

STEUTELS TOT BETAALBAAR WOONEN



VOORWOORD
P.3

INLEIDING
P.4

PORTRETTE
P.7, 40, 166

1
CIJFERS EN
CONTEXT
P.8

2
SLEUTELS
P.30

3
WERVEN EN
ACTIES
P.42

4
COALITIES
EN SAMEN-
WERKING
P.168

MEER LEZEN
P.185

INHOUD

VOORWOORD	3
INLEIDING	4
PORTRET	7
1. CIJFERS EN CONTEXT	8
Betaalbaar wonen onder druk	10
2. SLEUTELS	30
Zes sleutels tot lokaal beleid voor betaalbaar wonen	32
PORTRET	40
3. WERVEN EN ACTIES*	42
Elf werven voor betaalbaar wonen: acties en praktijkvoorbeelden	44
PORTRET	166
4. COALITIES EN SAMENWERKING	168
Welke coalities en samenwerkingsverbanden zijn noodzakelijk?	170
MEER LEZEN	180
COLOFON	9

* DETAIL SLEUTELS, WERVEN EN ACTIES: ZIE BINNENKANT COVER.

S I	EEN TOEKOMSTGERICHTE VISIE ONTWIKKELEN	47	S IV	EEN BREDER WOONAAANBOD REALISEREN	103
W 1	START MET EEN GOEDE DIAGNOSE	48	W 7	CREËER DE CONDITIES VOOR DE ONDERSTEUNING EN OPSCHALING VAN INNOVATIEVE WOONINITIATIEVEN	104
A 1	WOONSTUDIE	48	A 13	ERFPACHT- EN OPSTALRECHT	104
W 2	STUUR ACTIEF OP BETAALBAARHEID VIA LOKAAL WOONBELEID	50	PV	ERFPACHT IN DE BRES, GENK	106
A 2	WOONVISIE	50	A 14	BETAALBAAR VERHUURKANTOOR	108
PV	WOONPACT, KORTRIJK	52	PV	HUURINGENT, GENT	110
PV	DRAAGKRACHTSTUDIE WOONKERNEN, RIJKEVORSEL	54	A 15	BUDGETHUUR	112
			PV	BUDGETHUURAPPARTEMENTEN NIEUW NOORD, MECHELEN	114
S II	EEN BETAALBAAR WOONAAANBOD CREËREN OP DE JUISTE LOCATIES	57	A 16	COMMUNITY LAND TRUST	116
W 3	VOORZIE PUBLIEKE GRONDEN, PANDEN EN MIDDELEN VOOR BETAALBAAR WONEN	58	PV	CLT MYKOLAIV, GENT	118
A 3	STRATEGISCHE GRONDPOSITIE	58	A 17	COÖPERATIEVE WOONVORMEN	120
PV	VOORKOOPRECHT VOOR SOCIAAL WONEN, SCHOTEN, PELT, NIEL EN HEIST-OP-DEN-BERG	60	S V	RENOVATIE INZETTEN ALS HEFBOOM VOOR SOCIAAL-ECONOMISCHE INCLUSIE	123
PV	ONTEIGENING VOOR WIJKRENOVATIE KASTEELPLEIN, LINT	62	W 8	ZORG VOOR EEN INHAALBEWEGING OP ACHTERSTALLIGE RENOVATIE	124
PV	AANKOOPOPTIE VOOR PAROCHIEZAAL, SINT-PIETERS-LEEUV	64	A 18	HEFFING OP VERWAARLOOSDE WONINGEN EN GEBOUWEN	124
A 4	FONDS BETAALBAAR WONEN	66	PV	PREMIE WONEN IN HANDELSPANDEN, TURNHOUT	126
PV	HERSCHATTING KADAESTRALE INKOMENS, IGEMO EN LOKALE BESTUREN	67	A 19	SOCIAAL BEHEERSRECHT	128
PV	REKENVOORBEELD GEDIFFERENTIEERDE OPCENTIEMEN, GEMEENTE VERZONNEGEM	68	PV	SOCIAAL BEHEER, GENT EN LEUVEN	130
PV	GEMEENTELIJKE BELASTINGEN, EDEGEM EN GEEL	69	A 20	ONDERSTEUNING RENOVATIE VAN NOODKOOPWONINGEN	132
W 4	ACTIVEER PUBLIEKE EN PRIVATE GRONDEN EN PANDEN	70	PV	BEGELEIDING NOODKOPERS DOOR SAAMO	134
A 5	PATRIMONIUMSTUDIE	70	W 9	REALISEER EEN SCHAALSPRONG VIA COLLECTIEVE RENOVATIE	136
A 6	LEEGSTANDSHEFFING	72	A 21	WIJKRENOVATIE	136
A 7	TER BESCHIKKING STELLEN VAN GROND ONDER VOORWAARDEN	74	PV	RENOVATIETRAJECT BLOEMENDAALWIJK EN ATHENEUMWIJK, SCHOTEN	138
PV	AANPAK VLAANDEREN BOUWT	76	PV	RENOVATIETRAJECT NEKKERSPOEL EN ARSENAAL, MECHELEN	140
W 5	VERDICHT GERICHT ÉN BETAALBAAR	78	A 22	COLLECTIEVE RENOVATIE VAN APPARTEMENTS-GEBOUWEN	142
A 8	INSTRUMENTARIUM VAN RUIMTELIJKE ORDERING	78	PV	ONDERSTEUNING VME'S VAN APPARTEMENTS-GEBOUWEN, ANTWERPEN	144
A 9	STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN	80			
A 10	ONDERHANDELINGSSTEDENBOUW	82	S VI	ALLE BURGERS BETREKKEN	149
PV	SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BETAALBAAR WONEN, KNOKKE HEIST	84	W 10	ZET MAATREGELLEN VOOR BURGERS NOG MEER IN DE KIJKER	150
			A 23	HUURPREMIE EN HUURSUBSIDIE	150
S III	HET SOCIAAL WONEN HERWAARDEREN	87	A 24	LAAGDREMPELIGE ONDERSTEUNING VOOR WONINGZOEKENDEN EN EIGENAARS	152
W 6	BUNDEL DE KRACHTEN VOOR MÉÉR EN KWALITATIEVE SOCIALE WONINGEN EN WOONOMGEVINGEN	88	PV	WOONCLUB, REGIO LIER	154
A 11	HEFBOMEN VOOR MEER SOCIALE HUURWONINGEN	88	PV	SENIORENMAKELAAR, DIVERSE STEDEN IN NEDERLAND	156
PV	SOCIALE WOONWIJK WIJDBOSCH, GEEL	89	PV	WOONBEURS GAOZ, GENK	158
PV	PREMIES SOCIALE VERHUUR, HOOGSTRATEN	92	PV	WONEN MET KANSEN, ANTWERPEN	160
A 12	RENOVATIE VOOR BETER EN BIJKOMEND SOCIAAL WOONAAANBOD	94	W 11	VOER ÉN VOED HET PUBLIEKE DEBAT	162
PV	HET PANDSCHAP, PROVINCIE ANTWERPEN	96	A 25	SENSIBILISERINGSCAMPAGNE	162
PV	RENOVATIE HUIS VAN BOCKSTAL, VORSELAAR	98	PV	ROADSHOW BETAALBAAR WONEN, KNOKKE-HEIST	164
PV	RENOVATIE PARKWIJK, TURNHOUT	100			

SLEUTELS TOT BETAALBAAR WONEN



Provincie
Antwerpen

Voor u ligt een uniek instrument: het allereerste wooncahier van de provincie Antwerpen. De wooncahiers zijn geen gewone publicaties, maar zijn praktijkgerichte kompassen voor lokale besturen die hun woonbeleid willen versterken en toekomstbestendig maken. Met deze reeks wooncahiers biedt de provincie een waardevolle tool die visie, kennis en concrete handvatten bundelt – speciaal ontwikkeld voor steden en gemeenten die werk willen maken van een duurzaam woonbeleid.

Lokale besturen spelen een sleutelrol in het realiseren van aangenaam wonen voor iedereen. Zij staan het dichtst bij hun inwoners en kunnen met gerichte beleidskeuzes écht het verschil maken. Dat vraagt kennis, daadkracht en samenwerking. Precies daarin ondersteunt de provincie Antwerpen: we vertalen complexe woonuitdagingen naar heldere inzichten en bruikbare beleidsprincipes die direct inzetbaar zijn.

Dit eerste wooncahier focust op betaalbaar wonen, een van de meest prangende woonuitdagingen van vandaag. Met 6 sleutels en 25 acties reiken we de meest kansrijke beleidsinstrumenten aan waarmee lokale besturen gericht aan de slag kunnen. Geen theoretische beschouwing, maar een inspirerend werkinstrument met concrete mogelijkheden.

De provincie Antwerpen stelt haar expertise, netwerk en begeleiding ter beschikking om steden en gemeenten te versterken in hun woonbeleid. Dit wooncahier is een eerste stap.

Klaar om hiermee aan de slag te gaan? Neem contact op met onze dienst Wonen en ontdek hoe we samen verder kunnen bouwen aan een sterk lokaal woonbeleid.

Namens de deputatie

Jinnih Beels
Gedeputeerde voor Wonen



BETAALBAAR WONEN IN DE PROVINCIE ANTWERPEN

Betaalbaarheid van wonen staat al jaren onder druk in Vlaanderen. Dit is niet anders in de provincie Antwerpen. Met dit wooncahier wil de provincie lokale besturen een aantal concrete handvatten bieden, om het aanbod van en de toegang tot betaalbare woningen te vergroten. De publicatie nodigt uit om actief aan de slag te gaan met beschikbare beleidsinstrumenten, die geïllustreerd zijn met inspirerende praktijkvoorbeelden. Het wooncahier richt zich niet alleen op steden en gemeenten, maar op iedereen die aan betaalbaar wonen wil werken, vanuit beleid, markt of onderzoek. Het toont hoe betaalbaar wonen haalbaar kan zijn, lokale besturen vat kunnen krijgen op de woningmarkt en niet overgeleverd hoeven te zijn aan de dynamieken van de vastgoedmarkt.

Als regisseurs van het lokale woonbeleid hebben steden en gemeenten een sleutelrol. Hoewel veel factoren die de betaalbaarheid beïnvloeden – zoals fiscaliteit, huurwetgeving en omgevingsbeleid – op bovenlokaal niveau worden bepaald, beschikken lokale besturen wel degelijk over een breed palet aan inzetbare beleidsinstrumenten. Een goed inzicht in de lokale woonnoden en de regionale woningmarkt is de eerste stap om coherente en impactvolle acties te kunnen ontwikkelen. De provincie Antwerpen biedt hiervoor in haar woonscaans een uitgebreide analyse met gebruik van indicatoren die blijvend actueel beschikbaar zijn via provincies.incijfers.be. Alle informatie over de woonscaans vind je op [de website van de provincie Antwerpen](http://de.website.van.de.provincie.Antwerpen).

Uit onderzoek weten we dat de grootste betaalbaarheidsproblemen zich bevinden bij kopers en huurders met lage inkomens die wonen in kwalitatief slechte woningen. De sociale huursector heeft onvoldoende capaciteit om voor al deze huishoudens als vangnet te dienen. De hoeksteen in een vooruitstrevend actief woonbeleid is dan ook het voorzien van voldoende locaties voor sociaal en betaalbaar wonen. Maar daar stopt het niet. In dit wooncahier presenteren we een reeks praktische beleidsinstrumenten, in de vorm van werven, acties en praktijkvoorbeelden, om mee aan de slag te gaan en het aanbod van en de toegang tot betaalbare woningen te vergroten.

De provincie Antwerpen ondersteunt steden en gemeenten in het ontwikkelen van betaalbaar woonbeleid als strategische partner en facilitator. Waar lokale besturen beleidskeuzes maken en de operationele uitvoering van het woonbeleid voor hun rekening nemen, kunnen bovenlokale besturen aanvullen met strategische beleidsondersteuning, onderzoek en vernieuwende projecten. Denk aan ondersteuning via Gewoontebrekerttrajecten, de woonskans en provinciale beleidsplannen.

Dit wooncahier bestaat uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 'Betaalbaar wonen onder druk' geeft een analyse van de huidige en toekomstige betaalbaarheidsuitdagingen voor de provincie Antwerpen. Deze cijfers op gemeentelijk en provinciaal, maar ook Vlaams niveau, tonen de urgentie van het thema. In hoofdstuk 2 'Zes sleutels tot lokaal beleid voor betaalbaar wonen' zijn de zes hefboomen uitgewerkt, waarmee een lokaal bestuur kan inzetten op een structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Hoofdstuk 3 'Elf werven voor betaalbaar wonen' geeft een overzicht van 25 acties en 30 praktijkvoorbeelden. Het zijn concrete beleidsinstrumenten en inspirerende cases waarmee gemeenten direct aan de slag kunnen. Ten slotte gaat hoofdstuk 4 'Welke coalities en samenwerkingsverbanden zijn noodzakelijk' in op het belang van samenwerking met andere overheden, private partners en het maatschappelijk middenveld om de ambitie voor betaalbaar wonen te realiseren. Tussen de hoofdstukken door delen drie inwoners van de provincie hoe urgent dit vraagstuk voor hen persoonlijk is.

Met dit wooncahier hoopt de provincie Antwerpen lokale besturen te inspireren en te ondersteunen bij het realiseren van betaalbare woonoplossingen voor iedereen. Want wanneer mensen kunnen leven in een stabiele en kwalitatieve woonsituatie, creëert dat positieve effecten op andere maatschappelijke domeinen zoals onderwijs, gezondheid en tewerkstelling. Betaalbaar wonen is een gedeelde verantwoordelijkheid. Het vraagt om daadkrachtige lokale besturen, slimme samenwerkingen en innovatieve oplossingen.

PORTRET

"IK WACHT AL ACHT JAAR OP EEN SOCIALE WONING"



◀ Sandra staat na een scheiding al lange tijd op de wachtlijst voor een sociale woning. © Kelly Donckers

Gebrek aan een stabiele woonsituatie na een scheiding en schuldbemiddeling

Sandra (57 jaar) komt na haar scheiding op straat te staan. Ze is genoodzaakt in een collectieve schuldenregeling te gaan, een gevolg van onder andere de gokverslaving van haar ex-man. Haar inkomen gaat naar de schuldbemiddelaar, zelf moet ze rondkomen met 70 euro per week. Na een verblijf in een stacaravan en een slecht onderhouden huurhuis komt ze in een klein huurappartement terecht waar ze uitzetting vreest. Ondertussen staat ze al lange tijd op de wachtlijst voor een sociale woning.

Problemen stapelen zich op

Na de scheiding zag Sandra het als haar enige optie om haar intrek te nemen in een stacaravan in Turnhout, zonder bezittingen en zonder netwerk om op terug te vallen. Bovendien kon ze zonder domicilie haar invaliditeitsuitkering niet aanvragen, waardoor ze nauwelijks het stageld kon betalen.

Tijdens een wandeling met haar hond raakte Sandra aan de praat met een vrouw die haar een huurwoning aanbood voor 500 euro per maand. Een domicilie betekende ook dat ze haar vervangingsinkomen kon aanvragen. Het leek de kans op een nieuwe start, maar de realiteit was anders. “Het huis was oud en slecht geïsoleerd. De mazout vloog erdoor en ik had het nooit warm. In de slaapkamer werkte de verwarming niet. Door de schimmel in het huis kreeg ik voortdurend luchtweginfecties”, vertelt Sandra. Haar gezondheid ging er enorm op achteruit en de eenzaamheid woog zwaar. Ze kon haar hond niet meenemen omdat er geen dieren in de woonst waren toegelaten.

Nieuw appartement, zelfde zorgen

Na twee jaar in het huis te hebben gewoond, vond Sandra via het CAW een nieuwe woning. Ze verhuisde naar een huurappartement aan de Steenweg op Posthoven in Turnhout. Maar ook in die woning, waar ze nu nog verblijft, zijn de omstandigheden lastig. Het appartement is ongeveer 45 m² en dus klein. De afvoer van de dampkap komt terecht in haar slaapkamer en badkamer. In de zomer is het ondraaglijk warm. Er is ook geen buitenruimte. Luid roepende burens, het frietkot naast het appartement, de drukte van de steenweg: er is nooit rust. Een van de appartementen in het gebouw werd al gebruikt als drugspan en soms wonen er ook meer mensen in de appartementen dan strikt toegelaten.

Voor haar huidige woning betaalt Sandra 645 euro huur. De kosten voor water, elektriciteit en verwarming zijn hierbij niet inbegrepen. Ze heeft een inkomen van 1400 euro en een huurpremie van 195 euro, maar omwille van de schuldbemiddeling heeft ze slechts recht op 70 euro per week. Bovendien is Sandra bezorgd dat de huisbaas haar binnenkort uit het appartement zal zetten om plaats te maken voor zijn opgroeiende kinderen.

Hoop op een thuis

Sandra kijkt met gemengde gevoelens naar de toekomst. “Ik sta ondertussen al acht jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Zelfs als ik uit de schuldbemiddeling kom, zal ik moeten knokken. Maar ik blijf dromen van een thuis, een plek met een terrasje en wat plantjes.”

Organisaties zoals ‘t Antwoord bieden haar houvast. “Voor 3 euro krijg ik er een warme maaltijd en ik kom onder de mensen. Ik zie mensen die een sociale woning krijgen helemaal opbloeien. Ze beginnen cursussen of opleidingen en pakken hun leven weer op. Dat geeft me hoop voor de toekomst.”



◀ In de woning waar Sandra nu verblijft, zijn de omstandigheden lastig. © Kelly Donckers

1



CIJFERS EN CONTEXT

BETAALBAAR WONEN ONDER DRUK

Cijfers en context bij het betaalbaarheidsvraagstuk in de provincie Antwerpen

Net als elders in Vlaanderen staat de betaalbaarheid van het wonen in de provincie Antwerpen onder druk. Cijfers op gemeentelijk, provinciaal en Vlaams niveau tonen een beeld van de huidige situatie. Hoe sterk zijn de woningprijzen gestegen? Waar is het betaalbaarheidsvraagstuk het grootst? Wie heeft er echt een probleem en voor wie valt de situatie relatief mee? Kortom, welke urgenties zijn er vandaag en in de toekomst op het vlak van betaalbaar wonen.¹

¹ De cijfers in dit hoofdstuk zijn voor het laatst bijgewerkt op 1 april 2025. Het zijn benaderingen op basis van de officiële cijfers van de verantwoordelijke instanties zoals Wonen in Vlaanderen en Statbel. De cijfers zijn verwerkt door dienst Wonen van de provincie Antwerpen en het team Data & Analyse van de Vlaamse provincies.

Betaalbaarheid in kaart brengen

DE KWINTIELENBENADERING ALS HULPMIDDEL OM BETAALBAAR WONEN TE BEGRIJPEN

Om betaalbaarheid van wonen inzichtelijk te maken zijn inkomenskwintielen een bruikbaar hulpmiddel. Door de inkomensverdeling van een bevolking op te splitsen in vijf gelijke delen, oftewel kwintielen (ook wel Q1 tot en met Q5), kunnen onderzoekers en beleidsmakers een helder beeld krijgen van de woonuitdagingen voor verschillende inkomensgroepen. Q1 omvat de 20% laagste inkomens, terwijl Q5 de hoogste inkomens vertegenwoordigt. Deze methodiek maakt het mogelijk om in kaart te brengen wie toegang heeft tot betaalbare woningen en wie niet. Tabel 1 laat de kwintielgrenzen voor de provincie Antwerpen zien. Maar de lokale verschillen kunnen soms groot zijn.

Kwintiel	Totaal netto belastbaar inkomen personen	
	Bovengrens (in €) (jaar)	Bovengrens (in €) (maand)
Q1	18.370	1.531
Q2	27.429	2.286
Q3	39.071	3.256
Q4	60.995	5.083
Q5	>	>

Tabel 1: kwintielverdeling van het totaal netto belastbaar inkomen in de provincie Antwerpen. Inkomstenjaar 2022, geïndexeerd naar de consumptieprijzen van maart 2025. Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), Fiscale inkomens. Bewerking: dienst Wonen provincie Antwerpen.

De uitdagingen van de kwintielen op de woningmarkt zijn te verdelen in drie soorten problemen. Ten eerste is er het **haalbaarheidsprobleem** voor Q1 en Q2. Deze laagste inkomensgroepen hebben structureel onvoldoende middelen om een kwalitatieve woning te verwerven op de private markt. Voor deze groep is het ingrijpen van de overheid, in de vorm van sociale huisvesting, cruciaal. Ten tweede is er een **betaalbaarheidsprobleem** voor een deel van Q2 en Q3. Huishoudens in deze groepen hebben relatief lage inkomens en weinig startkapitaal. Als zij geen toegang hebben tot een sociale huurwoning, zijn ze afhankelijk van de private huurmarkt of secundaire koopmarkt, waar de betaalbaarheid en kwaliteit vaak te wensen overlaat. Voor deze groep kunnen andere vormen van betaalbaar wonen oplossingen bieden. Ten slotte is er het **woonwensprobleem** dat speelt voor Q4 en Q5. Deze hogere-inkomensgroepen kunnen kwalitatieve woningen betalen, maar vinden niet altijd een woning die aan hun specifieke voorkeuren voldoet.

De kwintielenbenadering is niet zonder beperkingen. Zo houdt deze verdeling weinig rekening met de grote variatie in typen huishoudens. Ze gooit alleenstaanden en tweeverdieners op een hoop en zegt ook niets over het aantal personen ten laste. Daarom wordt vaak aanvullend gewerkt met verfijnde huishoudprofielen.

WELKE HUISHOUDENS HEBBEN NOOD AAN BETAALBARE WOONOPLOSSINGEN

Om het begrip betaalbaarheid verder te verfijnen, moeten inkomenskwintielen worden gekoppeld aan specifieke huishoudprofielen. Deze verfijning helpt niet alleen om specifieke doelgroepen te identificeren, maar ook om de vertaalslag te maken naar beleidsmaatregelen voor sociale huur, private verhuur, en eigendom. Uit onderzoek van Architecture Workroom Brussels² blijkt dat bepaalde huishoudens meer dan anderen geconfronteerd worden met woonproblemen, afhankelijk van hun samenstelling en inkomensniveau. Voor vrijwel alle huishoudens in de laagste twee inkomenskwintielen geldt dat een sociale huurwoning de meest betaalbare en kwalitatieve oplossing biedt. De volgende profielen worden in de studie geïdentificeerd als mogelijke doelgroep voor een betaalbare woonoplossing op de private markt:

- Alleenstaanden (Q3): vaak afhankelijk van private huur en beperkt in de mogelijkheid om te kopen.
- Eenoudergezinnen (Q2 en Q3): hun beperkte inkomen en gezinsverantwoordelijkheden maken hen bijzonder kwetsbaar voor betaalbaarheidsproblemen.
- Koppels (Q2 en Q3): terwijl tweeverdieners vaak net genoeg verdienen om een woning te kopen of huren, blijft betaalbaarheid een uitdaging voor huishoudens zonder financieel vangnet.
- Koppels met kind(eren) (Q2): de combinatie van stijgende woonlasten en kosten voor gezinsonderhoud maakt betaalbaarheid een structureel probleem.

Deze groepen ervaren problemen, bijvoorbeeld omdat hun inkomen net te hoog is voor een sociale huurwoning, maar eerder krap voor een huur- of koopwoning op de private markt in de regio waar ze graag willen wonen, omdat er voor hun gezinssamenstelling te weinig sociale woningen beschikbaar zijn of omdat de wachtlijsten in de sociale huur eenvoudigweg te lang zijn.

De huishoudprofielen helpen om verder te kijken dan inkomensstatistieken. Ze wijzen op de noodzaak van diverse woonoplossingen, zoals hybride woonmodellen (bijvoorbeeld coöperaties of erfpachtwoningen) en meer betaalbare huur- en koopopties. De focus verschuift daarbij naar een breder spectrum van huishoudens dan alleen de allerlaagste inkomens. Bovendien maakt deze aanpak het mogelijk om binnen elk segment van de woningmarkt prioriteiten te stellen,

2 Architecture Workroom Brussels. (2022). Betaalbaar wonen, verkennend onderzoek in samenwerking met Filip Canfyn en Rebel Group en op uitnodiging van Triple Living. www.architectureworkroom.eu/nl/projects/4820/kwalitatief-en-haalbaar-woonmodel-antwerpen

zoals een gericht aanbod voor alleenstaanden op de private huurmarkt of een toename van sociale woningen voor eenoudergezinnen.

WOONQUOTE EN RESTEREND INKOMEN ALS INDICATIE VAN (ON)BETAALBAARHEID

De woonquote, oftewel het percentage van het inkomen dat een huishouden aan wonen besteedt, is een internationaal gangbare maatstaf om betaalbaarheid te meten. In Vlaanderen wordt doorgaans een norm van 30% gehanteerd. Als huishoudens meer dan dit percentage uitgeven aan hun huur of afbetaling (dus nog zonder bijkomende kosten zoals de energierekening) kunnen zij in de gevarenzone voor betaalbaarheidsproblemen vallen. Op Vlaams niveau geldt dit voor 21% van de eigenaars met een hypotheek en voor 50% van de private huurders. De inkomens in Q1 tot en met Q3 lopen hierbij een flink hoger betaalbaarheidsrisico dan die in de hoogste twee kwintielen.³

Toch heeft de woonquote beperkingen. Bij hogere inkomens kan een hoge woonquote bijvoorbeeld minder problematisch zijn, omdat er na betaling van woonlasten voldoende budget overblijft voor andere levensbehoeften. Daarom wordt ook gewerkt met de benadering van het resterend inkomen (RI). Dit houdt rekening met het bedrag dat na woonlasten overblijft voor andere uitgaven. In de Vlaamse Woonsurvey 2018 werd met deze methode becijferd dat 37% van de sociale huurders, 33% van de private huurders en 9% van de eigenaars met een hypotheek onder de RI-norm viel, met mogelijke betalingsproblemen en armoedeproblematiek als gevolg.

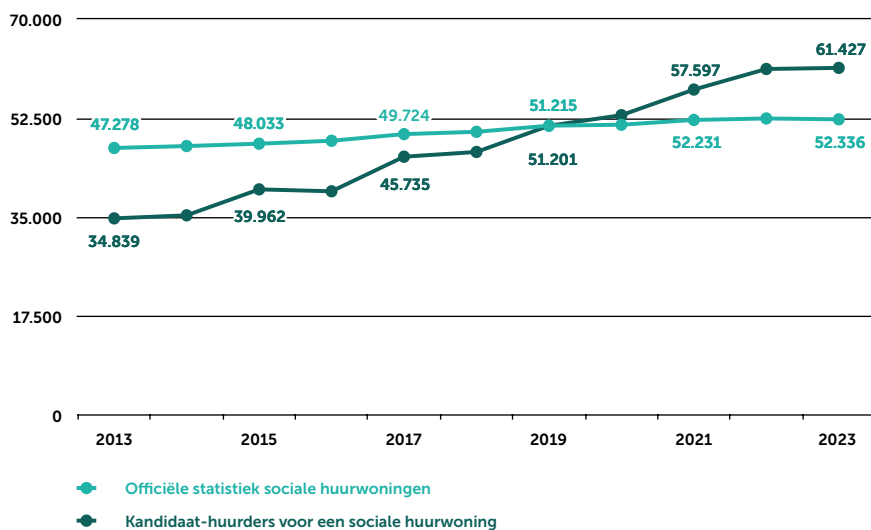
De sociale huurmarkt is ontoereikend

GROTE VRAAG, BEPERKT AANBOD

Een sociale woning is voor veel mensen in Vlaanderen de enige mogelijkheid om betaalbaar te wonen. Er heerst echter een structureel tekort in de sociale woonsector. Het aantal kandidaten op de wachtlijst laat dat goed zien. Sinds 2012 is dat aantal in de provincie verdubbeld naar 61 427 huishoudens. De laatste tien jaar is het aantal sociale huurwoningen in de provincie maar weinig gestegen en het blijft hangen rond 52 300 (Grafiek 1). Uitgedrukt als groeipercentages (Grafiek 2) wordt het duidelijk dat de toename van sociale huurwoningen in een veel trager tempo verloopt dan die van het aantal kandidaten op de wachtlijst.

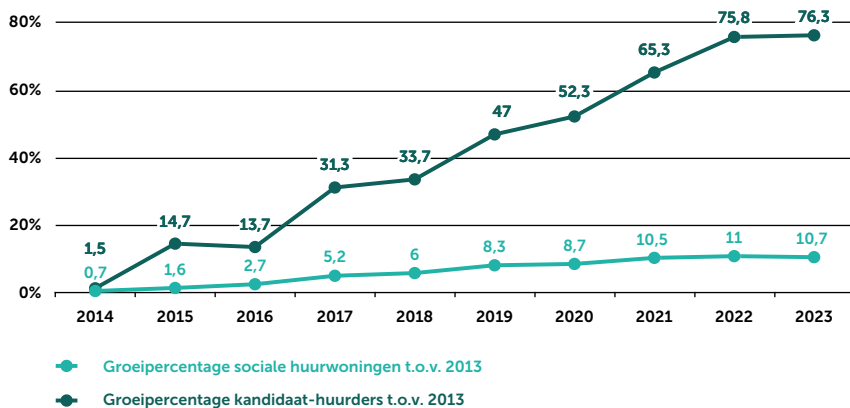
3 De Smalen, D., & Winters, S. (2024, 14 november). *Woonsurvey 2023: de eerste resultaten voor de basisindicatoren*. Steunpunt Wonen.

Elk jaar staan er ook ongeveer 5000 sociale huurwoningen leeg. De voornaamste reden die woonmaatschappijen hiervoor geven is dat deze woningen gerenoveerd moeten worden. Dit zijn vaak langdurige processen, omdat het noodzakelijk is tijdelijke huisvesting voor de zittende huurders te vinden. Ook nemen vergunningsprocedures tijd in beslag, zeker wanneer omwonenden bezwaar aantekenen, en daarnaast zijn aanbestedingsprocedures vaak lange trajecten. Ten slotte heeft de recente reorganisatie, waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn samengevoegd tot woonmaatschappijen, gezorgd voor vertragingen bij de bouw en renovatie van sociale woningen.



Grafiek 1: evolutie sociale woningen en kandidaat-huurders in de provincie Antwerpen.

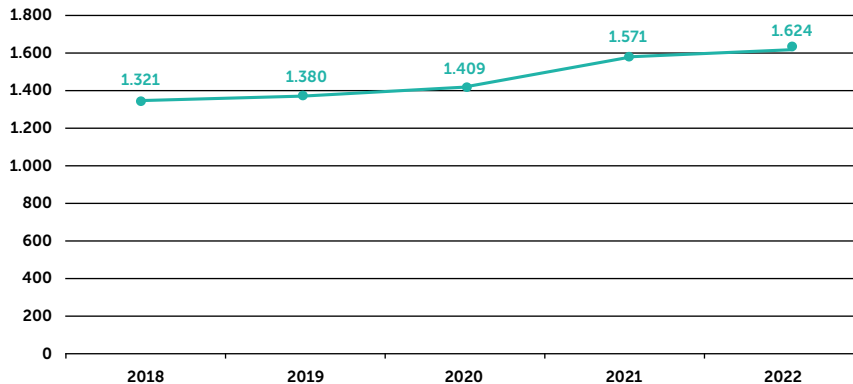
Bron: Agentschap Wonen in Vlaanderen en provincies.incijfers.be.



Grafiek 2: groeipercantage sociale woningen en kandidaat-huurders in de provincie Antwerpen.

Bron: Agentschap Wonen in Vlaanderen. Bewerking: dienst Wonen provincie Antwerpen.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning in de provincie Antwerpen voor een kandidaat-huurder is dan ook vrijwel verdubbeld van 826 naar 1623 dagen, ongeveer 4,5 jaar. We weten dat het voor sommige kandidaat-huurders, zoals grote gezinnen, bijna onmogelijk is om een sociale huurwoning te vinden.



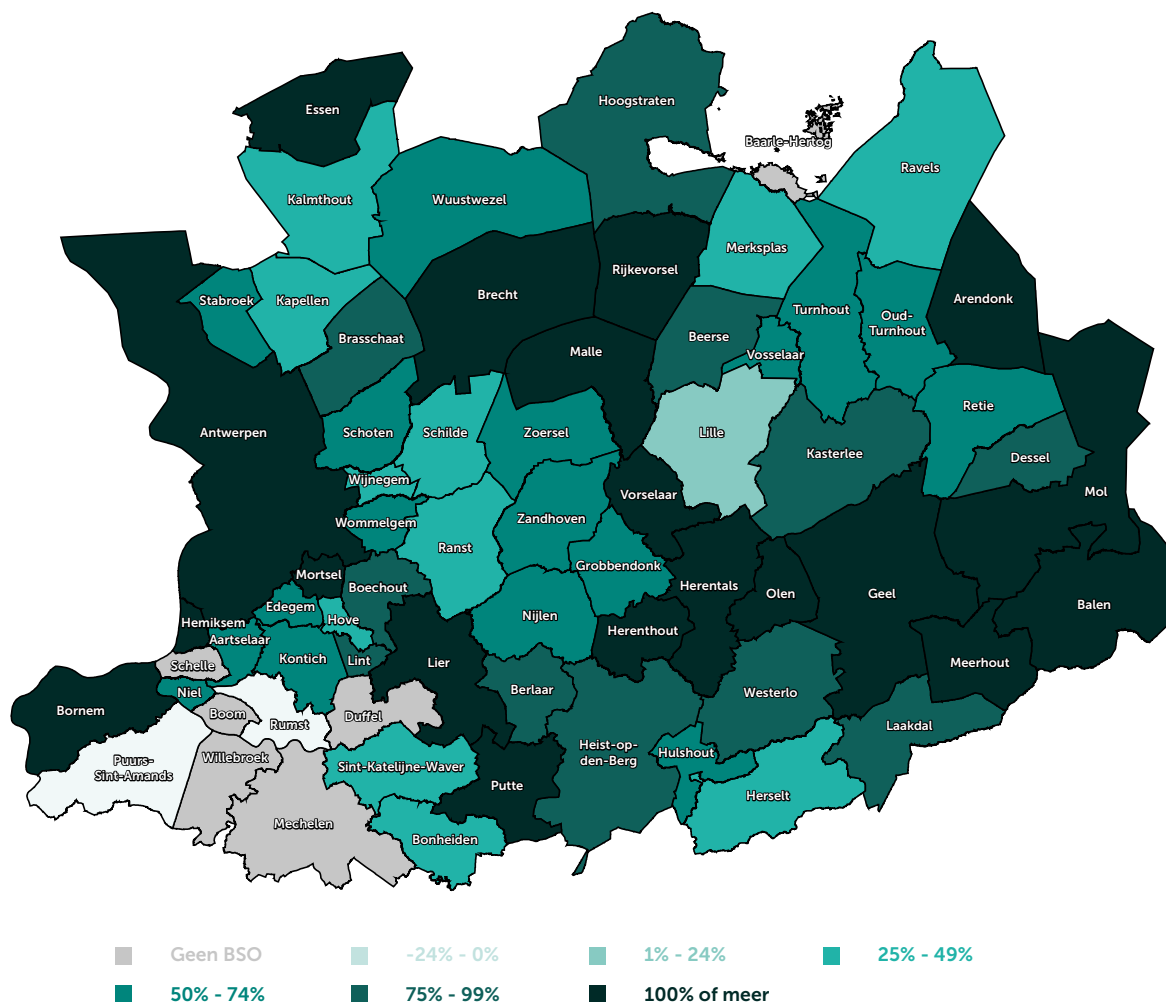
Grafiek 3: gemiddelde wachttijd in dagen voor kandidaat-huurders met een toewijzing in de provincie Antwerpen. Bron: Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Deze cijfers maken de druk op de sociale huurmarkt pijnlijk zichtbaar. Meer en meer mensen zouden graag een beroep doen op een betaalbare sociale huurwoning en komen daar ook voor in aanmerking. Maar het aanbod van nieuwe en vrijkomende woningen kan de vraag niet bijhouden, waardoor de huishoudens aangewezen zijn op de private huur- of koopmarkt.

HET BSO ALS ONDERGRENS

Om het aantal sociale woningen te laten groeien stelde Vlaanderen in 2009 het Bindend Sociaal Objectief (BSO) vast. Elke Vlaamse gemeente kreeg een richtcijfer opgelegd van het aantal sociale huurwoningen dat in 2025 gerealiseerd moet zijn. De volgende kaart laat de netto toename van sociaal huuraanbod ten opzichte van het BSO zien in de provincie Antwerpen op de laatste voortgangstoets van 31 december 2023.⁴

4 De stad Antwerpen kreeg geen BSO opgelegd, maar de gemeente Borsbeek wel. Het BSO en de gerealiseerde huurwoningen zijn opgeteld voor de fusiegemeente. Een zestal andere gemeenten kreeg ook geen BSO opgelegd en bouwde wel sociale woningen (Baarle-Hertog, Duffel, Mechelen) of liet het aantal sociale woningen krimpen (Boom, Schelle en Willebroek).



Kaart 1: percentage van het BSO behaald met de netto toename van het gerealiseerd sociaal huuraanbod op 31.12.2023. Bron: Wonen in Vlaanderen.

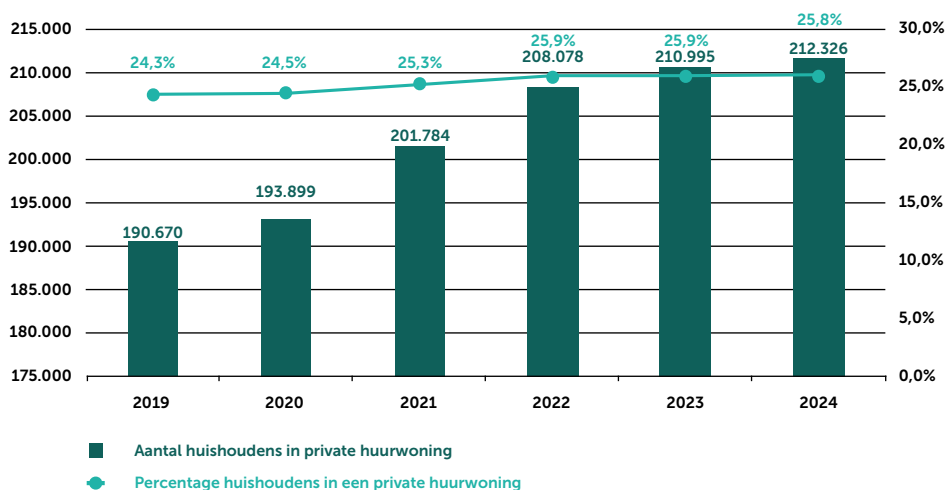
De kaart toont dat niet elke gemeente er in de afgelopen vijftien jaar in geslaagd is om het aantal sociale woningen op te trekken naar het niveau van het Bindend Sociaal Objectief. Tegelijk laat de stijging van het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijsten zien dat het BSO hopeloos verouderd is en inmiddels eerder kan gelden als een ondergrens voor het aantal benodigde sociale woningen. Omdat het huidige Bindend Sociaal Objectief eind 2025 afloopt, bereidt de Vlaamse minister van Wonen een nieuw objectief voor. Hierbij zal de minister uitgaan van een gewestelijk objectief, verdeeld in de werkinggebieden van de woonmaatschappijen. In de beleidsnota stelt de minister ook dat dit BSO geldt als minimum, niet als maximum.⁵

5 Vlaamse Regering. (2024). *Beleidsnota Wonen 2024-2029* (pp. 30-31). Ingediend door Melissa Depraetere, viceministerpresident van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.

Private huurmarkt: te duur voor velen

EEN KWART VAN DE HUISHOUDENS HUURT PRIVAAT

Sommige huishoudens kiezen weloverwogen voor een private huurwoning, bijvoorbeeld omdat het past bij hun levensfase. Jonge mensen zonder kinderen willen zich misschien nog niet op een vaste plaats vestigen. Daarnaast zijn er mensen die het prettig vinden dat ze in een huurwoning niet moeten instaan voor het onderhoud van de woning en zich ook geen zorgen moeten maken over de waardevermindering van de investering. Daarom is het van belang om een onderscheid te maken tussen huishoudens waarvoor de private huurmarkt een keuze is, en huishoudens die noodgedwongen op de private huurmarkt terechtkomen. De cijfers laten zien dat er een grote groep huishoudens is die zich geen koopwoning kan veroorloven en geen toegang vindt tot een sociale huurwoning. Deze huishoudens moeten hun toevlucht zoeken tot de private huurmarkt. Het aantal huishoudens in de provincie Antwerpen dat in een private huurwoning⁶ woont, steeg tussen 2019 en 2024 met bijna 23 000. Dat betekent dat in 2024 25,8% van de huishoudens een woning huurt op de private markt.



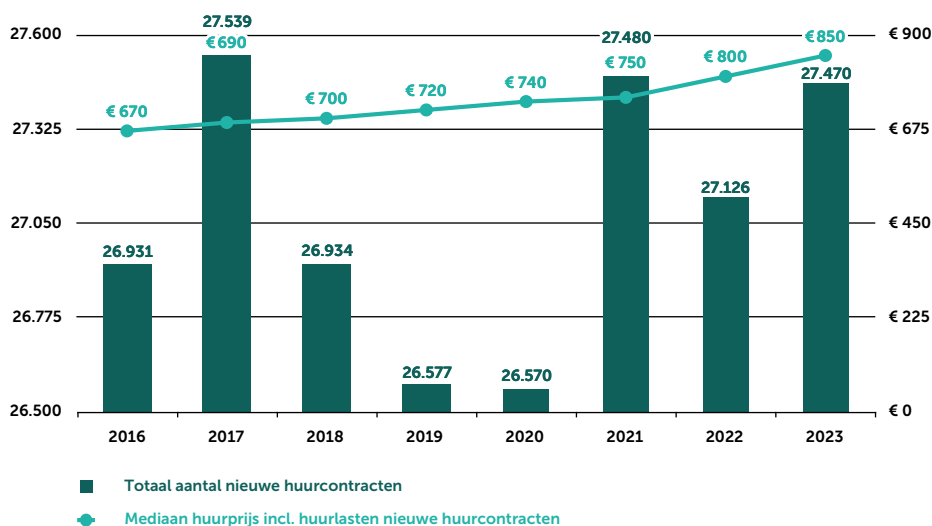
Grafiek 4: aantal en percentage huishoudens in een private huurwoning in de provincie Antwerpen.
Bron: agentschap Wonen in Vlaanderen. Bron: kadaster en rijksregister via provincies.incijfers.be.⁷

- 6 In deze berekening benaderen we als dienst Wonen het aantal private huurders door het totaal aantal private huishoudens in een huurwoning te nemen (uit provincies.incijfers.be). Daar trekken we het aantal huurders van een woning van een woonmaatschappij van af. Vervolgens trekken we er ook het aantal bewoonde SVK-woningen (sociaal verhuurkantoor) vanaf. Voor de jaren 2022 en 2023 zijn er geen leegstandscijfers voor SVK-woningen. Daarom hanteren we een leegstandspercentage van 3,2%. Dat is het gemiddelde van de drie voorgaande jaren waarvoor er wél cijfers zijn.
- 7 Het aantal huishoudens in een private huurwoning is geen primaire indicator. We berekenden het cijfer door van het totaal aantal huishoudens in een huurwoning het aantal huurders van een sociale woning en het aantal nietleegstaande SVK-woningen af te trekken.

DE HELFT HUURT BOVEN ZIJN MIDDELEN

De mediane huurprijs inclusief huurlasten van een woning met een natuurlijke persoon als verhuurder in de provincie Antwerpen, steeg tussen 2016 en 2023 van 670 euro tot 850 euro. Het aantal jaarlijks geregistreerde huurcontracten in die periode schommelt rond de 27 000 met een kleine dip tussen 2018 en 2021 (Grafiek 5). Omdat in België inkomens vaak meestijgen met de inflatie, kan je – net als bij de koopwoningen – niet zomaar concluderen dat een stijging van de huren een directe indicatie is van verminderde betaalbaarheid.

Wel is de betaalbaarheid op de private huurmarkt af te leiden uit de cijfers van de Gemeente-Stadsmonitor. Ongeveer de helft van de huurders geeft daarin aan meer dan 30% van hun huishoudinkomen te spenderen aan woonlasten. Dat zou voor de provincie Antwerpen neerkomen op ruim 106 000 huishoudens die boven de grens van de zogenaamde *woonquote* vallen, waarboven het risico op betalingsproblemen aanzienlijk stijgt.



