



# Terugblik op 10 jaar sociaal wonen

*Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform  
VIVAS bewonerscongres, 25/05/2024*



- Liesbeth Homans (N-VA)
- 2014-2019
- Minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding
- Coalitie: N-VA, CD&V, Open VLD



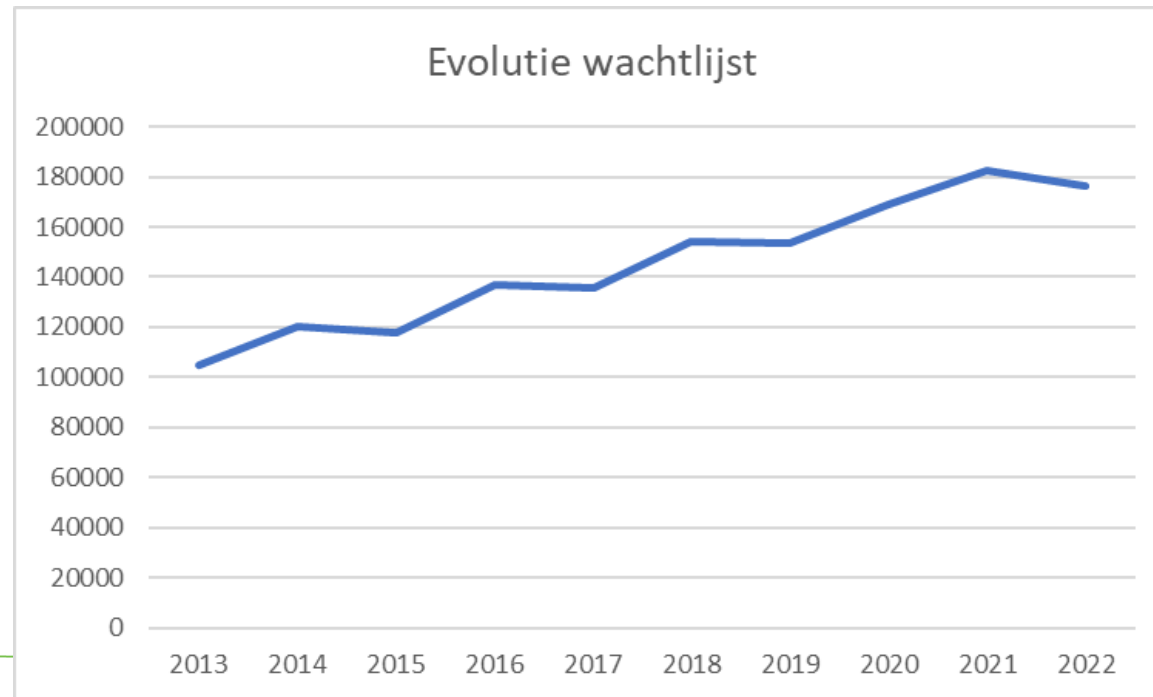
- Matthias Diependaele (N-VA)
- 2019-2024
- Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
- Coalitie: N-VA, CD&V, Open VLD

## **Uitgangspunten sociale huur 2014 - 2024**

- Private actoren nauwer betrekken
- Behoud investeringsritme (maar gemiste kans door afschaffen woonbonus)
- Doorstroming bevorderen naar de private huur- of koopmarkt door wie de woonladder kan opklimmen
- Meer vrijheid voor lokale besturen (over aanbod, toewijzing, ...)
- Sociale huur enkel voor wie het echt nodig heeft en voor zolang het nodig is
- Voornemen om sociale huur te vereenvoudigen
- Efficiëntiewinsten in de sociale huur:
  - 2014 - 2019: minimale schaalgrootte
  - 2019 - 2024: fusie

