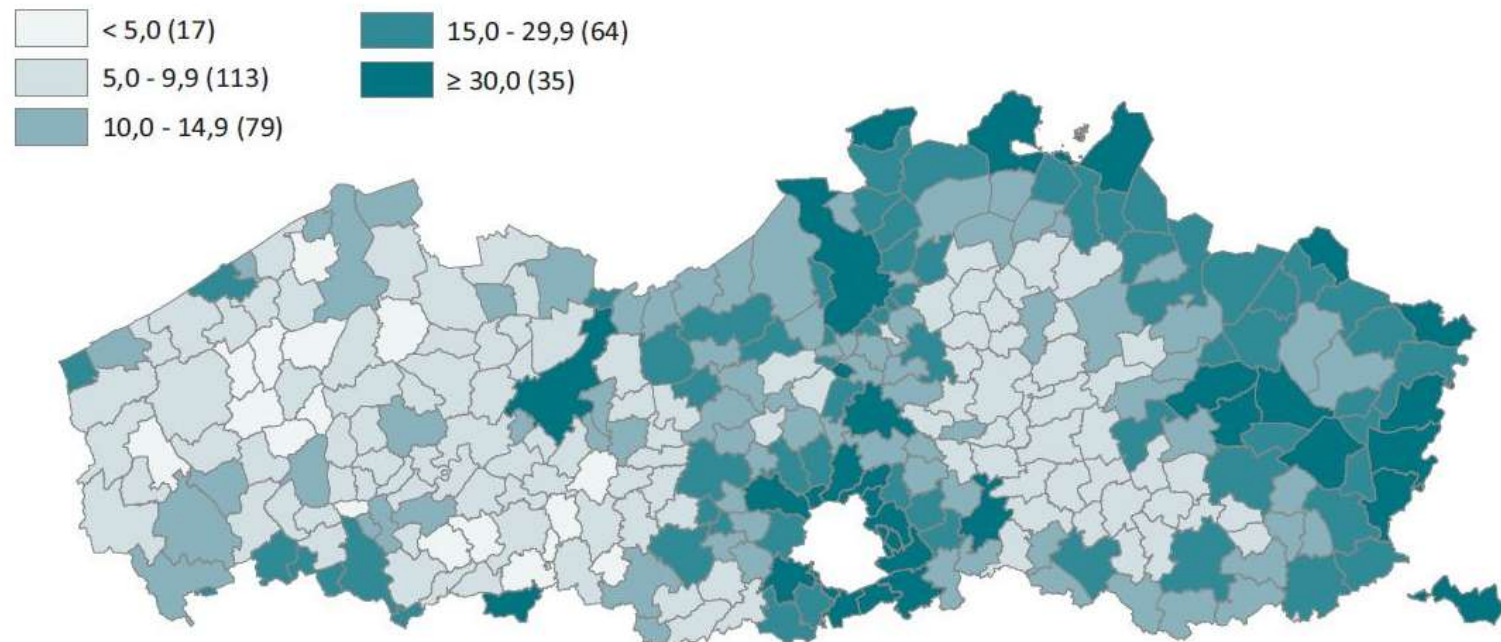
## Analyse Belfius: relatieve levensstandaard

<https://www.belfius.be/publicsocial/NL/Expertise/Studies/LokaleFinancien/LocalFinance/Typologies/index.aspx>



# Lokale context?

Iemand een idee waar deze kaart over gaat?