Grafiek 5: aantal nieuwe huurcontracten en mediane huurprijzen voor de provincie Antwerpen bij verhuur door natuurlijke personen. Bron: FOD Financiën – AAPD.

WEINIG KENNIS OVER BETAALBAARHEID

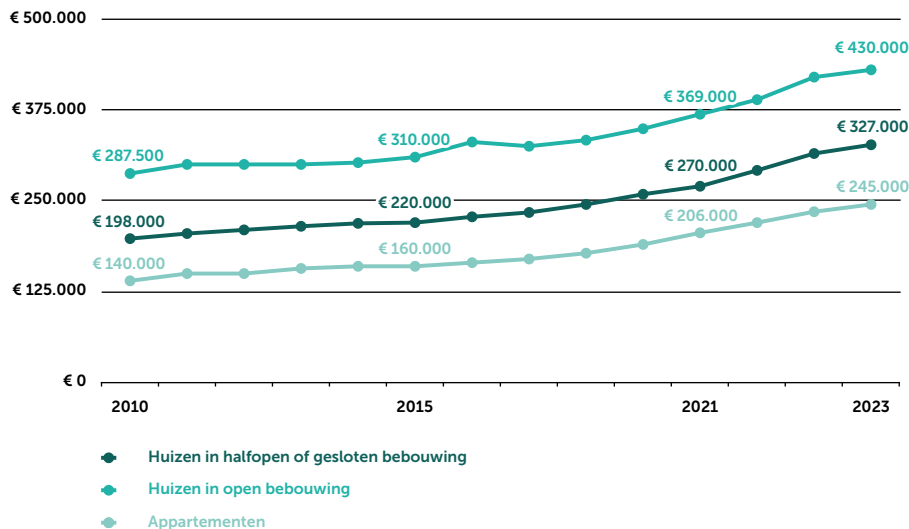
Het is opmerkelijk dat er juist voor de doelgroep van de private huurders – waarin zich veel problemen stellen – zo weinig informatie beschikbaar is over betaalbaarheid. Dit heeft een aantal redenen. Allereerst is de registratie van huurcontracten niet zo sluitend als die van koopcontracten, omdat de verhuurder het contract moet registreren in plaats van de notaris als onafhankelijke derde partij. Bij de registratie van een huurcontract wordt het inkomen van de huurder niet genoteerd. Ook is uit een huurcontract het woningtype niet altijd af te leiden. Daarnaast is er geen registratie bij beëindiging

van het huurcontract, bij indexering van de huur, of bij verhoging van de huur na bijvoorbeeld werken aan de woning. Daarom kunnen we enkel iets zeggen over de *nieuwe* huurcontracten in een gegeven jaar. Dit is een bekend probleem. Het is een van de redenen dat de Vlaamse Regering in haar regeerakkoord 2024 het voornemen uitspreekt om een Vlaams systeem voor registratie van huurcontracten te ontwikkelen. Daarnaast werken de vijf Vlaamse provincies aan indicatoren om de betaalbaarheid op de private huurmarkt beter in kaart te brengen. Deze bijkomende betaalbaarheidsindicatoren worden in 2025 toegevoegd aan het platform provincies.incijfers.be.

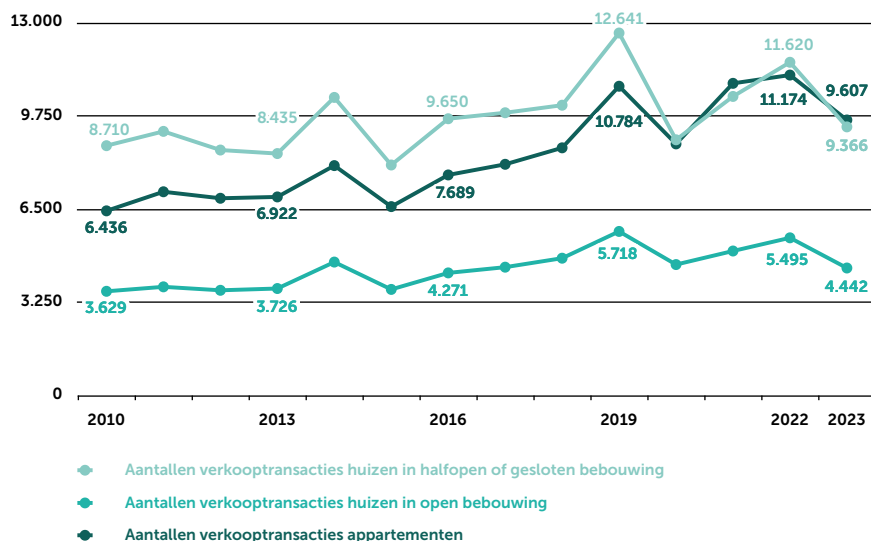
Betaalbaarheid op de koopmarkt

DE PRIJZEN STIJGEN

Tussen 2010 en 2023 zijn de prijzen van woningen en appartementen in de provincie Antwerpen flink gestegen. De mediane prijs van een appartement steeg met ongeveer 105 000 euro, die van een grondgebonden woning met 129 000 tot 142 500 euro, afhankelijk van het bebouwingstype (Grafiek 6). Het aantal verkooptransacties van woningen in dezelfde periode laat ook een lichte stijging zien (Grafiek 7). De stijging van de huizenprijzen leidt dus niet per definitie tot minder verkopen.



Grafiek 6: mediaanprijzen huizen en appartementen in de provincie Antwerpen. Bron: Statbel.



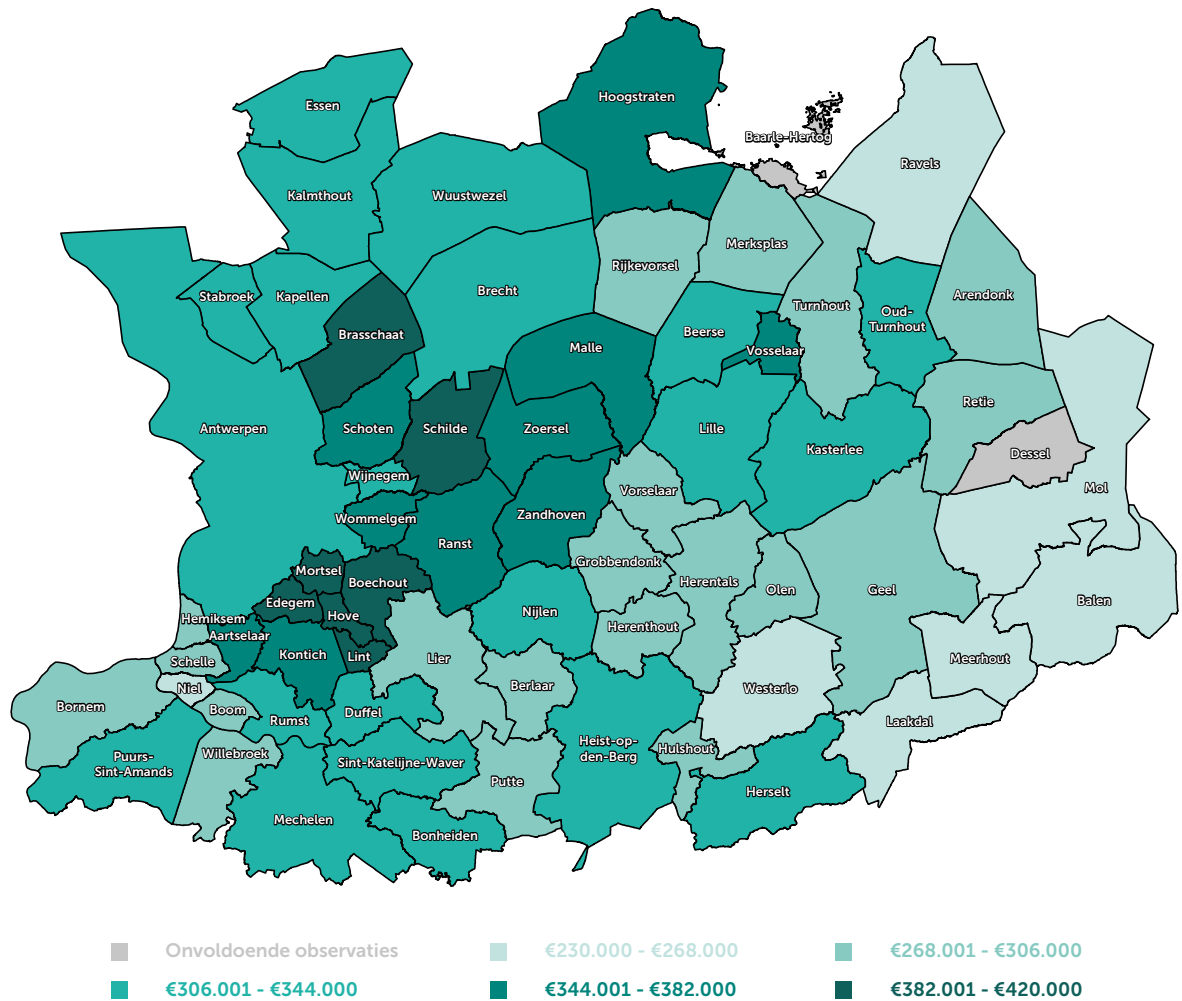
Grafiek 7: aantallen verkooptransacties huizen en appartementen in de provincie Antwerpen.
Bron: Statbel.

“De vraag voor wie er aan de woningvoorraad wordt gesleuteld, is cruciaal. Dat begint bij het in kaart brengen van en inspelen op demografische veranderingsprocessen en de woonnoden van de huidige en toekomstige bewoners.”

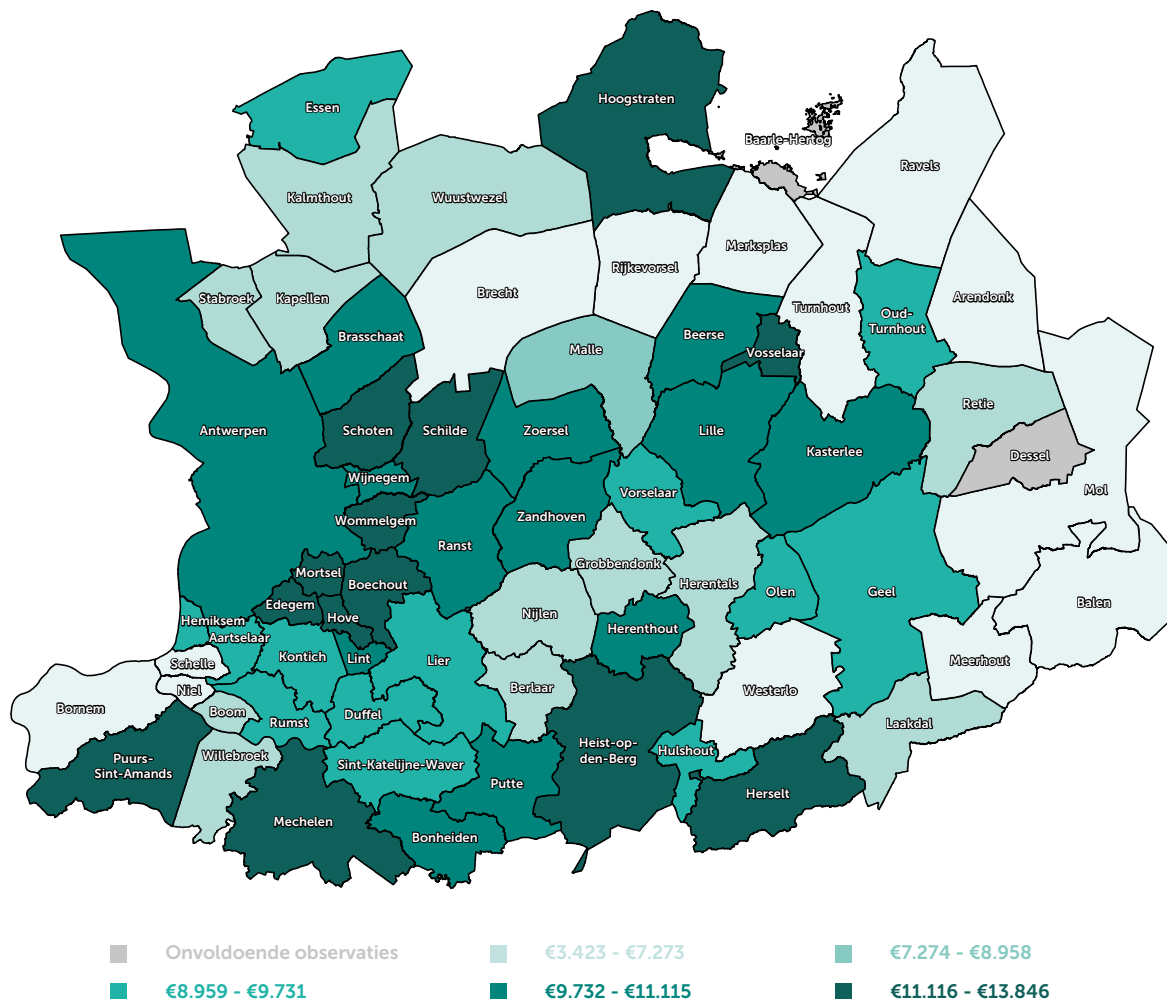
ELS VERVLOESEM, MICHEL DEHAENE EN STIJN OOSTERLYNCK ⁸

Lokaal zijn er grote verschillen in prijsontwikkeling. Kaart 2 toont de mediaanprijzen voor een woning in halfopen en gesloten bebouwing in 2023 met intervallen van 38 000 euro. De volgende kaart laat de gemiddelde groei van de mediaanprijzen voor die woningtypen zien tussen 2010-2023. De gemeenten zijn hier verdeeld in vijf gelijke groepen van dertien. Het beeld toont sterke prijsstijgingen in heel de provincie, zowel in steden als Mechelen en Geel, als in gemeenten met landelijke gebieden zoals Heist-op-den-Berg en Hulshout (Kaart 3). Opvallend is dat er onder de sterkste stijgers heel wat gemeenten zijn die gunstig gelegen zijn naast een stad zoals Vosselaar, Bonheiden en de rand rond Antwerpen.

⁸ Vervloesem, E., Dehaene, M., Oosterlynck, S. (2023). Toegankelijk en betaalbaar wonen als basisvoorwaarde. Longread opgemaakt in het kader van het Visietraject Stedelijkheid en Stadsvernieuwing, i.o.v. het Agentschap Binnenlands Bestuur, voor het Hannah Arendt Instituut.



Kaart 2: mediaanprijs voor een woning in halfopen of gesloten bebouwing 2023.
Bron: Statbel via provincies.incijfers.be.



Kaart 3: gemiddelde groei mediaanprijs voor een woning in halfopen of gesloten bebouwing tussen 2010-2023.
Bron: Statbel via provincies.cijfers.be.

WONINGPRIJS VERSUS INKOMEN

Om daadwerkelijk inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van woningen is informatie over huizenprijzen en aantallen woningverkoop niet genoeg. Je moet ook zicht hebben op de verhouding tussen inkomen en woonkosten. Een woning is 'betaalbaar' als een koper of huurder zich een woning kan veroorloven zonder dat andere noodzakelijke uitgaven in het gedrang komen.⁹ Er bestaan momenteel nog niet veel cijfers over de verhouding tussen inkomen en woonkosten, maar de mediane prijs-inkomensratio laat zien dat in de provincie Antwerpen een huis in 2021 1,3 jaarinkomen méér kostte dan in 2010. Dat duidt op een toegenomen prijsdruk bij kopers.

Er bestaan wel subjectieve indicatoren, waarbij bewoners zelf een inschatting van betaalbaarheid geven. Zo schommelt het aandeel eigenaars dat in de bevraging van de Gemeente-Stadsmonitor

9 Winters, S. (2022) 'Betaalbaar wonen: een opgave voor het lokaal bestuur?' In: Briels, G. en Grymonprez, H. (red.) 'Een betaalbare woonst voor iedereen: een utopie of niet?' Brussel: Politeia & VVSG (pp. 9-35).

aangeeft boven de *woonquote* te zitten in de provincie Antwerpen tussen 2017 en 2023 rond de 13%. Dit percentage blijft de laatste zes jaar stabiel, maar ligt iets hoger dan in de andere provincies. Deze huishoudens besteden meer dan 30% van hun huishoudinkomen aan woonlasten.

Ook de situatie van de zogenaamde ‘noodkopers’ is problematisch. Omwille van de tekorten op de private huurmarkt, gaan sommige huishoudens met een laag inkomen noodgedwongen over tot de aankoop van een woning. Deze woningen zijn vaak in slechte staat, met hoge energiekosten, maar de middelen voor een grondige renovatie ontbreken. Het Steunpunt Wonen berekende op basis van de Woonsurvey 2018 dat dit gaat om 2,4%, ofwel ongeveer 67 000 eigenaars in Vlaanderen.

AANTAL EIGENAARS BLIJFT STABIEL

Ondanks de gestegen prijzen voor huizen en appartementen daalde het aantal huishoudens dat eigenaar is in de provincie de afgelopen vijf jaar slechts met één procent (naar 66,4% in 2024). Woningeigenaars kunnen ook nog altijd hun lening afbetalen. Na een piek in 2015 daalt zelfs het aandeel kredietnemers met minstens één achterstallige betaling. De laatste jaren ligt dat percentage op 0,6%, oftewel een kleine 3000 huishoudens in de provincie Antwerpen. Hoewel achter de cijfers individuele drama's schuilgaan, ligt procentueel het aantal mensen dat de kosten voor zijn woonlening niet kan dragen erg laag. De informatie over achterstallige betalingen geeft dus niet aan dat er een groot probleem heerst voor wie een huis of appartement heeft kunnen kopen.

Ook jongeren slagen er nog steeds in om een koopwoning te verwerven. Volgens de jaarrapporten van de Nationale Bank is het aantal nieuwe hypotheke in België afgenomen. Maar het aandeel kopers onder de 35 jaar is wel toegenomen en ligt voor het eerst sinds 2008 weer op 40%. Starters op de woningmarkt lijken dus in mindere mate last te hebben van de hogere rentetarieven dan doorstromers. Omdat bij een hogere rente de totale kost van de lening wel groter is, wordt die hogere rente nu vaker ‘opgevangen’ door een afbetaling op 25 in plaats van 20 jaar.¹⁰ Ook stijgt de laatste jaren de last van de afbetaling op het netto besteedbaar inkomen. Dat zijn wel signalen dat de betaalbaarheid onder druk staat.

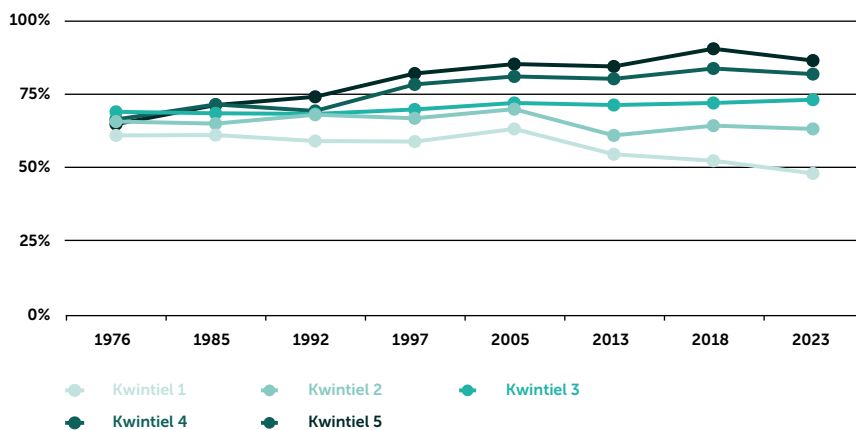
Starters moeten ook meer eigen middelen inbrengen. In 2017 leende nog bijna de helft van de starters meer dan 90% van de som om een woning te kopen. Nu is dat door gewijzigde regels voor banken nog maar iets meer dan een vijfde. Dat betekent dat het bedrag dat zelf moet worden ingebracht om een woning te kopen de laatste vier jaar

10 Nationale Bank van België. (2024). *Financial stability report 2024*. www.nbb.be/nl/artikels/financial-stability-report-2024

voor deze groep aanzienlijk gestegen is. Hierdoor vallen de minder kapitaalkrachtige starters – jongeren met een beperkt inkomen of die geen beroep kunnen doen op de financiële steun van ouders of grootouders – eerder uit de boot.

EEN KOOPWONING IS NIET (MEER) VOOR IEDEREEN

Als je de volledige eigenaarsmarkt bekijkt, merk je dat de verdeling van het woningeigendom de afgelopen decennia aanzienlijk gewijzigd is. In 1976 was 60% tot 70% van de Vlaamse huishoudens in elk van de vijf inkomenskwintielen eigenaar van een woning. In 2018 was dat percentage flink gegroeid voor de twee hoogste inkomensgroepen: in het vierde kwintiel was ruim 83% van de huishoudens eigenaar en in het vijfde zelfs 90%. Voor het eerste kwintiel zakte het aandeel van huishoudens dat een woning bezit naar 52%. Voor het tweede kwintiel valt op dat er een stijging was tot bijna 70% bij de meting in 2005, waarna weer een daling optrad tot 64% in 2018.¹¹ De laatste editie van de Woonsurvey in 2023 tekent helaas niet-significante cijfers op voor Q1 tot en met Q4. Alleen in het hoogste kwintiel is een voldoende betrouwbaar cijfer te zien dat een lichte daling van het aantal woningeigenaars weergeeft.



Grafiek 8: evolutie eigenaars naar inkomenskwintiel. Bron: De Smalen, D. & Winters, S. (2024, 14 november) 'Woonsurvey 2023: eerste resultaten voor de basisindicatoren'. Leuven: Steunpunt Wonen.

Woningeigendom in België geldt meestal als een vorm van kapitaalopbouw. Als het meezit, stijgt het inkomen van eigenaren in de jaren nadat de woning is gekocht, maar de afbetaling blijft hetzelfde. En wanneer je de woning voldoende onderhoudt, stijgt de waarde doorgaans. Na het pensioen blijft de afbetaalde woning een vorm

11 Bij de interpretatie van de grafiek moet worden opgemerkt dat huishoudens in de loop van hun wooncarrière in verschillende kwintielen kunnen vallen. Starters op de woningmarkt gaan misschien meer verdienen en klimmen dan een aantal kwintielen omhoog. Het inkomen van gepensioneerden loopt vaak terug maar zij blijven wel woningeigenaar. De grafiek geeft dus niet een-op-een de toegang tot de woningmarkt weer maar de totale verdeling op een van de peilmomenten.

van kapitaal en omdat de hypotheekbetalingen wegvallen, kan dat een deel van de terugval in inkomen opvangen. Deze kapitaalopbouw vergroot de kloof tussen de lage en hoge inkomens en zeker tussen eigenaars en huurders. Die laatste groep ondervindt een jaarlijkse indexering of verhoging van de huur, maar bouwt geen 'kapitaal in stenen' op. Ook moet de private huurder als hij met pensioen gaat nog altijd dezelfde huursom blijven ophoesten ongeacht zijn inkomen.

De problemen op de koopmarkt situeren zich dus vooral bij de mensen die een lager of middeninkomen hebben en die geen toegang kunnen krijgen tot een betaalbaar alternatief. We zouden er vooral naar moeten streven dat de kloof tussen hoge en lage inkomens niet verder groeit en dat woningprijzen, zeker voor het tweede en derde inkomenskintiel, niet veel stijgen.

“Een woning met kwaliteitsgebreken is geen ‘veilige haven’ maar een bron van stress voor het ganse gezin.”

MIEKE VALCKE, ADVISEUR ONDERWIJS SERV ¹²

De prijs van een slechte woonsituatie

Een slechte woonsituatie en zorgen over betaalbaarheid hebben een bredere impact dan enkel betalingsproblemen. Uit onderzoek blijkt dat vroegtijdig schoolverlaten en achterblijvende leerprestaties samenhangen met een gebrek aan woonkwaliteit en woonzekerheid.¹³ Een woning die te duur, te klein of in slechte staat is, biedt geen goede plaats voor kinderen om te leren en zich te ontwikkelen. Een slechte woonsituatie hypothekeert dus de toekomst van jongeren. Het realiseren van voldoende betaalbare en kwalitatieve (sociale) woningen is dus de enige manier om dat probleem aan te pakken.

Kanzo, eerder gekend als ArmenTeKort, een organisatie met een uitgebreide buddywerking voor mensen in armoede in de stad Antwerpen, beschrijft in haar boek ‘De rekening van onze kinderen’ de link tussen woonsituatie, armoede, gezondheid en

¹² Valcke, M. (2025, 13 januari). *Heel wat pijnlijke evoluties in het onderwijs hangen samen met een gebrek aan woonkwaliteit*. Knack. www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/heel-wat-pijnlijke-evoluties-in-het-onderwijs-hangen-samenmet-een-gebrek-aan-woonkwaliteit/

¹³ Valcke, M. (2025, 13 januari). *Heel wat pijnlijke evoluties in het onderwijs hangen samen met een gebrek aan woonkwaliteit*. Knack. www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/heel-wat-pijnlijke-evoluties-in-het-onderwijs-hangen-samenmet-een-gebrek-aan-woonkwaliteit/

schoolprestaties.¹³ De auteurs rapporteren dat gezinnen met kinderen ondervertegenwoordigd zijn in sociale huurwoningen. Dat betekent dat men juist op de private huurmarkt veel kwetsbare gezinnen met kinderen vindt. Met name voor schoolgaande kinderen is een gebrekkige woonsituatie ‘nefast’. Ook woonsocioloog Pascal De Decker legt het verband tussen deze factoren en stelt dat “een betere toegang tot adequate huisvesting de kosten voor gezondheidszorg, onderwijs en andere diensten [kan] verminderen.”¹⁴

Niet alleen kinderen en hun ouders lijden onder een gebrek aan kwalitatieve betaalbare woonruimte, maar de hele maatschappij betaalt een hoge prijs voor een duur en kwalitatief onvoldoende woonpatrimonium. Kanzo becijfert dat een leerling die blijft zitten de maatschappij tussen 6000 en 14 000 euro per jaar kost. De maatschappelijke kosten van een vroegtijdige schoolverlater zijn geraamd op 45 000 euro per jaar, of bijna een miljoen euro tot aan de pensioenleeftijd. Daar stellen de auteurs tegenover dat de maatschappelijke kost voor een sociale woning ongeveer 5000 euro op jaarbasis bedraagt. Het voorzien van betaalbare woonruimte is dus niet alleen belangrijk vanuit menselijk oogpunt, maar draagt ook significant bij aan een gezonde en goed werkende maatschappij.

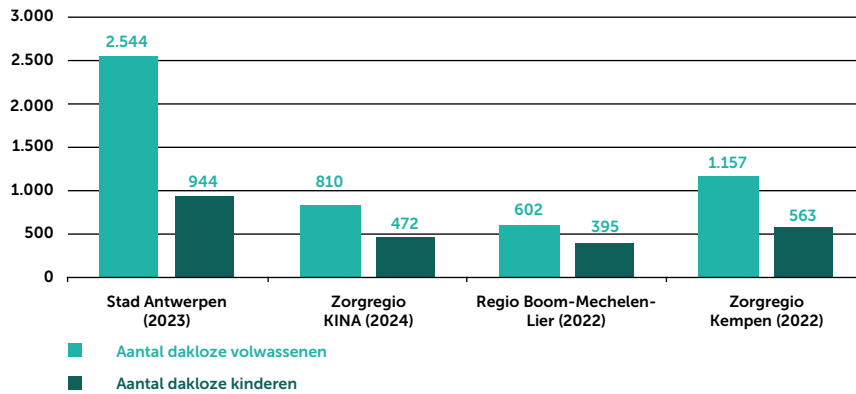
“Wie getroffen wordt, zijn vooral de huishoudens met een relatief laag inkomen, waaronder ook werklozen, gepensioneerde huurders, wie langdurig ziek is of leeft van een vervangingsinkomen.”

SIEN WINTERS, COÖRDINATOR STEUNPUNT WONEN

Aan de absolute onderkant van de woningmarkt vinden we degenen die er zelfs niet in slagen om woonruimte te vinden. De resultaten van de dak- en thuislozentelling (Grafiek 9) schetsen een schrijnend beeld van de omvang van deze groep. De tabel toont de meest recente tellingen voor gemeenten in de provincie Antwerpen.¹⁵ Een groot aantal van deze mensen kampt met psychische of lichamelijke gezondheidsproblemen. Ook valt op dat bijna de helft van deze groep uit kinderen bestaat.

14 Vaes, T., Van Eeckhoudt, M., Moens, M. (2024). *De rekening van onze kinderen*. Manteau. www.armentekort.be/de-rekening-van-onze-kinderen

15 Koning Boudewijnstichting. (2023). Telling dak- en thuisloosheid 2023. <https://kbs-frb.be/nl/telling-dak-en-thuisloosheid-2023>

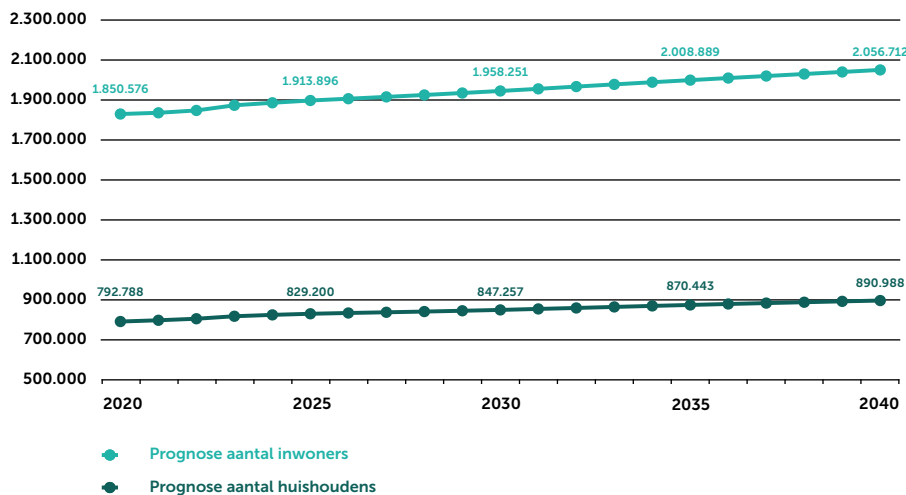


Grafiek 9: resultaten daklozentellingen in de provincie Antwerpen 2022-2023.
Bron: Koning Boudewijnstichting.

Toekomstverwachtingen

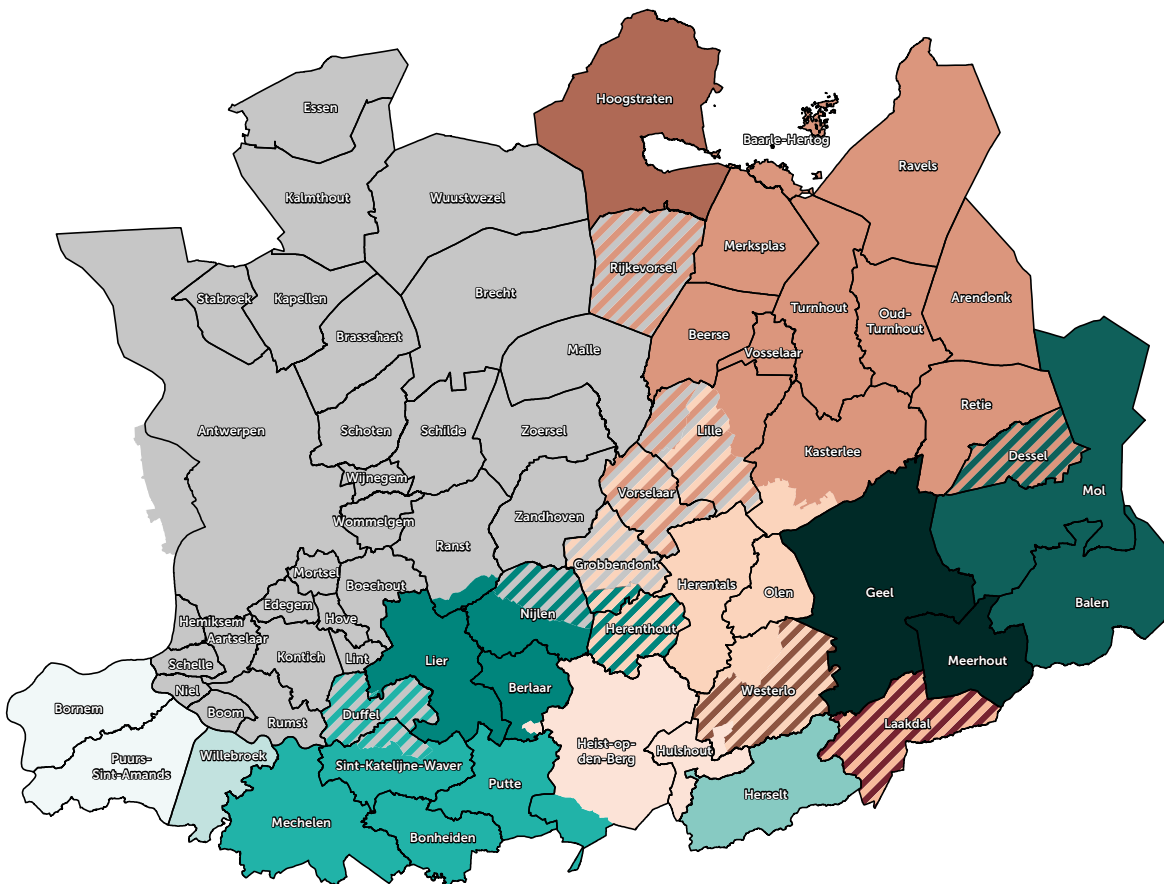
MEER MENSEN, MINDER RUIMTE

De meest recente bevolkingsprognoses van Statistiek Vlaanderen voorspellen een flinke toename van mensen en huishoudens in de provincie Antwerpen. Tussen 2020 en 2040 zullen er ongeveer 200 000 inwoners bij komen in een kleine 100 000 huishoudens.



Grafiek 10: prognose bevolkings- en huishoudensgroei in de provincie Antwerpen.
Bron: Statistiek Vlaanderen via provincies.cijfers.be.

Dat betekent dat het aantal woningen en appartementen in de provincie met ongeveer 10% moet groeien. Met de bouwshift heeft de Vlaamse Overheid een 'stolp' geplaatst over niet-bebouwde woonreservegebieden en watergevoelige openruimtegebieden gevrijwaard van bebouwing. Kortom, het aansnijden van *greenfields* voor bijkomende woonruimte is in veel gevallen moeilijker, en vooral onwenselijk geworden. Dat betekent dat we méér moeten bouwen in de stads- en dorpskernen, dat we moeten verdichten en slecht gelegen locaties niet meer moeten ontwikkelen. Dat biedt nieuwe kansen voor de ontwikkeling van bijkomende kwaliteitsvolle woningen en woonomgevingen waarbij we betaalbaar wonen niet uit het oog mogen verliezen. Mensen zoeken dikwijls over gemeentegrenzen heen een geschikte woning voor hun gezin. De regionale woonmarkten in de provincie Antwerpen illustreren dit. Ze zijn in kaart gebracht bij de ontwikkeling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen en geven de gebieden aan waarin minstens 50% van de verhuisbewegingen plaatsvindt. Daarom is het raadzaam om als lokaal bestuur samenwerkingen te verkennen met andere gemeenten die tot dezelfde woningmarkt behoren. Gemeenten die samenwerken, kunnen immers meer wegen op de woonmarkt dan alleen opererende besturen.

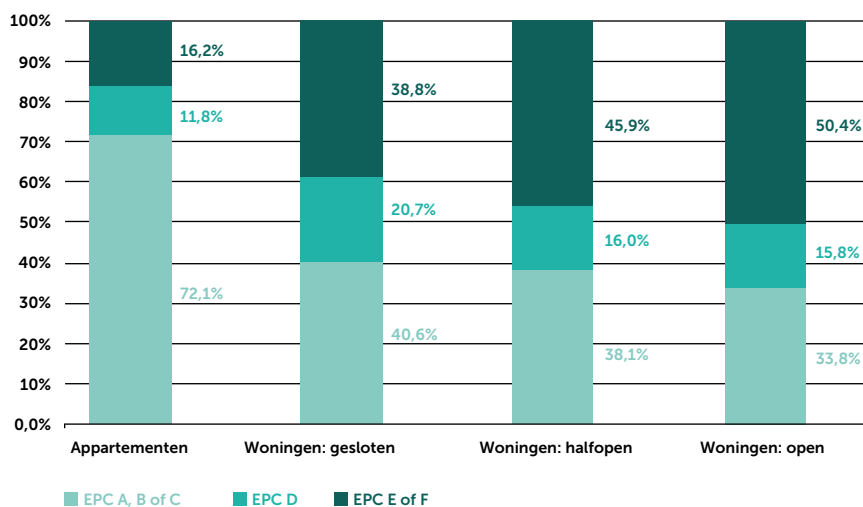


Kaart 4: regionale woonmarkten in de provincie Antwerpen.
Bron: Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (2024).

DE RENOVATIEOPGAVE ALS KANS VOOR BETAALBAAR WONEN

De jaarlijkse productie van nieuwe huizen en appartementen bedraagt minder dan 1% van het totaal in de provincie. Een laatste aspect van betaalbaar wonen gaat dan ook over de toestand van het huidige patrimonium. Betaalbaarheid gaat niet alleen over de koop- of huurprijs, maar ook over gerelateerde kosten zoals het energieverbruik en de kosten voor onderhoud en renovatie op lange termijn.

Ongeveer de helft van de huizen en appartementen in de provincie Antwerpen zijn gebouwd of laatst gewijzigd vanaf 1990. Dat betekent dat er heel wat verouderde woningen zijn of woningen waarvan de wijziging niet bekend is omdat daar geen vergunning voor nodig was. Analyse van de gekende EPC-labels door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap laat zien dat er ook nog steeds veel onvoldoende energiezuinige woningen zijn, waarbij de kosten voor energieverbruik en een totaalrenovatie flink kunnen oplopen. Voor deze grootschalige renovatieopgave zijn dus oplossingen nodig om betaalbaarheid en kwaliteit van wonen te garanderen.



Grafiek 11: extrapolatie gekende EPC-labels naar alle woningen in de provincie Antwerpen.
Bron: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via provincies.cijfers.be.

2





SIEUTELS

ZES SLEUTELS TOT LOKAAL BELEID VOOR BETAALBAAR WONEN

Wat zijn de sleutels om vanuit lokaal beleid te werken aan betaalbaar wonen? De opgave is groot en complex. Ook lokale besturen kunnen heel wat impact hebben op betaalbaar wonen in hun stad of gemeente. Hoe kunnen zij hun rol opnemen en welke instrumenten kunnen zij inzetten om een voldoende groot en kwalitatief betaalbaar woonaanbod te realiseren?

Een groep van huisvestingsambtenaren van steden en gemeenten in de provincie Antwerpen, vertegenwoordigers van woonorganisaties en onderzoekers van diverse kennisinstellingen ging in gesprek.¹ Resultaten van beschikbaar onderzoek, de ervaring van de provincie in diverse woontrajecten en reflectie door een betrokken stuurgroep vulden de inzichten aan.² Deze kennis en gesprekken vormden de basis voor het definiëren van zes sleutels die een lokaal bestuur kan inzetten om bij te dragen aan een structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen.

- I. **EEN TOEKOMSTGERICHTE VISIE ONTWIKKELEN**
- II. **EEN BETAALBAAR WOONAANBOD CREËREN OP DE JUISTE LOCATIES**
- III. **HET SOCIAAL WONEN HERWAARDEREN**
- IV. **EEN BREDER WOONAANBOD REALISEREN**
- V. **RENOVATIE INZETTEN ALS HEFBOOM VOOR SOCIAAL-ECONOMISCHE INCLUSIE**
- VI. **ALLE BURGERS BETREKKEN**

I. EEN TOEKOMST-GERICHTE VISIE ONTWIKKELEN

De betaalbaarheid van wonen hangt samen met een complex samenspel van factoren en dynamieken: het beschikbare inkomen van huishoudens, de woningmarkt, economische ontwikkelingen, demografische veranderingen en het (boven)lokaal woonbeleid. Betaalbaarheidsproblemen gaan niet enkel om het aflossen van een hypotheek of het betalen van de huur, maar raken ook aan aspecten als energieverbruik en vervoerskosten. Het meewegen van de totale woonkost, voor zowel bewoner als maatschappij, is relevant. Er is nood aan een holistische visie en een brede benadering van het concept betaalbaarheid. In een opinieartikel stellen Lorenzo Van Tornhout, Björn Mallants en Pascal De Decker de opgave scherp: *“Het debat - én het beleid - moet dringend anders gevoerd worden. Ons land telt vandaag zo’n 75% eigenaars, 20% private en 5% sociale huurders. Maar die eerste categorie van eigenaars kalft af, langzaam maar zeker. De private huurders worden getroffen door steeds grotere betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen. En kandidaat-sociale huurders gaan gebukt onder ellenlange wachtlijsten. Het probleem: de holistische visie is dood. Het woonbeleid wordt al te vaak gecomprimeerd tot premies en registratierechten. Verder dan dat gaat het amper.”*³

Om de vele uitdagingen op het vlak van wonen aan te gaan, is het van belang dat steden en gemeenten een lokaal beleid ontwikkelen, op maat van de specifieke sociale, economische en ruimtelijke context, en in functie van de gewenste toekomstige ontwikkeling. Hoe kun je als lokaal bestuur mee sturen op de ontwikkeling van een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod? Een woonstudie, vaak als opstap naar de ontwikkeling van een woonvisie, heeft als voornaamste doel om een goede diagnose te stellen. In welke mate is er sprake van een (mis) match tussen vraag en aanbod, vandaag en in de toekomst? Wat is de verwachte bevolkingsgroei?

Wat is de toekomstige woningvraag? In welke mate kan het beschikbare woningaanbod hier (al dan niet) aan voldoen? Welk ontwikkelingspotentieel is er beschikbaar? Hoe wordt betaalbaarheid mee beïnvloed door ruimtelijke verschillen, zoals ligging, bebouwingsdichtheid, woningtypologieën, beschikbaarheid van gronden, enzovoort? Een woonstudie biedt lokale overheden een stevig houvast om op een onderbouwde en effectieve manier een toekomstgericht woonbeleid te kunnen voeren.

De volgende stap is de opmaak van een woonvisie. Deze is gericht op de lange termijn en heeft als doel om de ambities, oplossingsrichtingen en acties op het vlak van wonen te bepalen. Voortbouwend op de inzichten uit de woonstudie kunnen steden en gemeenten urgenties en prioriteiten kiezen. Bij welke (inkomens)groepen zijn er de grootste noden? Op welke locaties is er de meeste nood aan bijsturing? Zijn er specifieke hiaten in het betaalbare woonaanbod, zoals grote gezinswoningen, zorgwoningen of éénslaapkamerappartementen? Welke locaties lenen zich het best om te investeren in betaalbare en kwaliteitsvolle woningen én woonomgevingen? Een woonvisie sluit dan ook nauw aan bij het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

Nele Aernouts (assistent-professor huisvesting en stedenbouw, VUB) benadrukt het maken van keuzes: *“Stel prioriteiten in het woonbeleid. Denk vooral aan de laagste inkomens. Zet bijvoorbeeld uithuiszettingen op de agenda en zet meer in op preventie.”*

Een woonvisie legt niet enkel ambities en doelstellingen vast, maar omvat ook een strategie en aanpak. Steden en gemeenten beschikken over heel wat hefboomen en instrumenten om zelf actief bij te dragen aan een positieve verandering. Woonbeleid gaat niet alleen over de grote nieuwe ontwikkelingen, maar moet juist ook richting geven aan de beslissingen die bestuurders en ambtenaren dagelijks in de uitvoering van het beleid nemen.

Isabelle Verhaert (kabinetsadviseur stad Antwerpen en voormalig projectontwikkelaar bij Revive) zegt daarover: *“Projecten als het Groen Kwartier in Antwerpen en Minerve in Edegem bepalen het woonbeleid niet. Die duren zó lang dat er ondertussen al duizenden omgevingsvergunningen zijn uitgegeven. Het is de kwaliteit van deze*

omgevingsvergunningen voor eengezinswoningen en kleinere appartementsgebouwen die het woonbeleid vormgeeft.”

