

# Ruimte voor sociaal wonen

Studievoormiddag Hoe verdelen we RUIMTE in Vlaanderen?

10 oktober 2024

Katleen Van den Broeck

**KU LEUVEN**

 **VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL**

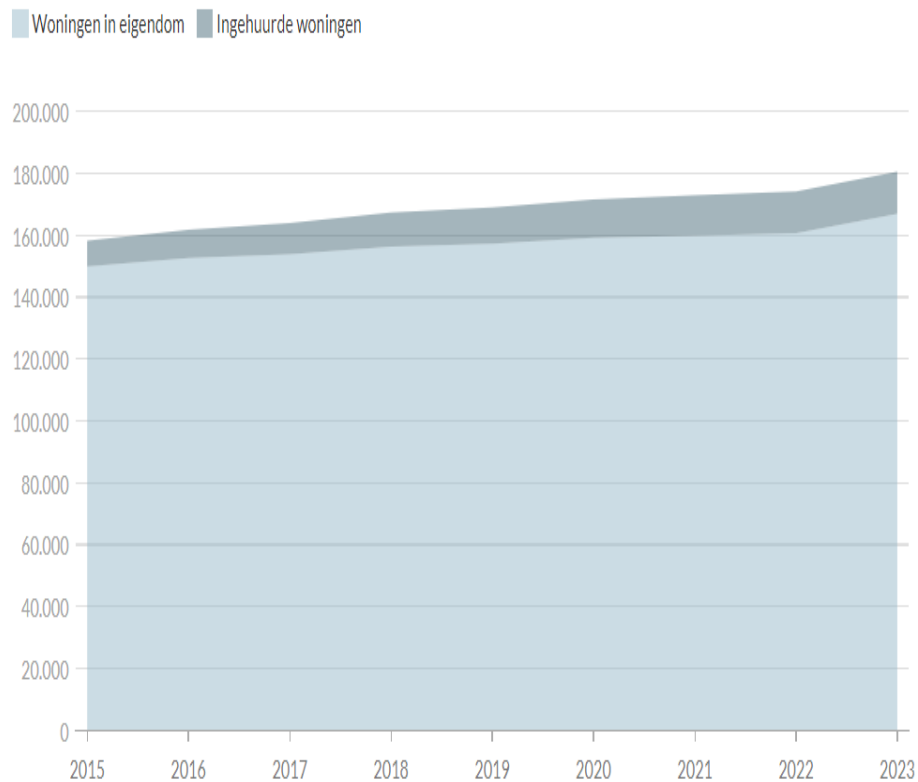
 **Universiteit  
Antwerpen**

# Ruimte voor sociaal wonen?

Aanbod