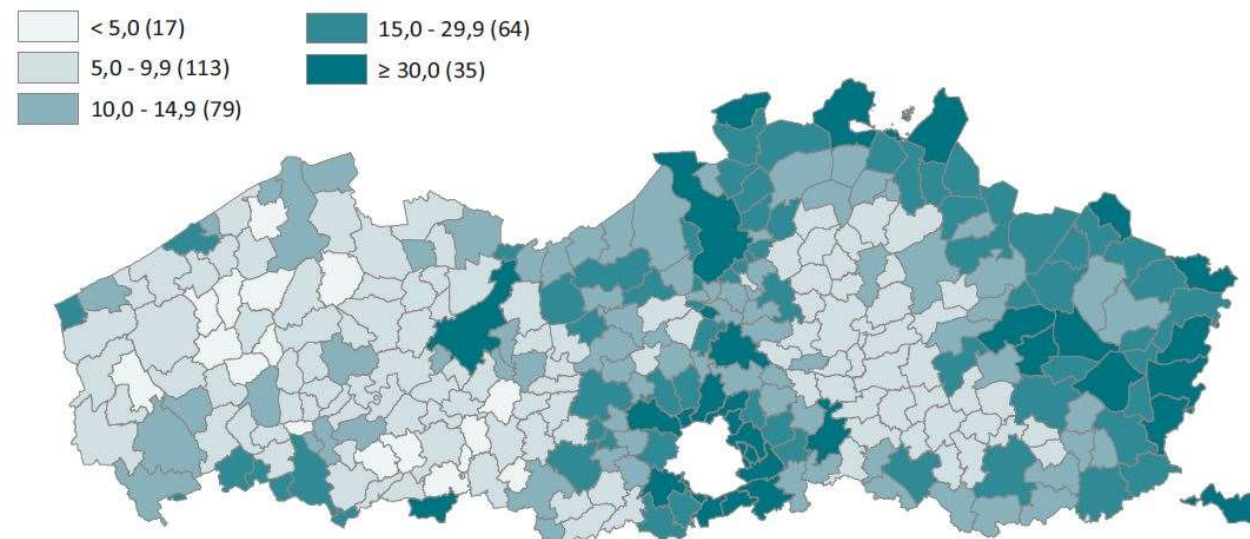
Bron: DWH AM&SB KSZ, bewerking Statistiek Vlaanderen.

# Lokale context?

## Vlaamse Integratiemonitor: % bevolking buitenlandse origine

**Figuur 3.3.2.a: Geografische spreiding van de bevolking van buitenlandse herkomst**

Aandeel personen van buitenlandse herkomst in de totale bevolking per gemeente, Vlaams Gewest, 2016, op 1 januari van het jaar, in %



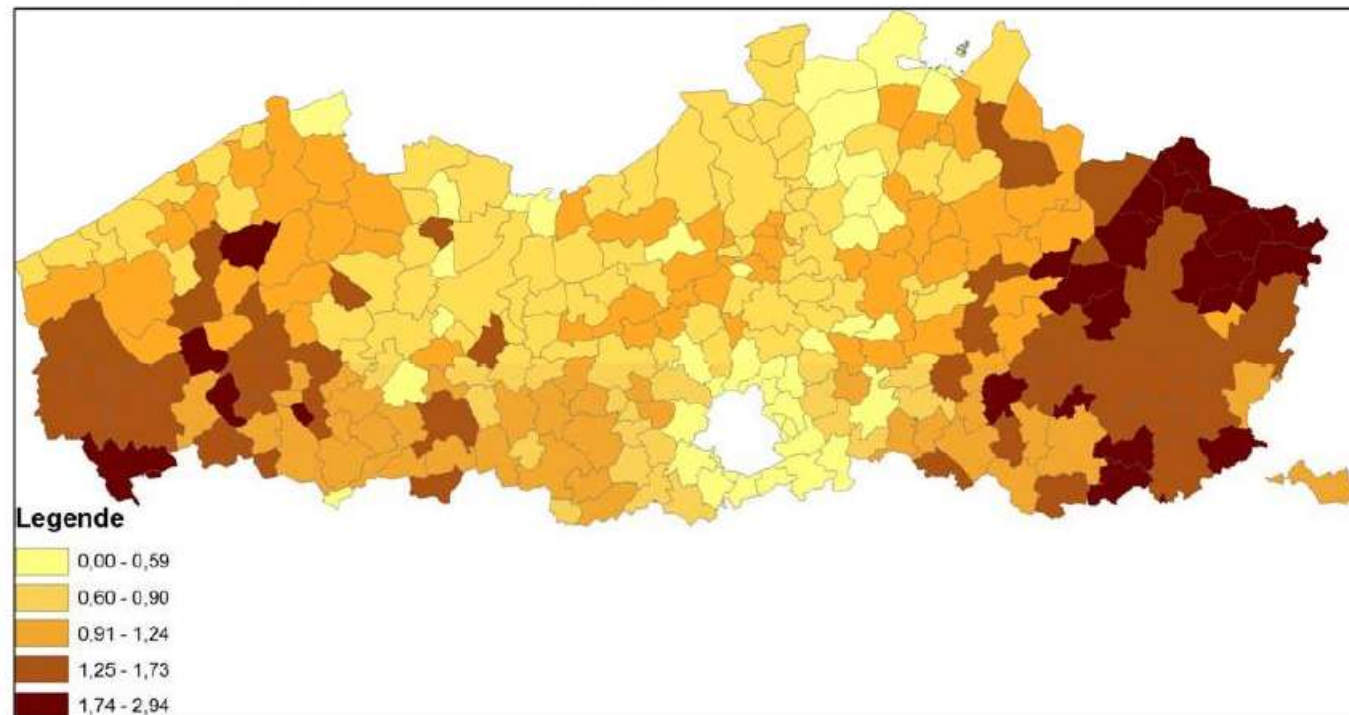
Bron: DWH AM&SB KSZ, bewerking Statistiek Vlaanderen.