Lokale besturen kunnen niet alléén zorgen voor de verandering. De opmaak van een woonvisie vormt dan ook een goede gelegenheid om bestaande samenwerkingsverbanden te versterken en nieuwe coalities te ontwikkelen, zowel met publieke als private actoren.

→ WERF 1 – Start met een goede diagnose (p. 48)

→ WERF 2 – Stuur actief op betaalbaarheid via lokaal woonbeleid (p. 50)

II. EEN BETAALBAAR WOONAANBOD CREËREN OP DE JUISTE LOCATIES

Betaalbaar wonen, de bouwshift en selectieve verdichting kunnen niet los van elkaar worden gezien. Er is nood aan een paradigmawissel. Decennialang is het woon- en ruimtelijkeordeningsbeleid gestoeld geweest op ‘goedkope grond’ om zo het verwerven van een eigen woning goedkoper te maken voor brede lagen van de bevolking. Dit historische pad naar betaalbare suburbane gronden heeft haar limieten bereikt. De maatschappelijke kosten die dit model met zich mee heeft gebracht, zijn ondertussen bekend. Daarom is het van belang om een overtuigende, alternatieve benadering te ontwikkelen.

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen zou prioritair mogelijk moeten zijn op plekken die niet autoafhankelijk zijn, dus langs openbaar vervoer- en fietsassen en op fietsafstand van voorzieningen en werkgelegenheid. Hiermee kan ‘gedwongen autobezit’, waarbij huishoudens genoodzaakt zijn een groot deel van hun besteedbaar inkomen te spenderen aan een auto en autogerelateerde kosten, verminderd worden.⁴ Werken aan betaalbaarheid kan een hefboom zijn voor kernversterking, voor

leefbare kernen met een mix van voorzieningen.⁵ Er is nood aan een plaatsgebaseerd beleid, zoals ook vastgelegd in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen⁶, met voldoende focus en nuance op specifieke ruimtelijke kansen en mogelijkheden. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen verzoenen met selectief verdichten en kernversterking zal niet vanzelf gebeuren, maar vergt een actieve en sturende rol van (boven)lokale overheden.⁷

In een recent opiniestuk benoemen een aantal academici en het Team Vlaams Bouwmeester deze nood aan een sturende rol als volgt: *“De overheid moet weer vaker zelf de regie nemen bij de herontwikkeling van stadsdelen, met verdichting en verhoging van de omgevingskwaliteit tot doel, in samenspraak met de omwonenden en in samenwerking met private ontwikkelaars. De bouw van sociale en betaalbare woningen, verweven met marktgerichte ontwikkeling, is de meest beloftevolle hefboom voor stadsvernieuwing, die de groei van de agglomeraties kan ondersteunen en de druk op de stedelijke woningmarkten kan verlichten. Dat uiteraard in combinatie met het openhouden van de open ruimte naast de stad, met nadruk op landschappelijke, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.”*⁸

Deze oproep geldt evenzeer voor dorps- en kleinstedelijke omgevingen, waar gerichte verdichting en ruimtelijk rendement hand in hand kunnen gaan met kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. Het voeren van een strategisch grond- en pandenbeleid is voor lokale overheden een van de meest effectieve manieren om te werken aan de betaalbaarheid van het wonen. Dat betekent concreet: proactief aankopen van strategische gronden en panden, zelf geen of zo min mogelijk gronden verkopen, erfpacht- en opstalrechten verlenen op eigen gronden, een minimum percentage sociale en betaalbare woningen onderhandelen bij strategische ontwikkelingen, private ontwikkelaars stimuleren om betaalbare woningen te realiseren, enzovoort.

De opmaak van een inventaris van het publieke patrimonium, liefst gekoppeld aan een bijhorende ontwikkel- en investeringsstrategie, is een goede eerste stap. Zo benadrukt ook Pascal De Decker (em. prof. KULeuven, socioloog en ruimtelijk planner): *“Uiteraard is het van belang dat steden en gemeenten een strategisch grond- en pandenbeleid*

voeren, maar hoe begin je daaraan? Een goed startpunt is het maken van een inventaris van alle beschikbare gronden en panden met hun ontwikkelmogelijkheden. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar de praktijk leert dat een dergelijke inventaris in vele steden en gemeenten nog ontbreekt.”

Ook de oprichting van een lokaal fonds voor betaalbaar wonen biedt de mogelijkheid om het grond- en pandenbeleid, net als andere maatregelen gericht op het creëren van betaalbaar woonaanbod, op langere termijn te bestendigen. Er is tevens nood aan meer regionale afstemming over het gewenste woonaanbod en samenwerking over gemeentegrenzen heen.

- WERF 3: Voorzie publieke gronden, panden en middelen voor betaalbaar wonen (p. 58)
- WERF 4: Activeer publieke en private gronden en panden (p. 70)
- WERF 5: Verdicht gericht én betaalbaar (p. 78)

III. HET SOCIAAL WONEN HERWAARDEREN

Het structurele tekort aan sociale woningen creëert niet alleen maatschappelijk onverantwoorde effecten zoals ellenlange wachtlijsten, maar brengt ook een vicieuze cirkel van woonproblemen met zich mee. Denk hierbij aan de oververhitting van de private huurwoningmarkt of het fenomeen van de zeer preciaire noodkoop. Daarom blijft een grote inhaaloperatie op het vlak van sociale woningen prioritair. Naast de woonmaatschappijen kunnen steden en gemeenten hiertoe bijdragen.

Wim Boone (stafmedewerker beleid Initia Vlaanderen) signaleert dat steden en gemeenten achterblijven op de doelstellingen in het Bindend Sociaal Objectief (BSO): *“Er zit een grote misconceptie in het Vlaamse verhaal over sociaal wonen. De doelstelling voor sociaal wonen, het BSO, wordt opgevat als ‘voldoende’ maar het is bij lange na niet genoeg. De in 2009 opgestelde doelen waren immers toen al niet erg ambitieus en er was al snel*

kritiek op de berekeningswijze. Bovendien blijft het slechte imago sociale huisvesting ten onrechte parten spelen.”

Door het samengaan van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren is er nu één woonmaatschappij werkzaam per gemeente. Gemeente en woonmaatschappij kunnen elkaar vinden in hun doelstellingen voor woonbeleid en samen bouwen aan een sterke coalitie. En omdat het werkingsgebied van de woonmaatschappijen vaak diverse gemeenten omvat, biedt dit ook een kapstok om te werken aan een intergemeentelijk woonbeleid.

Sien Winters (hoofd HIVA Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving, coördinator Steunpunt Wonen) zegt hierover: *“De omvorming naar woonmaatschappijen biedt een unieke kans voor de integratie van de woonopgave in het lokaal beleid. Door hun rol als bouwmaatschappij, hun expertise rond (sociale) huur en hun kennis van de noden en behoeften van hun doelpubliek zijn de woonmaatschappijen zeer goed geplaatst om de noodzakelijke omslag in de huurwoningvoorraad in de praktijk te vertalen. Dat er maar één woonmaatschappij meer actief zal zijn in elke gemeente, creëert nieuwe mogelijkheden voor een versterkte samenwerking met de steden en gemeenten.”*⁹

Heel wat sociale huisvestingsprojecten, gerealiseerd tijdens de naoorlogse periode, zijn dringend toe aan reconversie. Het gaat in veel gevallen om hoogbouwtorens, tuinwijken of andere vormen van woonensembles, al dan niet met erfgoedwaarde. Op het vlak van energietransitie brengen deze sociale wooncomplexen niet enkel extra uitdagingen, maar ook kansen met zich mee. Investeren in energiezuinige woningen heeft een rechtstreekse impact op de energiefactuur en de totale woonkost van bewoners. Met andere woorden, het sociaal woningaanbod energiezuinig maken heeft ecologische, financiële én sociale voordelen.

- WERF 6: Bundel de krachten voor méér en kwalitatieve sociale woningen en woonomgevingen (p. 88)

IV. EEN BREDER WOONAANBOD REALISEREN

De individuele, liefst vrijstaande woning in eigen bezit is voor vele Vlamingen nog steeds het woon-ideaal. Wonen in een appartement wordt dan gezien als de tweede optie, als dat ideaal niet haalbaar blijkt. Maar tussen de eigen villa met tuin en een appartement bestaan nog allerlei tussenvormen. Net zoals er mogelijkheden zijn tussen een koopwoning en sociale huur. Een breder woonaanbod biedt meer keuzemogelijkheden voor ieders budget.

Om de bouw van een gevarieerd woonaanbod te stimuleren hebben lokale overheden verschillende instrumenten in handen. Omdat de grondprijs een belangrijke factor is voor betaalbaarheid, vormt het tijdelijk of permanent ter beschikking stellen van publieke gronden en panden een belangrijke hefboom. Door bijvoorbeeld te werken met erfpacht- en opstalrecht kunnen steden en gemeenten speculatie tegengaan en in nauwe samenwerking met publieke en private partners actief sturen op de ontwikkeling van meer diverse en betaalbare woningen.

Bram Leroux (bestuurder Wooncoop) onderstreept die mogelijkheden voor steden en gemeenten om innovatieve woonprojecten mogelijk te maken: *“Lokale besturen kunnen coöperatieve en andere innovatieve woonprojecten stimuleren door grondspeculatie tegen te gaan, bijvoorbeeld door gronden ter beschikking te stellen via verkoop onder voorwaarden of via erfpacht. In het buitenland zien we voorbeelden waar overheden garant staan bij bankleningen. Al die elementen helpen om nieuwe woonvormen kansen te geven.”*¹⁰

Als reactie op de tekorten in het huidige woonaanbod en de beperkingen van de bekende financieringsmodellen zijn er de afgelopen jaren heel wat vernieuwende initiatieven ontstaan die een alternatief kunnen bieden. Denk hierbij aan de stedelijke of gemeentelijke initiatieven ter ondersteuning van de huursector, zoals de betaalbaar verhuurkantoren. Ook het initiatief budgethuren van de Vlaamse overheid ondersteunt private of

publieke initiatiefnemers om meer betaalbare huurwoningen te realiseren. Daarnaast is er een groeiende praktijk van nieuwe collectieve woonmodellen in de vorm van bouwgroepen, wooncoöperaties en Community Land Trusts. Dergelijke modellen maken op verschillende manieren een koppeling tussen persoonlijke en collectieve voordelen en maatschappelijke winsten.

Bart Huysmans (beleidsadviseur Wonen Kordia) merkt op dat er nog kennis mist: *“Het zou interessant zijn meer inzicht te krijgen op de gemeentelijke randvoorwaarden voor dit soort innovatieve woonvormen. Hoe worden die woningen gefinancierd? Wat is er nodig vanuit een lokaal bestuur? Kleine steden en gemeenten kunnen immers geen beroep doen op een autonoom gemeentebedrijf, zoals AG Vespa in Antwerpen. Ik zie bijvoorbeeld meer en meer initiatieven zoals woningdelen, waarbij geschikte wooneenheden betaalbaar worden omwille van de collectieve setting. Vaak botsen dergelijke goedbedoelde initiatieven op terughoudendheid of zelfs handhaving, aangezien het onze rol als stad is om via toezicht misbruik te voorkomen. We staan als lokale besturen voor de uitdaging om enerzijds uitwassen zoals illegale kamerverhuur en huisjesmelkerij te blijven bestrijden, en anderzijds om dergelijke spontane initiatieven te gedogen of te faciliteren om betaalbaar wonen mogelijk te maken voor groepen die anders buiten de boot vallen.”*

De zoektocht naar nieuwe constructies en modellen om betaalbaar wonen te realiseren is dus volop aan de gang. Ondanks het feit dat deze initiatieven, zowel in binnen- als buitenland, ondertussen ruimschoots hebben aangetoond wat de meerwaarde kan zijn, botsen ze nog te vaak op allerlei wetten, regelgeving en praktische bezwaren. In plaats van vernieuwende wooninitiatieven te zien als uitzondering op de regel, zouden (boven)lokale overheden deze initiatieven mee kunnen opschalen en ondersteunen.

→ **WERF 7 – Creëer de condities voor de ondersteuning en opschaling van innovatieve wooninitiatieven (p. 104)**

V. RENOVATIE INZETTEN ALS HEFBOOM VOOR SOCIAAL- ECONOMISCHE INCLUSIE

Bij het woonvraagstuk gaat de aandacht vaak naar nieuwbouw, terwijl de grootste opgave de komende jaren ligt bij de renovatie van bestaande gebouwen en de transitie naar energiezuinige woningen. In het bijzonder op de private huurmarkt is de organisatie van renovatie complex en moeilijk. Ten eerste gaat het vaak om gefragmenteerd eigenaarschap: er zijn veel eigenaars die een beperkt aantal panden bezitten, en per pand kunnen er ook meerdere eigenaars zijn. Ten tweede is er een zogenaamde ‘split incentive’: de eigenaar is niet geneigd om te investeren omdat het kostenvoordeel vooral bij de huurders terechtkomt. Daarnaast zijn er ook uitdagingen op het vlak van leegstaande en verwaarloosde panden.

Om energiezuinig en betaalbaar wonen mogelijk te maken, ook voor de minst kapitaalkrachtige groepen, is een inhaalbeweging rond achterstallige renovatie fundamenteel. Lokale overheden kunnen hiervoor gebruik maken van diverse instrumenten, zoals leegstandsheffing, ontzorging en specifieke ondersteuningsmaatregelen.

Natacha Van Goethem (diensthoofd Ruimtelijke Ordening en Omgevingsvergunningen gemeente Schoten) vertelt hoe de gemeente eigenaars actief benadert: *“We hebben een leegstandsreglement opgesteld, met het doel om panden terug te activeren. Daarvoor schrijven we eigenaars van leegstaande woningen aan en informeren we hen over de mogelijkheden, zoals renovatiepremies en initiatieven die hen kunnen ondersteunen, denk aan Het Pandschap.”*

Bart Huysmans (beleidsadviseur Wonen Kordia) ziet de noodzaak om juist ook naar appartementsgebouwen te kijken: *“We moeten meer inzetten op het ontzorgen van de verenigingen van mede-eigenaars bij renovaties. Dit is echt een heikel punt. In Beerse, Vosselaar, Turnhout en Oud-Turnhout contacteren we actief de makelaars en syndici om de premies en andere initiatieven toe te lichten.”*

Momenteel wordt de renovatieopgave nog te veel verengd tot ondersteuning van particuliere huiseigenaars. In steden en gemeenten is het daarom van belang om de renovatie van de woningen en het publieke patrimonium als een collectieve en maatschappelijke opgave te zien. Denk bijvoorbeeld aan de collectieve renovatie van appartementsgebouwen, woonensembles, bouwblokken, woonwijken of ruimere gebieden. Tegelijkertijd is het belangrijk om bedacht te zijn op het risico van sociale verdringing. Wanneer de verhuurder na renovatie de huurprijs sterk verhoogt, kunnen mensen uit lagere-inkomensgroepen zich gedwongen zien te vertrekken. Net als wanneer hogere-inkomensgroepen de woningprijzen doen stijgen, naarmate woningen en wijken aantrekkelijker worden.¹¹

Om tot een duurzame transformatie van de gebouwde omgeving te komen zal een particuliere financiële ondersteuning niet volstaan. Zo kan de omschakeling naar collectieve energiesystemen op technisch en economisch vlak efficiënter en effectiever zijn dan wanneer je gebouw per gebouw aanpakt. Een collectieve visie en aanpak voor energie en andere voorzieningen biedt ook niet te missen kansen om koppelingen te maken tussen de energiesystemen van meerdere gebouwen, mobiliteit, weg-, water- en grondinfrastructuur, voorzieningen zoals scholen of ziekenhuizen, en de openbare ruimte. Een dergelijke schaalsprong vergt van lokale overheden een toekomstgericht beleid en een beleidsdomeinoverschrijdende aanpak, waarbij energie- en klimaatdoelstellingen worden gelinkt aan betaalbaar wonen.

- WERF 8 – Zorg voor een inhaalbeweging op achterstallige renovatie (p. 124)
- WERF 9 – Realiseer een schaalsprong via collectieve renovatie (p. 136)

VI. ALLE BURGERS BETREKKEN

Bij de ontwikkeling van een lokaal woonbeleid, en concreet bij nieuwe woonprojecten, verdichtings- en renovatieprojecten, is het cruciaal om burgers te betrekken. Zo kan je inzetten op informeren (om bijvoorbeeld premies beter zichtbaar te maken) en op participatie en co-creatie met burgers, zodat het woonbeleid en de concrete projecten effectief op de lokale betaalbaarheidsissues en woonwensen inspelen. Ook sensibiliseren is belangrijk: neem mensen mee in het ‘waarom’ van beleidskeuzes rond wonen en maak de betaalbaarheidsproblematiek zichtbaar. Zo wordt concreet duidelijk hoe dat speelt bij mensen in de eigen gemeente.

Hoewel er premies, subsidies en maatregelen bestaan om betaalbaar wonen te stimuleren en eigenaars, huurders en woningzoekenden te begeleiden, blijkt in de praktijk dat particulieren hier te weinig van op de hoogte zijn, of dat de drempels te hoog liggen. Ondanks goede intenties komen middelen niet altijd terecht bij de groepen waarvoor ze zijn bedoeld. Daarom zijn er extra inspanningen nodig om de beschikbare maatregelen nog meer in de kijker te zetten en te werken via bemiddeling of andere vormen van ondersteuning of ontzorging. Ook kunnen lokale besturen initiatieven nemen om specifieke groepen, zoals ouderen, te begeleiden in hun zoektocht naar een geschikte woning.

Nieuwe woonprojecten roepen steeds vaker protest en weerstand op, zeker sociale woningen en innovatieve woonontwikkelingen. Voor dergelijke projecten is het van belang om de nodige co-creatie en participatie te voorzien. Niet alleen om buurtbewoners zo in een vroeg stadium te informeren en te betrekken, maar ook om op die manier hun kennis van de lokale dynamieken, noden en behoeften te integreren in toekomstige (her)ontwikkelingsvoorstellen. Dergelijke, goed gelegen locaties vormen bij uitstek de prioritaire plek om in te zetten op betaalbaar wonen en verdienen de nodige aandacht.

De misvattingen rond sociale woningen en huurders tonen de noodzaak van een publiek gesprek waarin vooroordelen kunnen worden doorprikt. Valerie Van der Linden (teamcoördinator Wonen, stad Lier): *“Het kiespubliek is vaak niet het publiek met een betaalbaarheidsprobleem. Als je sociaal wonen als enige oplossing naar voren schuift, zal het vaak lastig zijn er lokaal draagvlak voor te vinden. Sociaal wonen moet onderdeel zijn van een totaalpakket aan maatregelen.”*

In het debat over betaalbaar wonen is er vaak sprake van niche-denken, waarbij vele actoren die bij het woonvraagstuk betrokken zijn het overzicht missen. Hierdoor is er allesbehalve consensus over de precieze oorzaken van wat vaak een ‘wooncrisis’ wordt genoemd, maar in wezen om een structureel en hardnekkig tekort aan betaalbare woningen gaat. Om tot een beter begrip en collectieve, vernieuwende oplossingen te komen is er nood aan gesprek en publiek debat, waar alle betrokken partijen mee rond de tafel schuiven: burgers, overheden, steden, gemeenten, (boven)lokale woonactoren en verenigingen, welzijnsorganisaties, projectontwikkelaars, financiers en ontwerpers.

→ **WERF 10 – Zet maatregelen voor burgers nog meer in de kijker (p. 150)**

→ **WERF 11 – Voer én voed het publieke debat (p. 162)**

- 1 Bij deze focusgroep op 3 oktober 2024 waren aanwezig: Bart Huysmans (stad Turnhout), Natacha Van Goethem (gemeente Schoten), Nicky Nuydens (stad Hoogstraten), Valerie Van der Linden (stad Lier), Wim Boone (Initia Vlaanderen), Isabelle Verhaert (Revive), Bram Leroux (Wooncoop), Mieke Mermans (CAW De Kempen), Pascal De Decker (KU Leuven), Frank Vastmans (KU Leuven), Nele Aernouts (VUB). Vanuit de provincie Antwerpen: Veerle Van Dooren (dienst Ruimtelijke Planning), Filip Lagiewka (diensthoofd Wonen), Jan Van Son (adviseur Wonen), Glenn Lyppens (adviseur Wonen), Joris Bossaerts (adviseur Wonen), Clemens de Olde (adviseur Wonen). Het gesprek werd ingeleid en gemodereerd door Els Vervloesem en Evelien Pieters, de redacteurs van het wooncahier.
- 2 De stuurgroep Wonen bestaat uit lokale ambtenaren, academici, experten uit het middenveld en vertegenwoordigers van andere provinciale diensten. Samen volgen zij het provinciale woonbeleid en de werking van de dienst Wonen op in een halfjaarlijkse bijeenkomst. De stuurgroep fungeert als klankbord en als breed netwerk naar woonactoren in de provincie en Vlaanderen.
- 3 Van Tornhout, L., Mallants, B., De Decker, P., e.a. (2024, 4 mei). *Open brief: Paradigmashift nodig om nakende wooncrisis tegen te houden*. architectura.be.
- 4 Vanoutrive, T. (2018). Minder inkomen, dus minder mobiel, dus minder kansen? In: Coene, J., Ghys, T., Hubeau, B., Marchal, S., Raeymaeckers, P., Remmen, R., Vandenhoele, W. (red.), Jaarboek Armoede en Sociale Uitsluiting. UPA (pp. 277-290).
- 5 Hier zijn heel wat raakvlakken met het provinciaal beleid. Zo werken gemeenten samen met de provincie in de Gewoontebrekertrajecten aan thema's als ouder worden op de juiste plek en de vergroening van kernen. De dienst detailhandel zet zich in voor levendige en goed uitgeruste handelskernen.
- 6 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen www.provincieantwerpen.be/lokale-besturen/gemeenten-in-beweging/data-en-analyse/provinciaal-beleidsplan-ruimte-antwerpen.html
- 7 Dat dit mogelijk is, blijkt uit het onderzoek 'Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden' uitgevoerd door Spatie Maakt Ruimte, VITO en HIVA in opdracht van departement Omgeving. Hierin komt het als meest aangeraden scenario naar voren om woonverdichting op te drijven en zeer zuinig om te springen met de onbebouwde percelen door enkel de best gelegen percelen aan te snijden en compact te bouwen. Het scenario blijkt het beste invulling te geven aan de toekomstige woonbehoeftes qua woningtypes, en voldoende marges in het potentiële aanbod te voorzien, terwijl het past binnen de bouwshiftdoelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De onderzoekers vergeleken het scenario met opties waarbij veel meer werd ingezet op het aansnijden van ongebouwde percelen en niet op verdichting.
- 8 Boussauw, K., Coppens, T., Lacoere, P., Halleux, J., Wieërs, E., & Mabilde, J. (2024, juni). *Opinie: In de feiten bestaat de 'betonstop' niet, hoe kan hij dan de woningprijzen doen stijgen?* architectura.be/nl/nieuws/opinie-in-de-feiten-bestaat-de-betonstop-niet-hoe-kan-hij-dan-de-woningprijzen-doen-stijgen-kobe-boussauw-tom-coppens-e-a/
- 9 Presentatie Sien Winters tijdens de hearing 'Wonen', in het kader van het Visietraject stedelijkheid en stadsvernieuwing (2021).
- 10 Zie ook het gemeentelijk memorandum 2024 dat Wooncoop opstelde samen met partners: Wooncoop, e.a. (2024). *Wooncoöperaties als oplossing voor een meer verbonden stad. Gemeentelijk memorandum 2024*. www.wooncoop.be/beleidsaanbevelingen-voor-gemeenten-ter-ondersteuning-van-Wooncoöperaties/
- 11 Vervloesem, E., Dehaene, M., Oosterlynck, S. (2023). Toegankelijk en betaalbaar wonen als basisvoorwaarde. Longread opgemaakt in het kader van het Visietraject Stedelijkheid en Stadsvernieuwing, in opdracht van het Agentschap Binnenlands Bestuur, voor het Hannah Arendt Instituut.

PORTRET

"ER ZIJN TE VEEL BLINDE VLEKKEN. ER MOET IETS VERANDEREN"

Een nieuw leven
opgebouwd,
maar een goede
gezinswoning blijft
onbetaalbaar



► Een goede, betaalbare woning vinden blijft voor Pardes, zijn vrouw Zendagi en hun twee kinderen voorlopig een onbereikbare droom. © Kelly Donckers

Pardes (29 jaar) groeide op in Afghanistan, waar zijn familie politiek actief was en zich inzette voor vrouwen- en mensenrechten. Die betrokkenheid bracht hen steeds vaker in gevaar. Toen de dreiging te groot werd, drongen zijn ouders erop aan dat hij zou vluchten. In 2011 liet hij alles achter en kwam hij naar België. Hier bouwde hij een nieuw leven op: hij leerde Nederlands, vond werk en startte een gezin. Maar een goede, betaalbare woning blijft voorlopig een onbereikbare droom.

Pardes en zijn vrouw Zendagi hebben twee kinderen, een baby en een dochtertje van drie. Zendagi studeert Nederlands, Pardes werkt in een supermarkt. Het gezin woont in Antwerpen, in een klein appartement met ernstige gebreken. Een lekkend plafond in de woonkamer en water dat tussen de elektriciteitsbuizen in de keuken sijpelt, maken de woonsituatie ronduit gevaarlijk. “Ik heb dit al meermaals aangegeven bij de huisbaas, maar die antwoordt telkens dat we dan maar iets anders moeten zoeken”, vertelt Pardes. De beperkte ruimte weegt ook door: het hele gezin slaapt samen in één kamer. De baby wekt ’s nachts vaak het driejarige dochtertje, waardoor ze overdag moe is. “Ook de juf merkt het op: ze is steeds vermoeid en heeft moeite met opletten”, zegt Pardes bezorgd.

Hoge kosten, weinig inkomsten

De huur van het appartement bedraagt 700 euro per maand. Samen met de vaste kosten voor elektriciteit, water en internet lopen de woonlasten op tot meer dan 1000 euro. Per maand houdt het gezin 1000 euro over, na betaling van de woonlasten. Vooral de kosten voor luiers, aangepaste melk en medicatie voor de baby drukken zwaar op het budget. Er blijft niets over voor extra's, zoals uitstapjes of een extra paar kleren of schoenen.

Geen sociale woning én geen huurpremie

Na 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning zonder resultaat, kreeg het gezin uiteindelijk recht op een huurpremie van 250 euro per maand, wat hen enige ademruimte gaf. Toen ze uiteindelijk een woning kregen aangeboden, sloeg hun hoop om in teleurstelling: de voorgestelde woning kampte met ernstige vochtproblemen en schimmel. “Met een klein kind konden we daar echt niet intrekken, dus besloot ik haar gezondheid voorop te stellen en de woning te weigeren”, zegt Pardes. Maar omdat hij het aanbod afsloeg, verloor hij de huurpremie. Ook kreeg hij nooit een tweede aanbod. “Ik had een gegronde reden om die woning te weigeren, maar toch werd ik gestraft. Ik probeerde via verschillende instanties mijn huurpremie terug te krijgen, maar iedereen verwees me door naar iemand anders. Uiteindelijk kreeg ik te horen dat het moeilijk zou zijn om mijn recht op de premie terug te krijgen.”

Blinde vlekken in het systeem

Een grotere huurwoning is onbetaalbaar voor het gezin. Woonhaven stelde een sociale lening via het Vlaams Woningfonds voor, maar de afbetaling zou 1000 euro per maand bedragen. “Dan blijft er niets over om van te leven”, zegt Pardes. Toch weigert hij de moed op te geven. “Ik blijf mijn verhaal vertellen. Wat mij overkomt, mag niet met anderen gebeuren. Het systeem werkt, maar er zijn te veel blinde vlekken. Er moet iets veranderen.”

Pardes blijft niet bij de pakken neerzitten. In zijn vrije tijd helpt hij andere Afghanen in België door vrijwillig te tolken. Van overheidssteun wil hij geen gebruik maken, hij is te trots om hulp te vragen. “Het heeft jaren geduurd voor ik aan mijn vader durfde toe te geven dat ik in een supermarkt werkte. Ik hoopte zoveel meer te kunnen betekenen in deze wereld.” Zijn grote droom? Studeren, zodra Zendagi ook aan het werk kan. “Liefst internationale politiek, zodat ik anderen in dezelfde situatie kan helpen. Maar voor nu wil ik maar één ding: een eerlijke kans om mijn gezin een mooie toekomst te bieden.”

3



ELF WERVEN VOOR BETAAALBAAR WOONEN



ACTIES EN PRAKTIJKVOR- BEELD EN

Lokale besturen spelen een belangrijke rol in de opgave van betaalbaar wonen en hebben hiervoor verschillende sleutels in handen. Voor elk van deze sleutels zijn een aantal werven bepaald om de ambities effectief in praktijk te vertalen. Bij deze werven horen telkens acties en praktijkvoorbeelden. De actiefiches omvatten bestaand en nieuw instrumentarium, mogelijke werkwijzen, en alternatieve beheer- en verdienmodellen. De praktijkvoorbeelden laten op een inspirerende manier zien wat haalbaar en mogelijk is. Dit overzicht toont het brede pallet aan mogelijkheden waarmee je als stad of gemeente aan de slag kan.

SLEUTEL
I.

EEN TOEKOMST- GERICHTE VISIE ONTWIKKELEN

WERF 1

START MET EEN GOEDE DIAGNOSE

ACTIE 1
WOONSTUDIE**Hoe kan een gemeente aan de slag met een woonstudie?**

Een visie op wonen vergt een gedegen woonstudie. Door in beeld te brengen wat de vraag en het aanbod is, zowel vandaag als in de toekomst, kan een lokaal bestuur proactief sturen op de gewenste ontwikkelingen en de betaalbaarheid van wonen.

Om beleidskeuzes te kunnen maken is kennis nodig over het huidige en het gewenste, toekomstige woonaanbod in samenhang met de lokale demografische ontwikkelingen. In functie van de bevolkingsvooruitzichten kan de woonstudie de verhouding tussen vraag en aanbod van woningen in kaart brengen en die informatie ook koppelen aan de beschikbaarheid van (her)ontwikkelbare terreinen of panden. Daarnaast is inzicht in de betaalbaarheid en kwaliteit van het woonaanbod en de economische situatie van huishoudens van belang.

In de woonstudie is bijzondere aandacht nodig voor de groepen die te maken hebben met haalbaarheids- en betaalbaarheidsproblemen, gekoppeld aan het beschikbare woonaanbod. Ten eerste biedt de studie inzicht in de potentiële doelgroep voor sociale huisvesting in de stad of gemeente. Als je dat samenvoegt met het bestaande aanbod van sociale woningen en de inhaalbeweging in kaart brengt die noodzakelijk is om de huidige en toekomstige tekorten op te vangen, dan heb je een goede basis. Ten tweede is ook inzicht in het aanbod op de private huur- en koopmarkt noodzakelijk, zeker de mate waarin het prijspeil de toegang voor lagere inkomensgroepen toelaat. Tot slot moet de woonstudie gegevens bevatten over de kwaliteit van het huidige patrimonium, de (her)ontwikkelmogelijkheden en klimaatdoelstellingen.

1. MAAK EEN WOONSTUDIE OP MAAT VAN DE GEMEENTE

Voor kleine gemeenten kan het voldoende zijn om de (mis)match tussen de huidige en toekomstige huishoudenstypen en het woonaanbod in kaart te brengen. De gemeente kan deze vervolgens relateren aan een aantal kernontwikkelingen zoals mobiliteit, scholenaanbod en plaatsen in de (ouderen)zorg. Het meeste materiaal hiervoor kunnen gemeentediensten zelf verzamelen, ondersteund door een intercommunale of provincie. Het komt erop aan om de uitvoerigheid van een woonstudie af te stemmen op de capaciteit van de gemeente, maar er wel voor te zorgen dat ze voldoende informatie geeft om de belangrijkste beleidsbeslissingen voor wonen te kunnen nemen.

Grotere gemeenten en steden wensen wellicht een fijnmazigere analyse van alle wijken en buurten. Als de capaciteit groter is, kan de woonstudie ook meer variabelen meenemen, bijvoorbeeld de mate van groen in woonomgevingen en de toegang tot voorzieningen als winkels en sportfaciliteiten. Een studie bureau dat gespecialiseerd is in de opmaak van woonstudies kan daarbij ondersteunen.

2. KIJK OVER DE GRENS EN GA OP ZOEK NAAR SAMENWERKING

Een woningmarkt overschrijdt altijd de grenzen van een enkele stad of gemeente. Lokale besturen maken keuzes over het woning(aanbod)beleid het best vanuit regionale samenhang. Daarom kan het aangewezen zijn om een woonstudie te laten uitvoeren in een intergemeentelijk samenwerkingsverband of op het werkingsgebied van een woonmaatschappij.

3. BETREK DE BEVOLKING, HET MIDDENVELD EN MARKTPARTIJEN

Het lokale bestuur is niet de enige actor die betrokken is bij het realiseren van een goede woonomgeving. Er zijn ook buurtgroepen, organisaties voor (gezins)zorg, de eerstelijnszone, het maatschappelijk middenveld en marktpartijen als ontwikkelaars en makelaars. Deze actoren beschikken over waardevolle informatie die een woonstudie kan voeden. Naast het verzamelen van administratieve data kan een bevraging onder de bevolking een nuttig instrument zijn voor het peilen naar woonbehoeften en woonwensen. Getuigenissen uit een dergelijke bevraging kunnen een belangrijke aanvulling vormen op de kwantitatieve resultaten van de woonstudie. De praktijk leert dat een participatieve aanpak draagvlak creëert en bewoners maar ook politici kan overtuigen van de nood aan meer ruimte voor betaalbaar wonen.

WERF 2

STUUR ACTIEF OP BETAALBAARHEID VIA LOKAAL WOONBELEID

ACTIE 2 WOONVISIE

De woonstudie vormt het uitgangspunt voor een geïnformeerde woonvisie. In de woonvisie maakt de stad of gemeente beleidskeuzes en bepaalt ze de prioriteiten voor de na te streven mix van woongelegenheden en doelgroepen, gerelateerd aan prijs en locatie. De gemeente vertaalt de visie vervolgens in instrumenten en acties.

Wat zijn de elementen van een woonvisie?

1. WELKE WOONRUIMTE VOOR WIE?

Om inzicht te krijgen in de (mis)match tussen vraag en aanbod is het eenvoudigweg bekijken van het aantal woongelegenheden ten opzichte van het aantal huishoudens geen goede benadering. Ten eerste is het van belang om rekening te houden met huishoudens die niet staan ingeschreven in het bevolkingsregister (bijvoorbeeld studenten). Ten tweede kunnen de absolute cijfers nog steeds een tekort of overschot maskeren voor bepaalde huishoudens. Zo is het in principe mogelijk dat een gemeente in absolute cijfers een woningoverschot heeft, terwijl deze woningen qua typologie of woonkost niet matchen met de voorkeuren en financiële mogelijkheden van de huishoudens. Dan is er alsnog een tekort aan betaalbare woningen. Daarom is het belangrijk om ook het type woningen, de woonvoorkeuren en financiële mogelijkheden van huishoudens mee in rekening te brengen.

De woonvisie geeft een compleet beeld van het woonaanbod dat de gemeente bereikbaar wil maken voor bepaalde, specifieke huishoudprofielen (alleenstaanden, koppels zonder kinderen, koppels met kinderen en eenoudergezinnen, eventueel aangevuld met levensfase als starter, doorgroeier of senior). Dat kan verder worden uitgebreid met andere variabelen zoals locatie (kern, rand, verspreid). De omvang en kenmerken van deze huishoudprofielen zijn in kaart gebracht in de woonstudie. De woonvisie beschrijft hoe de gemeente wil nastreven dat elk huishoudprofiel een geschikte woning kan vinden.

2. WELKE WONINGEN IN WELKE OMGEVING?

Waar wil de gemeente eventueel extra woningen realiseren en in wat voor soort woonomgeving? Omdat wonen een sterke ruimtelijke component heeft, moet een woonvisie zich verhouden tot de ruimtelijke visie van de gemeente. Wonen op een ruimtelijk ongeschikte locatie brengt immers de betaalbaarheid in het gedrang, bijvoorbeeld door hoge verplaatsingskosten. Door een tijdige koppeling met het beleidsplan ruimte en het vergunningenbeleid kan de gemeente het woonbeleid vertalen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en bepalen waar ruimte is voor onderhandelingsstedenbouw. Naast het ontwikkelen van beleid kan een lokaal bestuur ook zelf het goede voorbeeld geven door via een toekomstgericht en proactief grond- en pandenbeleid te sturen op betaalbaar wonen. De opmaak van een patrimoniumstudie is daarbij een eerste stap om op basis van een inventarisatie van publieke gronden en panden een strategische langetermijnvisie te ontwikkelen, en zo het eigen patrimonium mee in te zetten om betaalbaar wonen te stimuleren.

4. VISIE OP BESTAANDE WONINGEN

De woonvisie is niet compleet zonder een visie op de bestaande woningvoorraad. Hiervoor kan de stad of gemeente structurele woningkwaliteitscontroles inzetten, al dan niet in combinatie met een verplicht conformiteitsattest. Deel van de aanpak rond de bestaande woningvoorraad is ook een leegstandsbeleid, gekoppeld aan een visie op (groot-schalige) renovatie. Daarnaast kan de woonvisie de stap zetten van de individuele woning naar de kwaliteit van de woonomgeving. Een goed uitgeruste kern of kwaliteitsvolle woonomgeving kan in belangrijke mate bijdragen aan de betaalbaarheid en het comfort van bestaande woningen.

5. EEN WERVEND VERHAAL VAN SAMENWERKING

Een woonvisie moet een wervend verhaal zijn dat de eigen administratie, maar ook de bevolking meeneemt in de keuzes richting een kwaliteitsvolle toekomst voor het wonen. Een publieksbrochure maakt de elementen van de woonvisie toegankelijk in een bondige vorm. Door de woonvisie ook publiek voor te stellen toont het lokale bestuur inzet voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, werkt het aan draagvlak en verzamelt het ideeën, onder meer voor locaties of panden die een rol kunnen spelen in het woonbeleid. Participatieve bijeenkomsten bieden de mogelijkheid om de woonvisie, maar ook de verwachtingen van de bevolking, aan de realiteit te toetsen.

Een woonvisie beschrijft ook de ambitie voor samenwerking met andere actoren. Hoe worden bijvoorbeeld de woonmaatschappij, ontwikkelaars en makelaars, het OCMW, de bovenlokale overheden en buurgemeenten, en de zorgorganisaties betrokken?

6. DOELEN, MIDDELEN EN INSTRUMENTEN

Het is belangrijk om in een woonvisie meetbare doelen op te nemen, die de stad of gemeente toestaan de impact van het beleid periodiek te evalueren. Een woonvisie is niet compleet zonder een overzicht van de instrumenten en de middelen die beschikbaar zijn voor de uitvoering van het beleid. Tegelijkertijd is de woonvisie voldoende toekomstgericht om op onverwachte omstandigheden, zoals demografische en conjuncturele veranderingen, te kunnen inspelen.

PRAKTIJKVOORBEELD

WOONPACT, KORTRIJK

De stad Kortrijk ontwikkelde van 2020 tot 2024 een Woonpact, gebaseerd op een grondige woonstudie en een strategisch woonplan. Dit Woonpact verbindt de ambities van de stad, haar inwoners en projectontwikkelaars om wonen in Kortrijk betaalbaar, levensloopbestendig en kwalitatief te maken.

Kortrijk combineerde haar woonplan met het beleidsplan ruimte en het mobiliteitsplan, met als doel te komen tot een geïntegreerde en samenhangende aanpak van stedelijke uitdagingen. De ontwikkeling van het Woonpact bestond uit drie fasen:

1. **Analysefase:** de stad bracht uitgebreid cijfermateriaal en woonwensen in kaart. Dat resulteerde in een 'Atlas van de woonstad', waarin doelgroepen, het sociale huuraanbod en migratie werden geanalyseerd. Ook werden 'buurtpaspoorten' opgesteld en de woonwensen van jonge bewoners onderzocht.
2. **Visiefase:** op basis van de analyse werden zes verhaallijnen geformuleerd, gericht op uitdagingen zoals vergrijzing, verdichting en betaalbaarheid. Deze verhaallijnen boden een helder kader voor beleidskeuzes en ambities.
3. **Strategiefase:** de visie werd vertaald naar een thematische beleidsagenda met concrete doelstellingen voor doelgroepen, betaalbaarheid, woonkwaliteit en verdichting.

Het Woonpact bundelt de inzichten in achttien concrete acties gericht op het verbeteren van woonkwaliteit, het bevorderen van betaalbaarheid en het versterken van sociale cohesie.

De stad Kortrijk leidde het proces en betrok studiebureau Atelier Romain voor de uitvoering van de woonstudie en het woonplan. Lokale actoren, zoals bewoners en projectontwikkelaars, waren betrokken bij het formuleren van de woonwensen en het concretiseren van de beleidsagenda's. Het resultaat is een gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij niet alleen de stad, maar ook haar inwoners en ontwikkelaars zich engageren om de ambities van het Woonpact te realiseren.

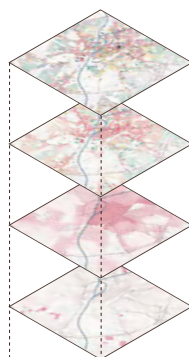
BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door het woonplan parallel te ontwikkelen met het beleidsplan ruimte en mobiliteitsplan kan een samenhangende strategie voor kwaliteitsvolle ontwikkeling ontstaan.
- Bewoners en stakeholders actief betrekken bij de formulering van ambities en acties zorgt voor een breed draagvlak voor het beleid.
- Met achttien duidelijk gedefinieerde acties maakt Kortrijk haar ambities haalbaar en meetbaar.
- Heldere verhaallijnen zorgen ervoor dat complexe beleidsuitdagingen begrijpelijk worden voor een breed publiek.



**DUIK DIEPER IN HET
WOONPLAN VAN KORTRIJK.**

Kenmerken van de woning



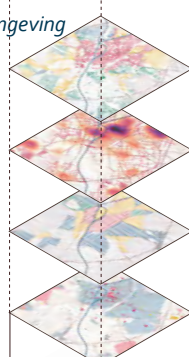
Ouderdom woning

Type bebouwing

Type woning / ééngezins- versus meergezinswoning

Type woning / sociale huur

Kenmerken van de woonomgeving

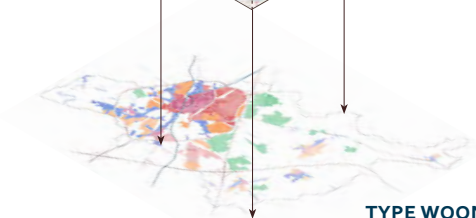


Inwonersdichtheid

Funciemix en centraliteit

Kwetsbare buurten

Erfgoed en beeldkwaliteit



TYPE WOONMILIEUS

▲ Als deel van de analysefase definieerde Atelier Romain verschillende typen woonmilieus op basis van ruimtelijke kenmerken van het woonaanbod. Het schema toont de indicatoren die zijn gebruikt om de woonmilieus af te bakenen. © Atelier Romain voor de stad Kortrijk

PRAKTIJKVOORBEELD

DRAAGKRACHTSTUDIE WOONKERNEN, RIJKEVORSEL

De gemeente Rijkevorsel liet door intercommunale IOK een draagkrachtstudie uitvoeren om aanvragen voor nieuwe woonontwikkelingen op een doordachte manier te kunnen beoordelen. De studie fungeert als een woonvisie, specifiek afgestemd op de schaal en behoeften van een gemeente met 12 500 inwoners.

Hoewel Rijkevorsel al beschikte over een woonomgevingsplan en een richtlijnenhandboek voor eengezinswoningen, maakte de toenemende druk van grootschalige woonprojecten een aanvullend kader noodzakelijk. De draagkrachtstudie brengt het ontwikkelpotentieel van de woonkernen in kaart door de prognoses van huishoudensgroei te koppelen aan het bestaande en geplande woningaanbod. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan demografische trends, zoals vergrijzing en de stijging van kleinere huishoudens. Dit maakt het mogelijk voor de gemeente om strategisch te anticiperen op toekomstige woonbehoeften.