- Theoretische en wettelijk doelgroep
- Wachtlijst

## Vraag

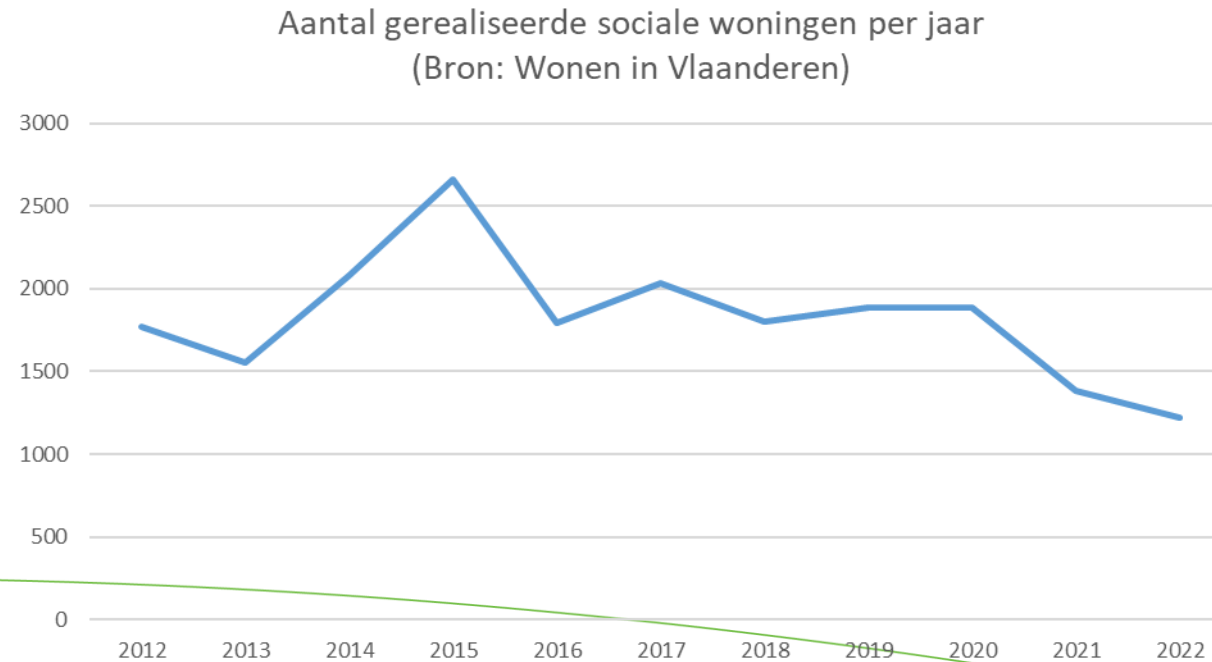


- Actualisatie via Centraal Inschrijvingsregister

- Blijvend middelen voorzien via leningsmechanisme