Vlaanderen  
is wonen

# Lokale context?

Iemand een idee waar deze kaart over gaat?



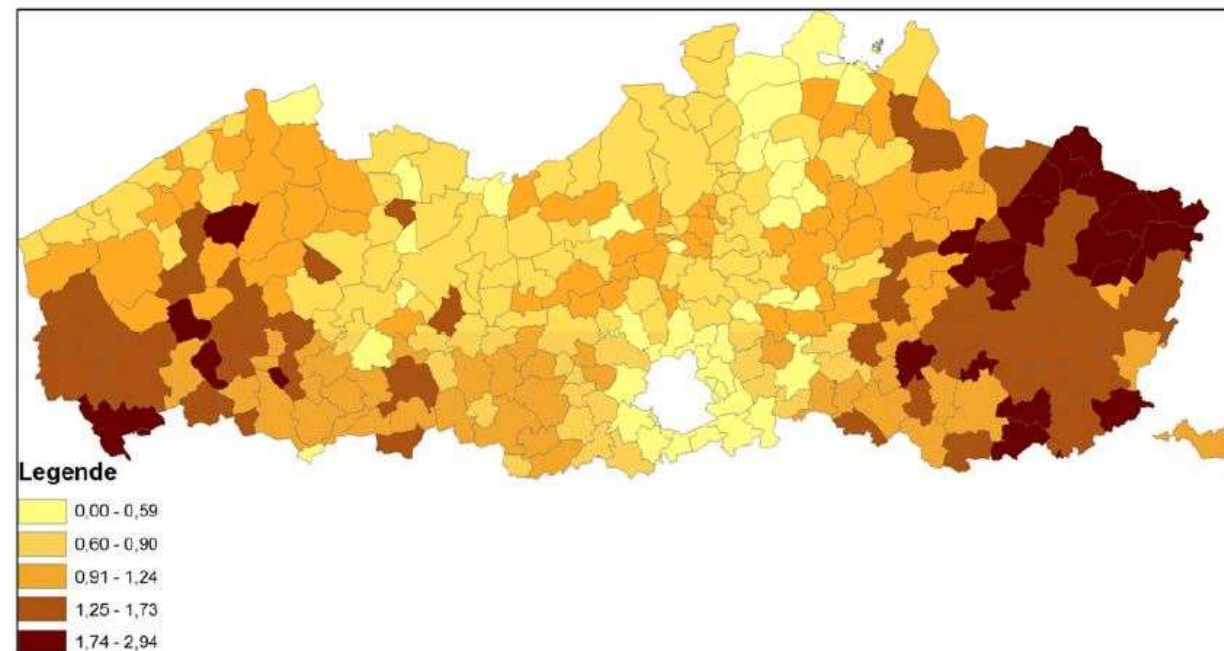
Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking



# Lokale context?

## Steunpunt Wonen: % HH met verbouwingspremie WoVLA anno 2014

Figuur 30 Aandeel (percentage) van alle huishoudens waaraan in 2014 een gewestelijke premie voor renovaties is toegekend, 31 december 2014 (n=308)



Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

# Totaal uitbetaalde premies per huishouden per gemeente, 2007-2017

- ▶ Vlaanderen (2017): 308 gemeenten, cfr clustering BELFIUS
- ▶ 25 gemeenten met laagste premietotalen (46 tot 313 euro per hh):
  - V1, V3, V14, V16 (1), V10 (7), V11 (9), V12 (3), V13 (2)
  - × V10: Agglomeratiegemeente met tertiaire activiteit
    - ▶ Drogenbos, Zaventem, Machelen, Grimbergen, Dilbeek, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel
  - × V11: Residentiële randgemeenten met hoge inkomens
    - ▶ Kraainem, Wezembeek-Oppem, Tervuren, Wemmel, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Overijse
    - ▶ Schilde, Sint-Martens-Latem

# Totaal uitbetaalde premies per huishouden per gemeente, 2007-2017

- ▶ 25 gemeenten met hoogste premietotalen (687-1044 euro per huishouden!!!!):
  - V5-V6-V8-V12 (2), V3 (7), V9 (8), V14 (2)
  - × V3: Zeer landelijke gemeenten met sterke vergrijzing
    - ▶ Ledegem, Mesen, Lo-Reninge, Heuvelland, Vleteren, Moorslede, Alveringem
  - × V9: Kleine landbouwgemeenten
    - ▶ Glabbeek, Linter, Heers, Geetbets, Kortenaeken, Borgloon, Gingelom, Herstappe

# Totaal uitbetaalde premies per huishouden per gemeente, 2007-2017

- ▶ 25 gemeenten met hoogste premietotalen (687-1044 euro per huishouden!!!!):

→ Maar ook:

- × V8: Steden en agglomeratiegemeenten met industriële activiteit:

→ Kuurne, Izegem

- × V14: regionale steden:

→ Kortrijk, Turnhout

# Lokale context vs Murphy en Mattheus

2017	Dossiers:		
	Goedgekeurd	Geweigerd	Faalkans
<i>Huurpremie</i>	4720	49	1,03
<b>Huursubsidie</b>	4779	5920	55,33
<b>Renovatiepremie</b>	23784	5718	19,38
<b>VB- &amp; AP- premie</b>	8321	3251	28,09

- Vooral bij huursubsidie en verbeterings-aanpassingspremie:
  - Kwaliteit toeleiding maakt groot verschil - doelgroep!
  - Huurpremie: actief aanschrijven vanuit BXL
- Renovatiepremie:
  - Doelgroep veel autonomer
  - Regelgeving/aanvraag relatief eenvoudig

# Huursubsidie: praktijk

## ► Globaal:

- DHZ-dossiers in meerderheid problematisch
- Faalkans SVK-dossiers zeer laag (<10%)
  - × Aanvraag meestal ingevuld/ingediend door SVK
  - × Voorwaarden eenvoudiger (geen eisen aan verlaten woning)
- Ook betere cijfers OCMW-aanvragen (o.a. dakloosheid)
  - × opvolging aanvraag is werkpunt, bvb. inschrijving DHSM, aanwezigheid bij woningonderzoek

NB: Bovenlokale middelen dempen lokale (OCMW) uitgaven

# Huursubsidie: DHZ-praktijk

▶ Helpt aanvragen geweigerd zonder rekening te hoeven houden met kwaliteit huurwoning:

- Inkomen aanvrager is te hoog
- Huurprijs is te hoog
- Aanvrager heeft <10 jaar al ooit HP/HS genoten
- Aanvraag te laat ingediend
- Niet lang genoeg in verlaten woning gewoond
- Niet verhuisd vanuit het Vlaams gewest
- Geen geldig attest installatiepremie
- Niet tijdig ingeschreven bij domicilie-DHSM

# Huursubsidie: DHZ-praktijk

- ▶ Wanneer woningonderzoek toch nodig is, blijkt te vaak dat:
  - Nieuwe woning niet conform is
  - Nieuwe woning een kamer is
  - Nieuwe woning te klein is voor het gezin
  - Nieuwe woning niet aangepast is
  - Nieuwe woning sociale huurwoning is (...)
  - Niemand aanwezig is bij het vooraf aangekondigde onderzoek van de nieuwe woning
  - De onderzoeker de verlaten woning niet binnen mag
  - ...



