



Vlaanderen  
is wonen

# Planning en financiering van sociale woonprojecten

Brussel, 25 juni 2019  
Dag van het lokale woonbeleid



# Programma

1. Schets van de sector 'sociale huisvesting'
2. Tijdslijn: met de belangrijkste stappen en begrippen in de procedure
3. Aan de slag:
  - In het projectportaal
  - Op het lokaal woonoverleg
  - Visie op sociaal wonen ontwikkelen



**Vlaanderen**  
is wonen

# Schets van de sector 'sociale huisvesting'



# Schets van de sector 'sociale huisvesting'

- a. Wie realiseert sociale huur, koop en kavels?
- b. Kandidaten (zowel -huurders en -kopers)
- c. Sociale huur
- d. Sociale koop
- e. Sociale kavels
- f. Renovatie
- g. Huurprijzen



# Wie realiseert sociale woningen?

## 1. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)

- ▶ 100-tal vennootschappen (SHM's)
- ▶ beheren zo'n **157.700** huurwoningen (11.570 leegstaand = 7%)
- ▶ Woningbouw in 2018:
  - **1.800** huurwoningen gebouwd
  - **950** koopwoningen gebouwd en **1.040** verkocht
  - **740** woningen gerenoveerd (lager dan de **2.000** woningen afgelopen jaren)
    - **€ 60 miljoen** aan grote renovaties > € 15.000/woning opgeleverd in **740 woningen**
- Infrastructuur:
  - In 2018 opnieuw hoog bedrag toegewezen: **€ 70 miljoen**
  - Op termijn in **3500** huur-, **1600** koopwoningen en **370** sociale kavels

# Wie realiseert sociale woningen?

2. **Lokale besturen** (OCMW's, gemeenten, intercommunales)  
→ beheren **1.190** sociale huurwoningen (1.500 enkele jaren terug)

3. **Vlaams Woningfonds**

→ beheert **970** huurwoningen



**Vlaams Woningfonds**

→ in de stedelijke centra, aanbod vanaf 5 personen en meer

4. **Private actoren** (bv. bouwpromotoren)

→ Sociale last was verplicht bij vergunning grotere projecten

→ Sinds 2009 **slechts handvol** woningen gebouwd

→ Eind 2013 geschrapt door arrest Grondwettelijk Hof: geen verplichting meer om aandeel sociaal wonen te voorzien.



# Verhuurt ook sociaal ...



## Sociale verhuurkantoren (SVK's)

Vallen niet onder zelfde regelgeving: geregeld in SVK-besluit

- 50-tal erkende SVK's in nagenoeg elke gemeente
- huren in op de privé-markt en verhuren sociaal
- Kaap van **10.000** woningen gerond eind 2017
- Groei van 4.000 eind 2007 → **10.990 eind 2018** = gemiddeld **+ 635 /jaar**
- 2018: **1.500** nieuw in huur, **530** uit huur, saldo: **+ 1.000 /jaar**
- Gemiddelde inhuurprijs nieuwe woningen 2018:
  - € 380 studio
  - € 480 appartement
  - € 520 huis

# **NIET sociaal (worden niet gefinancierd door VMSW of ander Vlaams kanaal)**

1. Woningen verhuurd door gemeenten en OCMW's:
  - geen Vlaamse subsidies
  - niet volgens sociaal huurbesluit verhuurd
2. Bescheiden of betaalbare kavels/woningen onder marktprijs
  - kan met een voorrang voor lokale binding
  - voldoen vaak wel aan het Grond- en pandendecreet:  
( $< 450 \text{ m}^2$  grondoppervlakte of later  $< 550 \text{ m}^3$  bouwvolume)
3. Noodwoningen (bv. na brand), doorgangswoningen, Lokaal Opvang Initiatief (L.O.I.), opvangcentra, enz.



# Sociale huurwoningen bouwen

- ▶ Iedere initiatiefnemer wordt gelijk gefinancierd
  - (SHM, lokaal bestuur, Vlaams Woningfonds)
  - behalve private initiatiefnemers
    - × Via 'CBO' (overheidsopdracht) of 'Design & Build'
    - × Via SVK Pro: privé bouwt met oog op verhuring via SVK (minstens voor 15 jaar) in ruil aan 12% btw bouwen (ipv 21%)
- ▶ Alle soorten werken worden gefinancierd:
  - Gronden of gebouwen aankopen voor woonproject
  - Sloopwerken
  - Omgevingswerken en aanleg infrastructuur (bv. wegen, riolering, waterleiding, verlichting, enz.)
  - Nieuwbouw / vervangingsbouw
  - Renovatie- en aanpassingswerken
  - Bestaande woningen kopen en deze sociaal verhuren (= 'aankoop nieuwe woning')