De studie richt zich niet alleen op de vraag naar woningen, maar brengt ook de impact in beeld van mogelijke woninggroei op voorzieningen zoals scholen, ouderenzorg en mobiliteit. Deze integrale benadering leidde tot een volledige ontwikkelingsvisie met zes kernthema's voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze visie biedt richting voor:

- het diversifiëren van de woningmix, afgestemd op lokale noden
- het stimuleren van innovatieve en collectieve woonvormen
- het koppelen van nieuwe woonontwikkelingen aan de aanleg van buurtgroen en recreatieve voorzieningen
- het integreren van deelmobiliteit en duurzame mobiliteitsoplossingen
- het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid
- het bevorderen van betaalbaarheid (hoewel dit geen expliciet doel van de studie was)

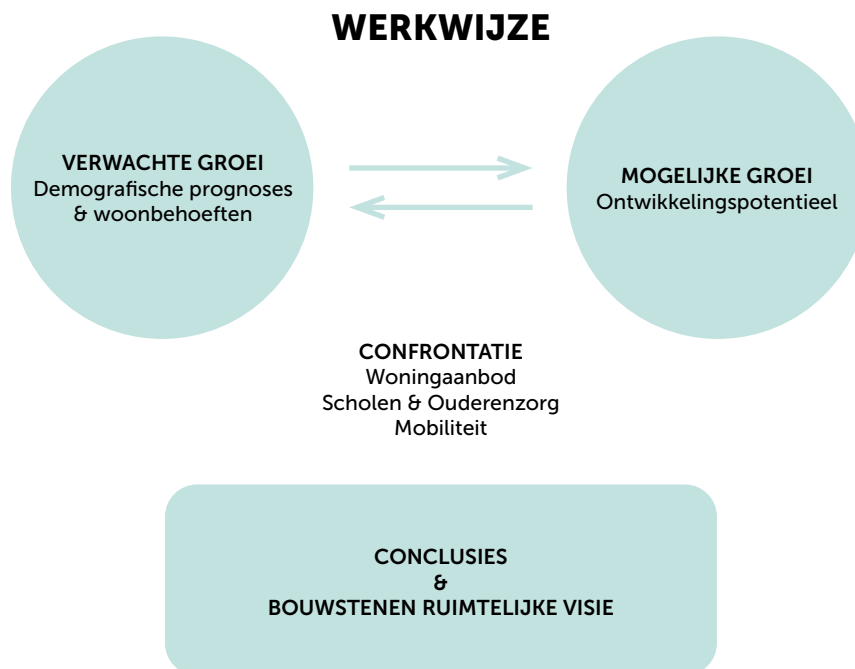
De intercommunale IOK bracht de demografische ontwikkelingen, woningbehoeften en impact op voorzieningen in kaart. De gemeenteraad keurde in april 2022 de resultaten goed. In 2024 volgden een RUP Woonomgevingen en een stedenbouwkundige verordening die de onderzoeksresultaten vertalen naar concrete stedenbouwkundige voorschriften en een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Dit kader stelt de gemeente in staat om aanvragen voor nieuwe woonontwikkelingen consistent te beoordelen en te toetsen aan de duurzaamheids- en kwaliteitsdoelen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door de draagkrachtstudie te koppelen aan het beleidsplan ruimte en andere beleidsdomeinen, zoals mobiliteit, kunnen toekomstige woonontwikkelingen niet enkel beoordeeld worden op hun ruimtelijke impact, maar ook op hun bijdrage aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de gemeente.
- De stap van visie naar concrete beleidsinstrumenten, zoals een RUP en stedenbouwkundige verordening, maakt de ambities in de studie uitvoerbaar.
- Een draagkrachtstudie, zoals voor Rijkevorsel, is een overtuigende en haalbare toepassing van een woonvisie passend bij de specifieke noden en schaal van kleinere gemeenten.
- Door rekening te houden met demografische trends, zoals de groei van kleine huishoudens en vergrijzing, helpt de studie om nu al ruimte te creëren voor de woonwensen en noden van toekomstige generaties.



**INTERESSE IN DE CASE
IN RIJKEVORSEL?
LEES ER HIER MEER OVER.**



SLEUTEL
II.

**EEN BETAALBAAR
WOONAAANBOD
CREËREN
OP DE JUISTE
LOCATIES**

WERF 3

VOORZIE PUBLIEKE GRONDEN, PANDEN EN MIDDELEN VOOR BETAALBAAR WONEN

ACTIE 3 STRATEGISCHE GRONDPOSITIE

De uiteindelijke koop- of huurprijs van een woning wordt in belangrijke mate beïnvloed door de grondprijs van het project. Via een grondpositie kan een lokaal bestuur dus wegen op de uiteindelijke prijs van het wonen. Ook kan ze door het strategisch inzetten van eigen gronden grotere ontwikkelingen sturen.

De verkoop van aantrekkelijke gronden of panden dient voor steden en gemeenten regelmatig als inkomstenbron. Maar de gemeente verliest daarmee haar belangrijkste hefboom om te sturen op betaalbare woonontwikkelingen. Als eigenaar van panden of gronden kan de gemeente immers sterker wegen op het programma van ruimtelijke ontwikkeling en de gewenste maatschappelijke meerwaarde, dan enkel als vergunningverlener.

Wegen op de grondprijs, en daarmee de prijs van het wonen, begint bij het innemen van een strategische grondpositie. In een woon- of patrimoniumstudie heeft de gemeente bij voorkeur de interessante gronden en locaties geïdentificeerd en in de woonvisie zijn de ontwikkelperspectieven opgenomen (zie actie 1 Woonstudie, 2 Woonvisie en 5 Patrimoniumstudie). Naast de inzet van eigen gronden kan de gemeente ook actief streven naar het verwerven van een grondpositie op gunstig gelegen locaties.

Hoe kan een gemeente een strategische grondpositie innemen?

1. AANKOOP VAN GRONDEN: DIRECT OF VIA RECHT VAN VOORKOOP

Een eerste manier om een grondpositie te verwerven is directe aankoop. Door het recht van voorkoop in te zetten heeft een lokaal bestuur of woonmaatschappij de mogelijkheid om onroerend goed aan te kopen tegen dezelfde prijs en voorwaarden als kandidaat-kopers. Volgens de Vlaamse Codex Wonen moeten gemeenten hiervoor op voorhand in een gemeenteraadsbesluit bepalen op welke percelen en gebouwen het recht van voorkoop van toepassing is. De gemeenteraad moet deze beslissingen motiveren op grond van het uitbreiden van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappijen. Het gaat dan in de eerste plaats om sociale of budgethuurwoningen, maar het kan ook gaan om het aanbieden van kavels. Omdat het voorkeepsrecht maximaal vijftien jaar geldt, is het belangrijk voor gemeenten om de lijst van gronden en panden regelmatig te actualiseren. Er bestaat ook een voorkeepsrecht ontleend aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat geldt in de zones aangeduid in een RUP. Het kan eveneens een instrument zijn voor gemeenten om te sturen op betaalbaar wonen bij de realisatie van een RUP. Een voorkeepsrecht blijft een passief instrument en kan pas gelicht worden bij een feitelijke verkoop op specifieke plaatsen.

2. ONTEIGENING IN HET ALGEMEEN BELANG

Een tweede mogelijkheid om de gemeentelijke grondpositie te versterken is onteigening. Dit is toegestaan vanuit algemeen belang. Ook sociale

huisvesting en stadsvernieuwing vallen daaronder. Een goed onderbouwde juridische motivatie is dan heel belangrijk. Enkel de intentie tot onteigening kan echter al een hefboom zijn om ontwikkelingen in een gewenste richting te sturen. De goedkeuring van een onteigeningsplan maakt een site een stuk minder aantrekkelijk voor bieders. Zo kan de gemeente een bevoorrechte onderhandelingspositie creëren en de eigen verwerving garanderen. Kortom, dit instrument biedt, mits de voorwaarde van algemeen belang, de mogelijkheid om actief gronden te verwerven, ook al staan deze niet te koop.



**LEES HIER MEER OVER RECHT
VAN VOORKOOP.**



**MEER OVER ONTEIGENING
VIND JE HIER.**

3. HER- EN RUILVERKADELING, GRONDRUIL, PUBLIEKE GRONDBANK

Een derde optie om de eigen grondpositie te versterken is om gronden te ruilen. Grondruil vertrekt van de eigen, publieke vastgoedportefeuille. Te overwegen valt om een lokale grondbank op te richten. Dit maakt het mogelijk om publieke gronden in te brengen, en zo nodig strategisch in te ruilen voor het uitbouwen van een grondpositie in een specifiek gebied. In sommige gevallen wordt een publieke grondbank samengesteld door grondposities van diverse overheden en actoren, om samen nog sterker te kunnen wegen op de vastgoedmarkt.

4. CONTRACTUELE AANKOOPOPTIE

Een laatste mogelijkheid is om te werken met aankoopopties voor strategisch gelegen gronden of panden die de gemeente graag zou inzetten voor betaalbaar wonen. Als de gemeente een optie van een private eigenaar heeft gekregen, dan kan ze een grondprijs en verkoopvoorwaarden voor een afgesproken periode ‘vastklikken’ en vervolgens op zoek gaan naar een bouwheer voor het gewenste project. Vaak betaalt de gemeente dan een waarborgsom die het risico voor de verkoper dekt voor de periode dat die de grond niet ‘vrij’ kan verkopen. Het is daarom aan te raden om deze aanpak enkel in te zetten voor locaties waar de gemeente een duidelijke visie op de gewenste ontwikkeling heeft. Een (inter)gemeentelijk inschrijvingsregister met geïnteresseerden in een betaalbare woning kan de risico's voor een bouwheer beperken. Bij een akkoord tussen de gemeente en een bouwheer geeft de gemeente de optie door zodat de bouwheer de grond kan aankopen onder de afgesproken voorwaarden.

PRAKTIJKVOORBEELD

VOORKOOPRECHT VOOR SOCIAAL WONEN, SCHOTEN, PELT, NIEL EN HEIST-OP-DEN-BERG

Op diverse plaatsen in Vlaanderen gebruiken lokale besturen en woonmaatschappijen het voorkeepsrecht om strategisch gronden en woningen te verwerven. Voorbeelden in de gemeenten Schoten, Pelt, Niel en Heist-op-den-Berg tonen hoe deze aanpak het sociale en betaalbare woonaanbod kan verruimen en bestaande wijken kan opwaarderen. In alle gemeenten werkten de gemeente en de woonmaatschappij samen bij het verwerven van de panden en het realiseren van nieuwe woningen.

Voorbeeld 1: voorkeepsrecht op leegstandsregister in Schoten. In de Paalstraat in de dorpskern van Schoten gebruikte sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning (inmiddels opgegaan in woonmaatschappij De Voorkempen) het voorkeepsrecht om panden op het leegstandsregister te verwerven. De woonmaatschappij sloopte de panden om plaats te maken voor twintig sociale huurappartementen. Het kernversterkende woonproject is vanaf 2024 bewoond.

Voorbeeld 2: voorkeepsrecht op woonpercelen in afgebakende kern van Pelt. De gemeente Pelt keurde eind 2023 een voorstel goed waarmee een voorkeepsrecht geldt op alle in woongebied gelegen percelen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van de gemeente. Hoewel Pelt zijn Bindend Sociaal Objectief heeft bereikt, wil het in eenzelfde tempo sociale woningen blijven realiseren en aanbieden. Via het voorkeepsrecht op aantrekkelijke gronden kan de woonmaatschappij of gemeente bijkomende sociale huisvesting realiseren binnen de kernen.

Voorbeeld 3: voorkeepsrecht op wederinkoop sociale woningen in Niel en Heist-op-den-Berg. De gemeenten Niel en Heist-op-den-Berg zetten het voorkeepsrecht in voor het aankopen van eerder verkochte sociale woningen op wijkniveau. Deze 'wederinkoop' vergemakkelijkt niet alleen de uitbreiding van het sociale woonaanbod, maar ook toekomstige wijkrenovaties. Door versnipperd eigenaarschap te voorkomen kunnen collectieve renovaties eenvoudiger en efficiënter worden gerealiseerd.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het voorkooprecht is bijzonder geschikt om het aanbod van sociale woningen doelgericht uit te breiden.
- Een lokaal bestuur kan het instrument ook inzetten om een strategische grondpositie te verwerven ten behoeve van betaalbare woonprojecten, anders dan sociale huur.
- Door (weder)inkoop en clustering van woningeigendommen kunnen gemeenten en woonmaatschappijen eigendomsstructuren 'ontsnipperen' en zo collectieve renovaties eenvoudiger realiseren.



▲ Meergezinswoning in de Paalstraat in Schoten ontworpen door atelier MA+P. © Jolien Fagard

PRAKTIJKVOORBEELD

ONTEIGENING VOOR WIJKRENOVATIE KASTEELPLEIN, LINT

Voor de ambitieuze renovatie van sociale woonwijk Kasteelplein in Lint maakte de gemeente strategisch gebruik van onteigening om een aantal woningen in versnipperd eigendom samen te brengen. Deze aanpak maakte ruimte voor meer gestapelde woningen, buurtparkjes en een betere aansluiting op het Gemeentepark, waardoor de verouderde wijk is getransformeerd tot een toekomstbestendige en leefbare woonomgeving.

De wijk Kasteelplein in Lint telde oorspronkelijk 240 veelal verouderde sociale huurwoningen, gebouwd tussen 1922 en 2014. Een grondige renovatie was noodzakelijk, maar de versnipperde eigendomsstructuur, veroorzaakt door eerdere verkopen via het inkooprecht, bemoeilijkte de plannen.

Sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning (inmiddels opgegaan in woonmaatschappij Thuisrand) werkte samen met het gemeentebestuur aan een masterplan via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. In het masterplan is geopteerd voor de afbraak van de oudste woningen, met ruimte voor nieuwe compacte woningen en groene assen die de wijk verbinden met het Gemeentepark. Het plan creëerde ongeveer 80 extra woongelegenheden en verbeterde de leefkwaliteit met nieuwe groenaanleg.

Om het plan te realiseren zag de gemeente zich genoodzaakt om vijftien woningen te verwerven, die op een cruciale locatie stonden. Tien woningeigenaars verkochten vrijwillig aan de actuele marktwaarde, zoals bepaald in een schattingsverslag. Voor vijf woningen kon de gemeente na een half jaar onderhandelen geen akkoord vinden. Daarop besliste het gemeentebestuur om een onteigeningsprocedure op te starten met het oog op de realisatie van de wijkrenovatie. Hoewel de procedure uiteindelijk niet officieel werd opgestart, was de intentie om te onteigenen doorslaggevend om de laatste eigenaars te overtuigen. Boven op de marktwaarde hadden de eigenaren recht op een wederbeleggingsvergoeding voor tussenkomst in de notaris-kosten, de registratiebelasting en de overschrijvingskosten, zoals voorzien in de onteigeningsprocedure.

De renovatie van de wijk Kasteelplein was een gezamenlijke inspanning van De Ideale Woning, die de gesprekken met de eigenaars voerde en het masterplan coördineerde, en het gemeentebestuur van Lint, dat de wederinkoop ondersteunde en de beslissing nam om een onteigeningsprocedure te starten.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Steden en gemeenten kunnen in functie van het realiseren van sociaal en betaalbaar wonen eigendommen onteigenen, zoals voorzien in het decreet over onteigening voor het algemeen nut.
- Soms is het cruciaal om versnipperde eigendommen te verwerven om voldoende gronden en panden bijeen te brengen voor een ambitieus renovatietraject.
- In sommige gevallen volstaat de beslissing om een onteigeningsprocedure op te starten om eigenaren te overhalen hun pand of grond te verkopen aan een correcte vergoeding.



LEES HIER MEER OVER DE
WIJKHERONTWIKKELING
IN LINT.



▲ Het ontwerp voor sociale woonwijk Kasteelplein in Lint, ontworpen door Metapolis en Studio Thomas Willemse. © Mathias Van Rossen

PRAKTIJKVOORBEELD

AANKOOPOPTIE VOOR PAROCHIEZAAL, SINT-PIETERS-LEEUEW

Het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw sloot een aankoopoptie af op de parochiezaal van Negenmanneke om deze strategische locatie te behouden voor het algemeen belang en toekomstige gemeenschapsfuncties.

In maart 2023 gaf het bisdom aan de parochiezaal van de Sint-Stevensparochie in de wijk Negenmanneke en de bijhorende parking te willen verkopen. Het pand ligt in een dichtbebouwde wijk met weinig gemeenschapsruimte. Met de aankoopoptie wil de gemeente vermijden dat de locatie in private handen valt en verloren gaat voor publieke doeleinden.

Sint-Pieters-Leeuw heeft door het afsluiten van de optieovereenkomst de verkoop bevroren tot januari 2026. Dat geeft het volgende gemeentebestuur tijd om de nieuwe bestemming van de parochiezaal vast te leggen. Het bisdom stemde in met een eenzijdige optie, waardoor de gemeente het perceel tot januari 2026 kan aankopen voor een overeengekomen prijs van 900 000 euro. Daarnaast nam het gemeentebestuur 1 000 000 euro op in de begroting voor 2025, zodat het nieuwe bestuur de aankoopoptie snel kan lichten indien gewenst.

De aankoopoptie voorkomt niet alleen de verkoop aan een private partij, maar biedt ook mogelijkheden voor tijdelijke invulling. Zo wordt de parking vanaf september 2024 gebruikt door personeel van een nabijgelegen school en dienstencentrum, wat bijdraagt tot geclusterd parkeren en de parkeerdruk in de wijk vermindert.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het afsluiten van een aankoopoptie geeft gemeenten tijd en flexibiliteit om strategisch waardevolle locaties veilig te stellen, ook tijdens een bestuurswissel.
- Door de beslissing over te laten aan het volgende bestuur wordt politieke continuïteit gewaarborgd, terwijl de locatie tijdelijk wordt beschermd tegen private verkoop.
- Tijdelijk gebruik en tijdelijke maatregelen kunnen al een positieve impact hebben op de gemeenschap, terwijl de definitieve bestemming wordt bepaald.
- Het tijdig voorzien van een budget maakt het voor een nieuw bestuur eenvoudiger om over te gaan tot aankoop.

ACTIE 4

FONDS

BETAALBAAR

WONEN

Om betaalbare huisvesting te creëren zijn investeringen nodig. Daarom kan een gemeente een fonds voor betaalbaar wonen oprichten, dat specifiek gericht is op het creëren van een betaalbaar woonaanbod.

Veel gemeenten hebben niet de middelen om snel in te spelen op kansen die zich voordoen om te wegen op de betaalbaarheid van wonen, bijvoorbeeld de aankoop van goed gelegen percelen. Een fonds stelt gemeenten in staat om sneller te handelen en extra personeel in te zetten wanneer nodig. Het biedt ook de mogelijkheid om structureel te investeren in betaalbaar wonen, zonder afhankelijk te zijn van ruimte binnen de jaarlijkse begroting. Zo kunnen gemeenten met een fonds een betaalbaar verhuurkantoor opzetten, een projectmedewerker betaalbaar wonen aanstellen, de loketwerking voor kwetsbare huurders uitbreiden of een woonvisie opmaken.

Hoe kan een lokaal bestuur een fonds voor betaalbaar wonen aanleggen?

1. HERSCHAT DE KADASTRALE INKOMENS

De kadastrale inkomens (KI) vormen de basis voor de onroerende voorheffing, maar zijn sinds 1975 enkel maar geïndexeerd. Veel woningen zijn de laatste vijftig jaar gerenoveerd of beter uitgerust, waardoor het KI niet meer strookt met de werkelijke vastgoedwaarde. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden eventuele wijzigingen, zoals een extra badkamer of bijkomende woonvertrekken, door de gemeente doorgegeven aan de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie (AAPD) van de FOD Financiën (het vroegere kadaster). Als een renovatie niet vergunningsplichtig is, wordt van burgers verwacht dat ze dit zelf doen, maar dat gebeurt

vaak niet. Door een herziening van de kadastrale inkomens kunnen gemeenten meer inkomsten genereren via de opcentiemen, en deze middelen reserveren voor betaalbare woonprojecten. Elk eigendom naar zijn huidige waarde belasten is in principe ook eerlijker. Het betekent dat woning-eigenaren van vastgoed dat de afgelopen jaren in waarde is gestegen, niet langer profiteren door een laag KI te blijven betalen.

2. HEF GEDIFFERENTIEERDE OPCENTIEMEN OP DE ONROERENDE VOORHEFFING

De onroerende voorheffing is een jaarlijkse belasting op onroerende goederen die in het Vlaams Gewest liggen. Steden en gemeenten kunnen een toeslag op het basistarief van deze onroerende voorheffing innen om hun werking te financieren. Sinds 2019 kunnen gemeenten deze 'opcentiemen' op de onroerende voorheffing differentiëren voor specifieke locaties of categorieën, zoals bedrijventerreinen, onbebouwde percelen of kadastrale inkomensgroepen. Dat biedt een extra mogelijkheid om middelen te genereren voor betaalbaar wonen. Het is raadzaam om eerst de kadastrale inkomens te actualiseren en daarna gedifferentieerde opcentiemen in te voeren, zodat de inkomsten gericht kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld de aankoop van gronden of het oprichten van een betaalbaar verhuurkantoor.

3. STIMULEER BETAALBAAR WONEN MET LOKALE BELASTINGEN OP MAAT

Tot slot kunnen lokale besturen ook belastingen heffen op verkavelingen of ontwikkelactiviteiten, om zo de extra gemeentelijke kosten voor de aanleg van nieuwe wegen of openbaar domein te compenseren. Een deel van deze inkomsten kan naar een fonds betaalbaar wonen vloeien. Andere bekende voorbeelden van lokale belastingen zijn de heffing op leegstand, verwaarlozing en onbewoonbare panden. Gemeentebelastingen zijn eenvoudiger en uniformer toe te passen dan stedenbouwkundige lasten. Bovendien genereren ze voorspelbare inkomsten die gemeenten kunnen reserveren voor betaalbaar wonen. Door sociale en betaalbare woningen vrij te stellen van deze belasting kan het aantrekkelijker worden voor ontwikkelaars om betaalbare woonprojecten te realiseren.

PRAKTIJKVOORBEELD

HERSCHATTING KADASTRALE INKOMENS, IGEMO EN LOKALE BESTUREN

Verschillende gemeenten in de provincie Antwerpen werken samen met intercommunale IGEMO om de kadastrale inkomens (KI) te herschatten. Die waren al decennia niet aangepast. Zo wordt de actuele vastgoedwaarde de basis van een correcte onroerende voorheffing. Die inkomsten kunnen de gemeenten inzetten om betaalbaar wonen te stimuleren.

De stad Lier en de gemeenten Berlaar, Putte en Sint-Katelijne-Waver hebben het proces tot het herschatten van de kadastrale inkomens gestart in samenwerking met IGEMO. De intercommunale coördineert de samenwerking tussen de gemeenten en de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), die verantwoordelijk is voor de schattingen. IGEMO stuurt vragenlijsten naar eigenaars van panden zonder centrale verwarming of badkamer om gegevens te verzamelen over de huidige staat van de woningen. De AAPD werkt op basis van die informatie de kadastrale inkomens bij. Bij non-respons of twijfelgevallen voert IGEMO ook huisbezoeken uit. De gemeenten nemen de administratieve afhandeling voor hun rekening en zorgen voor de nodige communicatie met de inwoners.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het herschatten van de kadastrale inkomens vergt een langetermijnvisie en eenmalige investering van het lokale bestuur. Die betaalt zich jaarlijks terug met verhoogde opbrengsten uit de onroerende voorheffing.
- De samenwerking met een intercommunale zoals IGEMO maakt het proces efficiënter en zorgt voor een betere afstemming met de AAPD.



**MEER WETEN OVER DE
HERSCHATTING VAN
KADASTRALE INKOMENS?
LEES ER MEER OVER IN
DIT ARTIKEL (PDF).**

PRAKTIJKVOORBEELD

REKENVOORBEELD GEDIFFERENTIEERDE OPCENTIEMEN, GEMEENTE VERZONNEGEM

Het team Data & Analyse van de provincie Antwerpen heeft een rekenvoorbeeld ontwikkeld voor de fictieve gemeente 'Verzonnegem'. Dit model toont hoe gemeenten het genereren van inkomsten via gedifferentieerde opcentiemen op de onroerende voorheffing strategisch kunnen inzetten voor betaalbaar wonen.

Het voorbeeld van Verzonnegem is gebaseerd op een gemeente met een voor de provincie Antwerpen mediane opbrengst uit de onroerende voorheffing. In deze fictieve gemeente betaalt het laagste kwart van de kadastrale inkomens het gemeentelijke basistarief voor opcentiemen, voor elk kwart daarboven komt daar 1% bij. Op deze manier worden bescheiden eigendommen ontzien en betalen de eigenaars van grotere eigendommen iets meer. Instellingen zoals rusthuizen en woonmaatschappijen zijn uitgesloten van de regeling, omdat zij al bijdragen aan huisvesting met sociale doelstellingen. Met deze parameters zou de fictieve gemeente jaarlijks 202 000 euro extra inkomsten genereren.

De gemeente Verzonnegem is fictief, maar opcentiemen kunnen worden gedifferentieerd door alle gemeenten in Vlaanderen. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het bepalen van de criteria voor differentiatie op basis van kenmerken uit het kadaster door een lijst met percelen en bijbehorende opcentiemen door te geven aan de Vlaamse Belastingdienst, die de onroerende voorheffing inclusief opcentiemen int en daarna doorstort aan de gemeenten. Omdat het gelijkheidsbeginsel een belangrijk principe is bij het heffen van belastingen moet de gemeente grondig motiveren waarom bepaalde eigendommen via de opcentiemen zwaarder belast worden. De Vlaamse Belastingdienst verleent technisch advies over de uitvoerbaarheid.

Voor een proefberekening en meer informatie over wat het differentiëren van opcentiemen kan betekenen, kunnen steden en gemeenten terecht bij de dienst Wonen van de provincie Antwerpen.



**LEES HIER MEER OVER HET DIFFERENTIËREN
VAN GEMEENTELIJKE OPCENTIEMEN OP DE
ONROERENDE VOORHEFFING.**

PRAKTIJKVOORBEELD

GEMEENTELIJKE BELASTINGEN, EDEGEM EN GEEL

Verskillende Vlaamse gemeenten passen gemeentebelastingen toe op vastgoedontwikkelingen en bestemmingswijzigingen om meer inkomsten te genereren voor betaalbaar wonen. Deze belastingen zorgen ervoor dat de baten van vastgoedontwikkeling deels terugvloeien naar de gemeenschap.

Voorbeeld 1: waardevermeerderingstaks in Edegem. In 2022 voerde de gemeente Edegem een belasting in op de waardevermeerdering van percelen bij bestemmingswijzigingen. Wanneer een perceel van bestemming verandert door een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), een herziening van stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een afwijkende omgevingsvergunning, heft de gemeente een eenmalige belasting van 20% op de waardestijging. Een beëdigd schatter staat in voor het bepalen van de waardestijging. Wanneer de bestemmingswijziging minder dan 25% van het perceel of minder dan 200 m² betreft, is die vrijgesteld van belasting.

Voorbeeld 2: gemeentebelastingen in Geel. De stad Geel past verschillende belastingen toe op vastgoedontwikkelingen, die bedoeld zijn om de extra gemeentelijke lasten van grote projecten te compenseren. Deze belastingen omvatten:

- **Belasting op verkaveling van gronden:** een belasting van 1 euro per m² en 1000 euro per kavel wordt geheven op de verkaveling van gronden, behalve op kavels voor sociale huisvesting.
- **Belasting op meervoudige woningbouwprojecten:** voor woningbouwprojecten met meer dan twee wooneenheden wordt een belasting geheven van 35 euro per m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Sociale woongelegenheden zijn vrijgesteld van deze belasting en passiefbouwprojecten krijgen een belastingreductie van 50%.
- **Belasting op grote bouwprojecten:** grote projecten zoals hotels, kantoren en handelszaken worden belast met 35 euro per m² BVO. Sociale woningen binnen gemengde projecten en voorzieningen zoals scholen, woonmaatschappijen en zorginstellingen zijn vrijgesteld.



LEES MEER OVER DE
CASE IN EDEGEM.



HIER VIND JE
MEER OVER DE
GEMEENTEBELASTING
IN GEEL.

WERF 4

ACTIVEER PUBLIEKE EN PRIVATE GRONDEN EN PANDEN

ACTIE 5 PATRIMONIUM- STUDIE

Door middel van een patrimoniumstudie kunnen gemeenten alle publieke panden en gronden in kaart brengen en een langetermijnvisie ontwikkelen. Door publiek vastgoed strategisch te beheren kunnen gemeenten bijdragen aan betaalbaar wonen en andere maatschappelijke doelstellingen.

Veel gemeenten beschikken over een aanzienlijk patrimonium van gebouwen en gronden die niet altijd optimaal worden ingezet. Een patrimoniumstudie biedt de mogelijkheid om de gronden en panden van de stad of gemeente op een systematische manier te inventariseren en documenteren. Ook de gronden en panden van semipublieke organisaties, zoals OCMW's, kerkfabrieken of middenveldorganisaties, kunnen zo op basis van een analyse van hun huidige staat en functie, en in relatie tot hun ruimere omgeving, in kaart gebracht worden. Door het beschikbare aanbod te koppelen aan de (huidige en toekomstige) ruimtelijke behoeften kan een lokaal bestuur op een onderbouwde manier kwalitatieve en toekomstgerichte beleidskeuzes maken. Dergelijke aanpak overstijgt ad-hocbeslissingen of een gebouw-per-gebouw benadering, en maakt het mogelijk om op een toekomstgerichte manier publieke panden en gronden in te zetten voor maatschappelijke doeleinden, zoals de creatie van betaalbaar wonen.

Kortom, met een patrimoniumstudie kunnen gemeenten de mogelijkheden verkennen om betaalbaar wonen te stimuleren, door het potentieel van publieke gronden en panden beter te benutten.

Leegstaand of onderbenut patrimonium kan worden herbestemd tot sociale of betaalbare huisvesting en gronden kunnen een hefboom vormen voor diverse formules, zoals ontwikkeling via een woonmaatschappij of een CLT-stichting, grondruil, verkoop onder voorwaarden of private woonontwikkeling. De inzichten uit de patrimoniumstudie voeden idealiter de woonstudie en woonvisie en vice versa (zie actie 1 Woonstudie en 2 Woonvisie).

Hoe kan een lokaal bestuur met de patrimoniumstudie aan de slag?

1. INVENTARISEER EN ANALYSEER GEMEENTELIJK PATRIMONIUM

Maak een gedetailleerde inventaris op van alle gemeentelijke eigendommen, inclusief panden, gronden en verouderde infrastructuur.

Maak een meerledige analyse om te bepalen welke panden en gronden kansen bieden voor betaalbaar wonen of andere functies, zoals groen of gemeenschapsvoorzieningen. Belangrijke parameters zijn (de bouwfysische staat van) het gebouw, de relatie tot de buurt, de werking, de beleving, en de (financiële) middelen.

Werk op verschillende schaalniveaus (micro, meso en macro): besteed daarbij aandacht aan het gebouw of de grond zelf, de manier waarop het pand of de grond deel uitmaakt van de ruimere omgeving, en de manier waarop het gehele patrimonium een positieve bijdrage kan leveren voor de gemeente.

Werk samen met externe experts, zoals architecten, stedenbouwkundigen en vastgoedexperts, voor een grondige evaluatie van de staat en het toekomstpotentieel van het patrimonium.

2. INTEGREER BETAALBAAR WONEN IN DE DOELSTELLING

Integreer betaalbaar wonen als expliciete doelstelling in de patrimoniumstudie. Bepaal welke eigendommen geschikt zijn om betaalbare woongelegenheden te realiseren.

Onderzoek locaties die geschikt zijn voor herbestemming of verdichting, bijvoorbeeld oude scholen, sportterreinen of leegstaande gemeentelijke gebouwen.

Ontwikkel een financieel plan en investeringsstrategie om de uitvoering te ondersteunen, inclusief subsidies of herinvesteringen van opbrengsten of besparingen die gerealiseerd worden via vastgoedoperaties (verhuur, verkoop, energiebesparende maatregelen, enzovoort).

3. WERK SAMEN MET LOKALE PARTNERS

Betrek woonmaatschappijen, publieke of semi-publieke partners, middenveldinitiatieven en projectontwikkelaars bij de implementatie van de patrimoniumstudie.

Onderzoek mogelijkheden om kerkelijk of schoolpatrimonium te integreren in de visie, zoals het herbestemmen van kerken, pastorieën of oude schoolgebouwen.

Creëer draagvlak en stimuleer samenwerking met maatschappelijke organisaties, verenigingen en inwoners om eigendommen in te zetten voor gemeente en duurzame ontwikkelingen.

ACTIE 6

LEEGSTANDS- HEFFING

Het invoeren van een leegstandsheffing biedt lokale besturen de mogelijkheid om leegstaande woningen en gebouwen te registreren en te belasten. Dit stimuleert eigenaren om hun eigendommen opnieuw in gebruik te nemen. Leegstandsheffing is een belangrijke hefboom om de wooncrisis aan te pakken door het beschikbare woningaanbod te vergroten en onbenutte ruimte te hergebruiken.

Langdurige leegstand veroorzaakt verloedering van buurten, verhoogt het onveiligheidsgevoel en beperkt de beschikbaarheid van woningen. Door leegstand actief aan te pakken kunnen lokale besturen niet alleen de woningvoorraad optimaliseren, maar ook bijdragen aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Bovendien kan een heffing eigenaars motiveren om hun panden sneller te renoveren, verkopen of verhuren, wat zowel maatschappelijke als economische voordelen oplevert.

De meeste Vlaamse steden en gemeenten hanteren al een leegstandsregister en een heffing op leegstand. De opmaak van een woonvisie (zie actie 2 Woonvisie) biedt een kans om de leegstandsheffing te herbekijken en gericht in te zetten voor betaalbaar wonen. Door strategische keuzes te maken bij het opstellen van het leegstandsreglement, het beheer van het leegstandsregister en het gebruik van inkomsten, kunnen gemeenten de impact van deze heffing maximaliseren.

Hoe kan een lokaal bestuur een leegstandsheffing maximaal inzetten voor betaalbaar wonen?

1. GEBRUIK HET LEEGSTANDSREGISTER STRATEGISCH ALS BASIS VOOR HEFFINGEN ÉN BELEIDSSTURING

Registratie als beleidsinstrument: door een gedetailleerd overzicht te creëren van leegstaande woningen en gebouwen kunnen gemeenten prioritaire panden identificeren voor betaalbare woningbouw of herbestemming.

Koppeling met ander beleid: de gemeente kan het register inzetten als databron voor strategische keuzes binnen een lokaal woonbeleid, zoals het gericht stimuleren van betaalbaar wonen op kernlocaties.

2. MAAK GEBRUIK VAN DIFFERENTIATIE IN BELASTINGTARIEVEN

Progressieve tarieven: gemeenten kunnen hogere tarieven instellen voor langdurige leegstand, om eigenaars te motiveren panden sneller in gebruik te nemen.

Strategische zones: gemeenten kunnen hogere tarieven hanteren voor leegstand in kerngebieden of woonzones, waar de nood aan betaalbare woningen groter is.

Argumentatie: de differentiatie van belastingtarieven moeten gemeenten steeds grondig kunnen beargumenteren vanuit het gemeentelijk beleid, omdat het afwijkt van het gelijkheidsbeginsel.

3. ZET STIMULERENDE VRIJSTELLINGEN IN ZOALS TIJDELIJK SCHRAPPEN BIJ GEBRUIK VOOR BETAALBAAR WONEN

Eigenaren motiveren: gemeenten kunnen de woning schrappen uit het leegstandsregister als die wordt verhuurd aan een woonmaatschappij of als er een renovatietraject aan de gang is gericht op betaalbare huur.

Duidelijke voorwaarden stellen: gemeenten kunnen expliciteren dat er maximale huurprijzen gelden of dat de verhuur via een sociaal verhuurkantoor moet plaatsvinden om in aanmerking te komen voor een vrijstelling van leegstandsheffing.

4. ZET INKOMSTEN UIT DE HEFFING IN VOOR BETAALBAAR WONEN

Hoewel dat niet expliciet in de regelgeving is bepaald, biedt leegstandsheffing een kans om de inkomsten te koppelen aan betaalbare huisvesting:

Gemeenten kunnen de inkomsten uit de heffing reserveren voor renovatie- of herbestemmingsprojecten die bijdragen aan betaalbaar wonen.

Heldere communicatie over het verband tussen de leegstandheffing en het realiseren van meer betaalbare woningen kan helpen om het draagvlak voor de heffing te vergroten.

ACTIE 7

TER BESCHIK- KING STELLEN VAN GROND ONDER VOORWAARDEN

Het onder voorwaarden ter beschikking stellen van publieke gronden is een krachtige manier om betaalbaar wonen te realiseren. Door strategisch gebruik te maken van publieke gronden kunnen lokale besturen specifieke voorwaarden opleggen. Op die manier houden ze controle over de verkoopprijs en toewijzing. Dit garandeert niet alleen betaalbaarheid van wonen, maar gaat ook speculatie tegen.

In Vlaanderen zijn grondprijzen relatief hoog en wegen ze zwaar door in de prijs van woningen. Gemeenten die eigen gronden of panden strategisch willen inzetten, kunnen die laten ontwikkelen onder specifieke voorwaarden, afgestemd op de betaalbaarheid van woonprojecten. Dat is met name interessant als een bestuur geen sociale woningen wil realiseren en niet wil werken met een langdurige erfpachtconstructie. Het biedt lokale besturen de kans om zelf invloed uit te oefenen op de woningmarkt door maatschappelijke meerwaarde te realiseren, en tegelijk kunnen ze de realisatie van het bouwproject uit handen geven aan derden (bijvoorbeeld een CLT-stichting of private ontwikkelaar).

Door gronden in eigendom te houden en enkel onder voorwaarden vrij te geven hebben steden en gemeenten directe controle over wie er bouwt en met welk doel. Zo beïnvloeden ze ook de prijs-categorie van de woningen. Wanneer gemeenten bij het te koop aanbieden van de grond een vaste grondprijs instellen, kunnen ze bovendien de selectie maken van kandidaat-kopers op basis van kwaliteitscriteria, zoals vastgesteld in de voorwaarden. Dat biedt niet alleen kansen om woningen betaalbaar te maken, maar ook om bij woonprojecten te sturen op duurzaamheid en kwaliteit. Zo kan een stad of gemeente eisen dat woningen beschikbaar blijven voor de lokale

bevolking, financiële speculatie tegengaan via wederverkoopvoorwaarden en betaalbaarheid op lange termijn afdwingen.

Hoe kunnen lokale besturen gronden ter beschikking stellen onder voorwaarden?

1. INVENTARISEER GESCHIKTE GRONDEN EN BEPAAL BELEIDSDOELSTELLINGEN

Lokale besturen kunnen beginnen met het in kaart brengen van eigen gronden en patrimonium en die van semipublieke organisaties zoals OCMW's, kerkfabrieken of middenveldorganisaties, via een patrimoniumstudie (zie actie 5 Patrimoniumstudie). De inventaris biedt een overzicht van locaties die strategisch ingezet kunnen worden voor betaalbare woningen.

2. STEL AL VOORWAARDEN TIJDENS DE ONDERHANDELINGSFASE

Het is van belang om voorafgaand aan de verkoop of het ter beschikking stellen van een site of pand al voorwaarden te bepalen voor wat betreft de programmatische en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Naast het opleggen van een minimum percentage sociale huisvesting of betaalbare woningen kunnen ook andere kwaliteitscriteria worden toegevoegd, zoals het verbeteren van de doorwaadbaarheid van de site, het publiek toegankelijk maken van de site, het vergroenen van de site, duurzaam materiaalgebruik en het creëren van een buurtvoorziening (zie actie 11 Onderhandelingsstedenbouw).

3. LEG VOORWAARDEN VAST BIJ VERKOOP OF ERFPACHT VAN GRONDEN

Bij de verkoop of uitgifte in erfpacht van gronden kunnen de betrokken gemeente en koper of erfpachtnemer in een contract voorwaarden vastleggen die het resultaat zijn van onderhandelingen, om erover te waken dat de koper de voorwaarden ook bij de realisatie daadwerkelijk respecteert.

Mogelijke voorwaarden zijn:

- maximale verkoop- of huurprijzen voor woningen
- verplichte realisatie van sociale woningen of budgethuurwoningen (zie actie 16 Budgethuur)
- toewijzingscriteria voor specifieke doelgroepen, zoals gezinnen met middeninkomens, bewoners met lokale binding, enzovoort.

4. VERMIJD IRREËLE VERWACHTINGEN OVER DE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN DOOR EEN TE HOGE VERKOOPPRIJS VAN EEN GROND OF PAND

Bij de verkoop of het ter beschikking stellen van panden of gronden, met als doel om een woningbouwproject te realiseren (via publiek-private samenwerking, publiek-publieke samenwerking, of tussen private eigenaren), kunnen voorafgaand afspraken gemaakt worden over sociale of betaalbare woningbouw, of andere maatschappelijke doelstellingen. Het maken van heldere afspraken over de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden van een site of gebouw vermindert het risico dat gronden of panden te duur verkocht worden aan geïnteresseerde kopers, waardoor er irreële verwachtingen ontstaan op basis van de verkoopprijs. Zo kan een verkoop of gebruik onder voorwaarden, waarbij duidelijke afspraken zijn gemaakt, bijdragen tot een realistische prijszetting met een positieve impact op de betaalbaarheid van de woningen.

PRAKTIJKVOORBEELD

AANPAK VLAANDEREN BOUWT

Vlaanderen Bouwt (Vlabo) begeleidt als projectregisseur publieke en particuliere grondeigenaars bij het realiseren van een betaalbaar woonaanbod, zoals koopwoningen, assistentiewoningen en huurwoningen. De vzw maakt daarbij gebruik van een erfpachtconstructie waarmee gemeenten controle houden over de verkoopprijs van de woningen.

De aanpak van Vlabo toont hoe een combinatie van grondbeheer en projectregie een lokaal bestuur helpt om betaalbare woningen te realiseren. Voor de realisatie van koopwoningen op grond van een gemeente werkt Vlabo met een projectaanpak waarbij het lokale bestuur de grondprijs en de doelgroep al in de beginfase vastlegt. Toekomstige kopers moeten aan een aantal voorwaarden voldoen, ze moeten bijvoorbeeld vallen binnen inkomensgrenzen, een lokale binding aantonen en de woning kopen als enig eigendom.

Vlabo organiseert voor elk woningbouwproject een wedstrijd voor bouwteams, waarin architecten en aannemers samen een ontwerp met prijscalculatie indienen. Een expertencommissie beoordeelt de inzendingen op hun kwaliteit en haalbaarheid. Na de selectie geeft de gemeente voor een periode van drie jaar recht van opstal aan de aannemer, waardoor die zonder grondaankoop kan bouwen. De grond blijft op die manier tijdens de bouwfase in handen van de gemeente, zodat de grondprijs niet aan speculatie onderhevig is. De aannemer treedt op als ontwikkelaar, zorgt voor de voorfinanciering van de bouw en de promotie en verkoop aan de vastgestelde doelgroep. De aannemer verkoopt de woningen of appartementen, en het lokale bestuur verkoopt het bijhorende perceel of grondaandeel, waarmee het recht van opstal afloopt. Een gemeente kan er ook voor kiezen om de grond in erfpacht te geven en niet te verkopen (zie actie 14 Erfpacht- en opstalrecht).

Deze werkwijze geeft je voor aanvang van het project inzicht in de realisatie- en verkoopkosten. De grondprijs blijft tijdens het project immers vastliggen, ook als de woningen erg gegeerd zouden zijn. Zo worden prijsuitschieters als gevolg van marktwerking gedempt en houdt de gemeente als grondeigenaar controle over de uiteindelijke betaalbaarheid van de gerealiseerde woningen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het op voorhand vastleggen van de grondprijs voorkomt latere stijgingen van verkoopprijzen.
- Door vooraf voorwaarden vast te leggen voor gebruik, (weder)verkoop en toewijzing kan het project nauwkeurig worden afgestemd op de juiste doelgroep, wat langdurige betaalbaarheid en toegankelijkheid garandeert.
- De betrokkenheid van een projectregisseur en een deskundige selectiecommissie bevordert kwaliteit en kostenefficiëntie in elke projectfase.



ONTDEK MEER PROJECTEN
VAN VLAANDEREN BOUWT.