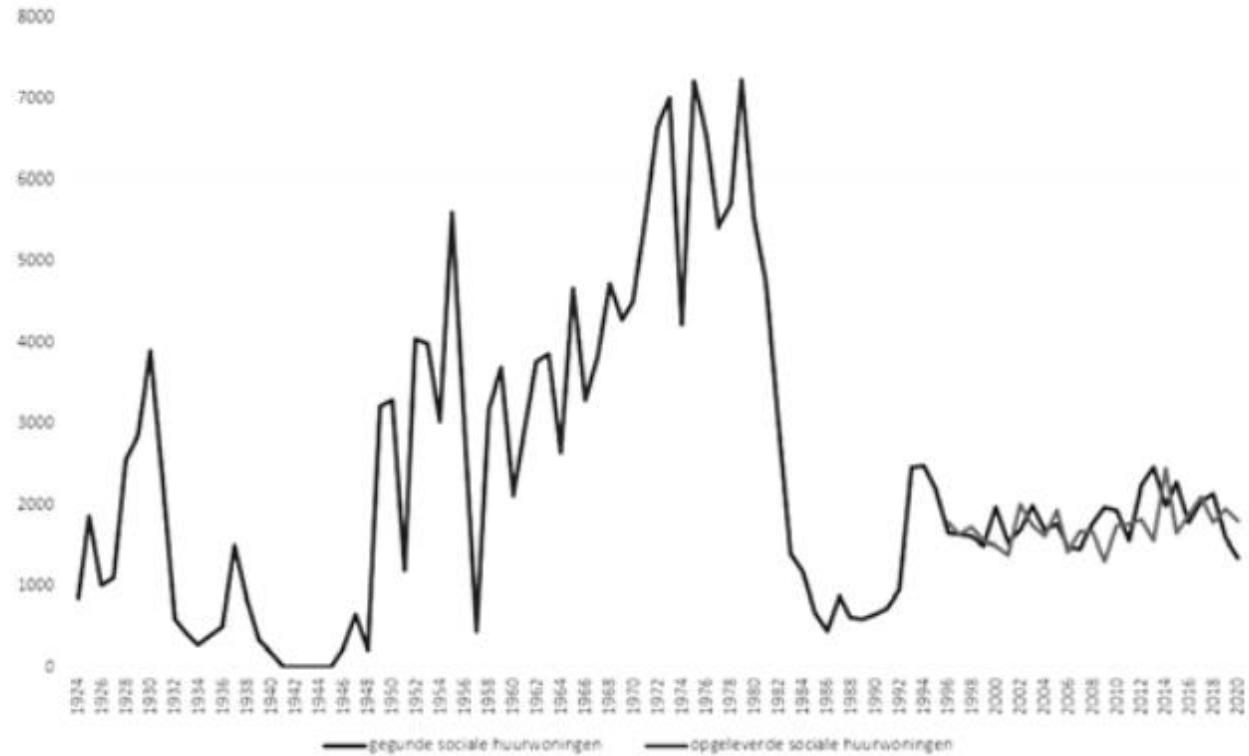
## Aanbod

- Groei van het sociaal woonpatrimonium in eigen handen



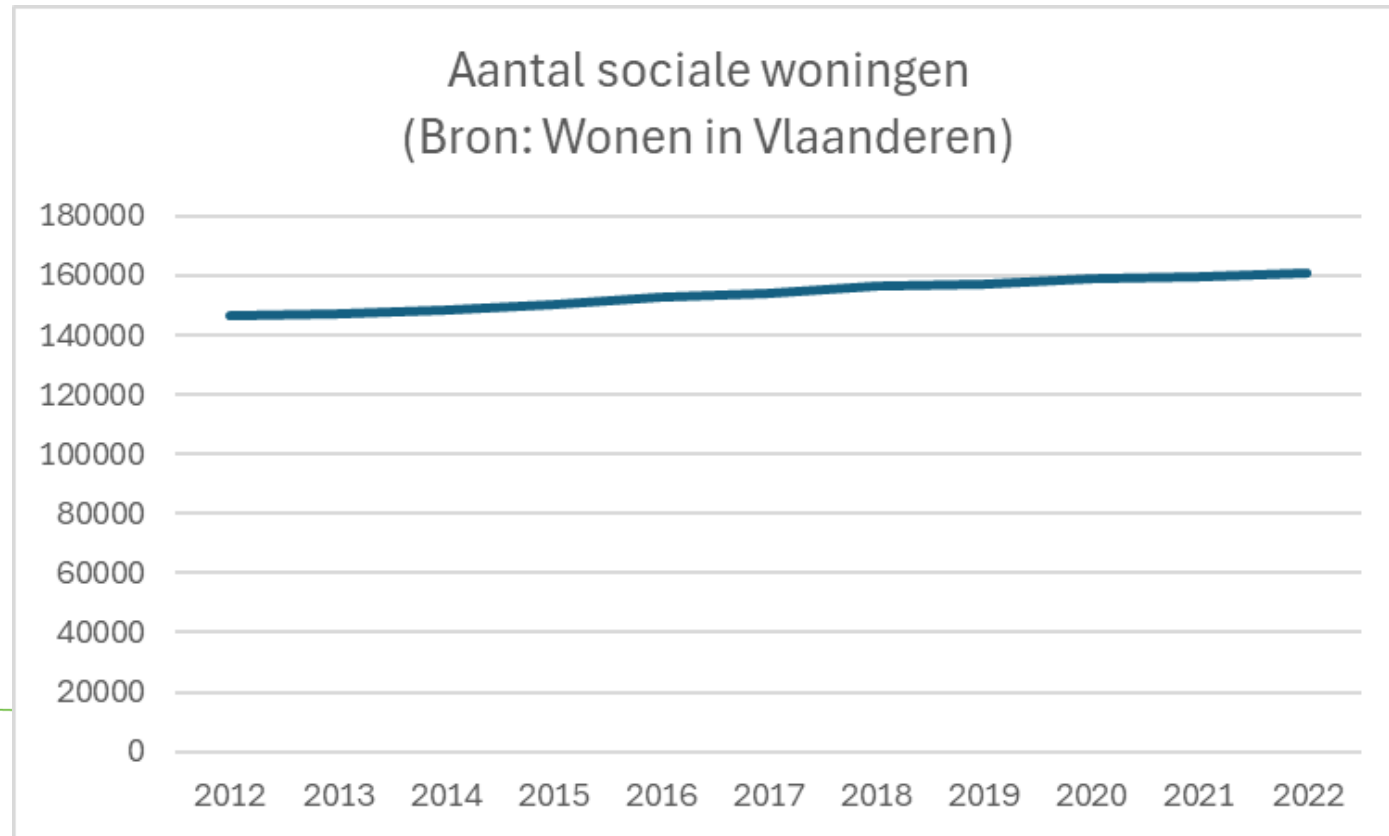
Groei sociaal patrimonium in eigen handen over langere termijn (bron: Woonzaak)