# Sociale huurwoningen bouwen

- ▶ **Lening met negatieve rente (tot - 1%)**

- Op 33 jaar looptijd, met maandelijkse kapitaalaflossingen
- Initiatiefnemer betaalt maandelijks kapitaal af, inclusief een marktconforme rente (bv. 3%)
- VMSW geeft rente op het kapitaal terug tot - 1% (bv. 4%)
- Lening is beperkt tot maximale kostprijs (prijsplafonds)

(voor het niet-financierbare deel)

- ▶ **Met eigen middelen van de SHM**

# Sociale koopwoningen

## Stopzetting subsidies sinds 26/7/2014

- ▶ Nieuwe projecten krijgen geen financiering meer
  - Noch voor de aankoop van gronden (SV)
  - Noch voor de infrastructuur (SSI) of de bouw (SBE)
- ▶ Bestaande projecten kunnen verder: **overgangslijst**
  - Ten laatste midden 2016 op de meerjarenplanning
  - Voor eind 2017 moest er een bouwvergunning zijn
  - Voor eind 2018 moeten de werken besteld zijn
- ▶ Objectieven loslaten en heroriënteren
  - Op provinciaal niveau getild, niet meer per gemeente

# Mediaan-vastgoedprijzen in Vlaanderen

(50% is goedkoper, 50% is duurder)

StatBel	Gesloten of halfopen (huizen)	Open bebouwing (huizen)	Appartement
2016	€ 210.000	€ 305.000	€ 175.000
2017	€ 219.000	€ 305.000	€ 180.000
2018	€ 226.000	€ 319.000	€ 185.000

## Hoe zit dit bij sociale woningen??

# Sociale HUURwoningen - bouwkost

## Bouwkost woning voor de initiatiefnemer

Begin 2019 op de meerjaren- of de kortetermijnplanning

→ Deinze – 25 huur:	155 000 € / woning
→ Mol – 38 huur:	129 263 € / woning
→ Zwevegem – 21 huur:	134 238 € / woning
→ Gingelom – 12 huur:	152 167 € / woning
→ Tervuren – 15 huur:	206 333 € / woning

**Circa € 155 400 per huurwoning**  
(dit is natuurlijk geen representatieve steekproef)

# Sociale KOOPwoningen - bouwkost

## Bouwkost woning voor de initiatiefnemer

Begin 2019 op de meerjaren- of de kortetermijnplanning

- Zonhoven – 18 koop: € 159 667 / woning
- Antwerpen – 19 koop: € 214 579 / woning
- Wielsbeke – 4 koop: € 161 500 / woning
- Lubbeek – 22 koop: € 129 500 / woning
- Oudenaarde – 15 koop: € 179 000 / woning

**Circa € 170 000 per koopwoning**  
(dit is natuurlijk geen representatieve steekproef)

# Sociale koopwoningen - VERKOOP

Gemiddelde prijs voor de sociale koper

	<u>in 2017</u>	<u>in 2018</u>
→ Antwerpen:	€ 165 000	€ 172 000
→ Limburg:	€ 172 000	€ 194 000
→ Oost-Vlaanderen:	€ 166 000	€ 182 000
→ Vlaams-Brabant:	€ 185 000	€ 178 000
→ West-Vlaanderen:	€ 170 000	€ 192 000

*(opmerking: appartementen en eengezinswoningen samen)*

**Gemiddeld € 182 000 per koopwoning  
(€ 170 000 in 2017)**

# Sociale kavels - VERKOOP

Gemiddelde prijs voor de sociale koper in 2018

	<u>€ kostprijs</u>	<u>m<sup>2</sup> oppervlakte</u>
→ Antwerpen (1):	€ 87 000	458 m <sup>2</sup>
→ Limburg (6):	€ 55 000	450 m <sup>2</sup>
→ Oost-Vlaanderen (8):	€ 76 000	324 m <sup>2</sup>
→ Vlaams-Brabant (4):	€ 56 000	296 m <sup>2</sup>
→ West-Vlaanderen (5):	€ 39 000	304 m <sup>2</sup>

