

Elk jaar 10.000 sociale woningen erbij. Samen onze schouders zetten onder sociale huisvesting

Vlaams Actieplan Sociaal en Betaalbaar Wonen: sneller meer en betere sociale en betaalbare woningen

“Dankzij onze sociale huurwoning hebben we onze kinderen kunnen laten studeren. Als we op de private markt hadden moeten blijven huren, was ons dat nooit gelukt.”

“Mijn sociale woning geeft me niet alleen financiële ruimte, maar ook mentale ruimte. Ook mijn dochter kan zich nu beter concentreren op haar schoolwerk.”

De sociale huurders die aan bod kwamen in de Pano-reportage over sociale huur, vatten de essentie van sociale huur goed samen. Een zeker en betaalbaar dak boven je hoofd geeft ruimte en is een fundament om stabiel te leven. Sociaal wonen helpt mensen echt vooruit.

“De alleenstaande cassière met kinderen die deeltijds werkt of de postbode kunnen met hun inkomen zich geen woning permitteren op de private huurmarkt.”, zegt Filip Canfyn in de reportage. Ook deze hardwerkende mensen hebben een sociale woning nodig.

De woonmaatschappijen doen inspanningen. In 2023 is het investeringsritme sterk toegenomen.

En toch stagneert het aandeel van sociale huur op de woonmarkt al tientallen jaren rond 6%. En toch groeit de wachtlijst al jaren sneller dan het aanbod. En toch is er leegstand.

“De analyse over de problemen en noden van sociale huisvesting in Vlaanderen is al vaak gemaakt.”, stelt Gert Eyckmans, directeur van Initia, de koepelorganisatie van de Vlaamse woonmaatschappijen, “Nu is het tijd om de handen in elkaar te slaan en samen onze schouders te zetten onder sociale huisvesting. We moeten naar een gezamenlijk beleid dat het aandeel sociale huurwoningen drastisch de hoogte in jaagt. De huidige 6% is veel te weinig om de nood te lenigen.”

We beginnen bij het begin: het aanbod van sociale huurwoningen moet drastisch naar omhoog, 10.000 woningen erbij, elk jaar.

Initia is niet de enige die dit vraagt. Bijna het hele Vlaamse middenveld vraagt een drastische verhoging van het aanbod van sociale en betaalbare woningen. De SERV ziet de drastische verhoging van het aanbod van sociale als een *conditio sine qua non* voor het halen van de klimaatdoelstellingen.

Raf Drieskens, voorzitter van Initia, licht de ambitie verder toe: “We maken van sociaal wonen eindelijk het sterke fundament van onze woonmarkt. Zo vindt de woonmarkt haar evenwicht en is er voor elke Vlaming die het nu moeilijk heeft op woonmarkt een gepaste en betaalbare woning, zowel voor de gezinnen op de wachtlijst voor sociale woningen als voor de mensen met een iets hoger inkomen. Zij krijgen dan een zeker en betaalbaar dak boven hun hoofd en tegelijk het fundament om stabiel te leven.”

Hij gaat verder: “De woonmaatschappijen kunnen dit niet alleen. De lokale besturen zijn als regisseur van de het lokale woonbeleid een belangrijke partner. Ook de Vlaamse overheid is nodig om de

ambitie te doen slagen. Daarom is er een gecoördineerd beleid nodig, over beleidsdomeinen en beleidsniveaus heen. Een Vlaams Actieplan voor Sociaal en Betaalbaar Wonen.”

Initia maakt dit in haar memorandum voor de verkiezing concreet in 10 punten : 10 werven voor een beter sociaal woonbeleid

1. Sneller meer sociale huurwoningen: 100.000 sociale huurwoningen erbij tegen 2035
2. Sneller meer verbeterde sociale woningen: alle bestaande sociale huurwoningen klimaatneutraal tegen 2050.
3. Sneller meer betaalbare woningen: Inzetten op betaalbare huurwoningen, betaalbare koopwoningen en kredietbemiddeling is een kerntaak van de Woonmaatschappij
4. Beter Sociaal Woonbeleid: Vlaams, lokaal en federaal
5. Nieuw financieel model
6. Minder administratieve last
7. Professionele woonmaatschappijen
8. Gecoördineerd beleid tussen beleidsdomeinen en beleidsniveaus
9. Structurele stakeholdersbetrokkenheid
10. Positieve beeldvorming

10 werven voor een beter sociaal woonbeleid

1. Sneller meer sociale huurwoningen: 100.000 sociale huurwoningen erbij tegen 2035

Bepaal een nieuw, ambitieus Bindend Sociaal Objectief voor de eerstvolgende jaren, per gemeente of per werkingsgebied, voorzie financiering en zorg voor een stevige stok achter de deur voor gemeenten die hun verplichting niet nakomen;

Voer de sociale last terug in! Zorg voor de verplichting om elk privaat bouwproject voor een deel sociaal in te vullen;

Publieke gronden en panden bij voorrang naar woonmaatschappijen via verkoop of alternatieve formules zoals erfpacht, opstal, volume-eigendom;

Bouwshift mag ontwikkeling sociaal woonaanbod niet hypothekeren! Organiseer een structureel overleg tussen verschillende beleidsniveaus om ontwikkelingen te kunnen verderzetten of alternatieven te zoeken voor verloren bouwpotentieel.