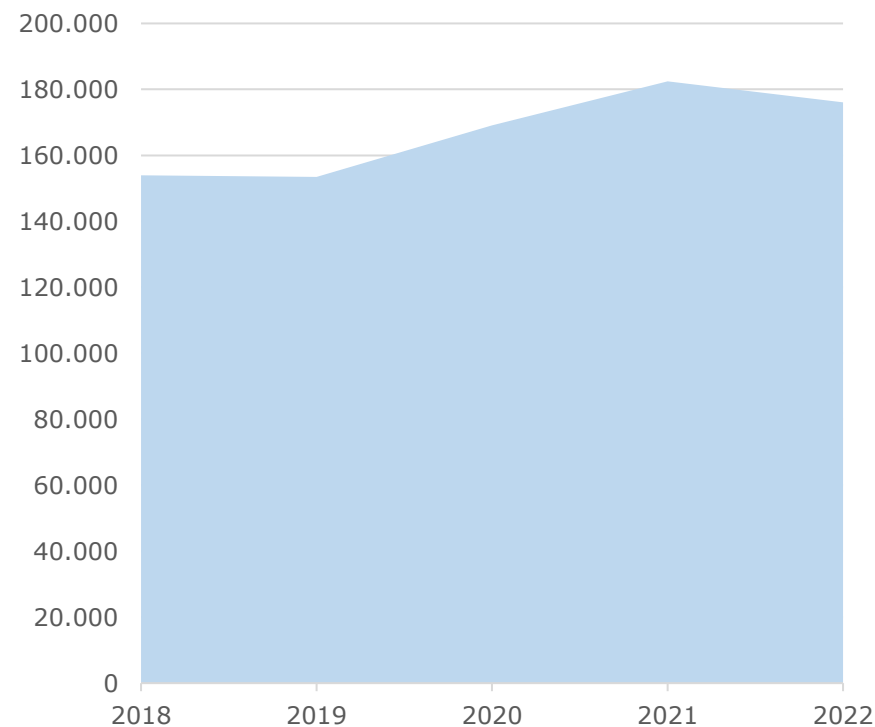
Nood

Woningen sociale sector  
Vlaams Gewest, 2015-2023, aantal



Bron: Wonen in Vlaanderen

Kandidaat-huurders



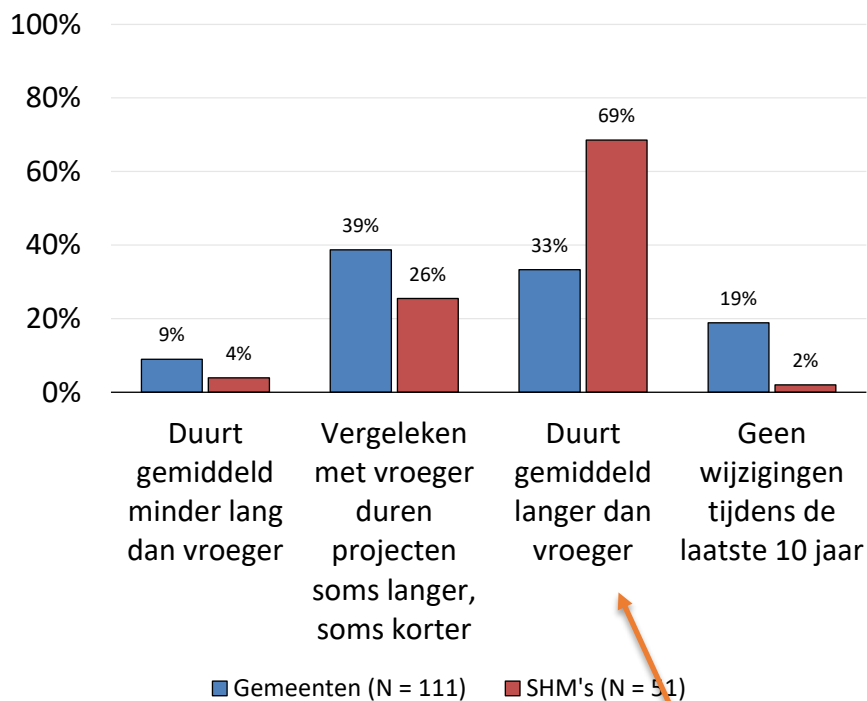
Bron cijfers: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/kandidaat-huurders-en-kopers>