**Let op: amper 24 kavels verkocht in heel Vlaanderen!**

**Gemiddeld**

**€ 60 000 per kavel van 353 m<sup>2</sup> (€ 170/m<sup>2</sup>)**

**(in 2014 nog € 54 000 voor 400 m<sup>2</sup> = € 135/m<sup>2</sup>)**



# Sociaal LENEN

**1.040** sociale koopwoningen verkocht

Waarvan **960** via een **sociale woonlening** bij VMSW

(= 92% van alle verkochte sociale koopwoningen)

(= 40% van alle afgesloten sociale woonleningen)

**2.400** sociale leningen bij VMSW

(15% ifv aankoop, 43% in aankoop + renovatie niet-sociale woning)

**2.200** sociale leningen bij het Vlaams Woningfonds

(52% ifv aankoop, 39% ifv aankoop + renovatie niet-sociale woning)

**Gemiddeld € 167.000 ontleend**  
**Over 26 jaar looptijd aan 2% intrest**

# Renovatie sociale huurwoningen (+ verbeterings- en aanpassingswerken)

Idem zoals bouw sociale huur:

→ Lening met negatieve rente

Maximum financierbaar:

*tot 80% prijs nieuwe woning*

→ OF met eigen middelen SHM



*Opgelet: hier staat geen hogere huurprijs tegenover!*

Bij voorkeur in **renovatieplanning** opgenomen

(over 3 jaar, graag bespreken op het lokaal woonoverleg)



Vlaanderen  
is wonen

# Huurinkomsten SHM

- ▶ **Huurprijs** is altijd afhankelijk van het **inkomen** :
  - Maandelijkse huur =  $1/55^{\text{ste}}$  van het jaarinkomen
  - Vanaf 2019:  $1/54^{\text{ste}}$  -  $1/52^{\text{ste}}$  indien inkomen 100% - 150% ten opzichte van het maximuminkomen
- ▶ Minimumhuur (voor huurders met een heel laag inkomen)
  - **€ 123** indien woning met de **laagste** marktwaarde
  - **€ 246** indien woning met de **hoogste** marktwaarde
- ▶ Maximumhuur = markthuurlaanprijs (jaarlijks geïndexeerd)

# Huurinkomsten SHM

## KORTINGEN

- ▶ **Patrimoniumkorting:** hogere aftrek bij lagere marktwaarde  
→ Maximaal - € 142 bij lage, geen korting bij hoge marktwaarde
- ▶ **Gezinskorting:** min € 19 per maand per persoon ten laste
- ▶ Vermindering **onroerende voorheffing (MOV)**  
→ Minstens 2 kinderen of persoon met handicap ten laste  
→ Wordt maandelijks verrekend in de huurprijs door de SHM

## TOESLAGEN

- ▶ **Onderbezettingsvergoeding:** vanaf 2 slpk > aantal bewoners  
→ Na 2 keer weigeren → boete van € 31 / maand per slpk te veel
- ▶ **NIEUW: Energiecorrectie vanaf 1 januari 2020** (zie MB VR 9 juni 2019)  
→ toeslag indien energiewaarde EPC < 250 of < 200 (bepaalde app'n)



# Huurinkomsten lokaal bestuur

- ▶ **Huurprijs** is vooral afhankelijk van de **kostprijs** vd woning:
  - Tussen 3% - 7,5% van de geactualiseerde kostprijs
  - × Bv. woning kostte € 103.000 in 2005 → € 130.000 in 2019
  - × = € 3.900 - € 9.750 per jaar = € 325 - € 812,5 per maand
  - Maximum = basishuurprijs
  - Minimum 1 = basishuurprijs / 2
- ▶ Ook **inkomen** speelt een rol:
  - Max. 1/60<sup>ste</sup> vh jaarinkomen (< 20% vh maandinkomen)

# Huurinkomsten SVK

- ▶ Onderhandelde huurprijzen tussen SVK en eigenaar
  - Elk SVK is vrij. Hangt af van de kwaliteit, grootte, ligging, ...
  - Woningkwaliteit: Strenger dan de Vlaamse Wooncode door **woningkwaliteitscharter SVK's**
- ▶ Mogelijke tegemoetkomingen :
  - **Huursubsidie** (gewijzigd sinds 1 mei 2019)
  - **Huurpremie** (afgestemd op de huursubsidie sinds 1 mei 2019)
    - × Voor wie langer dan 4 jaar op SHM-woning moet wachten
    - × Sinds 1 mei niet meer voor SVK-huurders, wel HS mogelijk
  - **Vermindering onroerende voorheffing** (MOV)
    - × Minstens 2 kinderen of persoon met handicap ten laste
    - × Het SVK verrekend dit in maandelijkse huurprijs