Nieuwe sociale inhuringen op de private huurmarkt zijn broodnodig voor een snelle verhoging van het sociaal woonaanbod én dragen bij aan kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.

2. Sneller meer verbeterde sociale woningen: alle bestaande sociale huurwoningen klimaatneutraal tegen 2050.

Geen generiek tijdsplan, wel convenanten per woonmaatschappij met eigen tijdsplan

Combineer renovatie en verduurzaming met uitbreiding van het sociaal woonaanbod door verdichting en optopping.

Vermijd verlies van ingehuurde woningen door te hoge renovatiedrempel

3. Sneller meer betaalbare woningen: Inzetten op betaalbare huurwoningen, betaalbare koopwoningen en kredietbemiddeling is een kerntaak van de Woonmaatschappij

Blijf inzetten op betaalbare koopwoningen. Ook bij sociale koop moeten alternatieve vormen van eigendomsverwerving mogelijk zijn.

Kredietbemiddeling behoort tot de dienstverlening van de woonmaatschappijen. Erken meer woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar en zorg voor een betere regionale gebiedsdekking.



Betaalbare huurwoningen aanbieden als noodzakelijke aanvulling op het sociaal woonaanbod is een taak van de woonmaatschappij. Stem de doelgroep beter af op de noden van de sociale huurmarkt.

Vereenvoudig de toekenning van huurpremie en huursubsidie en stem de berekening beter af op de laagste inkomens.

4. Beter Sociaal Woonbeleid: Vlaams, lokaal en federaal

Toegang tot sociale huur: geen nieuwe drempels en een tijdige evaluatie van het nieuwe toewijssysteem.

Elke bewoner verdient begeleiding en ondersteuning op maat. Zet in op samenwerking met welzijn en voorzie voldoende middelen voor huurbegeleiding door de woonmaatschappijen.

Bijzondere woonvormen zijn ook nodig voor sociale huurders. Maak ruimte voor experiment binnen sociale huurwetgeving, sociaal recht en fiscaliteit.

Lokaal bestuur en woonmaatschappij versterken elkaar en zijn partners bij de uitvoering van het lokaal (sociaal) woonbeleid

Maak werk van een Vlaams expertisecentrum bewonersparticipatie.

5. Nieuw financieel model

Er is nood aan een duurzaam eengemaakt financieringsmodel, dat de financieringsstroom voor eigen woningen op een logische en financieel sluitende manier combineert met de financieringsstroom voor ingehuurde woningen.

De financiering moet robuust genoeg zijn om het grote volume aan nieuwbouw-, vervangingsbouw- en renovatieprojecten te kunnen realiseren in combinatie met een sterke stijging van het aantal ingehuurde woningen.

Er mag geen verschil zijn tussen de berekening van de huurprijs van een ingehuurde woning en een eigen woning.

6. Minder administratieve last

Er is geen behoefte aan nieuwe regelgeving die ingrijpt op de organisatie van de woonmaatschappij of de administratieve werklast verzwart. Een paar jaar regelrust is voor iedereen welkom

Evalueer de bestaande regelgeving en maak ze eenvoudiger. Niet alles moet gedetailleerd voorgeschreven worden.

7. Professionele woonmaatschappijen

Geef de woonmaatschappijen de ruimte en rust om hun organisatie op punt te krijgen en verder uit te bouwen.

Ontwikkel Wonen in Vlaanderen verder tot een kenniscentrum voor woonmaatschappijen met focus op het ondersteunen van de kerntaken van de woonmaatschappijen.

Zorg ervoor dat de woonmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om flexibel expertise te bundelen om meer projecten te realiseren en meer woningen te kunnen inhuren.

8. Gecoördineerd beleid tussen beleidsdomeinen en beleidsniveaus

Stem het Vlaams beleid inzake wonen, welzijn, ruimtelijke ordening, klimaat en energie op elkaar af zodat een sociaal woonproject niet langs oneindig verschillende loketten moet passeren.

Stem het Vlaamse en lokale woonbeleid en stedenbouwkundig beleid op elkaar af zodat de Vlaamse bouwnormen voor sociale huisvesting en de lokale bouwcodes niet met elkaar botsen en sociale woonprojecten stilleggen.



9. Structurele stakeholdersbetrokkenheid

De sector vraagt een daadwerkelijk proactief en structureel stakeholdersoverleg over (sociaal) woonbeleid.

Stakeholders moeten betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding.

Stakeholders moeten betrokken worden bij de uitvoering van beslist beleid.

10. Positieve beeldvorming

Er moet dringend werk gemaakt worden van een positief, emancipatorisch en verbindend verhaal, van sociaal huren als een recht, van sociaal huren als fundament van ons woonmodel.

Bij uitbreiding van het sociale woonpatrimonium, zal er een mix ontstaan die de beeldvorming positief beïnvloedt.

Lees MEMORANDUM INITIA

Voor de pers, contactgegevens voor meer informatie:

Gert Eyckmans, directeur Inita - 0499 980 876 - gert.eyckmans@initia.vlaanderen - Sint-Jansstraat 30 – 1000 Brussel