# Renovatiepremie: praktijk

- ▶ Minimumbedrag onkosten niet bereikt (2500 euro ex BTW)
  - Uitgevoerde werken komen niet in aanmerking
    - × Bvb: isolatie, buitenschrijnwerk zonder ventilatie, elektriciteit zonder geldig keuringsattest
  - Te weinig geldige facturen ingebracht
    - × Bvb: facturen te oud en/of werken onduidelijk, kassatickets
- ▶ Inkomen te hoog
- ▶ Andere woning in eigendom
- ▶ Woning niet oud genoeg (30 jaar!)
- ▶ Op datum aanvraag nog niet gedomicilieerd in de woning

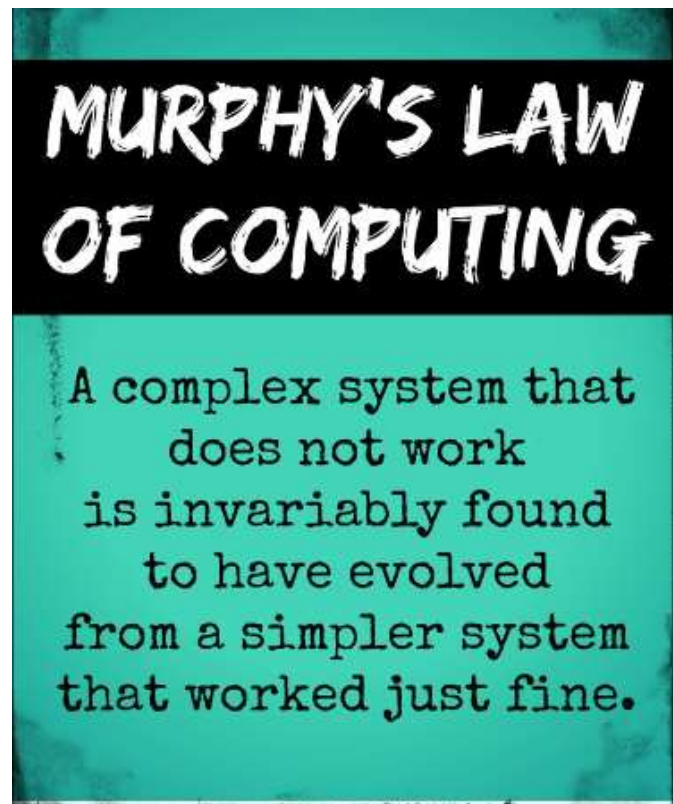
=> Samen goed voor ca 80% van de weigeringen!

# Renovatiepremie: praktijk

- ▶ Maar ook: al minder dan 10 jaar geleden met succes RENO aangevraagd, evt. voor andere woning!



# Case: Murphy, Mattheus en de VAP



# Case: Murphy, Mattheus en de VAP

VAP 2007-2017	Aantal aanvragen	Aandeel geweigerd
Bocholt	572	13,9
Neerpelt	618	14,7
Moorslede	579	15,4
Wevelgem	1172	16,0
Beringen	1953	16,5
Oudenaarde	689	43,6
Ninove	784	44,5
Geraardsbergen	762	45,1
Dendermonde	1256	46,1
Beveren-Waas	861	46,2
Lebbeke	509	51,6
Halle	690	53,7
Hoeilaart	86	58,1
Zwalm	181	58,7
Wortegem-Petegem	103	59,6
Horebeke	43	62,5

# Case: Murphy, Mattheus en de VAP

## ► Verbeterings- en aanpassingspremie:

→ Struikelstenen:

- × Inkomen te hoog (>50%!)
- × Aanvrager heeft <10 jr al RENO gehad (17%)
- × Minimum kostprijs niet bereikt (12%)
  - Ofwel onvoldoende geldige facturen
  - Ofwel komen gefactureerde werken niet in aanmerking
- × Aanvrager <10 jr al premie ontvangen voor zelfde onderdeel