# Ruimte voor sociaal wonen

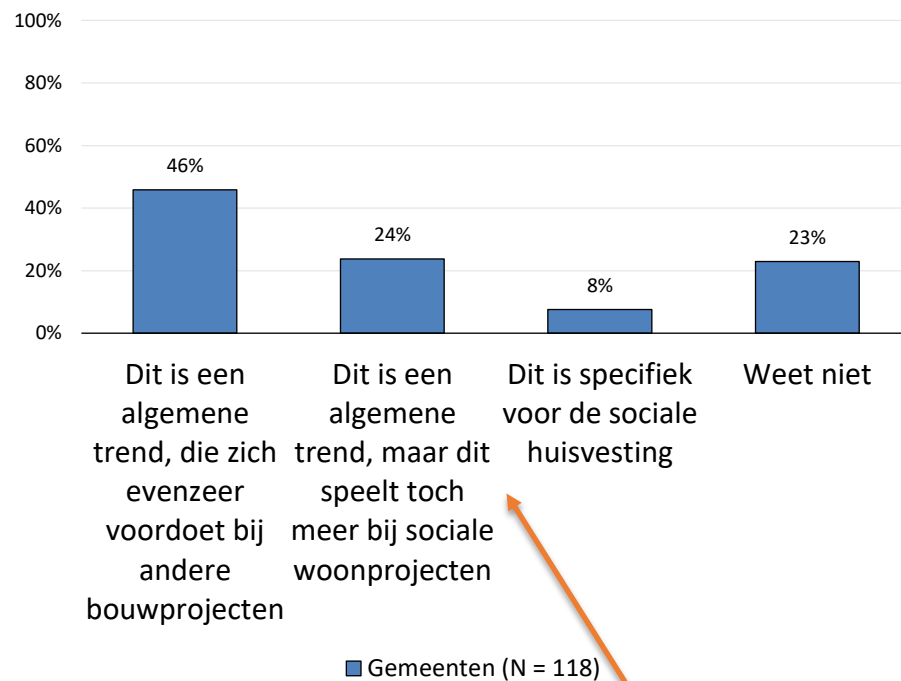
- Financiële middelen? Niet uitgeput
- **Drempels?**
- Voorbereidende stap > duurt gemiddeld meer dan een jaar
- Types projecten met een doorgaans langere doorlooptijd:
  - projecten die een (her)inrichting van openbare ruimte bevatten;
  - projecten met brownfieldontwikkeling;
  - projecten met vooral hoogbouw (hoge densiteit);
  - projecten met een groot aandeel vervangingsbouw;
  - ook vertragende factoren bij projecten met greenfieldontwikkeling

# Ruimte voor sociaal wonen

Zijn er volgens u over de laatste 10 jaar wijzigingen opgetreden in gemiddelde doorlooptijden?



Als u dit vergelijkt met de doorlooptijd van andere bouwprojecten, ziet u daar gelijkaardige wijzigingen of is dit specifiek voor de sociale huisvesting?



Bron: Dockx, Van den Broeck & Winters; 2023

# Ruimte voor sociaal wonen

## Conclusies

- Drempels op velerlei vlak, o.a. :
  - Wijzigende visies op ruimtegebruik (VL+lokaal) > minder bouwpotentieel of minder toegang daartoe voor sociale woningen (locatie/densiteit)
  - Vinden van gronden en panden alsmaar moeilijker
  - Kenmerken van projecten (RUP, hoogbouw, ...)
  - Specifieke regelgeving, bv. erfgoed, energetische vereisten
  - Minder eenvoudig om nieuwe woningen bij te bouwen. Steden en kernen moeten worden verdicht, ruimte waar mag gebouwd worden, kleiner; hoogte? >> projecten gemiddeld kleiner van omvang (dus voor hetzelfde aantal bijkomende woningen meer projecten nodig dan vroeger)
  - Opm: niet altijd specifiek voor sociale huisvesting
  - Toch bv. 1/10 gemeenten geeft aan dat verkrijgen omgevingsvergunning langer duurt voor sociale huisvestingsprojecten
  - Meer protest van buurtbewoners als het een sociaal woonproject betreft (zegt 1/3 gemeenten)

# Ruimte voor sociaal wonen

## Enkele van de (24) aanbevelingen

----- Aanbevelingen t.a.v. Vlaamse beleidsbeslissingen -----

- Herinvoeren van het systeem van sociale lasten
- Zoeken naar een goed evenwicht tussen een verplichte taakstelling aan de gemeenten en het beleidsdoel om sociale woningen te spreiden over gemeenten

# Ruimte voor sociaal wonen

----- Aanbeveling t.a.v. Wonen in Vlaanderen -----

- Samen met andere beleidsdomeinen een actief beleid voeren om gronden en panden in het bezit van Vlaamse overheidsinstellingen te inventariseren en ter beschikking te stellen van de sociale huisvesting

# Ruimte voor sociaal wonen

----- Aanbeveling t.a.v. lokale besturen -----

- Voeren van een actief grond- en pandenbeleid met het oog op het realiseren van meer sociale woonprojecten.