◀▼ Vlabo-project d'Nieuwe Pastorij, Booischot, ontworpen door met zicht op zee architecten.
◀© met zicht op zee architecten
▼© Hugo Van Beveren



WERF 5

VERDICHT GERICHT ÉN BETAALBAAR

ACTIE 8 INSTRUMENTA- RIUM VAN RUIMTE- LIJKE ORDENING

De instrumentenkoffer van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen biedt geen directe recepten voor betaalbaar wonen. Het realiseren van sociale of betaalbare woningen is veeleer afhankelijk van grondpositie dan van stedenbouwkundige voorschriften. Toch biedt het inzetten van het bestaande instrumentarium van ruimtelijke ordening, zoals het gemeentelijk beleidsplan ruimte, het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en eventueel een woningtypetoets aanvullende mogelijkheden om via regelgeving, voorschriften en richtlijnen te sturen op het gewenste woningaanbod.

Gemeenten kunnen inspelen op de ontwikkeling van het woningaanbod via het bestaande instrumentarium van ruimtelijke ordening dat hiervoor verschillende mogelijkheden biedt. Ten eerste kan een gemeente via een gemeentelijk beleidsplan ruimte ambities opnemen met betrekking tot het gewenste woningaanbod. Zo kan ze doelstellingen vooropstellen op het vlak van bijkomende sociale of betaalbare woningen, maar er zijn ook andere aandachtspunten mogelijk, zoals de realisatie van bijkomende seniorenhuisvesting. Daarnaast kan een beleidsplan ruimte gewenste locaties voor ontwikkeling bevatten, door bijvoorbeeld in te zetten op verdichtende vervangingsbouw op centraal gelegen en goed bereikbare locaties.

Ten tweede kan een lokaal bestuur sturen op de gewenste woningontwikkeling via het vastleggen van bestemmingszones voor sociaal of betaalbaar wonen in een RUP. Ook mogen gemeenteraden beslissen om een goed gelegen woonreservegebied (gedeeltelijk) vrij te geven voor het realiseren van sociale woningen in het kader van het bindend sociaal objectief. Maar het succes hiervan hangt sterk af van wie de grond in handen heeft. Soms proberen lokale besturen ook om betaalbaarheid na te streven door maximumoppervlakten voor woningen in een RUP vast te leggen. Dat kan ten koste gaan van woonkwaliteit. Een RUP dat vanaf het begin 'dichtgetimmerd' wordt met voorschriften over woninggrootte en afwerkingsniveau biedt weinig onderhandelingsruimte in het gesprek met grondeigenaren en ontwikkelaars. De gemeente kan wel een aantal algemene principes hanteren bij het opstellen van stedenbouwkundige voorschriften en het verlenen van omgevingsvergunningen die het realiseren van een project met betaalbare woningen bevorderen. Via het inzetten van een RUP kunnen lokale besturen ook bijdragen aan verdichting en sturen op ontwikkeling van kernversterkende locaties. Tegelijk wordt zo de open ruimte versterkt.

Ten derde bevat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de meer generieke of gedetailleerde voorschriften. Het gaat om alle richtlijnen die van toepassing zijn en alle aspecten waarmee je rekening moet houden bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Deze voorschriften bieden voorlopig slechts beperkte mogelijkheden om te sturen op betaalbaarheid. Bepaalde gemeenten en steden onderzoeken de mogelijkheid om in de toekomst een systeem van stedenbouwkundige lasten voor betaalbaar wonen op te maken (zie actie 10 Stedenbouwkundige lasten).

Tot slot is het mogelijk om een woningtypetoets te voorzien. Dit instrument heeft als doel om te bepalen welk type woning het meest geschikt is op een perceel. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader. Via een woningtypetoets kan een stad of gemeente een bepaalde mix in het woonaanbod nastreven. Het bepalen van welke woontypologieën waar mogelijk zijn, gebeurt aan de hand van objectieve criteria, zoals de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden. Met dit instrument kan een gemeente indirect impact uitoefenen op de betaalbaarheid van het wonen. Door op bepaalde locaties duidelijk te maken dat er bijvoorbeeld enkel een ééngezinswoning en geen meergezinswoning mogelijk is, zal de grond minder duur worden verkocht. Dit is een manier om de speculatie met grondprijzen tegen te gaan.

Hoe kan een lokaal bestuur met stedenbouwkundig instrumentarium betaalbare woonprojecten faciliteren?

1. STEM HET RUIMTELIJK ORDERINGSBELEID AF OP HET WOONBELEID EN VICE VERSA

Het woonbeleid en het ruimtelijk orderingsbeleid kunnen elkaar versterken. Dialoog en uitwisseling tussen de bevoegde beleidsmakers en diensten is essentieel.

Richt een (inter)gemeentelijke kwaliteitskamer op om aan de hand van basisvereisten ontwikkelaars te ondersteunen bij de uitwerking van kwalitatieve en betaalbare woonprojecten.

2. STEL FLEXIBELE MAAR DUIDELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP

Beperk het aantal voorschriften voor een site en focus op heldere onder- en bovengrenzen die ruimtelijke kwaliteit waarborgen.

Gebruik parameters zoals vloerterreinindex, bebouwingscoëfficiënt, maximale woninggrootte en minimale groenzones.

Laat ruimte voor flexibiliteit, zodat (publieke en private) ontwikkelaars of bouwers diverse oplossingen kunnen voorstellen, zoals woningtypemixen.

Neem projectspecifieke voorwaarden mee op in de omgevingsvergunning.

Snoei parallel en waar mogelijk via RUP's in het planologisch overaanbod. Zo wordt verdichten op kernversterkende locaties interessanter en wordt tegelijkertijd de open ruimte beschermd.

3. BEHANDEL MOBILITEIT ALS INTEGRAAL DEEL VAN WOONPROJECTEN

Neem mobiliteit en parkeernormen mee in de projectbesprekingen om betaalbaarheid van woonprojecten te vergroten.

Stel een bescheiden maximumparkeernorm in om kosten te drukken, vooral in projecten gericht op betaalbaarheid. Vermijd in deze projecten dure ondergrondse parkeergarages.

4. GARANDEER EEN VLOTTE DIENSTVERLENING BINNEN WETTELIJKE KADERS

Zorg voor een snelle en efficiënte afhandeling van vergunningaanvragen om (publieke en private) ontwikkelaars of bouwers zekerheid te bieden.

Maak duidelijke afspraken over doorlooptijden en vereisten om vertrouwen op te bouwen bij de betrokken partijen.

Versterk (inter)gemeentelijke capaciteit om complexe projecten binnen de wettelijke kaders soepel te begeleiden.

ACTIE 9

STEDENBOUW- KUNDIGE LASTEN

Steden en gemeenten kunnen stedenbouwkundige lasten opleggen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Die zijn bedoeld om de publieke taken te compenseren die voortvloeien uit een ruimtelijk project, bijvoorbeeld het aanleggen van infrastructuur, openbaar domein of maatregelen voor ontharding en vergroening. Stedenbouwkundige lasten kunnen echter ook een prikkel zijn om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren of bij te dragen aan beleidsdoelen, zoals betaalbaar wonen.

Het is momenteel juridisch niet mogelijk om sociale of betaalbare woningen als verplichte last op te leggen. Maar het lasteninstrument kan wel indirect bijdragen door de gevraagde compensatie te herinvesteren ten bate van middelen of gronden voor betaalbare woonprojecten. Combinaties van financiële lasten en lasten in natura zijn ook mogelijk.

Omdat het kader rond financiële lasten altijd vastgelegd moet zijn in een lokale stedenbouwkundige verordening, krijgen ontwikkelaars vanaf de start van een project duidelijkheid over de verwachtingen van het lokale bestuur. Dat draagt bij aan een transparant en voorspelbaar ontwikkelproces. In de verordening kunnen projecten voor sociaal en betaalbaar wonen vrijgesteld worden van lasten om de haalbaarheid ervan niet onder druk te zetten.

Hoe kan een lokaal bestuur stedenbouwkundige lasten inzetten voor betaalbaar wonen?

1. REALISEER EEN WONINGMIX VIA LASTEN IN NATURA

Gemeenten kunnen 'lasten in natura' opleggen, zoals een verplichte vermenging van kavels of woningen in projecten.

De last in natura moet gerealiseerd worden in of in de nabijheid van het project dat de lasten doet ontstaan als resultaat van een vooronderhandeling tussen ontwikkelaar en gemeente.

Artikel 75 van het decreet over de omgevingsvergunning biedt ruimte om te differentiëren op basis van woningtypologie, kavelgrootte, vloeroppervlakte, volume of indeling van de woning.

Gekoppeld aan een gemeentelijke woonvisie of woningtypetoets kan de gemeente zo voorschrijven om een deel van een projectgrond te bestemmen voor een (bescheiden) woningaanbod dat tegemoetkomt aan de behoeften van diverse doelgroepen.

2. ZET FINANCIËLE LASTEN IN VOOR GRONDBELEID

Gemeenten kunnen de opbrengst van financiële lasten samenbrengen in een fonds voor strategisch grondbeleid.

Dit fonds kan de stad of gemeente gebruiken om grondposities te verwerven, bijvoorbeeld voor verdichting of herbestemming in andere delen van de gemeente (zie actie 4 Fonds betaalbaar wonen).

3. KOPPEL FINANCIËLE LASTEN AAN EEN VRIJWILLIGE BIJDRAGE TOT BETAALBAAR WONEN

Gemeenten kunnen een financiële last opleggen berekend op basis van de oppervlakte en functie van een project.

Bij het bouwen of verhuren van sociale of betaalbare woningen kan de gemeente een korting verlenen op dit normbedrag van de financiële last die verhoudingsgewijs groter is dan het lastbedrag per m² van het project.

Het kortingsbedrag wordt berekend als gederfde opbrengst voor de ontwikkelaar en wordt afgewogen tegenover de marktconforme verkoop en verhuur van woningen. Dit varieert per gemeente op basis van de lokale woning- en grondprijzen.

Deze aanpak maakt het voor aanvragers van een vergunning financieel aantrekkelijker om sociaal of betaalbaar wonen op te nemen in hun project. Het leidt immers tot een lager totaalbedrag aan lasten.

De stad Gent ontwikkelt momenteel een verordening stedenbouwkundige lasten gebaseerd op dit principe. Na goedkeuring door de gemeenteraad zal deze van toepassing zijn op vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2026.



**VERDIEP JE IN LASTEN EN
VOORWAARDEN BIJ EEN
OMGEVINGSVERGUNNING.**

ACTIE 10

ONDER- HANDELINGS- STEDENBOUW

Onderhandelingsstedenbouw is een aanpak waarmee lokale besturen in samenwerking met initiatiefnemers van een bouwproject betaalbaar wonen kunnen realiseren. In ruil voor versoepelingen van stedenbouwkundige voorschriften, zoals dichtheden of parkeernormen, stelt de gemeente eisen voor een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod.

Onderhandelingsstedenbouw is een krachtig instrument. Het stelt steden en gemeenten in staat om te sturen op kwalitatieve en betaalbare woonprojecten zonder afhankelijk te zijn van eigen grondposities. Door flexibel om te gaan met stedenbouwkundige voorschriften, waaronder bouwhoogtes en dichtheden, kan de stad of gemeente met ontwikkelaars overeenkomen om een deel van hun project onder de marktprijs aan te bieden.

Daarnaast biedt onderhandelingsstedenbouw kansen om maatschappelijke meerwaarde te realiseren door afspraken te maken over onder meer woningtypologieën, sociale mix, duurzaamheid en groenaanleg.

Hoe kan een lokaal bestuur met onderhandelingsstedenbouw aan de slag?

1. BEGIN MET EEN DUIDELIJKE VISIE EN ANALYSE

Duid aan op welke strategische locaties onderhandelingsstedenbouw wenselijk is. Combineer deze zones met de bredere visie op kernversterking en betaalbaar wonen in het gemeentelijk beleidsplan ruimte en de woonvisie (zie actie 1 Woonvisie).

Ontwikkel een onderhandelingskader waarin wordt vastgelegd welke stedenbouwkundige afwijkingen onderhandelbaar zijn en welke voorwaarden hieraan gekoppeld worden. Door dit kader te publiceren zijn ontwikkelaars en andere stakeholders op de hoogte van de verwachtingen.

Gebruik gemeentelijke grondposities als pasmunt in onderhandelingen over betaalbare woonprojecten. Creëer een hefboom met andere instrumenten zoals een recht van voorkoop, stedenbouwkundige lasten of onteigeningsplannen voor strategische locaties.

2. ZET FLEXIBELE VOORSCHRIFTEN IN ALS HEFBOOM

Stel op maat van de context en de locatie richtlijnen op voor aanpassingen in dichtheden, bouwhoogten of parkeernormen op strategische locaties. Voor BPA's ouder dan vijftien jaar kunnen afwijkingsregels toegepast worden (conform VCRO art. 4.4.9.1).

Neem expliciete doelstellingen op in ruimtelijke uitvoeringsplannen die flexibiliteit mogelijk maken, zoals het verhogen van dichtheden in ruil voor betaalbare woningen.

Gebruik data en voorbeelden om te bepalen welke woningtypologieën en prijscategorieën nodig zijn in specifieke zones. Maak, indien beschikbaar, gebruik van een woningtypetoets om elke aanvraag aan te toetsen.

3. SLUIT SAMENWERKINGSOVEREENKOMSTEN MET ONTWIKKELAARS

Ontwikkel modelovereenkomsten waarin is vastgelegd hoeveel betaalbare woningen een ontwikkelaar moet realiseren in ruil voor een versoepeling van stedenbouwkundige voorschriften. Gebruik inspirende voorbeelden om de voordelen van dergelijke afspraken te illustreren.

Stel een standaardprocedure op voor het bepalen van prijscategorieën, inschrijvings- en toewijzingscriteria. Gebruik een puntensysteem of andere objectieve methoden om woningen toe te wijzen aan de beoogde doelgroepen.

Werk samen met ontwikkelaars om kostenbesparende oplossingen te identificeren, zoals het verminderen van ondergrondse parkeerplaatsen of het stimuleren van prefab bouwen. Zorg dat die oplossingen passen binnen de visie op ruimtelijke kwaliteit.

4. INVESTEER IN EXPERTISE EN BEGELEIDING

Verhoog de expertise binnen de stad of gemeente door beleidsmakers en stedenbouwkundigen trainingen en studiedagen te laten volgen over projectontwikkeling en vastgoedfinanciering, zodat zij goed voorbereid aan onderhandelingen kunnen deelnemen.

Roep waar nodig de hulp in van externe adviseurs zoals architecten, stedenbouwkundigen, vastgoedexperts, juristen of financiële analisten. Gebruik deze experts om de haalbaarheid van ontwikkelingsvoorstellen te simuleren, door te rekenen en onderhandelingen te ondersteunen.

Stel een projectteam samen waarin juridische, financiële en ontwerp kennis wordt gebundeld. Zorg dat dit team op regelmatige basis samenkomt om onderhandelingen goed voor te bereiden en vast te leggen.

PRAKTIJKVOORBEELD

SAMENWERKINGS- OVEREENKOMST BETAALBAAR WONEN, KNOKKE-HEIST

De gemeente Knokke-Heist ontwikkelde een samenwerkings-overeenkomst om betaalbaar wonen te bevorderen. De overeenkomst verplicht projectontwikkelaars om minimaal 40% betaalbare woningen te voorzien in nieuwe woonprojecten binnen strategische projectzones.

Knokke-Heist kampt met hoge vastgoedprijzen en een tekort aan betaalbare woningen, waardoor jonge gezinnen de gemeente verlaten. Om meer betaalbaar woonaanbod te realiseren identificeerde de gemeente in haar woonbeleidsplan projectzones waar het mogelijk is om van de geldende stedenbouwkundige voorschriften af te wijken.

In dialoog met de grondeigenaars van de meest veelbelovende locaties in de projectzones ontwikkelde de gemeente de samenwerkings-overeenkomst. Die is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. In de samenwerkingsovereenkomst leggen de gemeente en ontwikkelaars vast dat 40% van de nieuwe woningen voldoen aan vastgelegde richtprijzen. De afwerking van deze woningen moet hetzelfde zijn als die van de andere woningen in het project.

De gemeente Knokke-Heist bepaalt de toewijzingsvoorwaarden voor de woningen. Bij de toewijzing weegt onder andere een maximuminkomen mee, de band van de kandidaten met de gemeente en de leeftijd en samenstelling van het huishouden. Kopers moeten zich domiciliëren met een bewoningsverplichting van twintig jaar, maar woningen mogen ook verhuurd worden via het Betaalbaar Verhuurkantoor van de gemeente. Doorverkoop is alleen toegestaan na toestemming van de toewijzingscommissie betaalbaar wonen. De doorverkoop moet gebeuren aan kandidaten die ook aan de inschrijvingsvoorwaarden voor een betaalbare woning voldoen. De gemeente gaat speculatie tegen door de bepaling dat de verkoopprijs de ABEX-index volgt, waarbij eventuele investeringen van de bewoner worden meegenomen. Het eerste project, HOOST, biedt zestien betaalbare appartementen, die 120 000 euro goedkoper zijn dan vergelijkbare woningen op de markt. De gemeentelijke dienst Wonen speelt een sleutelrol in de opvolging, registratie en selectie van kandidaat-kopers en de promotie van de projecten. Externe partners, zoals bouwpromotoren, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en commercialisatie van de betaalbare woningen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door flexibel om te gaan met stedenbouwkundige voorschriften in gedefinieerde projectzones kan betaalbaar wonen op private gronden worden gerealiseerd.
- De indexering van doorverkooprijzen en de domicilieverplichting garanderen betaalbaarheid bij de eerste eigenaarswissel.
- De koppeling van betaalbaar wonen aan omgevingsvergunningen zorgt voor heldere afspraken die de gemeente kan controleren bij de uitvoering.



ONTDEK HIER ALLES OVER DE
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
BETAALBAAR WONEN IN
KNOKKE-HEIST.



SLEUTEL
III.

HET SOCIAAL WONEN HER- WAARDEREN

WERF 6

BUNDEL DE KRACHTEN VOOR MÉÉR EN KWALITATIEVE SOCIALE WONINGEN EN WOONOMGEVINGEN

ACTIE 11 **HEFBOMEN VOOR MEER SOCIALE HUURWONINGEN**

De vraag naar sociale huurwoningen overstijgt ruimschoots het huidige aanbod in Vlaanderen. Door meer sociale huurwoningen te realiseren en de bestaande woningen te verbeteren, beantwoorden gemeenten aan de dringende woonnoden van huishoudens met een laag inkomen. In samenwerking met de woonmaatschappij, maar ook door innovatieve projecten, samenwerking met private eigenaars en technologische oplossingen kunnen lokale besturen bijdragen aan een duurzaam sociaal woonbeleid.

Het tekort aan sociale huurwoningen leidt tot lange wachtlijsten en dwingt huishoudens met lage inkomens naar de private huurmarkt, waar betaalbare en kwalitatieve woningen schaars zijn. Het lokale bestuur speelt een belangrijke rol bij de noodzakelijke inhaalslag om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Die rol kan de gemeente opnemen door sociaal wonen tot een prioriteit te maken in het woonbeleid en diverse acties te nemen om de bouw van sociale woningen te versnellen. Dat kan gaan om het ter beschikking stellen van gronden (zie actie 7 Ter beschikking stellen van gronden onder voorwaarden), het maken van afspraken met ontwikkelaars (zie actie 10 Onderhandelingsstedenbouw) en een nauwe samenwerking met de woonmaatschappij.

Hoe kan een lokaal bestuur nieuwe projecten voor sociaal wonen stimuleren?

1. VERGROOT HET AANBOD DOOR WOON- PROJECTEN TE STIMULEREN

Stimuleer de bouw van sociale huurwoningen in nieuwe woonprojecten, bijvoorbeeld door een percentage sociale huisvesting op te nemen in samenwerkingsovereenkomsten met ontwikkelaars (zie actie 10 Onderhandelingsstedenbouw).

Realiseer budgethuurprojecten (zie actie 15 Budgethuur) met daarin een aandeel sociale woningen.

Integreer sociale huur in een bredere visie die oog heeft voor de creatie van een kwalitatieve leefomgeving, duurzaamheid en sociale cohesie (zie actie 8 Instrumentarium van ruimtelijke ordening).

2. BUNDEL DE KRACHTEN TUSSEN DE GEMEENTE EN DE WOONMAATSCHAPPIJ

Zowel de nieuwbouw als de renovatie van sociale woningbouwprojecten is bijzonder complex. Samenwerking tussen de gemeente en de woonmaatschappij is noodzakelijk om meer en betere sociale woningen te realiseren.

PRAKTIJKVOORBEELD

SOCIALE WOONWIJK WIJDBOSCH, GEEL

Wijdbosch in Geel is een sociaal woonproject met 171 nieuwe woonegelegenheden, bestaande uit een mix van rijwoningen en appartementen. Het project combineert levenslang wonen met duurzame ingrepen zoals regenwateropvang en een collectief energievoorzieningssysteem.

Wijdbosch is gelegen aan de rand van de stad, nabij scholen, sportvoorzieningen en het ziekenhuis. Het is een woonomgeving die sociale cohesie en levensloopbestendigheid bevordert. Een deel van het project is vormgegeven als een hedendaags begijnhof, met een autovrije binnentuin en gemeenschappelijke groene ruimtes. Doordat alle voordeuren grenzen aan de binnentuin is het een plek waar burens elkaar treffen. De voortuintjes zorgen dat elke bewoner toch voldoende privacy heeft.

Duurzaamheid staat centraal in het stedenbouwkundig ontwerp: regenwater wordt opgevangen in een wadi en een infiltratiebekken, en de afvoer van afvalwater en regenwater via het riool is volledig gescheiden. De parkeerplaatsen liggen aan de rand van de wijk, waardoor het grootste deel van het openbaar domein vrij blijft voor groen en speelplekken.

Het project werd ontwikkeld door Geelse Huisvesting (nu opgegaan in woonmaatschappij LeefGoed) met bijkomende gedeeltelijke subsidies van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die ondertussen gefuseerd is met Wonen-Vlaanderen tot het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen (WIV). Het masterplan en ontwerp zijn van de hand van BUUR (Part of Sweco) stedenbouw en Bovenbouw architecten. De woningen en het openbaar domein zijn gerealiseerd tussen 2020 en 2023, met een laatste bouwfase die is gestart in 2024.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- De combinatie van een autovrij binnenhof en gemeenschappelijke groene ruimtes creëert een omgeving die sociale interactie stimuleert.
- Innovaties en duurzame maatregelen zoals de gescheiden riolering, het regenwaterbeheer, een collectief (zonne)energiesysteem en collectieve groene ruimte maken dit project niet alleen sociaal, maar ook ecologisch verantwoord.
- Appartementen en woningen zijn ontworpen met aandacht voor ouderen. Er zijn bijvoorbeeld toegankelijke appartementen voor 70-plussers.



▼▼ Sociaal woonproject Wijdbosch, ontworpen door Bovenbouw
Architectuur in samenwerking met De Architectengroep.
Inrichting publieke ruimte door Omgeving. © Yannick Milpas



INTERESSE IN HET PROJECT?
DUIK ER HIER DIEPER IN.

PRAKTIJKVOORBEELD

PREMIES SOCIALE VERHUUR, HOOGSTRATEN

De stad Hoogstraten biedt premies aan voor eigenaars die hun woning via woonmaatschappij De Noorderkempen als sociale woning verhuren. Het doel is om het aanbod van sociale woningen te vergroten en kwetsbare gezinnen meer kans te geven op een kwaliteitsvolle woning.

De stad biedt een premie aan. Die bedraagt de helft van het verschil tussen de sociale huurprijs en de – door de huurschatter bepaalde – marktprijs bij een huurcontract van negen jaar. Dat geeft verhuurders een stabiele opbrengst. Aanvullende ondersteuning, zoals ontzorging bij de renovatie en het onderhoud van de woning, maken de regeling aantrekkelijk voor de verhuurder. Daarnaast is er een premie van maximaal 5000 euro beschikbaar voor verhuurders die een extra slaapkamer toevoegen, wat helpt om grotere woningen voor gezinnen te creëren.

Huurders komen in aanmerking voor huursubsidie. Door ook woonbegeleiding aan te bieden helpt de stad kwetsbare gezinnen om hun woning te behouden, wat de stabiliteit op de sociale huurmarkt versterkt.

De stad Hoogstraten financiert dit instrument deels dankzij een projectsubsidie van het kinderarmoedefonds van de Koning Boudewijnstichting. Woonmaatschappij De Noorderkempen is verantwoordelijk voor de contracten en het beheer van de woningen, terwijl de stad premies verstrekt aan verhuurders en woonbegeleiding biedt aan huurders. De subsidie maakt het mogelijk om het instrument tijdelijk in te zetten, maar structurele financiering is nodig om deze maatregel blijvend aan te bieden. Momenteel zijn acht woningen verhuurd via deze regeling en is de stad Hoogstraten met eigenaars in gesprek over vijftien bijkomende woningen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Premies kunnen particuliere verhuurders stimuleren om hun woning als sociale huisvesting beschikbaar te maken voor kwetsbare doelgroepen.
- Aanvullende subsidies voor woningaanpassingen zoals extra slaapkamers vergroten de geschiktheid van woningen voor grote gezinnen.
- Tijdelijke financiering vanuit externe fondsen is een effectieve manier om innovatieve maatregelen te testen, maar voor langdurig effect zijn structurele budgetten nodig.



LEES MEER OVER HET
INITIATIEF IN HOOGSTRATEN.



ACTIE 12

RENOVATIE VOOR BETER EN BIJ- KOMEND SOCIAAL WOONAANBOD

Het energiezuinig maken van het sociale woningaanbod is een urgente opgave. Op het lokale niveau is er nood aan een geïntegreerde benadering die het behalen van klimaat- en energiedoelstellingen samenbrengt met de ontwikkeling van kwalitatieve woonomgevingen. Ook veel bestaande, leegstaande woningen of gebouwen bieden kansen. Na renovatie kunnen ze bijdragen aan het sociale woonaanbod.

De renovatie van bestaande sociale woonprojecten is een grote uitdaging. In bepaalde gevallen zorgt de erfgoedwaarde voor een extra complexe opgave. Op het vlak van energetische renovatie gebeuren er al grote inspanningen om voor (bestaande en nieuwe) sociale huisvesting een minimaal kwaliteits- en comfortniveau na te streven. Verder zijn er inspirerende initiatieven van onder meer Initia Vlaanderen om vernieuwende acties rond duurzame ontwikkeling te stimuleren. Zo is er het ASTER-project, waarbij tientallen woonmaatschappijen zich hebben verenigd binnen de coöperatieve vennootschap ASTER om collectief op grote schaal PV-installaties te financieren en te plaatsen op bestaande sociale woningen.

Aanvullend is er op het lokale niveau dringend nood aan een geïntegreerde benadering. Zo zouden de woonmaatschappij en de stad of gemeente, eventueel samen met andere partners zoals energieleveranciers, het behalen van klimaat- en energiedoelstellingen kunnen aangrijpen om in één beweging te investeren in de creatie van betere, sociale woon- en leefomgevingen, met de nodige voorzieningen in de directe nabijheid, aandacht voor ondersteuning op het vlak van zorg en welzijn, een betere toegankelijkheid (ook voor minder mobiele groepen), een betere connectie met de buitenruimte, enzovoort.

Om het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden bieden ook de vele leegstaande of onderbenutte gebouwen en woningen kansen. Vaak ontbreekt het eigenaars aan de middelen, tijd of expertise om renovatieprojecten op zich te nemen. Premies en renovatiebegeleiding kunnen eigenaars stimuleren om woningen geschikt te maken voor sociale verhuur.

Door te investeren in goed en sociaal wonen behaal je niet alleen heel wat persoonlijke, maatschappelijke en ecologische winsten, maar creëer je ook aanzienlijke financiële voordelen, zowel voor de woonmaatschappij als voor de sociale huurder. De huurprijs van sociale huurders wordt berekend op basis van het inkomen, maar in een slecht geïsoleerde en inefficiënt verwarmde woning kunnen de energiekosten de betaalbaarheid van het wonen alsnog onder druk zetten. Dat zorgt voor huurachterstal en dus minder beschikbare middelen bij de woonmaatschappij, en voor betalingsachterstand bij de huurder. Om sociale huisvesting betaalbaar en toekomstbestendig te maken moet je dus investeren in innovatieve hernieuwbare energiesystemen (zoals collectieve energieopwekking en warmtenetten) en de ruimere woonomgeving verbeteren.

Hoe kan een lokaal bestuur renovatieprojecten voor sociaal wonen stimuleren?

1. BONDEL DE KRACHTEN TUSSEN DE GEMEENTE EN DE WOONMAATSCHAPPIJ

Werk samen als lokaal bestuur en woonmaatschappij en grijp de noodzakelijke investeringen in energetische renovatie aan voor een grondige transformatie en kwaliteitsverbetering van sociale woonprojecten en de bijhorende woon- en leefomgeving.

2. VOORZIE PREMIES EN RENOVATIE-BEGELEIDING BIJ VERHUUR AAN WOONMAATSCHAPPIJEN

Ontwikkel premieprogramma's om private eigenaars te stimuleren hun woningen via woonmaatschappijen te verhuren.

Koppel renovatiebegeleiding van private woningen aan sociale verhuur via de woonmaatschappij. Hierdoor kunnen eigenaars financiële steun ontvangen én bijdragen aan het vergroten van het sociaal woonaanbod.

Combineer financiële prikkels met duidelijke communicatie over voordelen zoals gegarandeerde huurinkomsten en ontzorging bij beheer.

3. ZET IN OP INNOVATIEVE TECHNIEKEN VOOR ERFGOED EN COMPLEXERE PANDEN

Gebruik innovatieve renovatietechnieken om erfgoedpanden of moeilijk te renoveren gebouwen geschikt te maken voor sociale huisvesting.

Combineer de renovatie met duurzaamheidsmaatregelen zoals isolatie en hernieuwbare energie.

4. INVESTEER IN COLLECTIEVE ENERGIEOPWEKKING EN EFFICIËNTERE VERWARMINGSSYSTEMEN

Werk samen met woonmaatschappijen aan collectieve energieoplossingen, zoals zonnepanelen of warmtenetten op basis van restwarmte of geothermie, om de energiekosten voor sociale huurders te verlagen. Voor alle sociale huurders aangesloten op een warmtenet geldt het sociaal tarief voor verwarming.

Ondersteun partnerschappen van energiecoöperaties, nutsbedrijven of woonmaatschappijen waar mogelijk met financiële bijdragen vanuit het lokale beleid. Doe een beroep op Europese en Vlaamse subsidies om de initiële kosten van collectieve systemen te dekken.

PRAKTIJKVOORBEELD

HET PANDSCHAP, PROVINCIE ANTWERPEN

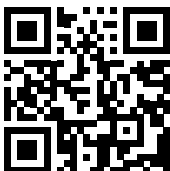
Het Pandschap renoveert verwaarloosde en leegstaande panden tot kwalitatieve huurwoningen, om die na renovatie via woonmaatschappijen te verhuren als sociale woningen. Die aanpak is aantrekkelijk voor eigenaars, vanwege de volledige ontzorging bij de renovatie en verhuur van hun eigendom.

Na een gezamenlijke inspectie van het pand maakt Het Pandschap een overzicht van de noodzakelijke renovatiewerken en stelt financieringsopties voor. Op basis hiervan krijgt de eigenaar een prijsraming voor de werken en een inschatting van de sociale huurprijs. Vervolgens neemt Het Pandschap de coördinatie van de renovatie volledig over, van de selectie van aannemers tot de oplevering en het in gebruik nemen van de woning voor sociale verhuur. Ze onderzoeken ook fiscale voordelen (premies) voor de eigenaar en ondersteunen die wanneer nodig met een (aanvullende) financiering. De aanpak heeft een dubbele meerwaarde, doordat die een oplossing biedt voor structureel leegstaande, vaak verwaarloosde panden en tegelijkertijd bijdraagt aan het verminderen van de sociale woningnood.

Steden en gemeenten kunnen gebruikmaken van een raamcontract van de provincie Antwerpen om eigenaars door te verwijzen naar Het Pandschap. Dit ontzorgt de gemeenten van een openbare aanbesteding voor de aanstelling van een renovatiebegeleider. Na de renovatie stelt de woonmaatschappij de woningen ter beschikking voor sociale verhuur. Hierdoor zijn eigenaars zowel ontzorgd voor de renovatie, als voor de verhuur.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door gebouweigenaars volledige ondersteuning te bieden van renovatie tot verhuur worden zij sneller overtuigd om hun pand beschikbaar te stellen als sociale huisvesting.
- Het renoveren van leegstaande panden verhoogt de vastgoedwaarde voor eigenaars en brengt tegelijkertijd een sociale meerwaarde door de koppeling aan sociale verhuur. Het waardeert buurten op en gaat verkrotting en leegstand tegen.



**WIL JE NOG MEER WETEN
OVER DE WERKING VAN HET
PANDSCHAP? LEES ER HIER
ALLES OVER.**



▲► Het Pandschap renoveert verwaarloosde panden tot kwalitatieve sociale huurwoningen. © provincie Antwerpen

PRAKTIJKVOORBEELD

RENOVATIE HUIS VAN BOCKSTAL, VORSELAAR

De voormalige dokterswoning Huis Van Bockstal in Vorselaar is gerenoveerd tot zes sociale BEN-woningen (Bijna Energie Neutraal). Dit project maakt gebruik van innovatieve, duurzame technieken en heeft tegelijk respect voor het historische karakter van het pand.

Het renovatieproject voor Huis Van Bockstal is gerealiseerd door Zonnige Kempen (nu opgegaan in woonmaatschappij LeefGoed) met steun van Interreg Vlaanderen-Nederland en Kamp C, provinciaal centrum voor duurzaamheid en innovatie.

Het project past vernieuwende technieken toe, zoals isolatie aan de binnenzijde van muren, het gebruik van hybride zonnepanelen en gelijkstroomtechnologie. Door de isolatie aan de binnenzijde is het beeld van de karakteristieke dokterswoning op het marktplein zoveel mogelijk behouden. Het systeem met gelijkstroom, dat energie bespaart omdat de lokaal opgewerkte energie niet hoeft te worden omgevormd, wordt in twee appartementen getest om inzichten te verkrijgen voor bredere toepassing. De bewoners profiteren van een comfortabele woonervaring dankzij energiezuinige technieken die hun energielasten verlagen.

Zonnige Kempen leidde het project en werkte samen met Kamp C, dat expertise bood op het gebied van duurzame bouwinnovaties. Thomas More Hogeschool monitort het energieverbruik van de toegepaste technieken, en diverse aannemers en partners werkten in co-creatie aan de renovatie. De renovatie maakt deel uit van het Interreg-project ENLEB, een samenwerking tussen negen Nederlandse en Vlaamse organisaties gericht op levensloopbestendig en energieneutraal bouwen. Een inforuimte in het gebouw en webinars georganiseerd door Kamp C maken de technieken en resultaten toegankelijk voor zowel professionals als het brede publiek.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door de buitenzijde van het gebouw intact te houden en binnenin te verduurzamen is het erfgoed beschermd. Tegelijk is de woning geschikt gemaakt voor moderne behoeften.
- Het betrekken van verschillende partners en het testen van nieuwe technieken in reële woonomgevingen biedt waardevolle inzichten voor de bouwsector.
- Het hergebruik van materialen draagt bij aan duurzaamheid en laat zien hoe bestaande bouwmaterialen een nieuwe bestemming kunnen krijgen.



ONTDEK HIER ALLES
OVER HET PROJECT.

►▼ Het gerenoveerde Huis Van Bockstal van woonmaatschappij LeefGoed. © Fugzia



PRAKTIJKVOORBEELD

RENOVATIE PARKWIJK, TURNHOUT

De Parkwijk in Turnhout ondergaat momenteel een ingrijpende renovatie om de wijk te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Deze sociale woonwijk, oorspronkelijk gebouwd in de jaren 60 en 70 als sociale voorbeeldwijk, staat bekend om haar groene karakter en unieke ‘Turnhoutse School’-architectuur. Na meer dan een halve eeuw zijn zowel de woningen als de infrastructuur toe aan vernieuwing. Geen evidentie, gezien de versnipperde eigendomsstructuur.

De stad Turnhout en woonmaatschappij Woonboog ontwikkelden samen een masterplan voor de herontwikkeling van de Parkwijk. Dit plan, goedgekeurd in februari 2023, is tot stand gekomen met input van experts en bewoners. In een eerder stadium was de relatie tussen de woonmaatschappij en de private woningeigenaars verstoord geraakt, doordat zij geen inspraak gekregen hadden bij de opmaak van een initieel masterplan en het uitschrijven van een architectuuropdracht voor de nieuwbouw. Dat plan is teruggetrokken en er is uiteindelijk een intensief participatief traject gestart, met denkavonden, infomomenten, evenementen, brieven, enzovoort. Zo ontwikkelden de stad Turnhout en Woonboog samen met de bewoners de nota ‘Achtien punten voor de Parkwijk’. Dit zijn achttien werkpunten, gaande van vernieuwing van het groen, de infrastructuur en de sociale huurwoningen tot communicatie en participatie.

Een multidisciplinair ontwerpteam (Spacelab, BULK architecten, Cluster landschap & stedenbouw en Contutti) gebruikte deze achttien punten als onderlegger voor het nieuwe masterplan. Het masterplan richt zich op een mix van renovatie, vervangbouw én nieuwbouw van betaalbaar woonaanbod binnen de kenmerkende stedenbouwkundige structuur. Er is ook aandacht voor diverse woontypes, waterbeheer (het stroomgebied van de rivier de Aa loopt door de wijk), veilige auto- en fietsverkeersroutes, energiesystemen en er zijn aanzienlijke duurzaamheidsambities.

Een belangrijk aspect van het masterplan is de ambitie om een collectief warmtenet aan te leggen, waarmee in de toekomst alle bewoners – zowel huurders als private eigenaars – hun woning duurzaam kunnen verwarmen. Daarnaast is het de bedoeling om de typische groenstructuur van de Parkwijk te behouden en uit te breiden. De centrale groenzone wordt ingericht met meer speelruimte en ontmoetingsplekken voor bewoners. Het project ontving eind 2023 een subsidie voor stadsvernieuwing van het Vlaamse Stedenbeleid om de woonwijk te transformeren naar een duurzame, toekomstbestendige klimaatwijk.

De uitvoering van het masterplan vindt gefaseerd plaats over een periode van ongeveer tien jaar, om de overlast voor bewoners te minimaliseren. Begin 2025 zijn 112 nieuwe appartementen opgeleverd en publieke ruimtes heraangelegd. Ook heeft de stad Turnhout de aanwezige kerk omgebouwd tot kleuterschool. Gedurende de gehele uitvoering betrekken de stad Turnhout en Woonboog de bewoners actief bij het proces en informeren ze hen regelmatig over de voortgang.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Om tot een inclusief en breed gedragen masterplan te komen is de actieve betrokkenheid van bewoners vanaf de eerste fasen van een project essentieel. Een continue transparante communicatie voorkomt weerstand en verhoogt de kans op een succesvolle uitvoering.
- De gefaseerde uitvoering over tien jaar zorgt ervoor dat overlast beperkt blijft en lessen uit eerdere fasen de latere fasen kunnen bijsturen. Dit is vooral belangrijk bij projecten met een mix van renovatie, nieuwbouw en infrastructuuringrepen.
- De herontwikkeling combineert energiezuinige oplossingen zoals een warmtenet met behoud en uitbreiding van groen en waterbeheer. Door duurzaamheid centraal te stellen in de plannen, is de wijk toekomstbestendig en aantrekkelijk voor verschillende bewonersgroepen.
- De projectmatige aanpak met sterke verwevenheid tussen verschillende (ruimtelijke) aspecten (zoals water, groen, erfgoed, woningtypologie) is cruciaal. Ook adviesinstanties moeten de integrale visie hanteren om verkokerde advisering tegen te gaan en kwalitatieve realisaties te bespoedigen.



SLEUTEL
IV.

EEN BREDER WOONAAANBOD REALISEREN

WERF 7

CREËER DE CONDITIES VOOR DE ONDERSTEUNING EN OPSCHALING VAN INNOVATIEVE WOONINITIATIEVEN

ACTIE 13 ERFPACHT- EN OPSTALRECHT

Lokale besturen kunnen een erfpacht- of opstalrecht geven op een (semi)publieke grond of gebouw. Publieke of private partijen krijgen dan een tijdelijk recht om betaalbare woningen te realiseren, terwijl de grond in eigendom van de gemeente blijft. Zo kan het erfpacht- en opstalrecht een instrument zijn om grondspeculatie te beteugelen en proactief te werken aan betaalbaar wonen op strategische locaties.

(Semi)publieke gronden en gebouwen kunnen een belangrijke hefboom zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Naast publiek onroerend goed gaat het om gronden en panden in handen van overheidsinstanties, zoals autonome gemeentebedrijven of het gemeenschapsonderwijs. Een eigenaar stelt via een erfpachtovereenkomst een grond of gebouw ter beschikking aan een gebruiker (erfpachter). Met een opstalovereenkomst heeft een opstalnemer het recht om tijdelijk gebouwen te bouwen op de grond van de opstalgever. Het moet altijd om een tijdelijke constructie op de grond van de eigenaar gaan, voor een bepaalde termijn. De erfpachter en de opstalnemer kunnen voor de duur van het erfpacht- en opstalrecht beschikken over het volle genot van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort.

Steden en gemeenten kunnen via deze formule gronden of gebouwen ter beschikking stellen aan actoren die mee willen bouwen aan een betaalbaar woonaanbod. Werken met een erfpacht of opstalrecht voorkomt grondspeculatie en kan actoren met een maatschappelijke doelstelling kansen bieden om projecten te ontwikkelen. Bovendien biedt het de mogelijkheid om gronden voor betaalbaar wonen in (semi)publieke handen te houden.

Zowel het recht van erfpacht, recht van opstal als de daadwerkelijke gebouwen kunnen worden overgedragen aan een nieuwe partij. Na afloop van de overeenkomsten keren de grond en de opstal terug naar de grondeigenaar, maar vaak beslissen de betrokken partijen aan het einde van de looptijd om de overeenkomst te vernieuwen. De erfpachtgever kan jaarlijks een 'canon' of 'cijns' innen, maar deze vergoeding is niet verplicht. De duur van een erfpachtovereenkomst in België is minimaal 15 jaar en maximaal 99 jaar.

Hoe kunnen lokale besturen het erfpacht- en opstalrecht inzetten?

1. VOORKOM SPECULATIE DOOR STRATEGISCHE GRONDEN EN PANDEN TE SELECTEREN

Gemeenten kunnen gronden of panden die op lange termijn waardevol zijn voor (woon)ontwikkelingen aanwijzen voor erfpacht- en opstalformules. Door deze strategische locaties onder publieke controle te houden, behoudt de gemeente de regie over toekomstige woonprojecten, kan ze inspelen op veranderende woonbehoeften en voorkomt ze

speculatie op grondprijzen. Door haar publieke gronden en panden niet te verkopen aan de hoogste bidder maar zelf in eigendom te houden, komt de eventuele waardestijging van de grond uiteindelijk ten goede aan de gemeenschap.

2. STUUR PROACTIEF OP BETAALBAARHEID VIA HET OPLEGGEN VAN RANDVOORWAARDEN

Deze formule biedt lokale overheden de kans om het roer in eigen handen te nemen. Zo is het mogelijk om het verlenen van een erfpacht- of opstalrecht afhankelijk te maken van het vervullen van specifieke randvoorwaarden. In de eerste plaats kan je zo garanties inbouwen in functie van de toekomstige betaalbaarheid van de woningen, zoals een maximale huurprijs of verkoopprijs voor toekomstige bewoners bij wederverkoop. Het recht van erfpacht, recht van opstal en de daadwerkelijke gebouwen kunnen immers verkocht worden aan nieuwe derde partijen. Aanvullend is het mogelijk om hier nog extra voorwaarden aan te koppelen, zoals een gerichte toewijzing, een participatietraject of energiebesparende maatregelen.

3. VERDICHT GERICHT OP STRATEGISCHE LOCATIES

De erfpacht- en opstalformule is in het bijzonder geschikt om toe te passen op strategische locaties die in aanmerking komen voor verdichting. Door deze gronden in eigendom te houden blijven de toekomstige (her)ontwikkelingsmogelijkheden van deze strategische locaties gevrijwaard. Zo kan erfpacht een methode zijn om bestaande, waardevolle panden een nieuw leven te geven.