**Vlaanderen**  
is wonen

# Tijdslijn van een sociaal woonproject



# Uit het verslag van een lokaal woonoverleg

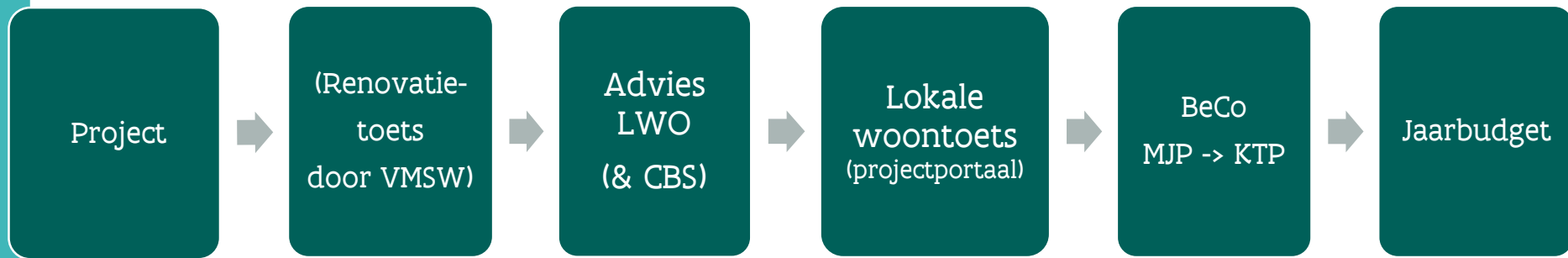
- ▶ Welke begrippen herken / beheers je?
- ▶ Welke begrippen zijn onbekend?

## Nieuwbouw WUG Meersen:

4 koopwoningen en 16 huurwoningen (voor een optimale SSI-subsidie minstens 80% huur). SHM Goed Wonen staat in voor de koopwoningen, SHM Samen Sterk voor de huurwoningen. Omvat 7 x type 1/2, 6 x 2/3, 4 x 3/5 (koop) 2 x type 4/6 en 1 x type 4/7. Nood blijkt uit de wachtlijsten en de -analyse. Voorontwerp bouw en infra zijn goedgekeurd door de VMSW. Aanvraag omgevingsvergunning volgt na bouwverlof. Infrastructuur: kan naar KTP, aanleg kan starten eind 2019. Nog besluit CBS vereist voor overname openbaar domein. Start bouw: april-mei 2020. Dit project staat in het SWBC 2017-2020 voor 16 extra huurwoningen. Positief advies LWO.



# De nieuwe procedure op een rij



KTP vereist dat initiatiefnemer :