→ Zeer grote spreiding tussen gemeenten is GEEN toeval

# Murphy, Mattheus en de VAP

## ▶ Klassieke struikelstenen:

- Geen woonloket die naam waardig
- Indien wel volwaardig woonloket:
  - × Niet bekend bij doelgroep of te hoge drempels (ligging!)
  - × Geen deskundigheid mbt premievoorwaarden
  - × Onvoldoende afstemming tussen diensten
  - × Geen advies/begeleiding op maat
  - × “Lege handen”-vrees:
    - Kansloze cliënten toch aanvraag laten invullen
    - 24/7 service i.p.v. individueel contact (evt op afspraak)



# Organisatorische aandachtspunten

1. Nog geen woonlokettraditie?  
=> Zoek expertise via samenwerking (IGS...)!
2. Maak duidelijke afspraken binnen en tussen diensten.  
=> Durf doorverwijzen!
3. Communiceer consequent en doelgroepgericht.  
=> Mond-tot-mond-reclame!
4. Organiseer loket zonder (psychologische) drempels



# Inhoudelijke aandachtspunten: durf doorvragen!

Inkomen: overloop aanslagbiljet juiste referentiejaar

<b>Gezamenlijk belastbaar inkomen</b>		
Inkomsten onroerende goederen	1.685,13	
Beroepsinkomsten		
- Wedden, lonen, enz.	4.846,24	978,49
Vervangingsink.pens.werkl.bed.toeslag	6.600,01	2.943,89
- Inkomsten als zelfstandige		983,15
Totaal van de netto inkomsten	13.131,38	4.905,53
<b>Gezamenlijk belastbaar inkomen</b>	<b>13.131,38</b>	<b>4.905,53</b>
<b>BEREKENING VAN DE AANSLAG</b>		
Verrekende belastingvrije sommen		
- basisbedrag	9.634,47	4.905,53
Basisbelasting	3.601,05	1.226,38



# Inhoudelijke aandachtspunten: durf doorvragen!

Breng premieverleden aanvrager in beeld

- Alleen premies WoVla in rekening gebracht, niet bvb. deze van distributienetbeheerders
  - Dossiernummers beginnend met:
    - 50/...: VAP
    - 60/... of 61/...: RENO
    - 46/... of NHS/...: Huursubsidie
  - 10 jaar-periode:
    - VAP: eerste aanvraag opent termijn
    - RENO: datum meest recente aanvraag
    - HS: datum laatste uitbetaling

# Inhoudelijke aandachtspunten

Leg de verantwoordelijkheid op het juiste niveau

- Versturen aanvraag gebeurt best door de aanvrager zelf
- Doe geen uitspraak/belofte over succes aanvraag, wijs wel op verhaal/beroepsmogelijkheden bij WoVla
- Indien klant verkiest om onjuist te antwoorden: verantwoordelijkheid ligt bij hem/haar

# Inhoudelijke aandachtspunten

## Specifiek voor kwetsbare private huurders

- Dring altijd aan op inschrijving als kandidaat-huurder voor sociale woning!
  - Meest betaalbare, woonzekere oplossing op de lange termijn
  - Ook wachtlijsten zijn eindig – inhaalbeweging sociaal huuraanbod DGPB heeft effect
  - Inschrijving sociale huurwoning opent weg naar huurpremie
- Taalbarrière? Vraag begeleiding

# Communicatie

Vragen aan de zaal:



Hoe vaak ben je zelf verhuisd sinds vertrek uit ouderlijke woning?  
Huur-verhuis of koop-verhuis?

Hoe vaak heb je al substantieel verbouwd in de eigen woning  
(> 10.000 euro)?

# Communicatie

## Specifiek probleem voor wonen

- Nieuws over gezondheid/geld/veiligheid slaat altijd aan, ongeacht levensfase
- Vatbaarheid voor woon-nieuws, bezoek Batibouw etc. daarentegen zeer tijds- en contextgebonden



# Communicatie

## Mogelijke oplossingen

- Breng aanbod woonloket continu onder de aandacht in gemeentelijk infoblad en op website – zoek overleg met communicatiedienst over frisse invalshoeken
  - “Pak ze bij hun kladden”
    - Als inwoners zich melden bij gemeente/OCMW, bvb:
      - Dienst RO: vragen om vergunningen/meldingen
      - OCMW/sociale dienst: stookoliepremie
- => Reik zelf opties aan (folders), verwijz naar woonloket,...