PRAKTIJKVOORBEELD

ERFPACHT IN DE BRES, GENK

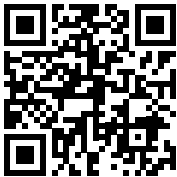
Met het project 'In de Bres' geeft de stad Genk grondaandelen voor 16 energiezuinige nieuwbouwwoningen in erfpacht. Dankzij een erfpachtconstructie van 99 jaar hoeven de kopers van een woning de grond niet aan te kopen, maar enkel te 'pachten'. Hierdoor zijn deze goed gelegen nieuwbouwwoningen erg betaalbaar in hun marktsegment. Een toewijzingsreglement zorgt voor verkoop aan de beoogde doelgroep van jonge Genkenaars met een beperkt koopbudget. Een bewoningsverplichting van minstens 20 jaar gaat speculatie tegen.

De zestien nieuwbouwwoningen in houtskeletbouw bevinden zich vlak bij het centrum van Genk. Het gaat om een gesloten bebouwing en zes dubbelwoningen. Machiels Building Systems stond in voor de bouw en de verkoop van de woningen. De prijs voor een gesloten gezinswoning van 146 m² met drie slaapkamers, private tuin en carport is 274 500 euro 'casco plus' of 319 500 euro volledig afgewerkt, en dit inclusief btw. Volgens een inschatting van de stad Genk liggen deze prijzen ongeveer 100 000 euro onder de marktprijzen van vergelijkbare nieuwbouwwoningen mét grond in Genk. De vergoeding voor de erfpacht bedraagt tussen de 30 en 65 euro per maand. De horizon voor de stad Genk voor het terugverdienen van de grondprijs beslaat bijna de gehele looptijd van 99 jaar.

De toekenning van de kavels verloopt via een toewijzingsreglement met punten en is gebonden aan een aantal voorwaarden. Op het moment van de toewijzing mogen kandidaat-erfpachters geen volle eigendom of vruchtgebruik hebben op een woning of bouwgrond. Ook mag er geen lopende hypothecaire lening zijn. Personen onder de 35 jaar die een lokale binding met Genk hebben, krijgen voorrang en er gelden maximale inkomensgrenzen. Voor de eerste bewoners geldt een bewoningsverplichting van 20 jaar. Enkel in uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om de overeenkomst eerder te verbreken. De grond blijft in handen van de stad Genk. Na 99 jaar beslist de stad om ofwel de erfpacht te vernieuwen, of om de gebouwen aan de geschatte waarde over te nemen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door te werken met een erfpachtrecht op publieke gronden slaagt de stad Genk erin om de grondprijs te matigen. Dat heeft een positieve impact op de betaalbaarheid van goed gelegen en energiezuinige nieuwbouwwoningen.
- Door specifieke criteria zoals leeftijd en inkomen te hanteren bij de toewijzing, kunnen lokale besturen sturen op de gewenste doelgroep. Zo verlenen ze voorrang aan huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben bij een eigen woningverwerving.
- De stad Genk behoudt de grondpositie, waardoor de toekomstige meerwaarde op de grond bij de stad blijft. Dit tempert de speculatie op stijgende grondprijzen van goed gelegen locaties.



LEES MEER OVER HET PROJECT
VAN DE STAD GENK.



▲ Een van de woningen van het project In de Bres. © Boumediene Belbachir i.o.v. Stad Genk

ACTIE 14

BETAALBAAR VERHUUR-KANTOOR

Een betaalbaar verhuurkantoor (BVK) huurt woningen op de private huurmarkt en verhuurt die onder tegen een verlaagd tarief voor inwoners met een beperkt budget. Voor eigenaars die verhuren via een betaalbaar verhuurkantoor zijn de huurinkomsten gegarandeerd. Bovendien is er ontzorging op het vlak van administratie, contact met de huurders en klein onderhoud. Huurders hebben het voordeel dat zij een kwalitatieve woning kunnen huren aan een betaalbare prijs.

Hoe kan een lokaal bestuur een betaalbaar verhuurkantoor inrichten?

1. ONTZORG EIGENAARS

Lokale besturen kunnen, eventueel in samenwerking, een BVK oprichten dat eigenaars ontzorgt bij het verhuren van hun woningen. De voordelen voor woningeigenaars zijn onder andere ondersteuning bij de selectie van huurders, het beheer van administratie en een gegarandeerde stipte huurbetaling. Bovendien staat het BVK in voor klein onderhoud en goed beheer van de woning. In ruil voor deze dienstverlening accepteren woningeigenaars een lagere huurprijs dan wanneer ze zelf op de markt zouden verhuren. Zo is er niet alleen een financieel voordeel, maar draagt deze aanpak ook bij aan een maatschappelijk doel: betaalbare huisvesting.

2. VERGROOT HET AANBOD EN BIED ZEKERHEID AAN HUURDERS

Voor huurders is huren via het BVK een aantrekkelijke optie omdat ze zo een aanbod van betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen krijgen. Dankzij het professionele beheer van de woningen door het BVK is er ook zekerheid en duidelijkheid over de huurcontracten. Een plaatsbeschrijving bij de aanvang en het einde van de huurperiode biedt extra bescherming voor zowel de huurder als de woningeigenaar. Lokale besturen kunnen door middel van een puntensysteem huurwoningen toewijzen aan specifieke doelgroepen, gebaseerd op criteria zoals inkomen, gezinssamenstelling, lokale binding en andere relevante kenmerken.

3. KIES VOOR VOLDOENDE SCHAAL EN PROFESSIONALITEIT

De werking van een BVK vereist een zekere schaal en specialisatie om effectief te zijn. Centrumsteden Gent en Kortrijk hebben hun BVK dan ook ondergebracht in een vzw. Gemeenten met een beperkte ambtelijke capaciteit kunnen hiervoor samenwerken op intergemeentelijk niveau, of binnen het werkingsgebied van een woonmaatschappij een BVK oprichten.

4. VERBIND DE VERHUUR MET RENOVATIE-INITIATIEVEN

Een vervolgstap voor lokale besturen kan zijn om de verhuur van betaalbare woningen te koppelen aan een renovatietraject. Bijvoorbeeld in samenwerking met een lokaal Energiehuis kan het BVK dan niet alleen de organisatie van de verhuur van de woning overnemen, maar ook van de renovatie tot een kwalitatieve woning.



▲ Huuringent is het betaalbaar verhuurkantoor in de stad Gent en verhuurt bijna 300 panden. © Huuringent

PRAKTIJKVOORBEELD

HUURINGENT, GENT

Huuringent is het betaalbaar verhuurkantoor van de stad Gent. De organisatie ontzorgt verhuurders door woningen in hoofdhuur te nemen en deze onder te verhuren aan huurders die moeilijk toegang hebben tot de private huurmarkt. De aanpak creëert een win-winsituatie, omdat het verhuurkantoor van verhuurders verantwoordelijkheden en risico's overneemt, terwijl het voor huurders toegang biedt tot betaalbare woningen met huurprijzen van ongeveer 15% onder de marktprijs.

De garanties op huurinkomsten en een goed onderhoud van de woning in combinatie met fiscale voordelen maken het aantrekkelijk voor particuliere eigenaars om hun panden via Huuringent te verhuren. Verhuurders gaan een contract aan met de vzw voor periodes van 3 of 9 jaar. Huuringent rekent een werkingskost door aan de verhuurder, waardoor die ongeveer 70% van de markthuurprijs ontvangt. De vzw moet geen vennootschapsbelasting betalen, maar enkel rechtspersonenbelasting. Zo kunnen de kosten relatief laag gehouden worden, zodat het model van het betaalbaar verhuurkantoor kan werken. Om te bepalen welke huurders in aanmerking komen hanteert Huuringent een toewijzingsreglement. Dit puntensysteem geeft voorrang aan bepaalde groepen, zoals mensen die in noodwoningen verblijven en huishoudens uit het tweede inkomenskintiel. De huurprijs mag niet hoger zijn dan 40% van het netto-inkomen en huurders zijn verplicht om zich te domiciliëren in de woning.

Ook treedt Huuringent op als tussenpersoon voor de toewijzing van budgethuurwoningen, gesubsidieerd door het nieuwe Vlaamse instrument van budgethuren (zie actie 15 Budgethuur). De expertise rond selectie en toewijzing van huurders kan Huuringent zo, naast de BVK-werking, ook inzetten voor de gesubsidieerde budgethuurwoningen. Zo is Huuringent het centrale aanspreekpunt voor meerdere vormen van betaalbaar huren. Huuringent beheert inmiddels bijna 300 huurpanden met een personeelscapaciteit van 10 VTE. De vzw financiert haar werking met een subsidie van de stad Gent en de werkingskosten die de verhuurders betalen. Het verhuurkantoor gaat actief op zoek naar panden via communicatiecampagnes, infosessies en vastgoedwebsites. Ook voegt de organisatie panden of wooneenheden toe aan de portefeuille door samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten met ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten. Sogent richtte recent de investeringsmaatschappij Modest op om het aanbod aan betaalbare huurwoningen in Gent te vergroten. De investeringsmaatschappij koopt, bouwt of renoveert kwaliteitsvolle budgetwoningen. Modest werkt hiervoor nauw samen met Huuringent, dat een belangrijke rol opneemt in het beheer en de verhuur.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door verantwoordelijkheden en risico's van verhuurders over te nemen kan je een bijkomend betaalbaar woonaanbod creëren.
- Een toewijzingsreglement is een nuttig instrument om voorrang te kunnen geven aan kandidaten met de grootste woonneed.
- De expertise die aanwezig is bij het betaalbaar verhuurkantoor is ook inzetbaar voor het aanbieden van budgethuurwoningen (zie actie 15 Budgethuur).



VERDIEP JE VERDER IN HET
VOORBEELD UIT GENT.



ACTIE 15

BUDGETHUUR

Budgethuren (of *geconventioneerd huren*) is een initiatief van de Vlaamse overheid om meer betaalbare huurwoningen te realiseren via lokale besturen, woonmaatschappijen en private initiatiefnemers. Bij renovatie of nieuwbouw ontvangen verhuurders subsidies en ze kunnen zo woningen aanbieden tegen een vastgelegde lagere huurprijs.

Zowel woonmaatschappijen als private initiatiefnemers kunnen budgethuurwoningen realiseren en verhuren. Private initiatiefnemers kunnen budgethuurwoningen en sociale huurwoningen bouwen of bestaande woningen hiervoor renoveren. Het moet dan minimaal om drie wooneenheden gaan.

Ook woonmaatschappijen kunnen budgethuurwoningen realiseren en hiervoor een subsidie ontvangen. Daarnaast kunnen woonmaatschappijen privaat gerealiseerde budgethuurwoningen inhuren en verhuren, of grond ter beschikking stellen aan private ontwikkelaars voor de realisatie van nieuwe budgethuurwoningen. Bij een woonproject van een private ontwikkelaar moet een derde van de woningen budgethuur en een derde sociale huur zijn. Als de woonmaatschappij niet mee wil instappen voor het deel sociale huur, kan de initiatiefnemer subsidies ontvangen voor twee derde budgethuuraanbod in het woonproject. Het overige deel is door de ontwikkelaar vrij in te vullen.

Er zijn meerdere voordelen verbonden aan budgethuur voor zowel de verhuurder als de huurder. Ten eerste is dit stelsel in het leven geroepen om een betaalbare oplossing te bieden voor mensen die niet sociaal kunnen huren omdat ze net te veel verdienen.

Ten tweede biedt budgethuur voor de verhuurder een zeker rendement en financiële voordelen. Het systeem voorziet voor budgethuurwoningen een feitelijke maandelijkse subsidie van 30% van de markthuurprijs en een gegarandeerde uitbetaling tot 27 jaar lang. De verhuurder dient aan de huurder minimaal 15% als korting te verlenen op de markthuurprijs. Dat betekent concreet dat

de verhuurder kan rekenen op een gegarandeerd rendement van 15% boven op de markthuurprijs. Bij het aanbieden van de woningen voor sociale verhuur heeft de verhuurder bovendien recht op verminderde onroerende voorheffing en een verminderd btw-tarief.

Tot slot kan budgethuur bijdragen tot de ontzorging van de verhuurder. Een woonmaatschappij of andere verhuurorganisatie kan de verhuur van de woningen op zich nemen, terwijl de verhuurder verzekerd blijft van de huurinkomsten. Deze organisatie neemt dan ook alle administratie en communicatie met de huurders op zich.

Wat is de rol van lokale besturen bij het stimuleren van budgethuur?

1. BETREK PRIVATE ONTWIKKELAARS EN WOONMAATSCHAPPIJEN

Een lokaal bestuur kan actief sturen op de realisatie van budgethuurwoningen door private verhuurders en woonmaatschappijen aan te moedigen woningen te ontwikkelen via dit systeem. Dat kan door verhuurders te informeren over de verschillende voordelen.

2. FOCUS OP LEEGSTAANDE PANDEN, RENOVATIEPROJECTEN EN EIGEN PATRIMONIUM

Een lokaal bestuur kan verhuurders specifiek aanmoedigen om leegstaande panden of renovatieprojecten aan te melden voor budgethuur. Budgethuren kan dus ook een hefboom zijn om in te zetten op meer kwaliteitsvolle en duurzame huurwoningen en om leegstand tegen te gaan. Daarnaast kan een gemeente eigen publieke panden energetisch renoveren en verhuren als budgethuurwoningen.

3. STEL EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT EN TYPEHUUROVEREENKOMST OP

De gemeente heeft de mogelijkheid om gemeentelijke toewijzingsreglementen en typehuurovereenkomsten op te stellen voor budgethuurwoningen. Dat kan helpen om de toewijzing van woningen te regelen en te zorgen dat de verhuur transparant en eenvoudig

verloopt. Volgens de Vlaamse regelgeving verloopt de toewijzing via loting, maar lokale besturen kunnen ervoor kiezen om voorrang te geven aan specifieke doelgroepen of sociaal kwetsbare huurders. Zo kunnen de woningen effectief bijdragen aan het oplossen van de lokale woningnood. Ook lokale binding kan een toewijzingscriterium zijn.



**WIL JE MEER LEZEN
OVER BUDGETHUUR?**

PRAKTIJKVOORBEELD

BUDGETHUUR- APPARTEMENTEN NIEUW NOORD, MECHELEN

De stad Mechelen en woonmaatschappij Woonland zetten in op betaalbaar wonen met de realisatie van 16 sociale huurappartementen en 32 budgethuurappartementen.

Het Nieuw Noord-project is ontstaan uit een ruilovereenkomst tussen de stad Mechelen, IBO/Investpro en Resio. Om de voetbalvelden van Racing Mechelen te behouden ruilde de stad een perceel in de Abeelstraat voor het terrein waarop de tribune en het hoofdveld van de voetbalclub zich bevonden. Dat was voorheen eigendom van IBO/Investpro. De stad Mechelen stelde als voorwaarde de bouw van minimaal 16 sociale huurappartementen. Inmiddels is de realisatie hiervan voltooid en werd een huurovereenkomst opgesteld met Woonland om deze 16 sociale appartementen te verhuren voor een periode van 18 jaar. De projectontwikkelaar realiseerde daarbovenop ook 32 budgethuurappartementen. Die worden aangeboden aan een huurprijs die minimaal 15% lager ligt dan de markthuurprijs. Zo is het mogelijk om een ruim, kwalitatief nieuwbouwappartement (met twee slaapkamers) van 100 m² inclusief parking met een ruim terras te huren voor ongeveer 935 euro per maand. Bovendien is het project gebouwd volgens de nieuwste duurzaamheidsnormen, met een E-peil van 15 of lager, wat zorgt voor lagere energiekosten en bijdraagt aan de betaalbaarheid voor de bewoners.

Nieuw Noord bestaat uit een mix van een derde sociale huurappartementen en twee derde budgethuurappartementen, en is gericht op het invullen van de woonnoden van diverse inkomensgroepen. Het project is een eerste stap in het breder toepassen van budgethuur als woonmodel in Mechelen. De stad heeft de ambitie uitgesproken om dit concept ook op andere locaties in de stad te implementeren. Het project is een voorbeeld van hoe lokale besturen in nauwe samenwerking met de private sector en een woonmaatschappij innovatieve en betaalbare woonoplossingen kunnen realiseren. De stad Mechelen speelde een leidende rol door publieke gronden ter beschikking te stellen via een ruilovereenkomst en het beleid rond budgethuur te ondersteunen. IBO/Investpro en Resio zijn de projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders die de financiering en bouw realiseerden van de sociale woningen en de budgethuurwoningen. Woonland huurt als woonmaatschappij de zestien sociale appartementen van de projectontwikkelaars en verhuurt ze op haar beurt. Malines Rental neemt de verhuur van de budgethuurappartementen voor haar rekening. Tot slot ondersteunt de Vlaamse overheid het project door de subsidiëring van zowel de sociale als budgethuurwoningen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het project toont aan dat constructieve samenwerking tussen publieke en private actoren, zoals steden, projectontwikkelaars en woonmaatschappijen, cruciaal is om betaalbare woonoplossingen te realiseren. Door gebruik te maken van een ruilovereenkomst en duidelijke afspraken over de sociale en budgethuurwoningen, zijn zowel publieke als private belangen gewaarborgd.
- De introductie van budgethuur bewijst dat nieuwe woonmodellen, als alternatief voor sociale huisvesting of de private markt, een oplossing kunnen bieden voor huishoudens die anders buiten het bestaande aanbod vallen.
- De focus op energiezuinige bouw (E-peil van 15 of lager) verbetert niet alleen de energetische prestatie, maar zorgt ook voor lagere energiekosten, wat de totale betaalbaarheid van de woningen vergroot.
- Nieuw Noord biedt een blauwdruk voor andere budgethuurprojecten in Mechelen, en in de rest van Vlaanderen. Dit project toont aan dat het combineren van sociale woningen, budgethuur en duurzaamheid haalbaar en rendabel kan zijn voor alle partijen.

▼ Budgethuurappartementen Nieuw Noord in Mechelen, ontworpen door Artex Architecten en ingenieurs.
© Resio



ACTIE 16

COMMUNITY LAND TRUST

Community Land Trust (CLT) is een woonmodel dat de eigendom van grond en woning van elkaar scheidt. Bewoners kopen enkel de woning terwijl de grond eigendom blijft van een stichting. Hierdoor is de aankoopprijs van de woningen aanzienlijk lager dan gangbaar voor vergelijkbare woningen inclusief grond-aandeel. Door de meerwaarde op herverkoop te beperken blijven CLT-woningen ook voor volgende generaties betaalbaar.

CLT is een hybride systeem tussen kopen en huren. Enkel de woning wordt gekocht. De grond blijft in eigendom van de CLT-stichting van openbaar nut en de bewoners betalen een huurbedrag voor het gebruik ervan. Wanneer bewoners de woning opnieuw wensen te verkopen, kan dit aan een vooraf afgesproken plafondprijs. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar over generaties heen. Op het moment van verkoop vloeit een deel van de vooraf vastgelegde meerwaarde naar de verkoper en een deel vloeit terug naar de stichting. De gronden blijven altijd in eigendom van de stichting. Opeenvolgende generaties kunnen dus deze gronden gebruiken zonder dat ze de stijgende meerwaarde ervan moeten betalen. Ook subsidies voor de aankoop van de woning keren na de verkoop van de woning terug naar de stichting. Op die manier ontstaat een rollend fonds, waarmee ze onder andere nieuwe projecten kan realiseren.

Samenleven op gemeenschappelijke grond biedt ook mogelijkheden om inclusieve en duurzame woongemeenschappen te vormen. Concreet kan zich dat bijvoorbeeld vertalen in het voorzien van gemeenschappelijke polyvalente ruimtes. Een CLT bestaat naast een stichting ook uit een vzw. Dit is een open ledenorganisatie die instaat voor de operationele werking en het financieel beheer van de CLT. Ze wordt bestuurd door zowel eigenaars-bewoners als het middenveld en de overheid. Zo wordt het realiseren van betaalbare woningen een gedeelde en niet-commerciële verantwoordelijkheid.

Hoe kan een lokaal bestuur kansen bieden aan een Community Land Trust?

1. FACILITEER TOEGANG TOT BETAALBARE GRONDEN

Lokale besturen kunnen een sleutelrol spelen door gronden ter beschikking te stellen aan CLT-stichtingen via erfpacht of aankoop tegen een verlaagde prijs. Dat verlaagt de kosten van projecten en maakt het model haalbaar. Die vorm van subsidiëring wordt vastgelegd in de grond, die eeuwig in eigendom blijft van de stichting. Meerdere betrokkenen hebben er baat van. Daarnaast kunnen lokale overheden financiële ondersteuning bieden aan CLT-projecten: dat kan door publieke kredietverlening of door zich borg te stellen voor bankleningen.

2. ONDERSTEUN (DE OPRICHTING VAN) EEN CLT-STICHTING

Steden en gemeenten kunnen hun knowhow en expertise op diverse manieren inzetten. Zo kunnen zij partnerschappen opzetten tussen bewoners, het middenveld en lokale organisaties om een CLT-stichting op te richten. Ze kunnen juridische en organisatorische ondersteuning bieden en fungeren als verbindende schakel. Verder kunnen steden en gemeenten subsidies uitreiken voor de opstartkosten of investeren in infrastructuur van de CLT. Via de principes van het rollend fonds vloeien deze middelen immers terug naar meerdere bewoners. Ook aangepaste bouwvoorschriften en snellere vergunningsprocedures kunnen lokale CLT-initiatieven een vliegende start geven.

3. ZET IN OP BEGELEIDING EN GEMEENSCHAPSVORMING

De CLT neemt een blijvende verantwoordelijkheid op voor de grond en voor de mensen die erop wonen. Daarom heeft de stichting er alle belang bij dat de woningen goed onderhouden worden en de woongemeenschap goed functioneert. De lokale overheid kan een rol spelen in het sensibiliseren en begeleiden van de bewoners, met soms kwetsbare profielen, en versterkende buurtactiviteiten faciliteren.



▲ CLT Mykaloiv in Gent ontworpen door net architectuur. © stad Gent, fotograaf: Briek Lesage

PRAKTIJKVOORBEELD

CLT MYKOLAIV, GENT

CLT Gent heeft in de wijk Muide-Meulestede het eerste CLT-project in Vlaanderen gerealiseerd: CLT Mykolaiv. Het project biedt 34 betaalbare en energiezuinige sociale woningen voor mensen met een laag of bescheiden inkomen. De bewoners kopen enkel het appartement en niet de grond, maar beschikken wel over een privétuintje of -terras, een gedeelde tuin en gemeenschapsruimte. De bouwgrond is deels een schenking van Sogent en deels gesubsidieerd door de stad Gent.

Door woningen los te koppelen van de grond wordt de aankoopprijs aanzienlijk verlaagd. De grond blijft in eigendom van Stichting CLT Gent en bewoners betalen enkel voor de woning. Bewoners krijgen een eeuwigdurende erfpacht op de grond (99 jaar). Een eenkamerappartement kost ongeveer 150 000 euro en een vierslaapkamerappartement iets meer dan 300 000 euro. Deze prijzen zijn fors lager dan de marktprijs in Gent. Kandidaat-bewoners voldoen aan de inkomensgrenzen voor sociale woningen en hebben anderzijds voldoende middelen voor het verwerven van een CLT-woning. CLT Gent vzw begeleidt de CLT kandidaat-bewoners tijdens het volledige traject.

Het model garandeert dat woningen betaalbaar blijven voor toekomstige generaties door voorwaarden op te leggen bij de doorverkoop van de woningen. Zo is er een plafondprijs vastgelegd, wordt grondspeculatie uitgesloten en kan je de woningen niet verhuren. Het project is een duurzame en vernieuwende aanvulling op traditionele sociale huisvesting. Bewoners kunnen hun woning verbouwen of verkopen, hun erfgenamen kunnen de woning erven. Daarnaast benadrukt de CLT de rol van gemeenschapsvorming: bewoners worden automatisch lid van CLT Gent en participeren in de besluitvorming. Dit model geeft kwetsbare groepen niet alleen toegang tot betaalbare woningen, maar ook de kans om actief bij te dragen aan hun woonomgeving en buurtontwikkeling.

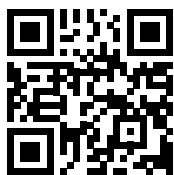
BETROKKEN ACTOREN

- **CLT Gent vzw**, opgericht in 2013, staat in voor de begeleiding van de (toekomstige) bewoners en gemeenschapswerking. Ook promoot de vzw het CLT-model in de rest van Vlaanderen.
- **CLT Gent SON**, opgericht in 2017, heeft de gemeenschapsgrond in eigendom en beheert die met het oog op betaalbaar wonen op de lange termijn. In het bestuur van de stichting van openbaar nut zijn onder meer Sogent, de stad Gent, het middenveld en de bewoners vertegenwoordigd.
- **Bewoners en omwonenden** zijn betrokken bij het ontwerp en de plannen van de uitvoering. Ook is verdere gemeenschapsvorming belangrijk. Zo richt CLT Gent de gemeenschapsruimte in als een ontmoetingsplek voor de bewoners én de buurt.

- **De stad Gent** ondersteunde een deel van de grondaankoop met 440 000 euro en investeerde 760 000 euro in de herinrichting van het omliggende openbaar domein.
- **Sogent**, het stadsontwikkelingsbedrijf van Gent, bracht een deel van de grond in via een schenking.
- **Woonmaatschappij Thuispunt Gent** trad op als bouwheer, zorgde voor de voorfinanciering van de sociale koopwoningen en stelde de grond tijdens de bouwphase ter beschikking via erfpacht.
- **SAAMO Gent** is een middenveldorganisatie die CLT Gent lanceerde. SAAMO zet de komende jaren voornamelijk in op de ondersteuning van kandidaat-bewoners en de gemeenschapsopbouw in de wijk.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Dit project bewijst dat het innovatieve CLT-model met de juiste samenwerking tussen lokale overheid, middenveld, bewoners en de buurt succesvol kan zijn in Vlaanderen.
- Voor het slagen van dit CLT-project is een sterk partnerschap cruciaal geweest. De intensieve samenwerking tussen de stad Gent, Sogent, Thuispunt Gent, SAAMO Gent en bewoners is bepalend voor het succes van CLT Gent. Het uitbreiden van het CLT-concept naar meerdere locaties in Gent vergt dan ook een langetermijnstrategie en verdere structurele ondersteuning door alle betrokken partners.
- Investeren in grond loont. Daarnaast loont het ook om de waarde van de grondeigendom te scheiden van de aankoopprijs van de woning. Door de schenking van een deel van de grond door Sogent en een bijkomende subsidie voor de aankoop van het overige deel kon CLT Gent een vliegende start nemen.
- Het behoud van de grond in gemeenschappelijk beheer garandeert dat deze op lange termijn beschikbaar blijft voor betaalbaar wonen. Door de overheidsinvesteringen in gemeenschappelijke grond kan het grondaandeel uit de aankoopprijs van de woningen worden gehaald, dat heeft een positieve impact op de betaalbaarheid.



ONTDEK MEER OVER DIT
PIONIERSPROJECT IN
VLAANDEREN.



ACTIE 17

COÖPERATIEVE WOONVORMEN

Een wooncoöperatie is een woonmodel waarbij bewoners coöperanten zijn en geen individuele eigenaars. Ze verenigen zich om samen kwalitatieve, betaalbare en duurzame woningen te realiseren en bewonen. De coöperatieve vennootschap koopt de grond en bouwt woningen aan kostprijs. Bewoners worden lid van de coöperatie door er aandelen van te kopen en genieten van een levenslang woonrecht. Coöperanten huren als het ware bij zichzelf: zij bezitten de woning niet, maar zijn wel mee eigenaar van de coöperatie die de woning bezit en beheert. Zo is dit model niet onderhevig aan speculatie en kan het betaalbaarheid op lange termijn garanderen. Lokale besturen kunnen de ontwikkeling van coöperatieve woonvormen actief ondersteunen via het ter beschikking stellen van gronden, financiering en de erkenning van wooncoöperaties.

In Vlaanderen staat het coöperatieve woonmodel nog in de kinderschoenen, maar het potentieel is enorm. Elke wooncoöperatie heeft een eigen systeem om de huurprijs te bepalen. Naast de grootte van de woning hangt de huurprijs ook af van het kapitaal via aandelen dat de coöperant in het begin heeft ingebracht. Bij een wooncoöperatie is een woning geen beleggingsproduct, maar staat het wonen zelf centraal. De huur is berekend op basis van de reële kosten, dus niet op basis van de winst die gerealiseerd dient te worden. Buitenlandse praktijkvoorbeelden tonen aan dat vooral op lange termijn, na circa tien jaar, wonen via een wooncoöperatie betaalbaarder zal zijn dan wonen op de reguliere private woonmarkt, waar de huurprijzen alleen maar stijgen. Positieve financiële resultaten kan de coöperatie inzetten voor lagere huurprijzen voor (een deel van) de bewoners, maar ook voor het opbouwen van reserves voor het onderhoud en beheer, en voor het ontwikkelen van nieuwe, toekomstige projecten.

Het model biedt niet alleen een antwoord op het betaalbaarheidsvraagstuk, maar draagt ook bij aan de woonkwaliteit, sociale cohesie en de renovatieopgave van het bestaande patrimonium. Door duurzame bouw- en renovatietechnieken toe te passen en collectieve voorzieningen te integreren creëren wooncoöperaties toekomstgerichte woonomgevingen. Het model biedt ook kansen voor groepen die het moeilijker hebben om een woning te verwerven op de private woningmarkt, zoals starters, eenoudergezinnen, singles, mensen met een beperking en senioren.

Vandaag zijn er in Vlaanderen voor wooncoöperaties nog heel wat drempels. Dit zet de haalbaarheid en betaalbaarheid van coöperatieve woonprojecten onder druk. Coöperaties zijn vaak aangewezen op de private markt voor de aankoop van gronden of panden en hebben het moeilijk om te concurreren met particulieren of private ontwikkelaars op een oververhitte vastgoedmarkt. Door de grotere schaal en de keuze voor projecten die zowel op sociaal als ecologisch vlak innovatief zijn, loopt de investeringskost snel op en is het op te halen kapitaal, via aandelen en leningen, meestal aanzienlijk. Het grootste pijnpunt is dan ook het aantrekken van financiering. Banken en institutionele investeerders kennen het coöperatieve bouw- en woonmodel nog te weinig en rekenen daarom veel risico's door, wat tot ongunstige voorwaarden en hoge rentevoeten leidt. Wooncoöperaties hebben dit extern kapitaal echter nodig. Want hoe lager de instapaandelen van de bewoners-coöperanten, hoe toegankelijker het systeem voor weinig kapitaalkrachtige mensen. Meer erkenning en steun vanuit de Vlaamse overheid en lokale besturen kan het vertrouwen bij financiers en investeerders vergroten en zorgen voor een opschaal van het aantal coöperatieve woonprojecten.

Hoe kan een lokaal bestuur coöperatieve woonvormen ondersteunen?

1. STEL GRONDEN EN PANDEN BESCHIKBAAR VOOR COÖPERATIEVE WOONVORMEN

Een van de grootste drempels voor wooncoöperaties is de hoge grondprijs. Lokale besturen kunnen gronden en gebouwen in erfpacht geven of verkopen

aan een wooncoöperatie tegen een verlaagde prijs (zie actie 7 Grond onder voorwaarden ter beschikking stellen). Daarnaast komt ook leegstaand patrimonium in aanmerking om coöperatief wonen te faciliteren. Bijvoorbeeld historische panden of vacante industriële sites kunnen interessant zijn.

2. BIED FINANCIËLE ONDERSTEUNING EN WAARBORGEN AAN

Wooncoöperaties hebben nood aan voldoende kapitaal en lage rentes op hypotheekleningen om vanaf de start van het project een haalbaar en betaalbaar project te kunnen realiseren. Lokale besturen kunnen zich (deels) borgstellen voor bankleningen. Dat schept vertrouwen bij financiële instellingen en laat toe om betere financieringsvoorwaarden te onderhandelen. Ook kan een lokaal bestuur zelf extra financiering of een renteloze lening voorzien. Lokale of provinciale overheden kunnen kiezen om zelf aandeelhouder te worden in pilootprojecten en zo de vinger aan de pols houden.

3. ZORG VOOR EEN RUIMTELIJKE EN BELEIDSMATIGE INTEGRATIE

Wooncoöperaties kunnen deel uitmaken van het ruimtelijk beleid en stadsontwikkelingsprojecten. Door coöperatieve woonvormen te koppelen aan kernversterking, kleinschalige zorgprojecten, verdichting of erfgoedherbestemming kunnen lokale besturen meer draagvlak en synergie creëren. Via wooncoöperaties kunnen lokale besturen experimentele woonprojecten stimuleren met aandacht voor meer diverse, alternatieve woontypologieën. Zo is er ruimte voor flexibele woonvormen die kunnen inspelen op veranderende gezins- en/of zorgsituaties, of autoluwe wijken met veel aandacht voor gedeelde binnen- en buitenruimtes.



**INTERESSE IN COÖPERATIEVE
WOONVORMEN? LEES ER
HIER MEER OVER.**

SLEUTEL
V.

RENOVATIE INZETTEN ALS HEFBOOM VOOR SOCIAAL- ECONOMISCHE INCLUSIE

WERF 8

ZORG VOOR EEN INHAALBEWEGING OP ACHTERSTALLIGE RENOVATIE

ACTIE 18 **HEFFING OP** **VERWAARLOOSDE** **WONINGEN EN** **GEBOUWEN**

Een belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is een instrument waarmee een gemeente eigenaars kan aansporen om verwaarloosde panden te herstellen en opnieuw beschikbaar te maken. Dat kan bijdragen aan een betaalbaar woonaanbod en een betere leefomgeving.

Verwaarlozing is vaak een voorbode van verkrotting en kan leiden tot sociale en economische nadelen, zoals een verminderde aantrekkelijkheid van buurten, gevoelens van onveiligheid en gemiste kansen voor woninggebruik. De heffing op verwaarloosde panden zet eigenaars aan om actie te ondernemen, zoals het gebouw renoveren, een andere bestemming zoeken of overgaan tot sloop. Gemeenten kunnen via beleidsmaatregelen, zoals gerichte vrijstellingen, subsidies en herbestemmingsplannen, eigenaars ondersteunen om de panden te renoveren tot betaalbare woningen.

Hoe kan een lokaal bestuur de heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen maximaal inzetten voor betaalbaar wonen?

1. MAAK STRATEGISCH GEBRUIK VAN HET VERWAARLOZINGSREGISTER ALS BASIS VOOR HEFFINGEN ÉN BELEIDSSTURING

Identificeer panden die geschikt zijn voor renovatie en herbestemming naar betaalbare woningen.

Gebruik het register om eigenaars actief te benaderen met voorstellen voor renovatie of sociale verhuur.

Zorg voor een transparant proces om eigenaars te informeren en de mogelijkheid te bieden om beroep aan te tekenen.

Communiceer naar burgers dat de heffing een middel is om verwaarlozing tegen te gaan en betaalbaar wonen te bevorderen. Rapporteer resultaten aan de gemeenteraad en bewoners om het draagvlak te behouden.

2. VOER EEN PROGRESSIEF BELASTINGTARIEF IN

Overweeg belastingtarieven die progressief zijn in de tijd om langdurige verwaarlozing te ontmoedigen.

Koppel de inkomsten van de belasting aan initiatieven voor betaalbaar wonen, zoals subsidies voor renovatie, samenwerking met de woonmaatschappij of betaalbare verhuurkantoren (zie actie 4 Fonds betaalbaar wonen).

3. BIED VRIJSTELLINGEN AAN, GERICHT OP BETAALBAAR WONEN

Bied eigenaars die hun panden ter beschikking stellen voor renovatie en verhuur via de woonmaatschappij vrijstellingen aan.

Gebruik de inkomsten om samen te werken met woonmaatschappijen, betaalbare verhuurkantoren, initiatiefnemers van CLT's of coöperatieve woonprojecten, of ontwikkelaars die betaalbare woningen realiseren.

4. ONDERSTEUN EIGENAARS MET ADVIES EN FINANCIERING

Informeer eigenaars over beschikbare subsidies en premies voor renovatie of herbestemming.

Stimuleer samenwerking met woonmaatschappijen, betaalbare verhuurkantoren, initiatiefnemers van CLT's of coöperatieve woonprojecten, of ontwikkelaars om verwaarloosde panden op te nemen in grotere woonprojecten.

Moedig eigenaars aan om panden te renoveren voor betaalbaar wonen via initiatieven zoals Het Pandschap.

5. MAAK DE KOPPELING MET ANDERE INSTRUMENTEN

Plaats de panden in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen ook op de lijst van gronden en panden met voorkooprecht. Zo ontstaat een extra hefboom om in te grijpen als de eigenaar het verwaarloosde eigendom naar aanleiding van de heffing verkoopt.

Integreer het beleid rond verwaarloosde woningen en gebouwen met het leegstandsregister en het register van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen om synergie te creëren tussen leegstand en verwaarlozing.

PRAKTIJKVOORBEELD

PREMIE WONEN IN HANDELS- PANDEN, TURNHOUT

De stad Turnhout biedt subsidies aan voor de herbestemming van leegstaande winkelpanden naar woongelegenheden, met als doel kernversterking en betaalbare huisvesting te stimuleren op haar grondgebied.

Een aantal oudere winkelpanden in de aanloopstraten en overgangszone naar het kernwinkelgebied van Turnhout staan leeg, wat een risico op verwaarlozing en verkrotting met zich meebrengt. De stad Turnhout benadert de eigenaars van dergelijke panden en biedt financiële ondersteuning en technische begeleiding om ze te verbouwen tot kwalitatieve en betaalbare woningen.

Voor een herbestemming of een aanpassing van handelspanden om wonen mogelijk te maken, biedt de stad een premie van 80% van de nodige (renovatie)kosten, met een maximum van 10 000 euro. Om de uitstraling van de straten te verbeteren kan de eigenaar een bijkomende premie voor hetzelfde bedrag aanvragen voor de gevelrenovatie van een (voormalig) handelspand.

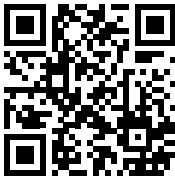
Het initiatief richt zich specifiek op de realisatie van betaalbare huurwoningen. Eigenaars-verhuurders die van de premie gebruikmaken, zijn verplicht om hun pand gedurende vijf jaar te verhuren aan een op voorhand vastgestelde maximale huurprijs, die vervolgens jaarlijks kan worden geïndexeerd.

Het herbestemmen van handelspanden tot woningen kan technische en financiële uitdagingen met zich meebrengen, zoals verdeelde eigendomsstructuren. Ook kunnen er ruimtelijke ingrepen nodig zijn om te voldoen aan moderne woningkwaliteitseisen. Daarom ondersteunt de stad Turnhout bijkomend eigenaars-verhuurders door de opmaak van een voorlopig ontwerp en een kostprijsraming van de renovatiewerken.

Met dit initiatief heeft de stad Turnhout tot nu toe twee panden volledig herbestemd en zes panden aangepast voor bewoning, terwijl ook het voortraject voor meerdere andere panden inmiddels is gestart.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Door een proactieve, sturende, coördinerende en begeleidende rol op te nemen, slaagt de stad Turnhout erin om in één beweging leegstand tegen te gaan en het aanbod aan kwalitatieve, betaalbare huurwoningen te vergroten.
- Het actief benaderen van eigenaars van winkelpanden, bijvoorbeeld via het stedelijk leegstandsbeleid, en het begeleiden doorheen het renovatietraject, vergroot de slaagkans van de premieregeling.
- Het koppelen van subsidies aan verplichtingen zoals betaalbare huur versterkt de beleidsdoelstellingen rond wonen en leegstand van het lokale bestuur.



**DUIK HIER IN DE PREMIESTELSELS
VAN DE STAD TURNHOUT.**



► De stad Turnhout biedt premies voor de aanpassing van handelspanden om wonen mogelijk te maken. © stad Turnhout

ACTIE 19

SOCIAAL BEHEERSRECHT

Het sociaal beheersrecht is een juridisch instrument waarmee gemeenten leegstaande of onbewoonbare woningen gedurende minstens negen jaar in beheer kunnen nemen. De gemeente kan dan renovaties uitvoeren en de woning sociaal verhuren, terwijl de eigenaar een jaarlijkse vergoeding ontvangt en het eigendomsrecht behoudt. Het draagt bij aan de bestrijding van leegstand en verkrotting, en vergroot tegelijkertijd het aanbod van betaalbare woningen.

Een gemeente kan een woning in sociaal beheer nemen die minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen of de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Sociaal beheer houdt in dat de gemeente de woning beheert in de plaats van de eigenaar, ofwel de ‘houder van het zakelijk recht’, met het doel de woning te renoveren en sociaal te verhuren via de woonmaatschappij. Het sociaal beheer geldt voor minstens negen jaar. De vergoeding die de eigenaar ontvangt, is gelijk aan de onroerende voorheffing die normaal gezien voor de woning verschuldigd zou zijn. Na het beëindigen van het sociaal beheer, ontvangt de eigenaar ook een eventueel overschot (‘batig saldo’) van de inkomsten die de gemeente met de woning heeft gegenereerd, bijvoorbeeld door de sociale verhuur, na aftrek van alle kosten voor renovatie, beheer en andere uitgaven.

Het sociaal beheersrecht is een hefboom voor gemeenten om zowel de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren als het aantal betaalbare woningen te vergroten. Het is een laatste redmiddel: eigenaars moeten eerst gestimuleerd worden om zelf actie te ondernemen (bijvoorbeeld door middel van leegstandsbelasting, zie actie 6 Leegstandsheffing).

Hoe kan een lokaal bestuur aan de slag met sociaal beheersrecht?

1. ZORG VOOR EEN GOEDE VOORBEREIDING EN HELDERE SELECTIECRITERIA

Start met een goede voorbereiding en bepaal duidelijke criteria voor de selectie van woningen, waaronder een minimale opname van twee jaar in het leegstandsregister of het register van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Werk een visie uit die rekening houdt met ligging, renovatiekosten en sociale verhuurmogelijkheden.

2. ZIE TOE OP ZORGVULDIGE KENNISGEVING EN BEOORDELING

Informeer de houder van het zakelijk recht over de intentie tot sociaal beheer en vraag om toegang tot de woning. Inspecteer samen met deskundigen de woning om de renovatienood en het verhuurpotentieel te beoordelen. Het is belangrijk de woonmaatschappij als sociaal verhuurder hier vroegtijdig bij te betrekken.

3. DRAAG ZORG VOOR EEN JUISTE PROCEDURE ROND DE HOORPLICHT EN BESLUITVORMING

Organiseer een hoorzitting met de houder van het zakelijk recht en beslis als gemeentebestuur over de toepassing van het sociaal beheer. Een juridisch correcte procedure en een goed gemotiveerd collegebesluit zijn essentieel, net als het voorzien van voldoende tijd om een eventueel minnelijk akkoord te bereiken met de eigenaar om alsnog de toepassing van het sociaal beheer te vermijden. De eigenaar verbindt zich er dan toe om alsnog zelf actie te ondernemen, door bijvoorbeeld te renoveren, om de woning zo opnieuw op de markt te brengen. Een minnelijk akkoord bespaart de gemeente tijd, geld en de juridische complexiteit van de toepassing van het sociaal beheersrecht.

4. MAAK WERK VAN DE RENOVATIE EN BRENG WONING IN SOCIALE VERHUUR

Voer de noodzakelijke renovatiewerken uit en verhuur de woning sociaal via de woonmaatschappij voor minstens negen jaar.

5. COMMUNICEER HELDER OVER DE BEËINDIGING VAN HET SOCIAAL BEHEER

Informeer de eigenaar tijdig over de afloop van de termijn van het sociaal beheer na negen jaar. Communiceer over de stand van zaken: als de gemaakte renovatiekosten nog niet volledig zijn terugverdiend, kan de termijn worden verlengd.



**VERDIEP JE IN HET
SOCIAAL BEHEERSRECHT.**

PRAKTIJKVOORBEELD

SOCIAAL BEHEER, GENT EN LEUVEN

In Gent en Leuven gaat men actief aan de slag met het sociaal beheersrecht. De steden zetten het instrument in als laatste redmiddel wanneer andere wegen, zoals het leegstandsregister en leegstandsbelasting, niet effectief zijn gebleken.