## Aanbod



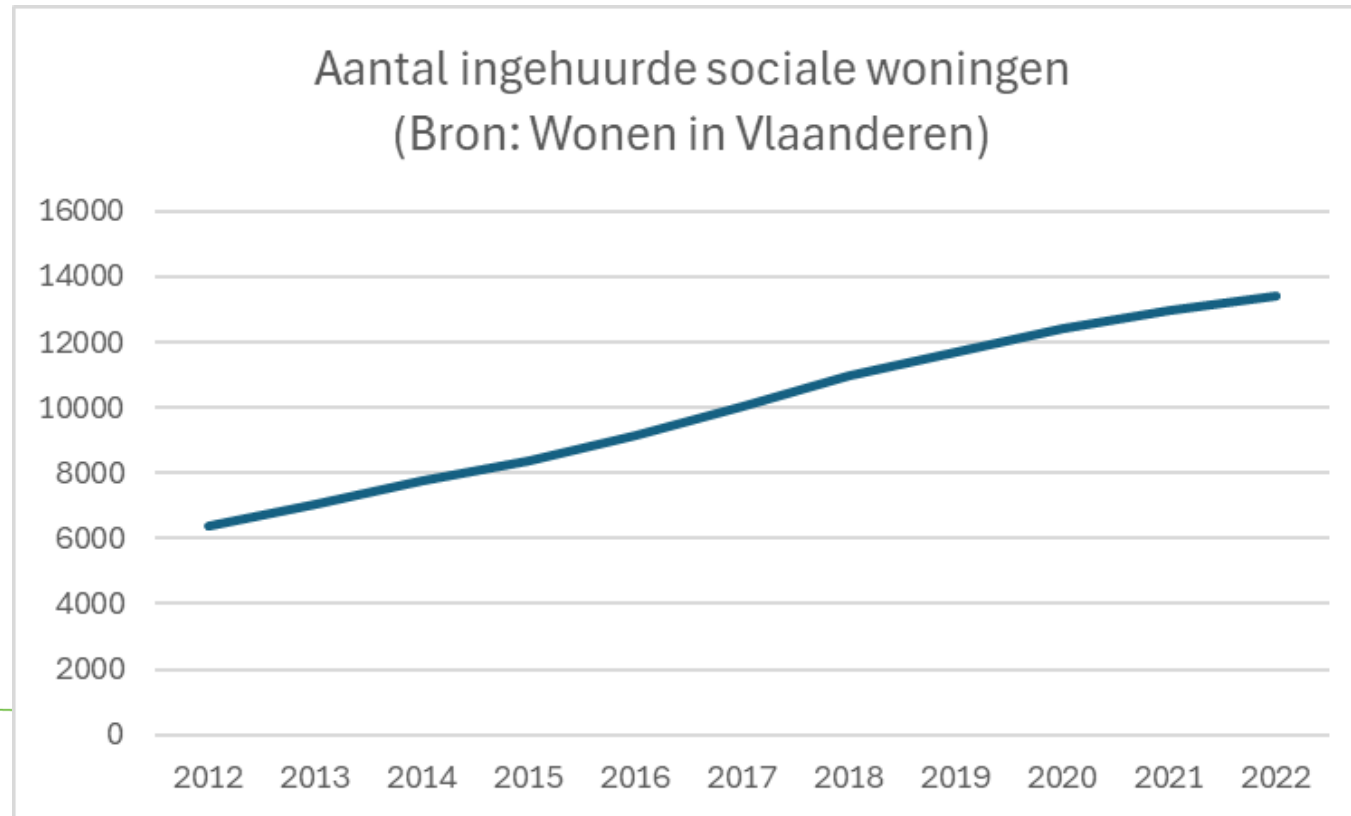
## Evolutie totaal aantal sociale woningen in eigen handen