- Vergunning op zak heeft
- Zakelijk recht op grond heeft

# De procedure: wie doet wat wanneer

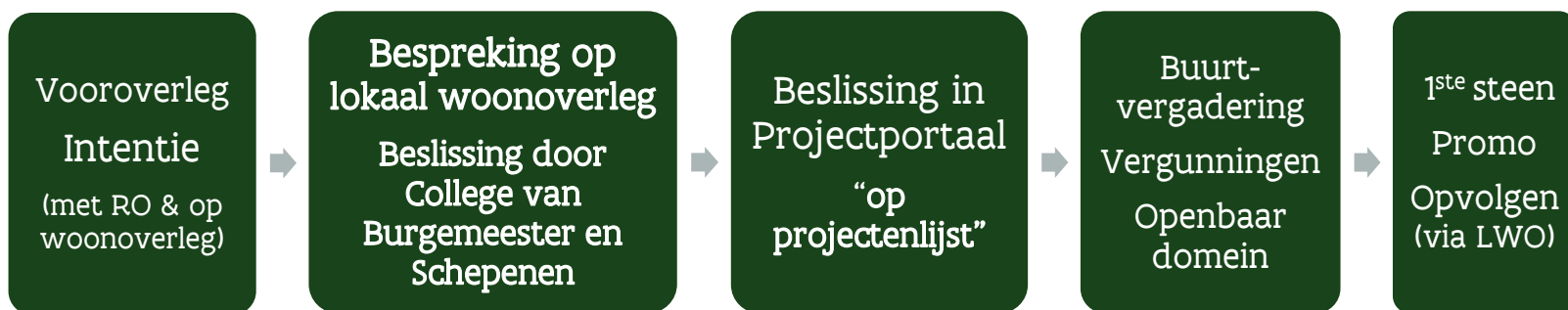
VMSW



Initiatiefnemer



Gemeente



# Ingezoomd: van 'beleidstoets aangevraagd' tot 'op projectenlijst'



# De nieuwe procedure in woorden

- ▶ 1: initiatiefnemer maakt **projectfiche** aan in projectportaal.
- ▶ 2: eerste keer dat hierover gesproken wordt, omdat gemeenten bij renovatietoets geen rol spelen: ligt bij VMSW. Pas als deze projecten groen licht krijgen: naar stap 3.
- ▶ 3: initiatiefnemer geeft aan dat het project klaar is voor bespreking/advies op het **lokaal woonoverleg (LWO)**, normaal gezien komt dit op het eerstvolgende. Graag plannen op tafel!
- ▶ 4: na het LWO voert de gemeente de **lokale woontoets** uit in projectportaal (past in woonbeleidsvisie, past in bindend sociaal objectief of in convenant en overname in openbaar domein in orde)
- ▶ 5: project komt op de **projectenlijst**, wordt besproken op de BeoordelingsCommissie (BeCo) om zo op **MJP of KTP** te komen. Voorontwerp moet gunstig advies krijgen (VMSW) voor de MJP. Vergunning en zakelijk recht op grond moeten in orde zijn voor de KTP kan (= stap eerder dan huidige procedure)
- ▶ 6: tot slot: op het **jaarbudget** = eerste betaling door VMSW.



# Enkele begrippen

- *Lokale woontoets = toets van 3 aspecten:*
  - *Toets past het project in de **lokale beleidsvisie***
  - *Past het binnen het **BSO of covenant***
  - *Wil de gemeente het **openbaar domein overnemen** (bv. onderhoud publiek groen, ...)*
- *CBS = College van Burgemeester en Schepenen*
  - *Het **lokaal woonoverleg** uit een **advies** over nieuwe sociale woonprojecten, maar **het CBS beslist** over de lokale woontoets (= bestuurshandeling).*
  - *Deze beslissing komt in het Projectportaal, bij het resultaat van de beleidstoets(en).*

# Enkele begrippen

- *Project*
  - *Vb: plan voor bouw van 32 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen met aanleg wooninfrastructuur*
- *Verrichting*
  - *= één element binnen een project*
  - *Wordt apart gefinancierd (op MJP of KTP)*
  - *Met oog voor samenhang*
    - *bv: bouw van 32 huurwoningen*
    - *bv: bouw van 8 koopwoningen*
    - *bv: aanleg van wooninfrastructuur*

# Enkele begrippen

- *FS3-lening = FinancieringsSysteem 3*
  - *Opvolger van een eerste en tweede financierings-systeem (NFS2), toen nog lening aan 0% voor SHM's en subsidies aan andere initiatiefnemers (bv lokaal bestuur)*
- *BeCo = BeoordelingsCommissie*
  - *Taak : de financiële planningen opmaken (MJP en KTP)*
  - *Samenstelling :*
    - *Kabinet minister bevoegd voor wonen*
    - *VMSW en Wonen-Vlaanderen*
    - *VVH = Vlaamse Vereniging sociale Huurmaatschappijen*
    - *VLEM = Koepel van Vlaamse sociale koopmaatschappijen*
    - *VVSG = Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten*
    - *VWF = Vlaams Woningfonds*

# Enkele begrippen

- *SSI = subsidie voor sloop- en infrastructuurwerken*
  - *Alles van afbraakwerken, puin ruimen, bouwrijp maken, tot infrastructuur aanleggen*
  - *Ook **gemeenschapsvoorzieningen** realiseren (bv. buurthuis, ontmoetingsruimte, ...)*
- *Gemengd project*
  - ***Minimaal 80% sociale huur***
  - *Maximaal 20% sociale koop*
  - *Indien gemengd, dan tot '100% aan SSI' mogelijk*



# Enkele begrippen

- *Ligging in bestaande woonkern*
  - *Wonen-Vlaanderen attesteert (overgang tot eind 2018)*
  - *Goede ligging = hogere subsidies mogelijk*
  - *Ligging in gebied bestemd voor wonen (WG/WUG)?*
  - *Voldoende dagelijkse voorzieningen in de buurt?*
  - *Bereikbaarheid met vaste busverbinding?*
- *Lees- en schrijfrechten in het Projectportaal*
  - *Met leesrechten: informatie bekijken*
  - *Met leesrechten: beleidstoetsen uitvoeren*
    - *Ontvangt mails met vraag bespreking project op LWO*