Om leegstaande panden en verkrotting aan te pakken besloot de stad Gent in 2023 het sociaal beheersrecht te gaan toepassen. Het Verhuurderspunt, een centraal aanspreekpunt voor vragen over verhuren van de stad Gent met diverse partners, zorgt voor het informeren van de eigenaars. Zij krijgen alsnog de mogelijkheid om de woning zelf op te knappen. Na een inventarisatie van de wooneenheden die minstens twee jaar zijn opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen of de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en een eerste uitfiltering op basis van vastgestelde criteria, zijn er nog ongeveer dertig projecten in beeld. Daarvan is uiteindelijk één woning in sociaal beheer genomen, waarvoor de renovatiewerken binnenkort starten.

Het inzetten van het sociaal beheersrecht is opgenomen in de bestuursnota 2019-2025 van de stad Leuven. AG Stadsontwikkeling Leuven neemt de procedurele stappen en renoveert de woningen die de stad in sociaal beheer neemt. De woonmaatschappij verhuurt daarna de woning. De dienst Wonen werkte het algemene kader uit en maakte de selectie uit de inventarissen op basis van diverse criteria, waaronder het uitsluiten van erfgoed en bewoonde panden. Daarna volgde een plaatsbezoek en een verdere selectie op onder andere geschiktheid voor sociale verhuur. Voor de periode 2021 tot 2024 zijn er vier woningen in sociaal beheer genomen, maar een veel groter aantal is door het voortraject inmiddels geschrapt uit het register of aangekocht door AG Stadsontwikkeling voor renovatie.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Neem tijd voor een plan van aanpak. Bepaal voor welke woningen het sociaal beheersrecht kan worden ingezet, wie welke rol opneemt en wie de renovaties uitvoert. Gebruik duidelijke selectiecriteria om de trajecten beheersbaar te houden.
- Werk proactief en planmatig. Integreer het sociaal beheersrecht als onderdeel van een breder beleid rond leegstand en verkrotting. Zorg dat andere instrumenten, zoals een belasting- en vrijstellingenbeleid, goed op punt staan vooraleer het sociaal beheersrecht toe te passen.

- Stimuleer samenwerking. Betrek relevante diensten en externe partners, zoals woonmaatschappijen of autonome stadsontwikkelingsbedrijven. Voortrajecten, zoals overleg met en ondersteuning van eigenaars, dragen bij aan het succes.
- Gebruik ondersteunend materiaal en leer uit de ervaringen van andere gemeenten. Maak gebruik van hulpmiddelen zoals het draaiboek sociaal beheersrecht van Wonen in Vlaanderen en leer van de ervaringen van andere steden, zoals Gent en Leuven.
- Houd rekening met complexe dossiers. Langdurige leegstand gaat vaak gepaard met juridische uitdagingen. Overweeg daarom goed welke dossiers haalbaar zijn met de beschikbare middelen en personeelscapaciteit.



ONTDEK DE CASE
IN GENT.



LEES MEER OVER DE
CASE IN LEUVEN.

ACTIE 20

ONDERSTEUNING RENOVATIE VAN NOODKOOP- WONINGEN

Lokale besturen spelen een cruciale rol in de uitrol van renovatieondersteuning voor noodkoopwoningen, waarmee zowel energiarmede als woningkwaliteit wordt aangepakt. Noodkopers, vaak kwetsbare huishoudens in een precaire financiële situatie, kopen woningen in slechte staat en met hoge energiekosten, deels vanwege een gebrek aan betaalbare huurwoningen.

In het geval van noodkoop ontbreekt het de eigenaren aan de mogelijkheid en financiële middelen om kwalitatief minderwaardige woningen grondig te renoveren, wat vaak leidt tot hoge energiekosten en energiarmede. Deze doelgroep grijpt eveneens naast bestaande renovatiepremies of -subsidies, omdat ze simpelweg niet in staat is de renovatiewerken voor te financieren.

Het Vlaams Gewest biedt via lokale OCMW's renteloze noodkoopleningen aan van maximaal 50 000 euro voor energetische renovaties. De leningen ondersteunen eigenaars bij het voldoen aan de EPC-renovatieverplichting en bestrijden op die manier energiarmede. Die renovatieverplichting geldt sinds 1 januari 2023 en verplicht kopers van energieverblindende woningen (met EPC-score van label E of F) binnen de 6 jaar te renoveren tot een label D of beter.

De renteloze bulletlening verlaagt voor noodkopers de financiële drempel om te renoveren. Na 20 jaar kunnen zij het leningsbedrag, gespreid over nog eens 25 jaar, renteloos terugbetalen. Tussentijds hoeven ze geen kapitaal of interest af te lossen. Het geleende bedrag betalen ze terug bij een verkoop van de woning of het ontvangen van een erfenis. De lokale Energiehuizen zorgen voor de woninganalyse, de opvolging van de renovatiewerkzaamheden

en het beheer van de leningen. Voor deze noodzakelijke (en verplichte) ondersteuning voorziet Vlaanderen vergoedingen voor de OCMW's en lokale Energiehuizen. De lokale besturen kunnen ook cofinanciering ontvangen van het Lokaal Energie- en Klimaatpact voor de begeleiding van projecten in het kader van het noodkoopfonds.

Ontvangers van de financiële renovatieondersteuning betalen die terug als de woning verkocht of verhuurd wordt. Zo keren de overheidsmiddelen na verloop van tijd terug in een rollend fonds om opnieuw te worden ingezet voor renovaties met een sociale en energetische meerwaarde. Met deze vorm van subsidieretentie creëren de programma's een duurzame financiële ondersteuning die meerdere eigenaars-bewoners kan helpen. Door financiële steun te combineren met begeleiding op maat zorgen de projecten via het Noodkoopfonds niet alleen dat de woonkwaliteit verhoogt, maar ook dat de energiefactuur structureel lager is. Zo creëren ze een sociale en ecologische meerwaarde.

Hoe kan een lokaal bestuur de renovatie van noodkoopwoningen ondersteunen?

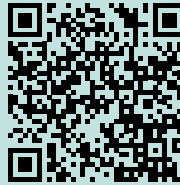
1. ZET IN OP LOKALE PROMOTIE VAN DE NOODKOOPLening

Lokale besturen kunnen via hun OCMW's de noodkooplening actief bekendmaken bij kwetsbare eigenaars met een gerichte communicatiecampagne, via onder andere notarissen, vastgoedkantoren en het woonloket. Een proactieve communicatiecampagne vergroot het bereik bij de doelgroep. Het combineren van de noodkooplening met andere premies, zoals de Mijn VerbouwPremie, maximaliseert de impact.

2. WERK SAMEN MET PARTNERS VOOR BEGELEIDING EN ONDERSTEUNING

De lokale Energiehuizen verzorgen de technische ondersteuning en opvolging van de renovatieprojecten door woninganalyses uit te voeren, renovatieplannen op te stellen en de uitvoering te monitoren. De OCMW's spelen een sleutelrol in het aanvragen van een kredietlijn bij het Noodkoopfonds en het

verstrekken van de leningen. Zij kunnen daarvoor steun ontvangen vanuit Vlaanderen. Ook SAAMO is in enkele gemeenten in Vlaanderen betrokken bij de sociale begeleiding van noodkopers die renoveren. Lokale besturen kunnen de samenwerking tussen alle partners versterken door het coördineren van de aanpak, het ondersteunen met administratieve capaciteit en het vrijmaken van middelen.



**WIL JE MEER WETEN
OVER DIT THEMA?**

PRAKTIJKVOORBEELD

BEGELEIDING NOODKOPERS DOOR SAAMO

In de Rupelstreek en Mechelen begeleidt SAAMO noodkopers bij de renovatie van hun woning. Dat gebeurt in samenwerking met lokale besturen, intercommunales en andere partners zoals de OCMW's en de Energiehuizen. SAAMO helpt deze kwetsbare gezinnen en alleenstaanden niet alleen met de praktische en administratieve kant van hun renovatie, maar ook met het versterken van hun sociale positie als eigenaar-bewoner.

Het Vlaams Noodkoopfonds is geïnspireerd op het Gentse piloot-project 'Dampoort Knapt Op!' (2015), later opgeschaald tot het stadsbrede renovatieprogramma 'Gent Knapt Op'. Sinds 2022 loopt in Mechelen een gelijkaardig project, 'Mechelen Knapt Op!', dat noodkopers begeleidt en financieel ondersteunt bij de energetische renovatie van hun woning. De stad put daarvoor uit het Vlaams Noodkoopfonds. In Mechelen biedt SAAMO sociale begeleiding als onderdeel van het project.

Ook in de gemeenten Boom, Niel, Schelle, Hemiksem en Zwijndrecht begeleidt SAAMO in samenwerking met intercommunale IGEAN kwetsbare eigenaar-bewoners. Zij ondersteunen de woningeigenaars bij de administratieve en technische uitdagingen van een renovatie. Deze begeleiding vergroot de slaagkansen van renovaties in het kader van het Vlaams Noodkoopfonds aanzienlijk.

Veel noodkopers verkeren in een financieel kwetsbare situatie en missen de middelen, kennis of vaardigheden om een grondige renovatie zelfstandig aan te pakken. SAAMO biedt laagdrempelige, psychosociale begeleiding die de zelfredzaamheid van de bewoners vergroot. Zo zorgt de organisatie dat betaalbaar wonen niet stopt bij eigendomsverwerving, maar dat ook het welzijn, de woonkwaliteit en energiezuinigheid duurzaam verbeteren.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Samenwerking tussen de lokale OCMW's, de Energiehuizen en sociale organisaties zoals SAAMO versterkt de impact. De begeleiding van de noodkopers verhoogt de slaagkansen van de renovatiewerken.
- Het aanpakken van specifieke woningtypen is lokaal maatwerk en verhoogt de effectiviteit van de aanpak. Denk bijvoorbeeld aan de verouderde arbeiderswoningen in de Rupelstreek, die gelinkt zijn aan het industriële verleden van de regio.
- Het lokale bestuur speelt een sleutelrol in het identificeren en activeren van noodkopers, bijvoorbeeld door het signaleren van woningen in slechte staat of met proactieve communicatie. SAAMO kan daarbij een belangrijke partner zijn.



LEES MEER OVER DE
BEGELEIDING DOOR SAAMO.



WERF 9

REALISEER EEN SCHAALESPRONG VIA COLLECTIEVE RENOVATIE

ACTIE 21 WIJKRENOVATIE

Wijkrenovatie is gericht op de verduurzaming van buurten of wijken, in plaats van op de renovatie van individuele woningen. Zo ontstaat er een schaalvoordeel, met de mogelijkheid om uitdagingen op het vlak van energie, klimaat en ruimte samen aan te pakken. In het bijzonder minder kapitaalkrachtige bewoners, voor wie de energetische renovatie van hun woning of de installatie van zonnepanelen of een warmtepomp financieel niet haalbaar is, kunnen baat hebben bij een collectieve aanpak.

De verduurzaming van ons woonpatrimonium is een dringende noodzaak. In het huidige klimaat- en energiebeleid ligt de focus voornamelijk op individuele oplossingen, terwijl aanvullend ook collectieve langetermijnoplossingen noodzakelijk zijn om de klimaatdoelstellingen te behalen. Bovendien blijkt uit de praktijk dat de huidige maatregelen, die hoofdzakelijk op individuele huiseigenaren zijn gericht, niet voor iedereen haalbaar zijn, wat de betaalbaarheid van het wonen nog verder onder druk zet. Een wijkgerichte aanpak maakt schaalvoordelen mogelijk en biedt geïntegreerde oplossingen voor complexe uitdagingen zoals de overschakeling naar hernieuwbare energie. De omschakeling naar collectieve renovatie en energiesystemen kan efficiënter en effectiever zijn in vergelijking met een woning-per-woning aanpak, denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een warmtenet op buurtniveau. Een collectieve benadering biedt bovendien niet te missen kansen om energieverbruik, mobiliteit, bebouwingsstructuur, ruimtegebruik, waterbeheer, materiaalverbruik en biodiversiteit tegelijk aan te pakken. Deze benadering sluit

dan ook nauw aan bij het sturen op de ‘total cost of living’, of het samenspel tussen de verschillende dynamieken en factoren die een impact hebben op de prijs van wonen.

De diversiteit in typen van woningen, gefragmenteerde eigendomsstructuren, en de sociaal-economische diversiteit en de beperkte financiële draagkracht van bewoners in sommige buurten of wijken, leiden ertoe dat woningrenovaties in Vlaanderen soms traag en stroef verlopen. (Boven)lokale besturen kunnen een prominente faciliterende en ondersteunde rol opnemen bij wijkrenovaties. Een wijkgerichte aanpak sensibiliseert en ontzorgt burgers immers, waardoor renovaties – mits de nodige bijkomende ondersteuning – haalbaar kunnen zijn voor iedereen. Het blijft een grote uitdaging om een groep van eigenaars een collectieve investeringsbeslissing te laten nemen en alle neuzen in dezelfde richting te krijgen.

Hoe kan een lokaal bestuur wijkrenovaties faciliteren en ondersteunen?

1. BRENG DE KANSEN EN URGENTIES VOOR COLLECTIEVE WIJKRENOVATIE IN KAART

Maak gebruik van instrumenten die collectieve wijkrenovatie kunnen ondersteunen, zoals de opmaak van warmtezoneringsplannen of het bepalen van verschillende wijktypologieën. Op die manier is het mogelijk om klimaat- en energiedoelstellingen te koppelen aan de karakteristieken van bepaalde stadsdelen of wijken. Bepaal op basis van zo'n grondige analyse welke wijken het meeste prioriteit en baat hebben bij een collectieve renovatie. Identificeer wijken met hoge renovatienoden, energiearmoede en technische of sociale complexiteit. Prioriteer gebieden waar collectieve oplossingen, zoals warmtenetten, haalbaar zijn.

2. ZORG VOOR ACTIEVE BETROKKENHEID: SENSIBILISEER, INFORMEER, ONTZORG EN GEEF ZEGGENSCHAP AAN BEWONERS

Een wijkrenovatie begint met betrokken bewoners. Organiseer infosessies, wijkvergaderingen en communicatiecampagnes om eigenaars en huurders bewust te maken van de voordelen van collectieve renovatie. Benadruk subsidiemogelijkheden en schaalvoordelen en de daarmee samenhangende impact op de energiekosten. Valideer de kennis die al aanwezig is bij bewoners. Neem een coördinerende rol op bij het organiseren van renovaties, eventueel ondersteund door partners gespecialiseerd in wijkrenovatietrajecten. Zorg dat de aanpak ook betaalbaar en toegankelijk is voor bewoners in de laagste inkomenskwintielen.



**ONTDEK HET TRAJECT VAN
DE 'KLIMAATWIJKEN'.**

3. STIMULEER COLLECTIEVE INVESTERINGEN EN PARTICIPEER

Een belangrijke uitdaging blijft het overtuigen van meerdere eigenaars om samen te investeren. Ondersteun dat proces door het aanbieden van juridisch advies, het organiseren van groepsaankopen en het faciliteren van samenwerkingen tussen burens. Dat kan via samenwerkingsovereenkomsten of convenanten. Overweeg om als stad of gemeente te participeren in duurzame energieprojecten op wijkniveau. Faciliteer samenwerking met netbeheerders, energieleveranciers en energiecoöperaties om de aanleg van deze netwerken mogelijk te maken. Gemeentelijke gebouwen (zoals scholen, sporthallen en administratiegebouwen) kunnen bijdragen aan de vraag naar warmte binnen een warmtenet. Het koppelen van gemeentelijke gebouwen aan het warmtenet kan de robuustheid van het systeem vergroten. Combineer wijkrenovaties in functie van betaalbaar wonen met andere beleidsdoelstellingen, zoals klimaatadaptatie en sociale cohesie.

PRAKTIJKVOORBEELD

RENOVATIETRAJECT BLOEMENDAALWIJK EN ATHENEUMWIJK, SCHOTEN

In 2023 startte de gemeente Schoten met een wijkrenovatieproject in de Bloemendaalwijk en de Atheneumwijk, twee wijken met voornamelijk oude arbeiderswoningen die energetisch slecht scoorden. Het project richtte zich op het ondersteunen van bewoners om hun woningen zo energiezuinig mogelijk te maken. De gemeente Schoten werkte daarvoor samen met de vzw Klimaatwerf, een initiatief van energiecoöperaties ZuidtrAnt en Zonnewind.

Het wijkrenovatieproject kaderde binnen de actie 'Burenwerf'. Het doel was om de toegang tot hernieuwbare energie te stimuleren door besturen en bewoners maximaal te ontzorgen met het oog op energetische wijkrenovaties en door diensten aan te bieden zoals groepsaankopen. Op die manier wil vzw Klimaatwerf de noodzakelijke transitie naar hernieuwbare energie toegankelijk maken, ook voor wie de omschakeling niet kan betalen. Vzw Klimaatwerf is daarvoor partnerschappen aangegaan met verschillende gemeenten en Energiehuizen in de rand van Antwerpen en de Voorkempen.

Het wijkrenovatieproject in Schoten is een goed voorbeeld van hoe collectieve renovatie op wijkniveau kan bijdragen aan de verduurzaming van woningen. De integrale aanpak waarbij bewoners gezamenlijk renovaties kunnen uitvoeren en profiteren van groepsaankopen van bijvoorbeeld isolatiematerialen en zonnepanelen, drukt de renovatiekosten. Dat maakt het voor bewoners financieel haalbaarder om hun woningen energiezuiniger te maken.

De gemeente Schoten coördineerde en ondersteunde het wijkrenovatieproject en werkte daarvoor samen met de vzw Klimaatwerf. Gezamenlijk sensibiliseerden en ondersteunden ze de bewoners door onder andere EPC-woningscans aan te bieden, gedetailleerde renovatieplannen uit te werken, offertes van aannemers en leveranciers te vergelijken, en te adviseren over mogelijke premies en subsidies.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het faciliteren van groepsinkopen door bewoners op wijkniveau biedt de mogelijkheid om aanzienlijke kortingen op materialen en diensten te bedingen.
- Het partnerschap tussen de gemeente Schoten en vzw Klimaatwerf maakte het mogelijk om bewoners te ontzorgen en hen de nodige tools en kennis te bieden om woningen binnen de aangeduide wijken efficiënt en duurzaam te renoveren.



WIL JE MEER WETEN OVER
BURENWERF, DAN KUN JE
HIER TERECHT.



▲ Poster ter promotie van het wijkrenovatieproject in Schoten. © gemeente Schoten

PRAKTIJKVOORBEELD

RENOVATIETRAJECT NEKKERSPOEL EN ARSENAAL, MECHELEN

In 2023 startte Mechelen een renovatietraject in de wijken Nekkerspoel en Arsenaal, waarbij bewoners thermoscans van hun woning konden aanvragen. Op basis van die scans ontvingen ze gratis renovatieadvies en konden ze duurzame renovatiewerken plannen en laten uitvoeren.

Thermoscans boden een visueel inzicht in warmteverliezen en maakten bewoners bewust van de noodzaak van renovatie. Door gratis advies te koppelen aan praktische ondersteuning, zoals een wijkannemer die offertes opstelt en de werken uitvoert, verlaagde de stad de drempel voor bewoners om effectief actie te ondernemen. Bovendien versterkte de collectieve aanpak, inclusief een gezamenlijke omgevingsvergunning voor alle deelnemende woningen, de efficiëntie van het proces en bevorderde het de samenwerking tussen buurtbewoners.

De stad Mechelen coördineerde het project. Het Woon- en Energieloket zorgde voor de selectie van één wijkannemer voor de hele buurt, die offertes opstelde en de renovatiewerken uitvoerde. Voor de thermoscans werkte Mechelen samen met intercommunale IGEMO die via de scans de warmteverliezen bij woningen in verschillende wijken in de regio Rivierenland in kaart bracht.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Thermoscans zijn een krachtig sensibiliseringsmiddel. Ze bieden bewoners een duidelijk inzicht in warmteverliezen en de noodzaak van energetische renovatie.
- Het one-stop-shop model, waarbij de bewoner bij één loket terecht kan voor alle renovatiestappen, zorgt voor een maximale ontzorging en stroomlijning van de werking.
- Een wijkannemer verlaagt de uitvoeringsdrempel. Het hebben van één aanspreekpunt voor bewoners stroomlijnt het renovatieproces in de uitvoeringsfase. Doordat één partij de renovaties uitvoert, zijn er bovendien groepsaankopen en voordelige prijzen mogelijk.
- Het opstellen van een gezamenlijke omgevingsvergunning voor alle deelnemende adressen versnelt administratieve processen en vermindert de lasten voor individuele bewoners.



WIL JE MEER WETEN OVER DE
WIJKRENOVATIE? DAN KAN JE
HIER TERECHT.



▲ ▼ Buurtbewoners konden terecht bij een mobiel loket voor informatie over het wijkrenovatieproject. © stad Mechelen

ACTIE 22

COLLECTIEVE RENOVATIE VAN APPARTEMENTS- GEBOUWEN

vraagt, is het financiële effect op de lange termijn positief. De gebouwen worden toekomstbestendig gemaakt, wat voor meer wooncomfort zorgt en een waardedaling van de woningen tegengaat.

Hoe kan een lokaal bestuur de collectieve renovatie van appartementengebouwen ondersteunen?

Het energetisch renoveren van verouderde appartementengebouwen is een urgente uitdaging. Vanwege het mede-eigendom en de gemeenschappelijke besluitvorming brengt dit echter geheel eigen uitdagingen met zich mee. Daarnaast speelt vaak een grote technische complexiteit door de aard en schaal van de gebouwen. Lokale besturen kunnen een belangrijke rol spelen door onder meer subsidies te verlenen voor de opmaak van renovatiemasterplannen en door begeleidingstrajecten te voorzien voor Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's).

De renovatie van appartementengebouwen is cruciaal om de langetermijnklimaatdoelstellingen en de bijhorende richtlijn energie-efficiëntie in Vlaanderen te halen. Vanaf 2030 moeten alle appartementen minstens een EPC-label D behalen, en tegen 2050 een EPC-label A. Dat vereist een enorme versnelling. Concreet betekent het dat jaarlijks gemiddeld 4400 appartementengebouwen moeten gerenoveerd worden in Vlaanderen. Hoewel appartementen op het vlak van energetische efficiëntie gemiddeld beter scoren dan eengezinswoningen, zijn grootschalige renovaties in veel gevallen toch noodzakelijk om ze toekomstbestendig te maken. Vooral in centrumsteden en oudere wijken, waar de meeste appartementen zich bevinden, is de nood aan verduurzaming groot.

Renovaties op gebouwniveau bieden niet alleen een klimaatvoordeel, ze maken individuele appartementen ook comfortabeler en beperken de energiekosten. In oudere appartementengebouwen is er bovendien vaak sprake van achterstallig onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Hoewel een renovatie soms om een flinke investering

1. SENSIBILISEER EN ONDERSTEUN VME'S

Lokale besturen kunnen een belangrijke rol spelen in het informeren en motiveren van VME's. Organiseer infosessies, verspreid goede praktijkvoorbeelden en wijs op de voordelen van energiezuinige renovaties. Werk samen met intermediaire organisaties zoals Energiehuizen voor technische en financiële ondersteuning. De besluitvorming binnen VME's kan stroef verlopen door uiteenlopende belangen, dikwijls van financiële aard, en beperkte kennis over renovatieprocessen. Gemeenten kunnen onafhankelijke adviseurs of moderatoren aanstellen om eigenaars te begeleiden bij het nemen van collectieve beslissingen en het opstellen van renovatie- en onderhoudsplannen.

2. FACILITEER RENOVATIEMASTER- PLANNEN VIA HET VLAAMS ENERGIE- EN KLIMAATAGENTSCHAP (VEKA) EN AAN- VULLENDE INITIATIEVEN

De Vlaamse overheid voorziet vanaf 2025 via het VEKA subsidies tot 12 000 euro voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor appartementengebouwen vanaf vijftien eenheden. Een renovatiemasterplan is een studie van het gebouw, een totaalrenovatie-advies, om het wettelijk in orde te maken, te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Het geeft een visie van het gebouw op de lange termijn en omvat een conditiestaatmeting, een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een kostenraming. Het biedt VME's een duidelijk overzicht van het renovatietraject dat resulteert in energiezuinige gemeenschappelijke delen en een dito gebouwschil. Gemeenten kunnen, onder andere via de lokale Energiehuizen, eigenaars sensibiliseren en helpen om deze premies aan te vragen. De huidige subsidieregeling loopt tot en met eind 2025.

Voor kleinere appartementsgebouwen (minder dan vijftien eenheden en dus buiten de scope van de VEKA-ondersteuning), kunnen lokale besturen de opmaak van renovatiemasterplannen zelf financieel ondersteunen, zoals de stad Antwerpen sinds enkele jaren doet.

3. INTEGREER BOUWBLOKRENOVATIE IN BREDERE ONTWIKKELINGSPLANNEN

Het is wenselijk om renovatieprojecten te koppelen aan andere ambities, zoals optopping (toevoeging van nieuwe verdiepingen) of de aanleg van warmtenetten. Dat zorgt voor schaalvoordelen, versterkt de impact van duurzame investeringen en verlaagt de energiekost voor bewoners. Bouwblokrenovaties alleen volstaan niet om op grote schaal fossielvrij en betaalbaar te verwarmen. Daarvoor is bijvoorbeeld een bredere warmtestrategie nodig.



PRAKTIJKVOORBEELD

ONDERSTEUNING VME'S VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN, ANTWERPEN

De stad Antwerpen ondersteunt VME's van middelgrote appartementsgebouwen bij de opmaak van een renovatiemasterplan. Het gaat om gebouwen met twee tot veertien wooneenheden die te klein zijn om aanspraak te maken op de financiële ondersteuning van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

De stad Antwerpen biedt een financiële ondersteuning tot 7500 euro bij de opmaak van een renovatiemasterplan, met een maximum van 50% van de kostprijs van het studiewerk. Een renovatiemasterplan zorgt ervoor dat VME's niet alleen een overzicht krijgen van de noodzakelijke werken, maar ook een stapsgewijze en gestructureerde renovatieplanning. Dat biedt eigenaars duidelijkheid en stimuleert de collectieve besluitvorming.

In Antwerpen bevindt 71% van de woningen zich in een appartementsgebouw in mede-eigendom, een aanzienlijk deel daarvan dateert uit de jaren 60 en 70. Deze gebouwen zijn vaak slecht geïsoleerd en verbruiken veel energie. Door ook kleine en middelgrote appartementsgebouwen te ondersteunen met subsidies voor renovatiemasterplannen, zorgt de stad voor een gestructureerde aanpak om deze appartementen energiezuiniger en comfortabeler te maken, in lijn met de VEKA-ondersteuning voor appartementsgebouwen vanaf 15 wooneenheden. In totaal lopen er begin 2025 81 begeleidingstrajecten van VME's, die zich in verschillende stadia van een renovatieproces bevinden: van de opmaak van een renovatiemasterplan tot het opstellen van het aanbestedingsdossier en het uitvoeren van de renovatiewerken.

De stad Antwerpen biedt aanvullend ook financiële steun voor de energetische renovaties zelf. De premie ondersteunt renovaties van de gebouwschil van het appartementsgebouw, zoals dak, gevels, ramen en vloeren, met bedragen tot 20% van de totale investering en een maximum van 12 000 euro per wooneenheid, afhankelijk van de behaalde energiesprong. Ook is een voorschot op de premie mogelijk om de renovatiewerken te kunnen opstarten.

Alle premies van de stad Antwerpen zijn overigens combineerbaar met andere steunmaatregelen zoals de Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening.



BELANGRIJKSTE LESSEN

- Dikwijls is er bij appartementsgebouwen sprake van achterstallig onderhoud van de gemeenschappelijke delen, wat nefast kan zijn voor de energetische prestaties van het gebouw. Sensibilisering vanuit de gemeente is belangrijk om eigenaars te wijzen op een hoog energieverbruik en potentieel waardeverlies van het gebouw en de individuele appartementen, wanneer zij geen onderhoudsinhaalslag doen. Een renovatiemasterplan kan inzicht bieden en het gebouw opnieuw toekomstbestendig maken.
- Gestructureerde en professionele begeleiding helpt door complexe renovatieprocessen heen te navigeren en bevordert de effectieve besluitvorming binnen VME's. De besluitvormingsstructuur is niet voorzien op grote renovatieopgaves van de gemeenschappelijke delen. De stad Antwerpen ondersteunt ook eigenaars van gebouwen om een VME op te richten waar die ontbreekt. In het nieuwe federaal regeerakkoord zijn er speerpunten opgenomen rond de collectieve renovatie van appartementen. Zo zal onder meer het VME-beslissingsproces aangepast worden naar een gewone meerderheid voor energetische ingrepen, in plaats van de twee derde meerderheid die op dit moment nodig is.
- Doelgerichte subsidies gekoppeld aan de behaalde energiebesparing zorgen voor een focus op duurzame resultaten. Voorschotten op premies verlagen de drempel voor de opstart en uitvoering van renovatiewerken. Via een renovatiemasterplan kan een VME elke investering in het gebouw maximaal laten renderen.





LEES MEER OVER DE PREMIE VOOR
HET RENOVATIEMASTERPLAN VAN
APPARTEMENTSGEBOUWEN IN DE
STAD ANTWERPEN.



ONTDEK ALLES OVER GRATIS
RENOVATIECOACHING VOOR
APPARTEMENTSGEBOUWEN IN
DE STAD ANTWERPEN.



MEER WETEN OVER DE PREMIE
VOOR ENERGETISCHE
RENOVATIE VAN
APPARTEMENTEN?



DE VLAAMSE OVERHEID STEUNT
DE VME'S BIJ HET MAKEN VAN
EEN RENOVATIEMASTERPLAN.
ONTDEK ER HIER ALLES OVER.



SLEUTEL
VI.

ALLE BURGERS BETREKKEN

WERF 10

ZET MAATREGELLEN VOOR BURGERS NOG MEER IN DE KIJKER

ACTIE 23 HUURPREMIE EN HUURSUBSIDIE

De huurpremie en huursubsidie zijn tegemoetkomingen voor huurders met lage inkomens die wachten op een sociale woning of die noodgedwongen moesten verhuizen. Lokale besturen kunnen huurders informeren en ondersteunen bij de aanvraag, waardoor zij makkelijker de weg vinden naar die ondersteunende maatregelen.

De huurpremie is bedoeld voor mensen die al vier jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning en ondertussen een woning huren op de private huurmarkt. De huursubsidie is beschikbaar voor huurders met een laag inkomen die vanwege omstandigheden moesten verhuizen, bijvoorbeeld omdat hun woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, of voor mensen die een woning betrekken in onderhuur van een woonmaatschappij. Soms is bij huursubsidie ook een eenmalige installatiepremie mogelijk. Beide regelingen hanteren inkomensgrenzen en vereisen dat de nieuwe huurwoning voldoet aan conformiteits-eisen en een maximale huurprijs.

De financiële steun vanuit deze regelingen kan voor huurders met een laag inkomen een groot verschil maken in hun maandelijkse lasten, vooral in gebieden met hoge huurprijzen. Voor beide premies geldt dat ongeveer 15% van de kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning er gebruik van maakt. Het Steunpunt Wonen schat

echter dat 46% van de rechthebbenden de huurpremie niet aanvraagt, omdat kennis ontbreekt of de aanvraagprocedure te complex is. Voor de huursubsidie is moeilijker na te gaan welk percentage van de rechthebbenden de tegemoetkoming misloopt, maar daar geldt vermoedelijk hetzelfde. Gemeenten kunnen in deze context een belangrijke rol vervullen door informatie te verspreiden en ondersteuning te bieden bij de aanvraag. Behalve op huurpremies en huursubsidies kunnen hurende gezinnen met twee gezinsbijslaggerechtigde kinderen of personen met een beperking ook recht hebben op een vermindering van de onroerende voorheffing. Na aanvraag ontvangt de verhuurder de korting die hij jaarlijks moet verrekenen met de huur. Ook bij het toepassen van die regeling kan de gemeente huurders en verhuurders informeren en begeleiden.

Hoe kan een lokaal bestuur de toegang tot de huurpremie en huursubsidie voor huurders vergemakkelijken?

1. INFORMEER ACTIEF OVER DE HUURPREMIE EN HUURSUBSIDIE

Gemeenten kunnen de huurpremie en huursubsidie actief onder de aandacht brengen van potentiële rechthebbenden aan het loket en via informatiefolders, de website en sociale media. Ook een goede samenwerking met lokale partners zoals OCMW's en woonmaatschappijen kan helpen om rechthebbenden te informeren.

2. BEGELEID BIJ DE AANVRAAGPROCEDURE

Om de aanvraagprocedures voor de huurpremie of huursubsidie te doorlopen, moeten huurders heel wat documenten en bewijsstukken aanleveren. Dat kan soms een struikelblok zijn. Gemeentelijke loketmedewerkers kunnen huurders informeren over het bestaan van de regelingen, de inkomensgrenzen, de maximale huurprijs en andere voorwaarden, en hen helpen bij het invullen van het aanvraagformulier.

3. VOORZIE EXTRA ONDERSTEUNING VOOR GROEPEN MET EEN LAAG INKOMEN

De gemeente kan huurders in de laagste inkomensgroepen aanvullende begeleiding bieden of doorverwijzen naar organisaties die gespecialiseerd zijn in woonbegeleiding. Dat maakt het aanvragen van de premie of subsidie toegankelijker en verlaagt de drempel voor huurders die extra ondersteuning kunnen gebruiken.

4. BEWAAK CONFORMITEITSEISEN VAN HUURWONINGEN

Voor beide regelingen dienen huurwoningen te voldoen aan de conformiteitseisen. Gemeenten kunnen een proactieve rol spelen door eigenaren te informeren over de vereisten. Door woningcontroles uit te voeren of eigenaren aan te sporen tot onderhoud, zorgen gemeenten dat huurders in veilige en geschikte woningen kunnen verblijven en dat de nodige documenten beschikbaar zijn voor de aanvraagprocedure.

ACTIE 24

LAAGDREMPELIGE ONDERSTEUNING VOOR WONING-ZOEKENDEN EN EIGENAARS

Met diverse initiatieven kunnen gemeenten zowel woningzoekenden als eigenaars effectief ondersteunen om de toegang tot de woningmarkt te vergroten en de woonkwaliteit te verbeteren. Hieronder worden vier instrumenten besproken die bijdragen aan een inclusieve en toegankelijke woonmarkt.

1. WOONCLUB: BEGELEIDING VOOR KWETSBARE WONINGZOEKENDEN

Een woonclub biedt persoonlijke begeleiding aan mensen in een kwetsbare positie bij het zoeken naar een huurwoning. Vrijwilligers en consultants assisteren bij het doorzoeken van vastgoedwebsites, leggen contact met verhuurders en begeleiden bij bezichtigingen. Die aanpak ondersteunt wanneer er sprake is van taalbarrières of een gebrek aan digitale vaardigheden, waardoor de slaagkans op de huurmarkt toeneemt. SAAMO Oost-Vlaanderen maakte een draaiboek waarmee nieuwe woonclubs snel van start kunnen gaan (zie www.saamo.be/tool/draaiboek-van-de-woonclub/).

2. SENIORENMAKELAAR: ONDERSTEUNING BIJ WOONAANPASSINGEN EN VERHUIZINGEN

Naar het voorbeeld van succesvolle projecten in Nederland kunnen lokale besturen een seniorenmakelaar aanstellen. Die persoon adviseert ouderen over woningaanpassingen en begeleidt hen bij eventuele verhuizingen naar meer geschikte woningen. Dat bevordert niet alleen het welzijn van senioren, maar stimuleert ook de doorstroming op de woningmarkt.

3. WOONBEURS: INFORMEREN EN VERBINDEN VAN INWONERS

Een woonbeurs biedt inwoners de mogelijkheid om in een informele setting informatie in te winnen over diverse woononderwerpen. Bezoekers kunnen deelnemen aan infosessies over energie, (ver)huren, verbouwen en premies, en krijgen persoonlijk advies bij diverse infostands. Het vergroot de kennis over wonen en renoveren bij een breed publiek en stimuleert duurzame keuzes.

4. VERHUURDERSPUNT: CENTRAAL AANSPREEKPUNT VOOR VERHUURDERS

Een Verhuurderspunt, zoals opgezet in Gent, fungeert als centraal loket waar verhuurders terecht kunnen met vragen over het verhuurproces, renovaties en energiezuinige aanpassingen. Het biedt gratis advies en ondersteuning, wat bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van huurwoningen.

Wat zijn de belangrijke uitgangspunten voor het lokaal bestuur?

De integratie van diensten en samenwerking tussen lokale besturen, sociale organisaties en vrijwilligersorganisaties vergroot de effectiviteit van deze initiatieven.

Het aanbieden van ondersteuning in een toegankelijke en informele setting verlaagt de drempel om hulp te zoeken voor zowel woningzoekenden als eigenaars.

Het afstemmen van diensten op de specifieke behoeften van doelgroepen, zoals ouderen of kwetsbare huurders, leidt tot betere resultaten en een hogere tevredenheid.



▲ Op een woonbeurs kunnen bezoekers informatie krijgen over energie, (ver)huren, verbouwen en premies. © stad Genk

PRAKTIJKVOORBEELD

WOONCLUB, REGIO LIER

De woonclub van vzw Mondiale Werken Regio Lier (MoWe) helpt mensen in een kwetsbare positie met het zoeken naar een woning en legt het eerste contact met een woningeigenaar of het vastgoedkantoor. Cliënten kunnen ook aan de vrijwilligers van MoWe vragen om mee te gaan bij een bezichtiging.

Veel mensen vinden moeilijk hun weg op de huurmarkt. Zo kan het zijn dat ze de taal niet spreken, niet weten hoe de Belgische huurmarkt in elkaar zit of niet de digitale vaardigheden hebben die nodig zijn om een woning te zoeken. In de woonclub van MoWe gaan consulenten en vrijwilligers samen met deze mensen op zoek naar een woning.

Na een intakegesprek over onder meer de gezinssamenstelling, achtergrond en woongeschiedenis gaan de consulenten in sessies van veertig minuten samen met de woningzoekende op zoek. Samen bekijken ze vastgoedwebsites. Is er een woning die aan het budget en de locatie voldoet, dan belt de consulent meteen naar de verhuurder of het vastgoedkantoor voor meer informatie of een afspraak. De consulenten bouwen een netwerk op in de vastgoedwereld en veel makelaars kennen de vzw inmiddels als tussenpersoon. Voor elke cliënt houdt de vzw een dossier bij van woningen waarop is gereageerd. Eventueel maken consulent en woningzoekende een woon-cv op om aan te bieden aan verhuurders. Indien gewenst gaat een vrijwilliger mee bij een bezichtiging.

Hoewel de woonclub het grootste struikelblok – het grote gebrek aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen – niet kan oplossen, helpt ze wel mensen in een kwetsbare positie op weg bij hun zoektocht.

De woonclub kadert in het bredere project woonhulp van Mondiale Werken Regio Lier. Dat project biedt ook een huisvestingsfonds dat mensen helpt met renteloze leningen om hun huurwaarborg, de eerste maand huur en/of de kosten van de plaatsbeschrijving te betalen. Daarvoor ontvangt de vzw steun van de Koning Boudewijnstichting. MoWe huurt ook zelf dertien woningen die ze doorverhuurt aan vluchtelingen. Daarnaast worden drie huurwoningen aangeboden via Wooncoop. Er is ook woonbegeleiding voor huurders in de vorm van extra ondersteuning bij het invullen van formulieren, het regelen van nutsvoorzieningen, de werking van instanties, enzovoort.

Bij MoWe Lier zijn vier consulenten aan de slag die op diverse locaties in de regio woonclubs aanbieden. Cliënten worden doorverwezen naar MoWe door begeleiders van het OCMW, door andere hulporganisaties of via mond-tot-mond reclame. Sommige cliënten worden ook zelf vrijwilliger en helpen bijvoorbeeld met vertalen voor woningzoekenden die geen Nederlands of Engels spreken.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- De tussenkomst van een consulent van de woonclub kan de eerste struikelblokken, zoals onvoldoende taalkennis of digitale vaardigheden, in de zoektocht naar een woning wegnemen.
- Door regelmatig contact bouwen consulenten en vrijwilligers snel een netwerk op met de lokale vastgoedsector. Zij kunnen ook snel vaststellen of een huurder in aanmerking komt voor een woning. Dat helpt om efficiënt woningen te zoeken.
- Naast zoeken naar een woning heeft de woonclub een informatieve functie en kan het mensen in een kwetsbare positie helpen zich gehoord te voelen.
- Door te werken met zowel vaste consulenten als vrijwilligers wordt de continuïteit van het project gewaarborgd en kan tegelijk de capaciteit worden vergroot, met minimale bijkomende kosten.



LEES MEER OVER DE
WOONCLUB IN LIER.



PRAKTIJKVOORBEELD

SENIORENMAKELAAR, DIVERSE STEDEN IN NEDERLAND

De seniorenmakelaar begeleidt ouderen in hun zoektocht naar een geschikte woning en helpt hen bij het aanpassen van hun huidige woning of bij een eventuele verhuizing. Het initiatief zorgt ervoor dat vraag en aanbod van woonruimte voor senioren beter op elkaar worden afgestemd.

In verschillende Nederlandse steden worden seniorenmakelaars ingezet om ouderen te ondersteunen in hun woonwensen. Ouderen blijven vaak in grote, minder toegankelijke woningen wonen, terwijl de woningmarkt kampt met een tekort aan geschikte woningen voor andere doelgroepen. De seniorenmakelaar biedt praktische hulp en advies aan ouderen over woningaanpassingen en begeleidt hen bij het proces van verhuizen of het aanvragen van subsidies voor aanpassingen. Door die begeleiding kunnen senioren prettiger en langer zelfstandig thuis blijven wonen, wat ook de doorstroming op de woningmarkt bevordert. De toolkit 'Werken aan doorstroming van senioren' van Platform31 biedt gemeenten concrete handvatten om de seniorenmakelaar effectief in te zetten.

In Nederland wordt de seniorenmakelaar voornamelijk ingezet door gemeenten en sociale woningbouworganisaties. Die makelaar werkt nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties om een compleet begeleidingsaanbod te bieden. In sommige regio's ondersteunen ook vrijwilligers deze initiatieven, waarbij zij bijvoorbeeld helpen met administratieve zaken of het inrichten van nieuwe woningen.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- De seniorenmakelaar verlaagt de drempel voor ouderen om actie te ondernemen door hen direct te ondersteunen bij woonaanpassingen of verhuizingen.
- Door te ondersteunen bij verhuizingen naar kleinere en meer toegankelijke woningen, helpt de seniorenmakelaar om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- Het succes van de seniorenmakelaar hangt af van maatwerk en de samenwerking met lokale welzijnsorganisaties en zorginstellingen, zodat de dienstverlening breed en volledig afgestemd is op de behoeften van senioren.



**INTERESSE IN DE TOOLKIT
VAN PLATFORM31 'WERKEN
AAN DOORSTROMING VAN
SENIOREN'? JE VINDT DIE HIER.**



Menukaart Particulier

Welke instrumenten zijn mogelijk om doorstroming te bevorderen?

	Interventiecategorie	Doel	Instrumenten voor de particuliere sector
	1 Passend aanbod	Zorgen voor voldoende passend aanbod om prettig oud te worden	- Onderzoek woonbehoeften (en discrepantie met aanbod) - Woningbouwprogrammering seniorenwoningen (bv. aan de hand van woonprofielen) - Opstellen pre-mantelzorg beleidsregels - Woning delen en/of splitsen stimuleren / faciliteren
	2 Op weg helpen	Bewustwording, luisteren en informeren	- Informatiecampagnes (bv. folders, advertenties) - Website met informatie over verhuizen en geschikt woningaanbod in de regio - Doorstroom-/woonevenementen op buurt- of wijkniveau - Inzet van een (online) wooncoach particulier
	3 Ontzorgen	Begeleiden en uit handen nemen	- Inzet van particuliere schoonmaak-, klusdienst- en verhuisbedrijven - Inzet van een wooncoach particulier: - Maken van een verhuissplan - Begeleiden van de verhuisdag
	4 Prijsprikkel	Financiën geen belemmering laten zijn	- Informatie delen over senioren hypotheek - Vehuiskostenvergoeding
	5 Voorrang	Minder lang wachten op een woning	- Afspraken met verkopende partijen en particuliere verhuurders over voorrang senioren - Mogelijk dat de verruiming van de Huisvestingswet (verwacht 2024) kansen biedt om senioren met lokale binding (vaker) voorrang te geven

PRAKTIJKVOORBEELD

WOONBEURS GAOZ, GENK

Het wooncafé van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal (IGS GAOZ) informeert inwoners over diverse woononderwerpen in een informele en toegankelijke setting. Het wordt weliswaar wooncafé genoemd, maar in wezen gaat het om een regionale woonbeurs. Bezoekers kunnen deelnemen aan infosessies over energie, (ver)huren, verbouwen en premies, en persoonlijk advies inwinnen bij verschillende infostands. Zo vergroot het wooncafé de kennis over wonen, verhuren en renoveren bij een breed publiek.