# Communicatie

Overheidscommunicatie is niet per definitie effectief

- Zorg dat mond-tot-mond-reclame uiteindelijk het werk doet: kwaliteit dienstverlening als ambassadeur woonloket
- Zoek omwegen om boodschap bij moeilijk bereikbare doelgroepen (starters, ouderen,...) te krijgen (familie, middenveldorganisaties):  
naar familie wordt sneller geluisterd dan naar 'vreemden' –  
biljarten via de band



# Communicatie – pro memorie



*Moelijk doen  
gaat de meesten  
vaak het  
makkelijkste af*



**TEGEN  
SOMMIGE MANIEREN  
VAN COMMUNICEREN  
IS GEEN TOLK  
OPGEWASSEN**

*Loesje*

Postbus 1045

6801 BA Arnhem

[www.loesje.nl](http://www.loesje.nl)



Dank voor uw aandacht en inbreng.

Vragen?

# Workshop 15

15. Op weg naar woonpremies: succesformules en struikelstenen (gevorderden)   zaal 01.52: Christine D'Haen			
Nazmiye	Arslan	Stad Genk	Genk
Ina	Bal	Gemeene Erpe-Mere	Erpe-Mere
Greet	Boes	IGO	Holsbeek
Isabel	Buntinx	Dienst Wonen	Genk
Liliane	Corron	OCMW Geraardsbergen	Geraardsbergen
Liliane	CORRON	OCMW GERAARDSBERGEN	GERAARDSBERGEN
Isabel	Devos	Stad Ieper	Ieper
Nele	Emmers	IGO	Holsbeek
Jan	Foerier	Gemeentebestuur Nieuwerkerken	Nieuwerkerken
Christien	Geldolf	stad Sint-Niklaas	Sint-Niklaas
Tom	Ghoos	IOK - Kempens Woonplatform	Geel
Sigrid	Heirman	Stad Antwerpen	Antwerpen
Patricia	Janssen	dienst gelijke kansen	geel
Geert	Pollentier	3wplus	Groot-Bijgaarden
Kris	Stevens	Borgloon	Borgloon
Sarah	Stevens	Stad Antwerpen/sociale dienstverlening	Antwerpen
Wendy	Thielemans	3Wplus/Gemeente Grimbergen	Grimbergen
Tineke	Van Driessche	stad Aalst	AALST
Caroline	Van Steen	Stad mechelen	Mechelen
Joke	Vanderheeren	Woonwijs	Harelbeke
Irmine	Vermandere	Stad Gent	Gent
Piet	Vintevogel	COVAST	GENT

22

# Workshop 25

25. Op Weg naar woonpremies: succesformules en struikelstenen (gevorderden)   zaal 01.52: Christine D'Haen			
Marielle	Ballet	IGS HaBer	Ham
jolien	bamps	Woonwijzer Midden-Brabant	Holsbeek
Patricia	Basstanie	OCMW	Kontich
Birgit	Daemen	Stad Beringen	Beringen
Mark	De Kimpe	gemeente Sint-Gillis-Waas	Sint-Gillis-Waas
Jana	De Smedt	Intercommunale Leiedal	Kortrijk
Katrien	De Vilder	stad Eeklo	Eeklo
Soraya	Deleu	Stad Menen	Menen
Viviane	Dermul	gemeentebestuur Sint-Lievens-Houtem	Sint-Lievens-Houtem
Thijs	Dever	Stad Gent	Gent
Stephi	Dumolein	Woondienst regio Roeselare	Roeselare
Kathleen	Gielen	ILV Regionaal Woonbeleid Noord-Pajotte	Liedekerke
Els	Havegheer	Habito Woonwinkel	Poperinge
freddy	legrand	Stad Menen	Menen
Tina	Overbergh	Habito Woonwinkel	Poperinge
erik	raes	stad Aalst	Aalst
Eline	van den Bogaard	Wonen-West Limburg Herk-de-stad en Lu	Herk-de-stad
Erika	Vanhelmont	IGO	Holsbeek
Etienne	Vergauwen	Gemeente Puurs	Puurs
Tina	Wauters	Gemeente Zwijndrecht	Zwijndrecht