# Lokaal woonoverleg organiseren

## Verloop

- Initiatiefnemer vraagt de lokale woontoets aan
- Gemeente agendeert op volgend LWO
- Op LWO: Bespreking project + **advies lokale woontoets**
- (CBS beslist om advies LWO al dan niet te volgen)
- Gemeente voert lokale woontoets in projectportaal in: uittreksel verslag LWO + evt. motivering CBS

**30 dagen** vanaf dag na bespreking LWO om beslissing te nemen en in te voeren in Projectportaal

Timing: idealiter bespreking op woonoverleg net voor de initiatiefnemer het voorontwerp zal indienen bij de VMSW

# Lokaal woonoverleg organiseren

## Verplicht te bespreken projecten

- Nieuwbouw of vervangingsbouw
- Enkel de grotere renovaties
  - Indien omgevingsvergunning of melding
  - Indien verhuisbeweging
- Aankoop van goede woningen
  - (ad-hoc overleg kan, maar fysiek, niet via mail)

Telkens inclusief eventuele aanleg wooninfrastructuur

**Idem voor alle types sociale woningen** (huur koop bescheiden huur)

**Idem voor speciale procedures** (design & build, “CBO”, Vlabinvest, ...)

# Lokaal woonoverleg organiseren

## Mee te delen zaken (geen bespreking nodig)

- Recente verwervingen (gronden + panden)
- Recent verkochte huurwoningen
- Geplande verkopen van huurwoningen

## Te bespreken zaken (minstens 1x per jaar)

- Lokale woonbehoeften en wachtlijsten
  - Tip: link dit aan evt. lokaal toewijzingsreglement, door waar nodig bij te sturen voor bepaalde doelgroepen

# Lokale woontoets uitvoeren

## Waaruit bestaat lokale woontoets?

- a) Toets aan bindend sociaal objectief (BSO) of convenant  
en/of
- b) Toets aan gemeentelijk beleid  
en/of
- c) Verbintenis om infrastructuur op te nemen in  
gemeentelijk openbaar domein

Als één van de drie negatief is, is de volledige lokale woontoets negatief.

# Lokale woontoets uitvoeren

## Wie?

- Principe: **College van Burgemeester en Schepenen** voert lokale woontoets uit (= bestuurshandeling).
- Delegatiemogelijkheden:
  - Als gemeente beschikt over **beleidsvisie rond sociaal wonen**, kan zij uitvoering lokale woontoets toevertrouwen aan:
    - Een ambtenaar of mandataris van de gemeente (meerdere personen mogelijk)
    - Een intergemeentelijke administratieve eenheid
- Beleidsvisie bevat kader voor toets aan gemeentelijk beleid: welke typologie op welke locatie, timing, mix, ...

# Het Gentse voorbeeld (voorjaar 2018) :

Met de grote uitdaging om over voldoende aanbod aan betaalbare - in essentie sociale - huurwoningen te beschikken is de visie op lokaal sociaal woonbeleid sinds jaren de volgende: een **beleid waarbij Groep Gent faciliteert** in het mogelijk maken van

- enerzijds een **significante aanbodverruiming** van de sociale huurmarkt waartoe in beginsel elke opportuniteit of bouwproject van of voor een sociale verhuurder bijdraagt, en
- anderzijds de **kwaliteitsverbetering van het bestaande patrimonium** waartoe in beginsel elk initiatief of renovatie- of vervangingsbouwproject van een sociale verhuurder bijdraagt.

Het huidige bestuursakkoord beoogt **20 % sociale verhuringen op termijn**. Elk initiatief dat dit op een haalbare wijze mogelijk maakt past dus in het gemeentelijk beleid en kan voor zover nodig en haalbaar rekenen op een faciliterende houding binnen Groep Gent. Deze houding kan diverse vormen aannemen, zoals het ter beschikking stellen van (eigen) gronden en ontwikkelingsformules, regelgeving op maat, ruimtelijke initiatieven en mogelijkheden voor optimalisatie van ontwerpen en sites, procesbegeleiding, stimuli, ondersteuning, e.a.