### Aanbod



## Evolutie totaal aantal ingehuurse sociale woningen

### Aanbod



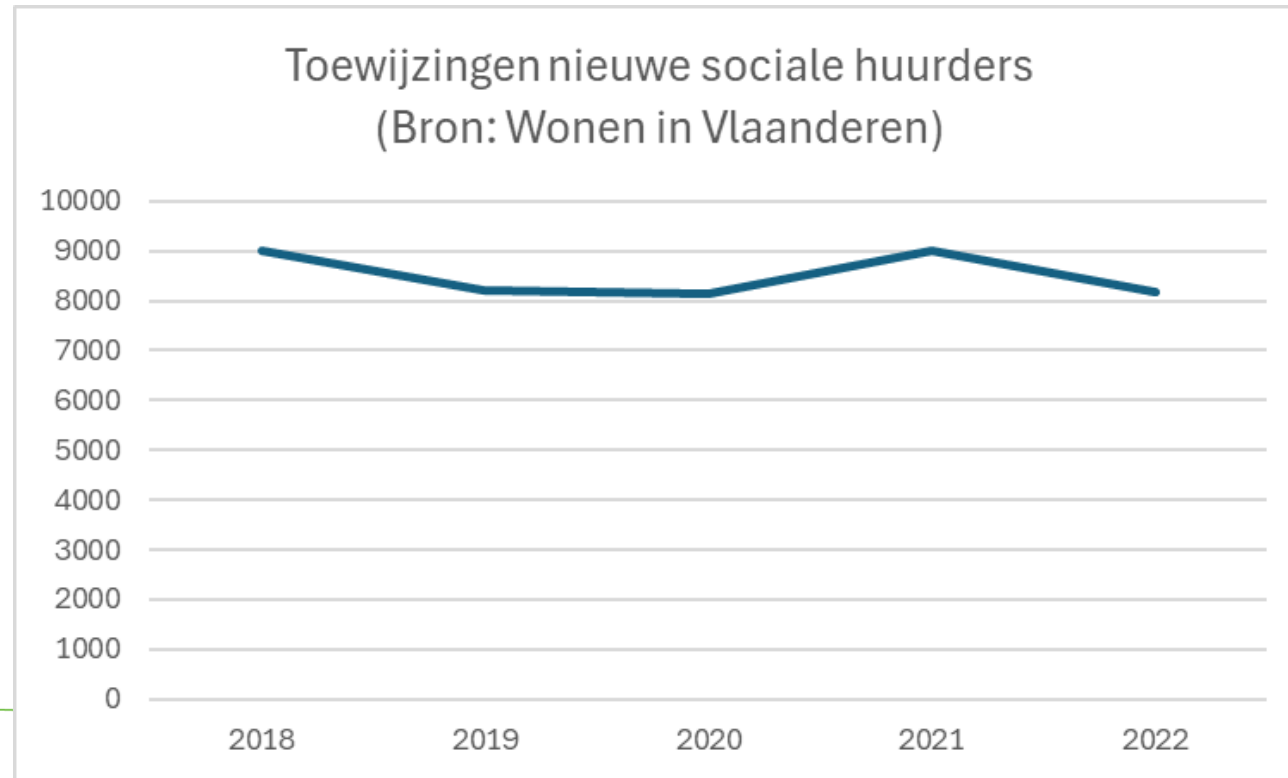


## Aanbod

- Groeipad en Bindend sociaal objectief
  - 2014-2019: Uitstel deadline + nieuwe berekeningswijze
  - 2019-2024: geen nieuw groeipad voor na 2025. Poging tot maximaliseren van 15% sociale huur
  
- Nieuwbouw socialiseren
  - 2014 – 2019: SVK pro uitwerken en starten
  - 2019 – 2024: SVK-pro vervangen door geconventioneerd verhuren (budgethuren)
  
- Leegstand tegengaan  
Overeenkomsten met leegstandbeheerders
  
- Focussen op (energie)renovaties

## Evolutie toewijzingen aan nieuwe sociale huurders

### Vraag en aanbod



## Voorwaardelijkheid

- Tijdelijke huurcontracten
  - 2014 – 2019: tijdelijke huurcontracten voor nieuwe huurders
  - 2019 – 2024: poging tot installeren tijdelijke huurcontracten zittende huurders
  
- Verstrenging eigendomsvoorwaarde:
  - 2014 – 2019: ook gedeeltelijke eigendom mag niet
  - 2019 – 2024: privé detectives voor eigendom in het buitenland
  
- Taalvoorwaarde:
  - 2014 – 2019: wordt huurdersverplichting en resultaatsverbintenis
  - 2019 – 2024: niveau wordt opgetrokken

## Voorwaardelijkheid

- Onderbezettingsvergoeding:
  - 2014 – 2019: introductie van boeten of opzegging omwille van kamer teveel op overschot na weigering aanbod binnen straal 5 km
  - 2019 - 2024: hogere boetes en straal op 15 km
- Middelenstoets:
  - 2019 – 2024: introductie vermogenstoets voor potentiële kandidaat huurders



## Huurprijzen en toewijzingssysteem

Sociale huurprijzen:

2014 – 2019: 1 wijziging + invoering energiecorrectie

2019 – 2024: 2 huurprijswijzigingen

Toewijzingssysteem:

2019: 2024: geheel nieuw toewijzingssysteem met focus op lokale binding

## **Andere opmerkelijke wijzigingen**

Afschaffing woonbonus en verlaging registratierechten

Afschaffing Vlaamse Woonraad

Vlaams Woninghuurdecreet

Weinig ingrijpen en ondersteunen private huurmarkt, behalve tijdens energie- en covidcrisis

Tellingen dak- en thuisloosheid