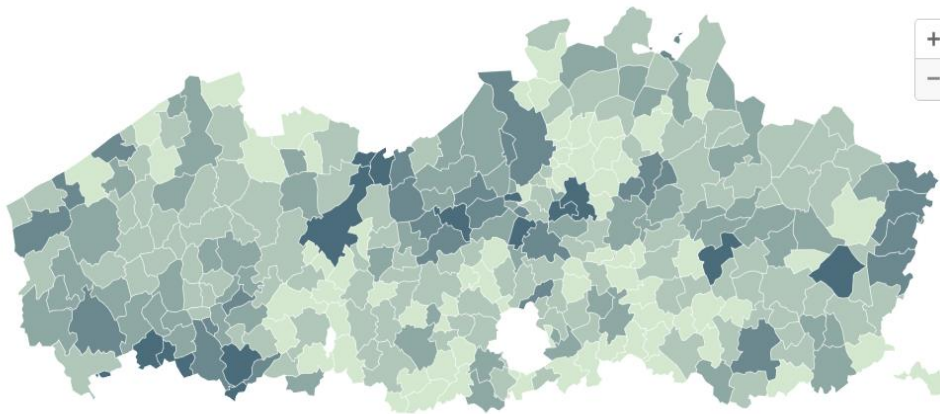


# Ruimte voor sociaal wonen?

- Sociale huurders = 7% van de Vlaamse huishoudens
- Huidig aanbod, verdeling per 1000 huishoudens

Woningen in eigendom van woonmaatschappij  
Gemeenten van Vlaams Gewest, 2023, aantal per 1.000 huishoudens

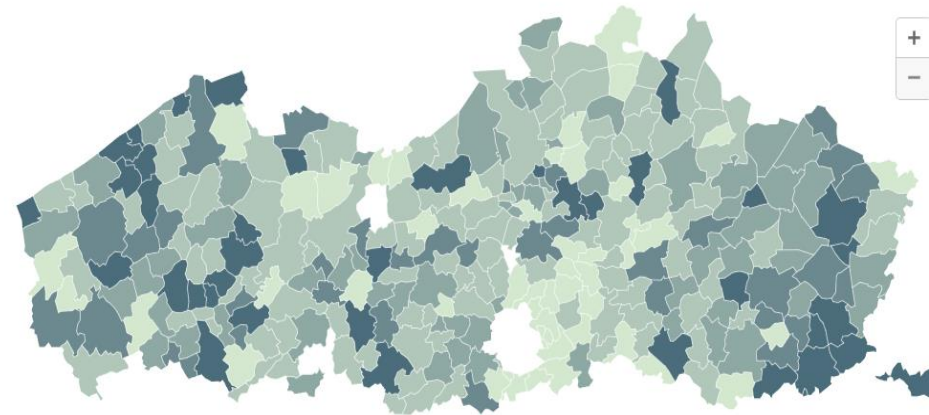
< 25 25-50 50-75 75-100 ≥ 100



Bron: Wonen in Vlaanderen

Ingehuurde woningen woonmaatschappij  
Gemeenten van Vlaams Gewest, 2023, aantal per 1.000 huishoudens

< 2 2-4 4-6 6-8 ≥ 8



Bron: Wonen in Vlaanderen

# Ruimte voor sociaal wonen

- Waar? Sociale woningen en bereikbaarheid?
  - Bereikbaarheid voorzieningen, werk, vrije tijd, school, ziekenhuizen, bezoeken netwerk .... > kost van de voorzieningen?
  - Via gebruik *duurzame* transportmiddelen