# Optie om projecten *on hold te zetten*

## Wat?

- Gemeente heeft de mogelijkheid om projecten **tijdelijk stop** te zetten
- Resultaat: project wordt uit de Projectenlijst geschrapt en moet opnieuw de beleidstoetsen doorlopen
- Voor projecten met sociale huurwoningen na 1/11/2017 opgenomen in de Projectenlijst (ervoor Ronde van VL.)
- Onmogelijk als één verrichting al werd opgenomen op meerjarenplanning (bv. infrastructuur, nieuwbouw nog niet)
  - = gepland, niet stopzetbaar





# Zeker te onthouden

- Lokaal woonoverleg blijft belangrijk:
  - Formele stap in procedure (zonder geen financiering)
  - Jaarlijkse bespreking van lokale woonbehoeften en wachtlijsten/wachttijden
  - Gemeente beslist of projecten buiten het BSO financiering krijgen (intekenen op oproep convenant)
  
- Gemeente stuurt het lokaal sociaal woonbeleid
  - Vanuit gemeentelijke beleidsvisie op sociaal wonen
  - Waken over goede sociale mix
  - Welke typologie op welke locatie



# Voor wie meer wil weten

## Website van Wonen-Vlaanderen

<https://www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/sociale-woonprojecten-stimuleren>

- Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017
  - Toelichting in nota aan Vlaamse Regering bij definitieve goedkeuring
- Ministerieel besluit van 5 september 2017
  - Toelichting in mededeling aan Vlaamse Regering
  - Publicatie Staatsblad op 13/9, in werking op 23/9
- Info over huidige + toekomstige procedure



Vlaanderen  
is wonen

Aan de slag in het projectportaal :

<https://projectopvolging.vmsw.be>

## Handleiding

voor lokale besturen

[https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woonnet/Toepassingen](https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woonnet/Toepassingen/Handleiding_Projectportaal_voor_lokale_besturen.pdf)

[n/Handleiding\\_Projectportaal\\_voor\\_lokale\\_besturen.pdf](https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woonnet/Toepassingen/Handleiding_Projectportaal_voor_lokale_besturen.pdf)



# 0. Toegang en inloggen



VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN



Aanmelden met uw woonnet-account of VMSW-account

Aanmelden

U kunt terecht bij de VMSW helpdesk voor vragen op het telefoonnummer 02 505 45 55 of via e-mail: [helpdesk@vmsw.be](mailto:helpdesk@vmsw.be)



**Hulplijn:**  
mail [helpdesk@vsmw.be](mailto:helpdesk@vsmw.be)  
of bel 02 505 45 55

# 0. Nieuwe gebruiker?

► <https://www.vmsw.be/Home/Formulieren/Aanvraag-toegang-tot-VMSW-toepassingen>

Voornaam	<input type="text"/>
Familienaam	<input type="text"/>
E-mail	<input type="text"/>
Organisatietype	<input type="radio"/> SVK (sociaal verhuurkantoor) <input type="radio"/> SHM (sociale huisvestingsmaatschappij) <input type="radio"/> Andere (steden, gemeenten, OCMW,...)
Naam organisatie of erkenningsnummer SHM	<input type="text"/>
Naam directeur	<input type="text"/>
Melding	<input type="text"/>



**Vlaanderen**  
is wonen

REGISTREER

# Wat zien we?

Als initiatiefnemer

→ Projectfiche aanmaken

## Uw projecten

Projectfiches

**NIEUWE PROJECTFICHE AANMAKEN**

Filters

[Filters verbergen](#)

Term

Projectnaam, locatie, lokaal bestuur of initiatief

Projectnaam



Locatie



Lokaal bestuur



Datum LWO



Status



Sinds



Er zijn geen projecten gevonden.



**Vlaanderen**  
is wonen

# Wat zien we?

Als gemeentebestuur (regisseur)

→ Startscherm met 2 tabbladen

## Lokale woontoets

Lokale woontoets

Projectfiches

Kies een lokaal bestuur waarvoor u de lokale woontoets wil simuleren.

Kies een lokaal bestuur

## Uw projecten

Lokale woontoets

Projectfiches

Initiatiefnemer  Lokaal bestuur

Kies een lokaal bestuur



Vlaanderen  
is wonen

# Wat zien we?

## Uw projecten

Lokale woontoets

Projectfiches

Initiatiefnemer  Lokaal bestuur

Stad Bilzen

Filters

Status

Afgekeurd

Beleidstoets aangevraagd

In voorbereiding

Op projectenlijst

RVI 2017 (Ronde van Vlaanderen 2017)

Stopgezet door lokaal bestuur

Term

Projectnaam, locatie, lokaal bestuur of init

[Filters verbergen](#)

