

Sociaal wonen

In een **warm Vlaanderen** dragen we zorg voor elkaar. In het bijzonder voor hen die onze hulp nodig hebben en niet meteen een plekje kunnen verwerven op de private woningmarkt.

Met een **kwaliteitsvolle sociale huisvesting** staat Vlaanderen garant voor een sterk en fair sociaal beleid. We investeren volop verder in het bijbouwen en renoveren van sociale woningen om zo snel mogelijk gezinnen op de wachtlijst bij te staan.

We **investeren volop in bakstenen** om de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten. We versterken sociale huurders door hen **taalkennis** bij te brengen als dat nodig is. Door sociale huurders met arbeidspotentieel toe te leiden naar de arbeidsmarkt zorgen we voor **zelfredzaamheid en sociale emancipatie**. Het sociale patrimonium wordt voorbehouden voor de meest kwetsbaren.

We blijven inzetten op **een bijkomend aanbod van kwalitatieve sociale huurwoningen en op de renovatie van het sociaal patrimonium**. We rationaliseren daarvoor de **financiering** van de woonmaatschappijen door het integreren van de SHM- en SVK-financiering. We verhogen zo de transparantie van het financieringssysteem en waken bij dat alles over de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen.

We zorgen voor een **eengemaakte huurprijsberekening** binnen de sociale huur, die de bestaande betaalbaarheid van de sociale huur waarborgt.

We houden deze bestuursperiode de leningsmachtiging voor nieuwbouw en renovatie van sociale woningen op. We hanteren een hoog ambitieniveau en zorgen daarbij concreet voor voldoende budget om de opwaartse trend qua investeringen verder door te zetten. We voorzien jaarlijks in een leningsmachtiging van 1 miljard euro, aan te vullen met 1 miljard euro overdracht uit 2024. We reserveren in totaal derhalve **6 miljard euro** deze bestuursperiode.

We zetten in op het maximaal voorkomen en **vermijden van leegstand van sociaal huurpatrimonium**. Zowel de structurele leegstand als de frictieleegstand willen we tot een absoluut minimum beperken.

We geven **vertrouwen aan de nieuw gevormde woonmaatschappijen** en maken werk van een ernstige administratieve vereenvoudiging. Door de professionalisering van de woonmaatschappijen kunnen **de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en het bouwtechnisch bestek richtinggevend** worden i.p.v. verplicht. Op Vlaams niveau biedt dat de mogelijkheid om het toezicht af te bouwen en dat meer te benaderen vanuit een coachende invalshoek. We blijven evenwel vasthouden aan de hoogwaardige kwaliteit van sociale woningbouw. Om de sociale woningbouw verder te versnellen gaan we na of we ook op andere vlakken de regeldruk voor de woonmaatschappijen kunnen verminderen en hen meer autonomie kunnen bieden.

Vanuit de ambitie om de bouw en renovatie van het sociaal huurpatrimonium te versnellen, zetten we in **op alternatieve investerings- en financieringstechnieken**.

We bieden de ruimte om bestaand verouderd patrimonium in erfpacht te geven aan private initiatiefnemers, met het oog op langdurige sociale verhuur. We creëren zo een extra instrument dat een snellere renovatie van het sociaal patrimonium beoogt zodat ook die woningen nadien opnieuw sociaal verhuurd worden.

De woonmaatschappijen kunnen **een expertisepool** oprichten voor de ondersteuning bij de voorbereiding van sociale woonprojecten. Vlaanderen zal dit begeleiden.

We trekken de maximale grens voor infrastructuursubsidies voor **sociale koopwoningen** in gemengde projecten op van 20% naar **25%**.

We onderzoeken welke win-win situatie we kunnen creëren door het heroriënteren van **leegstaande assistentiewoningen naar sociale huurwoningen**. De woonmaatschappijen hebben voldoende aandacht voor het **levensloopbestendig wonen**.

We blijven ook extra inzetten op **Housing First** en stellen middelen ter beschikking aan lokale besturen en woonmaatschappijen om te investeren in **mobiele woonunits** en **noodwoningen** voor onder meer de opvang van **dak- en thuislozen**. We stemmen de aanpak af met de relevante actoren en andere bestuursniveaus.

We maken werk van een nieuw **'Bindend Sociaal Objectief'** voor de periode vanaf 2026. Lokale besturen krijgen meer flexibiliteit om hun doelstellingen in te vullen op het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dit alles wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met **bindende afspraken** tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen. Lokale besturen die het slechtst scoren (de zogenaamde 2b-gemeenten) zullen een financiële bijdrage moeten leveren tot de huurpremie.

Sociaal wonen is een verhaal van rechten en plichten. Daarom leggen we meer de nadruk de klemtoon op **activering en sociale mobiliteit**. Ook van niet-beroepsactieve kandidaat sociale huurders verwachten we dat ze zich inschrijven bij de VDAB. We mikken op meer doorstroom van sociale huurders, in eerste instantie van sociale huurders met arbeidspotentieel. We breiden de bestaande inschrijvingsverplichting bij de VDAB uit tot een werkbereidheidstoets, aan de hand van het propellermodel van de VDAB. In die periode doet de VDAB maximale inspanningen om de sociale huurders te activeren.

We werken een systeem uit dat de **inactiviteitsval** tegengaat. Voor sociale huurders met arbeidspotentieel die weigeren te werken verhogen we na twee jaar de sociale huurprijs tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. De woonmaatschappij kan daar gemotiveerd van afwijken omwille van billijkheidsredenen. Het gaat louter om sociale huurders die kunnen werken, maar ervoor opteren om dat niet te doen.

We voorzien een **doorstroompremie** voor zittende sociale huurders die werken en vervolgens doorstromen naar de private huurmarkt.

We voorzien een extra stimulans om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een **voorrangsregel** bij de toewijzing van sociale huurwoningen voor **werkenden**.

Naar aanleiding van de hertekening van de werkingsgebieden en de nieuwe toewijzingsreglementen onderzoeken we de mogelijkheden om het voorrangssysteem van de versnelde toewijzing bij te sturen, om onrechtvaardigheden uit het systeem te halen.

We blijven sterk inzetten op het bestrijden van **domiciliefraude** en **controles naar buitenlandse eigendommen**. Woonmaatschappijen worden verplicht om eraan mee te werken en om daarover periodiek te rapporteren.

Ook het opvolgen van de taalkennisverplichting blijft essentieel. De kennis van het **Nederlands** is onontbeerlijk voor een gedegen maatschappelijke integratie, arbeidsmarktparticipatie en sociale

mobiliteit. We trekken daarom het verplicht taalniveau voor sociale huurders op naar B1 mondeling.

De **middelentoets** in de sociale huur wordt via een geautomatiseerde gegevensuitwisseling gestroomlijnd. We voorzien een systematische opvraging van het CAP door het Agentschap Wonen in Vlaanderen, zorgen zo voor een significante administratieve vereenvoudiging en vermijden eventuele bancaire kosten voor kandidaat-huurders.

Via **ASTER** werken we volop verder aan een maximale uitrol van het plaatsen van zonnepanelen op de daken van het sociaal huurpatrimonium.