Projectnaam	Locatie	Initiatiefnemer	Lokaal bestuur	Datum LWO	Status	Sinds	↑
<a href="#">Bilzen - Eigenbilzen - Eikenbeekstraat - 10 woningen</a>	Stad Bilzen	Kleine Landeigendom	Stad Bilzen	23/10/2018	Op projectenlijst	26/11/2018	
<a href="#">Bilzen, Munsterbilzenstraat</a>	Stad Bilzen	Kleine Landeigendom	Stad Bilzen	23/10/2018	Op projectenlijst	26/11/2018	
<a href="#">ecoren</a>	Stad Bilzen	Cordium		-	Beleidstoets aangevraagd	27/04/2018	
<a href="#">Bilzen, Blondeswinning</a>	Stad	Cordium		-	RVI 2017	04/09/2017	

[? HELP](#)



**Vlaanderen**  
is wonen



# Wat zien we?

## Lokale woontoets

Lokale woontoets

Projectfiches

Kies een lokaal bestuur waarvoor u de lokale woontoets wil simuleren.

Stad Bilzen

LWO van

26/03/2019

[LOKALE WOONTOETS BEKIJKEN](#)

23/10/2018

[LOKALE WOONTOETS BEKIJKEN](#)

**BSO-PLANNER (138/203, resterend 65)**



Er zijn geen te bespreken projecten voor het LWO



**Vlaanderen**  
is wonen

# Wat zien we?

## Lokale woontoets

Lokale woontoets

Projectfiches

Kies een lokaal bestuur waarvoor u de lokale woontoets wil simuleren.

Stad Bilzen

LWO van

26/03/2019

[LOKALE WOONTOETS BEKIJKEN](#)

23/10/2018

[LOKALE WOONTOETS BEKIJKEN](#)

[BSO-PLANNER \(138/203, resterend 65\)](#)

Laatste meting  
47

Gepland - niet stopzetbaar  
91

BSO: 203

Er zijn geen te bespreken projecten voor het LWO

**Klik hier voor meer details  
op projectniveau !**



**Vlaanderen**  
is wonen

# Wat zien we?

## Planners - BILZEN

BSO-PLANNER (138/203, resterend 65)

BSO: 203

Laatste meting  
47

Gepland - niet stopzetbaar  
91

Bestaande uit	Aantal
Sociale Verhuurkantoren (SVK)	98
Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)	42
Gemeente/OCMW's	5

Meting van 31/12/2017

Naam project	Aangroei
Bilzen, Blondeswinning	8
Bilzen, Pleinstraat	15
Bilzen, Broekemveldweg	12
Bilzen, Bivelenhof	52
Bilzen, Ecoren	4

Klik door naar de projectfiche



Vlaanderen  
is wonen

# Wat zien we?

## Planners - BILZEN

BSO-PLANNER (138/203, resterend 65)

BSO: 203

Laatste meting  
47

Gepland - niet stopzetbaar  
91

Bestaande uit	Aantal
Sociale Verhuurkantoren (SVK)	98
Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)	42
Gemeente/OCMW's	5

Meting van 31/12/2017

Naam project	Aangroei
Bilzen, Blondeswining	8
Bilzen, Pleinstraat	15
Bilzen, Broekemveldweg	12
Bilzen, Bivelenhof	52
Bilzen, Ecoren	4

Klik door naar de projectfiche



Vlaanderen  
is wonen

# Op het lokaal woonoverleg

- ▶ Vroegtijdig projecten bespreken in openheid en discretie
- ▶ Gemeente is regisseur van het lokale woonbeleid
  - Sociale woonprojecten afstemmen op elkaar
  - Wachtlijsten en woonneed in beeld brengen en bewaken

## Door **visie** op sociaal wonen te ontwikkelen

- ▶ Ruimtelijk: Welke woningtypes in welke wijken of buurten?
- ▶ Niet enkel nieuwbouw of vervangingsbouw
- ▶ Ook renovatie (liefst in een renovatieplanning)
- ▶ Bewoners niet uit het oog verliezen bij verhuisbewegingen
- ▶ Voorzieningen, mobiliteit en een goede woonomgeving





**Vlaanderen**  
is wonen

## Vragen?

Over het projectportaal:  
[programmatie@vmsw.be](mailto:programmatie@vmsw.be)

Wijzigingen in de lees- en schrijfrechten:  
mail [helpdesk@vmsw.be](mailto:helpdesk@vmsw.be) bel [02 505 45 55](tel:025054555)

Over de regelgeving en de bespreking op  
het lokaal woonoverleg:  
[uw begeleider lokaal woonbeleid](#)