Het wooncafé biedt een laagdrempelige gelegenheid waar woning-eigenaars en (ver)huurders informatie over (complexe) regels, normen, technieken en premies kunnen vinden, zodat ze beter geïnformeerde en duurzame keuzes te maken. Tijdens het evenement komen diverse onderwerpen aan bod, zoals aan- en verkoop van een woning, woningrenovaties, premies, warmtepompen, de digitale meter en het aanpakken van huurachterstand. Daarnaast zijn er infostands waar bezoekers persoonlijke vragen kunnen stellen en advies op maat krijgen. Het wooncafé is gratis toegankelijk, met verplichte inschrijving voor de infosessies.

Het is de bedoeling dat het Wooncafé rouleert tussen de betrokken gemeenten Genk, As, Oudsbergen en Zutendaal. Medewerkers van het intergemeentelijk samenwerkingsverband GAOZ coördineren het evenement en zorgen voor de praktische uitvoering. De meeste sprekers zijn vrijwilligers die vanuit hun professionele functie bijdragen aan het wooncafé.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het aanbieden van wooninformatie in een informele setting verlaagt de drempel voor inwoners om zich te laten informeren.
- De samenwerking tussen gemeenten, professionals en vrijwilligers zorgt voor een breed aanbod van expertises. Het wooncafé biedt zo ook een gelegenheid om het netwerk tussen de gemeenten en de expertorganisaties te onderhouden.



TUSSEN POT EN P(L)INT...
ONTDEK ALLES OVER
HET WOONCAFÉ IN GENK.



► Tijdens de beurs van het intergemeentelijk samenwerkingsverband GAOZ kunnen bezoekers advies inwinnen over wonen, verhuren en renoveren. © stad Genk

PRAKTIJKVOORBEELD

WONEN MET KANSEN, ANTWERPEN

Wonen met Kansen, ontwikkeld door SAAMO Antwerpen, is een vorm van sociaal leegstandsbeheer dat kwetsbare jongeren tussen de 17 en 25 jaar tijdelijk onderdak biedt in leegstaande sociale woningen die wachten op renovatie of sloop. Gedurende hun verblijf van een jaar worden de jongeren intensief begeleid om hen voor te bereiden op zelfstandig wonen.

Dit project biedt een innovatieve oplossing voor zowel leegstandsbeheer als huisvesting voor kwetsbare jongeren. Wonen met Kansen ondersteunt jongeren die dakloos zijn of dreigen te worden met een tijdelijke, veilige woonplek en een begeleidingsprogramma op hun maat. De jongeren krijgen wekelijkse individuele begeleiding en groepsessies waarin ze essentiële woonvaardigheden aangeleerd krijgen. Na de bewoning voorziet het programma nog zes maanden begeleiding, wat de kans op duurzame zelfstandigheid vergroot.

SAAMO Antwerpen werkt samen met de woonmaatschappij Woonhaven, die de panden ter beschikking stelt, en met Interim Vastgoedbeheer, die het technische onderhoud verzorgt. Ook diverse welzijnsorganisaties dragen bij door individuele begeleiders beschikbaar te stellen die de jongeren op sociaal en praktisch vlak ondersteunen. Daarnaast zijn er vrijwilligers actief die jongeren helpen bij praktische zaken omtrent wonen en administratie.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Tijdelijke huisvesting kan een waardevolle tussenstap zijn: de combinatie van tijdelijke woonruimte en intensieve begeleiding helpt jongeren om vaardigheden te ontwikkelen die nodig zijn voor zelfstandig wonen.
- Samenwerking tussen organisaties verhoogt de impact: Wonen met Kansen toont aan dat sociale organisaties, gemeenten en leegstandsbeheerders gezamenlijk effectieve oplossingen kunnen bieden voor zowel leegstand als woningnood.
- Doorstroom naar duurzame woonoplossingen blijft een uitdaging: hoewel het project jongeren goed voorbereidt op zelfstandig wonen, blijft het lastig om hen te laten doorstromen naar permanente woningen door de druk op de sociale en private huurmarkt.



VERDIEP JE VERDER IN
HET PROJECT WONEN
MET KANSEN.



▲ ▼ SAAMO Antwerpen biedt jongeren tijdelijk onderdak in leegstaande sociale woningen. © Merel Elst voor SAAMO

WERF 11

VOER ÉN VOED HET PUBLIEKE DEBAT

ACTIE 25 SENSIBILISE- RINGSCAMPAGNE

Een sensibiliseringscampagne over betaalbaar wonen helpt lokale besturen om draagvlak te creëren voor hun woonbeleid. Door burgers en andere stakeholders te informeren over woonuitdagingen, beleidskeuzes en mogelijke oplossingen, bevordert zo'n campagne de bewustwording, betrokkenheid en samenwerking. Daarnaast kan een campagne ertoe bijdragen dat burgers hun woonnoden signaleren aan lokale politici en dat ook vernieuwende wooninitiatieven op het vlak van betaalbaar wonen vanuit middenveldorganisaties en burgerinitiatieven aandacht krijgen.

Het recht op menswaardig en betaalbaar wonen is een essentiële pijler van een inclusieve samenleving en het Vlaamse woonbeleid. In veel Vlaamse gemeenten staat dit recht onder druk door woningnood, stijgende woonkosten en onvoldoende woonkwaliteit. Sensibilisering speelt een cruciale rol in het creëren van een draagvlak voor beleidskeuzes en het tonen van de urgentie van maatregelen. Daarnaast geeft het lokale besturen de mogelijkheid om niet alleen de uitdagingen, maar ook de behaalde successen en toekomstige ambities te delen.

Een sensibiliseringscampagne biedt ook een gelegenheid voor burgers om hun behoeften, noden en wensen op het vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen kenbaar te maken. Het is bovendien een uitgelezen kans om de vele vernieuwende initiatieven die vanuit het middenveld en burgerorganisaties in ontwikkeling zijn onder de aandacht te brengen.

Dat kan lokale politici inspireren om een daadkrachtig beleid uit te werken.

Een goed uitgevoerde campagne versterkt het vertrouwen in het lokale woonbeleid door transparantie te bieden en ruimte te geven aan de bezorgdheden en noden van burgers. Het kan een gemeentelijk debat op gang brengen, waarin burgers, beleidsmakers, middenveldorganisaties en private partijen samen nadenken over duurzame oplossingen voor de lokale woonproblematiek. Dat stimuleert de samenwerking en betrokkenheid van alle partijen.

Hoe kan een lokaal bestuur aan de slag met een sensibiliseringscampagne?

1. FORMULEER HELDER DE DOELSTELLING EN KERNBODSCHAP

Communiceer waarom betaalbaar wonen belangrijk is en hoe het lokale woonbeleid daarop inspeelt.

Toon aan welke voordelen betaalbaar wonen heeft voor burgers en de gemeenschap als geheel, bijvoorbeeld sociale cohesie, economische stabiliteit, een sterkere lokale economie, minder armoede en betere ontwikkelingskansen voor kinderen.

2. COMMUNICEER OP MAAT VAN DE DOELGROEP

Spreek burgers aan in begrijpelijke taal en creëer betrokkenheid met persoonlijke verhalen van inwoners die baat hadden bij betaalbare woningen of succesvolle woonprojecten.

Laat professionals en beleidsmakers cijfermateriaal, beleidskaders en concrete voordelen zien, zoals lagere publieke kosten of economische groei.

3. ZET DIVERSE COMMUNICATIEMIDDELEN IN

Creëer een overzichtelijke onlinecampagne met cijfers, beleidsdocumenten en succesverhalen. Gebruik sociale media om doelgroepen gericht te bereiken.

Verspreid flyers, hang posters op in publieke gebouwen en publiceer artikels in gemeentebleden, of maak korte video's of podcasts.

Organiseer infoavonden, woonbeurzen of webinars waarin beleidsmakers en experts in gesprek gaan met burgers.

4. MAAK GEBRUIK VAN STORYTELLING EN PRAKTIJKVOORBEELDEN

Zet gerealiseerde projecten in de verf en toon wat het lokaal bestuur heeft bereikt op het vlak van betaalbaar wonen.

Besteed ook aandacht aan vernieuwende projecten die tot stand kwamen via middenveldorganisaties en burgerinitiatieven.

5. GEEF RUIMTE AAN PARTICIPATIE

Organiseer workshops waarin burgers en stakeholders hun ideeën, ervaringen en bezorgdheden kunnen delen.

Start een online platform voor participatie waar inwoners input kunnen geven op beleidskeuzes.

PRAKTIJKVOORBEELD

ROADSHOW BETAALBAAR WONEN, KNOKKE-HEIST

De Roadshow betaalbaar wonen in Knokke-Heist is een reekswijkgerichte bijeenkomsten waarin de gemeente inwoners informeert over de lokale woonuitdagingen en hun input vraagt over betaalbare woonoplossingen.

De reeks bijeenkomsten speelt een cruciale rol in het creëren van draagvlak voor het woonbeleid en het betrekken van inwoners bij de besluitvorming. De aanloop naar de Roadshow startte met een online woonenquête, waaraan meer dan 1000 inwoners deelnamen. De resultaten van de enquête maakten duidelijk welke woonvormen en welke huur- of koopprijzen de bevolking als betaalbaar ervoer. Tijdens de Roadshow presenteerde de gemeente de bevindingen en ging erover in gesprek met het publiek, wat waardevolle inzichten opleverde.

De bijeenkomsten waren niet alleen bedoeld om de bevolking te informeren, maar waren ook een signaal naar de lokale politici. De aanpak toonde de noodzaak en het draagvlak voor betaalbare woningen, ondersteund door cijfers en concrete oplossingen. Onder meer sociaal huren, coöperatief wonen, erfpacht en betaalbaar kopen kwamen aan bod.

De dienst Wonen van Knokke-Heist organiseerde de Roadshow. De medewerkers analyseerden de enquête en stelden de inhoud van de presentaties samen. Ook betrokken politici, zoals de schepenen van Wonen, speelden een zichtbare rol om het initiatief te onderschrijven.

BELANGRIJKSTE LESSEN

- Het toetsen van ideeën en voorstellen bij inwoners vergroot het draagvlak voor beleidsmaatregelen.
- Door bijeenkomsten in meerdere wijken te organiseren is het mogelijk een brede en diverse doelgroep aan te spreken en de participatie te vergroten.
- Een kernachtige probleemanalyse vormt een belangrijk beginpunt, maar het grootste deel van de communicatie concentreert zich bij voorkeur op oplossingen die haalbaar en effectief zijn.
- Communiceren over cijfers die het probleem duiden en over mogelijke concrete oplossingen geeft burgers het signaal dat het bestuur zich inzet voor betaalbaar wonen en geeft politici een draagvlak om actie te ondernemen.



LEES MEER OVER DE
ROADSHOW BETAALBAAR
WONEN IN KNOKKE-HEIST.

**BETAALBAAR
WONEN VOOR
IEDEREEN**

Kom naar een van de infodagen
en ontdek welke van de zes
betaalbare woonvormen
bij jou past!

15, 22 september
of 6 oktober

Schrijf je in via woonloket@knokke-heist.be

KNOKKE-HEIST

PORTRET

**"IK DROOM VAN DE DAG WAAROP IK
NIET MEER HOEF TE REKENEN, MAAR
KAN GENIETEN"**



Om haar kleine koopwoning in slechte staat opnieuw leefbaar te maken, doet Debbie een beroep op het Vlaams Noodkoopfonds. © Kelly Donckers

**Een renovatielening geeft hoop,
maar geldzorgen blijven**

Debbie (60 jaar) woont alleen in een kleine woning in Boom. Samen met haar ex-partner kocht ze via het Vlaams Woningfonds in 2009 de woning aan, die ze eerder al huurden. Maar haar huis voelt niet meer aan als een comfortabele thuis. De ramen laten alle warmte ontsnappen, de badkamer is vervallen en loszittende stopcontacten maken het huis onveilig voor haar jonge kleinkinderen. “Ik ben altijd bang dat er iets gebeurt als zij hier zijn.” Om haar woning leefbaar te maken, doet Debbie een beroep op het Vlaams Noodkoopfonds.

Het is niet alleen de slechte staat van haar woning die Debbie zorgen baart, ook de ligging van de woning zorgt voor flinke geluidshinder. De Antwerpsestraat, een drukke verkeersader, ligt pal voor haar deur. “Als er vrachtwagens passeren, davert alles in huis. Een jaar geleden zaten er meerdere putten in de weg, bij veel verkeer leek het soms alsof het huis zou instorten. Ik heb daar nog steeds schrik van.”

Leven van week tot week

Met een uitkering van 1700 euro per maand probeert Debbie de eindjes aan elkaar te knopen. Ze staat onder budgetbeheer bij het OCMW en ontvangt elke woensdag haar weekgeld, ongeveer 125 euro. “Ik maak een boodschappenlijstje en plan alles zorgvuldig. Maar gezond eten is een luxe. Gehakt of worsten kan ik nog betalen, maar vis en vers fruit zijn onbetaalbaar. Zelfs de aankoop van een nieuwe bus afwasmiddel moet ik vaak uitstellen tot ik weer budget heb.” Vooral de brandstofkosten voor haar wagen wegen zwaar door.

Extraatjes zitten er niet in. “Promoties zoals 3+2 gratis? Die kan ik niet kopen omdat ik dat geld niet in één keer kan missen. Vaak droom ik van de dag waarop ik een bankkaart met 200 euro krijg om mooie, goed passende kleren te kopen.”

De zwakke gezondheid van Debbie zorgt voor extra uitdagingen. Door zware rugproblemen slaapt ze op een matras in de woonkamer. “Elke nacht word ik wakker van de pijn. Maar ik probeer positief te blijven. ’s Ochtends zet ik mijn matras weg en begin ik de dag met een kopje thee.”

Debbie maakt zich ook zorgen over haar toekomst. “Ik wil niet dat mijn twee kinderen later moeten opdraaien voor de kosten van een ziekenhuis of een rusthuis. Ze hebben het zelf moeilijk genoeg.”

Vlaams Noodkoopfonds geeft enige ruimte

Dankzij de sociale organisatie SAAMO vond Debbie de weg naar een renovatielening bij het Vlaams Noodkoopfonds. Dit fonds helpt kwetsbare huiseigenaren met renteloze leningen om noodzakelijke renovaties te kunnen bekostigen. Die lening betalen ze terug bij de verkoop van hun woning of na een periode van 20 jaar en met een aflossingstijd van 25 jaar.

Voor Debbie brengt dit hoop, maar ook nieuwe zorgen. De lening voor de renovatie van haar woning, met onder meer een nieuwe badkamer en het plaatsen van dubbel glas, bedraagt zo’n 50 000 euro. “Ik betaal nu alvast 50 euro per maand als een soort voorschot, maar over 20 jaar beginnen de echte aflossingen. Tegen die tijd hoop ik dat mijn hypotheek is afbetaald en dat dankzij de nieuwe ramen mijn energiekosten eindelijk verminderen zodat ik wat kan sparen.” Voor Debbie brengt het rust om nu al een kleine afbetaling te doen. Ze vindt het belangrijk om de afbetaling van de lening niet uit te stellen. Ze sprak dit zo af met haar maatschappelijk werker bij het OCMW van Boom.

Ondanks alles blijft Debbie veerkrachtig. Ze geniet van de momenten met haar kinderen en kleinkinderen, die haar helpen doorzetten. “Vanavond komt iedereen langs. Ik maak lasagne, deze week mét verse groentjes. Het lijkt een detail, maar dat zijn de momenten waar ik naar uitkijk.”

4



COALITIES EN SAMENWERKING

◀ Sociaal woonproject Wijdbosch, ontworpen door Bovenbouw Architectuur in samenwerking met De Architectengroep. Inrichting publieke ruimte door Omgeving.
© Yannick Milpas



WELKE COALITIES EN SAMENWERKINGS- VERBANDEN ZIJN NOODZAKELIJK?

Om een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod te realiseren is het van groot belang dat lokale besturen een actieve regierol opnemen. Maar zij staan er niet alleen voor. Het is essentieel dat zij de krachten bundelen met hogere overheden, woonmaatschappijen, aannemers, ontwikkelaars, investeerders, architecten, coöperatieven en anderen. Dergelijke coalities en samenwerkingsverbanden zijn noodzakelijk voor het ontwikkelen van nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, om zo de ambitie voor betaalbaar wonen in praktijk te brengen.

Het model van de particuliere huiseigenaar als garantie voor betaalbaar wonen is aan vervanging toe: er is dringend nood aan alternatieve oplossingen. Het historisch gegroeide systeem is in belangrijke mate gestoeld op het promoten en beschermen van private eigendom. Dat werkt tot op vandaag door in het woonbeleid: het bouwen of kopen van een eigen huis krijgt prioriteit.¹ Maar dit model, waarbij via premies, goedkope lenigen en fiscale voordelen de verantwoordelijkheid voor (betaalbaar) wonen bij de individuele huiseigenaren wordt gelegd, hapert hoe langer hoe meer. Hoe kan het dan wel? Woon(on)-betaalbaarheid is een vraagstuk met vele facetten: het antwoord ligt niet bij één partij, één formule of één model. Er is meer dan ooit samenwerking nodig tussen verschillende partijen, om zo gekende ontwikkelvormen uit te dagen.

Toch overheerst nog te vaak het niche-denken. De Vlaamse overheid, de bouwsector, de ontwerppraktijk en lokale besturen zijn het erover eens dat er nood is aan betaalbaar wonen. Maar over de manier waarop dit probleem zich voordoet en over wat de eigen rol is om tot oplossingen te komen, lopen de meningen sterk uiteen. Er zijn dan ook weinig maatschappelijke speelvelden die zo verdeeld zijn in bijna geïsoleerde niches als het woonvraagstuk.² Dat niche-denken komt zelden ten goede van het wonen, de woningen en de bewoners zelf.

De Vlaamse overheid en de sociale huisvestingsector richten zich voornamelijk op het voorzien van sociale huurwoningen, om zo voor de minst kapitaalkrachtige groepen betaalbaar wonen te garanderen. Met 6% van het totale woningaanbod bevindt de sociale huisvesting zich in een zeer kleine niche. Dat heeft nadelige effecten. Doordat wonen steeds minder betaalbaar wordt, met name voor de lagere inkomens, vergroot het structurele tekort aan sociale woningen, met steeds langere wachtlijsten tot gevolg. Op de vraag waarom er niet betaalbaar gebouwd kan worden, wijst de bouwsector op zijn beurt naar de stijgende materiaal- en arbeidskosten in combinatie met een steeds strengere regelgeving. Dat heeft de afgelopen jaren voornamelijk geleid tot het bouwen van steeds kleinere of mindere kwalitatieve woningen en appartementen en zelden tot innovatieve bouwoplossingen. Architecten zijn kritisch voor de kwaliteitserosie van woningprojecten, maar bevinden zich hoofdzakelijk in een uitvoerende rol, die weinig ruimte biedt voor de ontwikkeling

van vernieuwende ideeën rond 'goed en betaalbaar wonen'. Lokale besturen zetten betaalbaar wonen steeds vaker op de beleidsagenda. Maar de hefboomen en de capaciteit op het lokale niveau zijn beperkt, waardoor de vertaling naar de praktijk moeizaam verloopt.

Om voorbij deze patstelling te raken is er dringend nood aan meer samenwerking en aan een actieve regierol van de overheid. Eerst en vooral blijft een grote inhaaloperatie op het vlak van sociale huurwoningen prioritair in het licht van de woonbetaalbaarheid voor de minst kapitaalkrachtige groepen. Wat dat betreft biedt het samenwerken tussen lokale overheden en de recent opgerichte woonmaatschappijen veel potentieel. Daarnaast biedt de opkomst van tal van vernieuwende initiatieven rond betaalbaar wonen een hoopvol perspectief. Die initiatieven hebben met elkaar gemeen dat een groeiende groep van beleidsmakers, aannemers, ontwikkelaars, investeerders, architecten, politici, woonmaatschappijen, coöperatieven en anderen nieuwe samenwerkingsverbanden en coalities aan het smeden zijn.

Met het oog op de realisatie van betaalbare, kwaliteitsvolle en duurzame woningen is het daarom bijzonder relevant om iets uitgebreider stil te staan bij de noodzaak van dergelijke publieke, private of coöperatieve partnerschappen. Welke maatschappelijke meerwaarde kan zo'n aanpak bieden? Waar en voor wie is de ontwikkeling van alternatieve, betaalbare woonmodellen prioritair? Welke beloftevolle coalities en samenwerkingsverbanden bieden kansen voor de toekomst?

De overheid als aanjager: geen enkele partij kan het betaalbaarheidsvraagstuk alleen oplossen

Om de noodzakelijke omwenteling te realiseren is er een belangrijke rol weggelegd voor de overheid op alle niveaus én in haar verschillende hoedanigheden: van lokale besturen tot provincies en intercommunales, over de Vlaamse en de federale overheid, tot openbare instellingen zoals OCMW's en kerkfabrieken.

De realisatie van betaalbaar wonen voor zoveel mogelijk mensen vergt dan ook een versterking en vernieuwing van samenwerkingsvormen over beleidsniveaus heen. Verder is het van belang dat overheden maximaal gebruikmaken van de verschillende functies en bevoegdheden die zij kunnen opnemen. Zo kan de overheid optreden als actieve speler in woonontwikkeling, al dan niet als bouwheer, bijvoorbeeld via de stedelijke of gemeentelijke ontwikkelingsbedrijven, in PPS-constructies, of als woonmaatschappij. Het strategisch inzetten van publieke gronden voor betaalbaar wonen vormt daarbij een belangrijke hefboom. Daarnaast kan ze in haar rol als beleidsmaker mee sturen op de gewenste woningproductie via het (al dan niet in onderhandeling) vastleggen van voorwaarden, voor zowel particuliere bouwheren als professionele ontwikkelaars. Bovendien is het als beleidsmaker mogelijk om diverse regelingen van eigendom en gebruik op te stellen voor huiseigenaren, verhuurders, huurders, coöperatieven en coöperanten, bijvoorbeeld via gerichte fiscale maatregelen. Tot slot zijn lokale en provinciale overheden instanties die vergunningen verlenen en bepaalt de Vlaamse overheid alle (sectorale) regelgeving waar vergunningaanvragen aan moeten voldoen.

► Door als overheid op alle niveaus (van lokaal tot Vlaams) en vanuit verschillende hoedanigheden te sturen op het gewenste woonaanbod is het mogelijk om voorbij het huidige niche-denken te raken. In samenwerking met publieke, private en coöperatieve partners kan ze zo meer slagkracht ontwikkelen om de ambitie rond betaalbaar wonen effectief in praktijk te vertalen.

Betaalbaar wonen is een verhaal van communicerende vaten: nood aan meer afstemming tussen de verschillende segmenten van de woningmarkt

Betaalbaar wonen staat onder druk. Het gaat niet alleen om een betaalbaarheids crisis, maar om meerdere betaalbaarheids crisisen. Die crisisen werken als communicerende vaten.

Er zijn namelijk diverse aspecten en onderdelen van het woningaanbod die de betaalbaarheidskloof versterken. Denk bijvoorbeeld aan de relaties tussen wonen en zorg, tussen het aanbod sociale woningen en de private huurwoningmarkt of tussen wonen en tijdelijke huisvesting voor studenten, vluchtelingen, en andere groepen.

De huidige overdruk op de woningmarkt brengt allerlei vormen van onderlinge concurrentie met zich mee. Zo blijkt uit onderzoek dat de vermaatschappelijking van de zorg de kloof tussen zelfredzame burgers en burgers in een kwetsbare (zorg- en woon-) situatie vergroot.³ Personen met een zorgbehoefte, in het bijzonder jongeren, die niet (langer) terecht kunnen in residentiële voorzieningen, belanden in het beste geval via versnelde toewijzing in een sociale woning, vaak zonder toereikende begeleiding. Dat creëert onder meer een bijkomende druk op de sociale huisvesting, waar omwille van het structurele tekort al decennia lange wachtlijsten zijn voor alle kandidaat-huurders. Dat tekort aan sociale woningen vertaalt zich op zijn beurt in een toegenomen druk op de private huurwoningmarkt, met relatief hoge huurprijzen. Ook de opkomst van Airbnb-woningen en de huisvesting van studenten en tijdelijke arbeidskrachten zetten extra druk op de betaalbare huurmarkt. Als gevolg gaan sommigen dan maar over tot een (zeer precarie) noodkoop. Vooral huurders en noodkopers komen daardoor in de problemen – in de centrumsteden en in toenemende mate ook in kleine steden of gemeenten.⁴

► Inzicht in hoe de verschillende deelmarkten op elkaar inspelen als communicerende vaten is essentieel om een effectief antwoord te bieden op het tekort aan een betaalbaar woonaanbod. Er is meer samenwerking nodig tussen publieke en/of private wooninitiatieven om kansen voor onderlinge kruisbestuiving te benutten en ongewenste neveneffecten zoveel mogelijk te vermijden. Lokale besturen zijn goed geplaatst om zo'n overkoepelende rol op te nemen en te sturen op de gewenste woonontwikkeling, gezien hun terreinkennis en de vele hefbomen en instrumenten die zij ten aanzien van de verschillende woonactoren op het terrein kunnen inzetten.

Betaalbaar wonen overstijgt de gemeentegrenzen: intergemeentelijke samenwerking draagt bij tot meer bestuurskracht en een doeltreffend beleid

De bouwshift en de doelstelling rond selectieve verdichting hebben een impact op de geografie. Naast de grote steden komen ook de (stads)regio's en de goed gelegen centra van middelgrote en kleine gemeenten in het vizier als plekken voor verdichting en kernversterking. Die nieuwe geografie biedt zowel kansen als risico's op het vlak van kwalitatief en betaalbaar wonen. Enerzijds kan de bouwshift bijdragen tot de creatie van woon-, werk- en leefomgevingen waar alle essentiële voorzieningen en diensten zich in de directe nabijheid bevinden. Dat sluit aan bij het gekende concept van de 15-minutenstad of de compacte stad dat beleidsmakers en stadsplanners naar voren schuiven. Anderzijds ontstaat er een risico op toenemende sociaaleconomische verschillen.⁵ Zeker in de meest bereikbare omgevingen zijn de woningprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen en staat betaalbaar wonen het meest onder druk. Daarom zal het de komende jaren van belang zijn dat de overheid ook in goed gelegen dorpskernen, rand- en kleinstedelijke gebieden voldoende flankerende maatregelen neemt, om sociale verdringing zoveel mogelijk tegen te gaan.

Die nieuwe stedelijke geografie vergt bovendien meer bovenlokale, (stads)regionale samenwerking om over gemeentegrenzen heen oplossingen te vinden voor de woonopgave. Maar uit onderzoek blijkt dat zulke samenwerkingsverbanden op stadsregionaal of intergemeentelijk niveau nog te vaak ontbreken.⁶ Sterker nog, doordat gemeenten voornamelijk focussen op hun eigen grondgebied en het gewenste woonaanbod niet afstemmen met andere gemeenten in de regio treden ze soms zelfs met elkaar in concurrentie.⁷

Een ander heikel punt is de bestuurskracht die op vele plaatsen beperkt is. Gezien de nauwe samenhang van het woonvraagstuk met duurzame mobiliteit, klimaat- en duurzaamheidsmaatregelen en de nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen vergt de woonopgave een geïntegreerde

aanpak en een betere inbedding in het ruimere omgevingsbeleid. Om die ambities in praktijk te kunnen brengen is er nood aan meer ambtelijke capaciteit en meer samenwerking tussen lokale en provinciale overheden.

► Samenwerking tussen lokale en provinciale overheden is niet alleen noodzakelijk om de lokale bestuurskracht te versterken. Ook voor het brengen van meer samenhang tussen het woon- en ruimtelijk beleid is meer uitwisseling nodig tussen en over de verschillende beleidsniveaus en -sectoren heen.

Een versterkte samenwerking tussen woonmaatschappijen en gemeenten biedt nieuwe kansen voor meer en betere sociale woningen

De recente fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen biedt nieuwe kansen om het structurele tekort aan sociale woningen op te vangen door de krachten te bundelen. Waar sociale huisvestingsmaatschappijen meer kennis en ervaring hebben in het bouwen en renoveren van het patrimonium, is er bij de sociale verhuurkantoren (vaak ontstaan uit OCMW-werking en welzijnsactoren) veel expertise op het vlak van woonbegeleiding. Naast een verhoogde performantie van de woonmaatschappijen zelf, is dit een uniek momentum om de samenwerking met lokale besturen te versterken en de noodzakelijke inhaaloperatie op het vlak van sociale woningen te integreren in het lokale beleid.⁸

Zo kan de omvorming tot woonmaatschappijen leiden tot een kantelpunt, want in tandem met lokale overheden zijn er nog vele winsten te boeken. Dat vergt van lokale overheden dat zij een proactieve regierol opnemen en dat zij waar mogelijk de juiste condities creëren voor de realisatie van meer en betere sociale woningen. Lokale overheden hebben daarvoor verschillende sleutels in handen. Zo kunnen gemeenten een gericht grondbeleid voeren door geen gronden meer te verkopen, toekomstgericht strategische gronden aan te kopen, of opstalrechten te verlenen op de eigen gronden.

Verder kunnen lokale overheden als motivator optreden door private ontwikkelaars te stimuleren meer nieuw- en verbouwprojecten met een groter maatschappelijk nut te realiseren. Ook op het vlak van energetische renovatie en de inhuurneming van woningen op de particuliere markt bewijzen recente vernieuwende initiatieven (bijvoorbeeld wijkrenovatieprojecten of Het Pandschap) de mogelijkheden voor samenwerking. Ruimtelijke uitvoeringsplannen, convenanten en onderhandelingsprocedures laten lokale besturen tot slot toe om de weg te bereiden voor de realisatie van meer sociale woningen.

► **De slagkracht om een inhaaloperatie voor sociale woningbouw te realiseren stijgt aanzienlijk als woonmaatschappijen en gemeenten samen hetzelfde doel nastreven. Beide partijen kunnen elkaar wederzijds versterken door maximaal gebruik te maken van de handvatten om te sturen op het gewenste woningaanbod.**

Vernieuwende woonmodellen hebben hun waarde bewezen: coalities tussen gemeenten, private en nieuwe woonactoren maken schaa sprong mogelijk

Vernieuwende wooninitiatieven die een alternatief kunnen bieden voor de tekorten in het huidige woonaanbod verdienen meer ondersteuning. In Vlaanderen hebben steden en gemeenten de afgelopen jaren enkele bescheiden experimenten ondernomen om de huursector te innoveren, zowel publiek, privaat als coöperatief. Helaas vormen die kleinschalige initiatieven eerder de uitzonderingen die de regel bevestigen, dan dat ze een structurele omslag teweegbrengen. En laat net die schaa sprong een van de noodzakelijke randvoorwaarden zijn om écht een impact te hebben op de betaalbaarheid van het woningaanbod. Op het vlak van coöperatieve woonprojecten tonen buitenlandse praktijkvoorbeelden bijvoorbeeld aan dat opschaling een noodzakelijke randvoorwaarde is. Want om voorbij de optelsom van afzonderlijke coöperatieven te raken, is de ontwikkeling van een ruimer regelgevend kader en structurele ondersteuning vanuit de (hogere) overheid essentieel. Enkel zo is het mogelijk om de nodige ruimte te creëren

voor een alternatief, niet-speculatief woonmodel dat voor vele generaties kwaliteitsvol en betaalbaar wonen kan garanderen.⁹

In de Belgische context ontbreekt het momenteel aan een gelijk speelveld tussen vernieuwende, hybride en meer klassieke woonmodellen. Zowel bij overheden als financiers is er koudwatervrees en worden fiscale en financiële voordelen voornamelijk toegekend aan de reguliere woonmodellen, namelijk particulier eigenaarschap, private verhuur en projectontwikkeling.¹⁰ Om de noodzakelijke schaa sprong te maken is het cruciaal dat lokale overheden een sleutelrol opnemen en in de toekomst de ontwikkeling van alternatieve, hybride woonmodellen actiever gaan ondersteunen.

Zo hebben steden en gemeente een belangrijke informerende en faciliterende rol en kunnen zij bijvoorbeeld knowhow en expertise ter beschikking stellen. Verder kunnen zij dergelijke ontwikkelingen mee financieren door bijvoorbeeld kredietverlening via een (rollend) fonds of kunnen zij als (gedeeltelijke) bankwaarborg optreden. Daarnaast vormt het ter beschikking stellen van publieke gronden, al dan niet via erfpacht, een belangrijke hefboom.

► **Vernieuwende wooninitiatieven tonen de weg naar duurzame oplossingen voor kwaliteitsvol en betaalbaar wonen, maar botsen nog te vaak op fiscale en financiële obstakels. Dergelijke initiatieven kunnen pas echt een verschil maken als overheden de ontwikkeling van vernieuwende huur- of coöperatieve woonprojecten op grotere schaal stimuleren en faciliteren.**

Kortom, op het vraagstuk wie het betaalbaarheidsvraagstuk zal oplossen bestaat geen eenduidig antwoord. De oplossing zit in nieuwe samenwerkingsverbanden, die verschillende vormen kunnen aannemen. Zulke coalities tussen overheden, middenveld, private ontwikkelaars en financiers tonen de noodzaak van nieuwe vormen van opdrachtgeverschap om tot een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod te komen. Zo'n opdrachtgeverschap ontstaat niet vanzelf: lokale besturen spelen een cruciale rol in het creëren van de juiste condities om dat mogelijk te maken.

- 1 Voor een meer gedetailleerde toelichting zie: De Decker, P. (2019). 'Tina' out, 'Tamara' in. Met een moonshot voor wonen naar een waaier van collaterale winsten. In: Somers, M. (Ed.), *Fundamenten: sociale zekerheid in onzekere tijden*, Minerva: progressieve denktank (pp. 324-355).
- 2 Canfyn, F. (2023). *Woon(on)betalbaarheid. Over problemen, randfenomenen en oplossingen*. Antwerpen: Gompel & Svacina.
- 3 Remmery, M., Roets, G., Benoot, T., Vervloesem, E., Dermaut, V., Roose, R. (2021). Ruimte voor zorg: Reflectie- en inspiratiekader de-institutionalisering. Onderzoeksrapport in opdracht van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH); Vervloesem, E. & Roets, G. (2024). Woonzorgcentra afschrijven of transformeren naar collectieve woonvormen van de toekomst?, gepubliceerd in de reeks 'De Doordenkers van Knack.be: Betaalbaar Wonen'. Te raadplegen via: www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/woonzorgcentra-afschrijven-of-transformeren-naar-collectieve-woonvormen-van-de-toekomst/
- 4 Winters, S. (2021). Presentatie tijdens Hearing wonen, Visietraject Stedelijkheid en Stadsvernieuwing, i.o.v. het Agentschap Binnenlands Bestuur.
- 5 Beeckmans, L. and Oosterlynck, S. (2021). Lessons from the Lockdown: Foregrounding Non-Privileged Perspectives into the (Post-)Covid City Debate. *Global Reflections on COVID-19 and Urban Inequalities: Volume 3: Public Space and Mobility*, edited by van Melik, R. et al., Bristol University Press (pp. 35-45).
- 6 Loris, I. & Pisman, A. (2023), 'Analyse van woonproblematieken in stadsgewesten: een actor relationele benadering voor de cases Kortrijk en Gent'. Ruimte en Maatschappij, jaargang 14, nummer 1.
- 7 Mabilde, J. (2024). *Intentienota. Betaalbaar wonen: een ontwerpvragestuk ?!* Labo Ruimte. Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester.
- 8 Winters, S. (2021). Presentatie tijdens Hearing wonen, Visietraject Stedelijkheid en Stadsvernieuwing, i.o.v. het Agentschap Binnenlands Bestuur.
- 9 Kockelkorn, A., Schindler, S. & Hirschberg, R. (2024). *Cooperative conditions. A Primer on Architecture, Finance and Regulation in Zürich*. Zürich: Gta Verlag.
- 10 Debacker, W. & Naus, J. (2024). Naar een Vlaams actieplan voor coöperatief wonen om de toegang tot kwalitatieve duurzame woningen te vergroten. Niet-gepubliceerd artikel.



MEER LEZEN



◀ CLT Mykolaiv in Gent, ontworpen door net architectuur.
© stad Gent, fotograaf: Briek Lesage

MEER LEZEN

Provincie Antwerpen – dienst Wonen

1. GEWOONTBREKER

www.provincieantwerpen.be/lokale-besturen/welvarende-gemeenten/begeleiding/traject-geWOONtebreker.html

2. WOONSCAN

www.provincieantwerpen.be/lokale-besturen/welvarende-gemeenten/advies/woonscan.html

3. PUBLICATIES

www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/deis/publicaties.html

4. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE ANTWERPEN

www.provincieantwerpen.be/lokale-besturen/gemeenten-in-beweging/data-en-analyse/provinciaal-beleidsplan-ruimte-antwerpen.html

Publicaties

1. ALGEMENE WERKEN OVER BETAALBAAR WONEN

- Canfyn, F. (2023). *Woon(on)betalbaarheid: Over problemen, randfenomenen en oplossingen*. Gompel&Svacina.
- Dossier: De Doordenkers van Knack.be: Betaalbaar Wonen. (2024). *Knack*. www.knack.be/dossier/doordenkers-van-knack-betalbaar-wonen/
- Hochstenbach, C. (2022). *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Das Mag.
- Leinfelder, H., Pannecoucke, I., Van Damme, W., & Verstraete, J. (2023). *Wonen uit de schaduw: Liber amoricum Pascal De Decker*. Gompel&Svacina.
- Vaes, T., Van Eeckhoudt, M., Moens, M. (2024). *De rekening van onze kinderen*. Manteau. www.armentekort.be/de-rekening-van-onze-kinderen
- Vervloesem, E., Dehaene, M., Oosterlynck, S. (2023). Toegankelijk en betaalbaar wonen als basisvoorwaarde. Longread opgemaakt in het kader van het Visietraject Stedelijkheid en Stadsvernieuwing, i.o.v. het Agentschap Binnenlands Bestuur, voor het Hannah Arendt Instituut.

2. WOONBELEID EN REGELGEVING

- Beersmans, H. (2022). *Woonzaak*. Epo.
- De Smalen, D., & Winters, S. (2024, 14 november). *Woonsurvey 2023: de eerste resultaten voor de basisindicatoren*. Steunpunt Wonen.
- Van Tornhaut, L., Mallants, B., De Decker, P., e.a. (2024, 4 mei). *Open brief: Paradigmashift nodig om nakende wooncrisis tegen te houden*. architectura.be. www.architectura.be/nl/nieuws/open-brief-paradigmashift-nodig-om-nakende-wooncrisis-tegen-te-houden-lorenzo-van-tornhaut-bjorn-mallants-pascal-de-decker-e-a/

- Vlaamse Regering. (2024). *Beleidsnota Wonen 2024-2029*. Ingediend door Melissa Depraetere, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd.
 - Winters, S. (2022) 'Betaalbaar wonen: een opgave voor het lokaal bestuur?' In: Briels, G. en Grymonprez, H. (red.) 'Een betaalbare woonst voor iedereen: een utopie of (pp. 9-35). Brussel: Politeia & VVSG.
- ### 3. WONEN EN SOCIALE ONGELIJKHEID
- Beeckmans, L., & Oosterlynck, S. (2021). Lessons from the lockdown: Foregrounding non-privileged perspectives into the (post-) COVID city debate. In R. van Melik et al. (Eds.), *Global reflections on COVID-19 and urban inequalities: Volume 3: Public space and mobility* (pp. 35-45). Bristol University Press.
 - De Decker, P. (2019). 'TINA' out, 'TAMARA' in. Met een moonshot voor wonen naar een waaier van collaterale winsten. In M. Somers (Ed.), *Fundamenten: sociale zekerheid in onzekere tijden* (pp. 324-355). Minerva: Progressieve denktank.
 - Remmery, M., Roets, G., Benoot, T., Vervloesem, E., Dermaut, V., & Roose, R. (2021). *Ruimte voor zorg: Reflectie- en inspiratiekader de-institutionalisering*. Onderzoeksrapport in opdracht van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).
 - Valcke, M. (2025, 13 januari). *Heel wat pijnlijke evoluties in het onderwijs hangen samen met een gebrek aan woonkwaliteit*. Knack. www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/heel-wat-pijnlijke-evoluties-in-het-onderwijs-hangen-samen-met-een-gebrek-aan-woonkwaliteit/
- ### 4. WONEN EN RUIMTELIJKE PLANNING
- Architecture Workroom Brussels. (2022). *Betaalbaar wonen, verkennend onderzoek in samenwerking met Filip Canfyn en Rebel Group en op uitnodiging van Triple Living*. www.architectureworkroom.eu/nl/projects/4820/kwalitatief-en-haalaar-woonmodel-antwerpen
 - Boussauw, K., Coppens, T., Lacoere, P., Halleux, J., Wieërs, E., & Mabilde, J. (2024, juni). *Opinie: In de feiten bestaat de 'betonstop' niet, hoe kan hij dan de woningprijzen doen stijgen?* architectura.be/nl/nieuws/opinie-in-de-feiten-bestaat-de-betonstop-niet-hoe-kan-hij-dan-de-woningprijzen-doen-stijgen-kobe-boussauw-tom-coppens-e-a/
 - Loris, I., & Pisman, A. (2023). Analyse van woonproblematieken in stadsgewesten: Een actor-relatieve benadering voor de cases Kortrijk en Gent. *Ruimte en Maatschappij*, 14(1).
 - Mabilde, J. (2024). *Intentienota. Betaalbaar wonen: een ontwerpvragestuk?! Labo Ruimte*, Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester.
 - Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning. (2023). *Wonen uit de marge*. www.vrp.be/activiteiten/wonen-uit-de-marge
- ### 5. WOONCOÖPERATIES EN ALTERNATIEVE WOONVORMEN
- Debacker, W., & Naus, J. (2024). *Naar een Vlaams actieplan voor coöperatief wonen om de toegang tot kwalitatieve duurzame woningen te vergroten*. Niet-gepubliceerd artikel.
 - Kockelkorn, A., & Schindler, S. (2023). *Cooperative conditions: A primer on architecture, finance and regulation in Zurich housing*. gta Verlag.
 - Lengkeek, A., & Kuenzli, P. (2022). *Operatie wooncoöperatie: Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. trancity*valiz.
 - Wooncoop, e.a. (2024). *Wooncoöperaties als oplossing voor een meer verbonden stad. Gemeentelijk memorandum 2024*. www.Wooncoop.be/beleidsaanbevelingen-voor-gemeenten-ter-ondersteuning-van-Wooncoöperaties/
- ### 6. STATISTIEKEN EN FINANCIËLE RAPPORTEN
- Nationale Bank van België. (2024). *Financial stability report 2024*. www.nbb.be/nl/artikels/financial-stability-report-2024
 - Koning Boudewijnstichting. (2023). *Telling dak- en thuisloosheid 2023*. kbs-frb.be/nl/telling-dak-en-thuisloosheid-2023
 - Provincies in Cijfers. (z.d.). *Provincies in cijfers*. provincies.incijfers.be



COLOFON

WOONCAHIER #1 SLEUTELS TOT BETAALBAAR WONEN

Wooncahier is een reeks van de dienst Wonen van de provincie Antwerpen, waarin diverse thema's uit het woonbeleid worden uitgediept. De wooncahiers richten zich op lokale besturen en woonactoren in de provincie Antwerpen en daarbuiten.

DIENT WONEN PROVINCIE ANTWERPEN
Adelina Baleci, Joris Bossaerts, Marc De Ceulaer, Clemens de Olde, Filip Lagiewka (diensthoofd), Vince Loots, Glenn Lyppens, Joëlle Moers, Mia Philips, Jan Van Son

REDACTIETEAM
Els Vervloesem, Evelien Pieters, Clemens de Olde, Jan Van Son, Filip Lagiewka

AUTEURS
Voorwoord: gedeputeerde Jinnih Beels
Inleiding, hoofdstuk 1 en 3: Clemens de Olde, Jan Van Son en Glenn Lyppens
Portretten: Adelina Baleci en Filip Lagiewka
Hoofdstuk 2: Els Vervloesem en Evelien Pieters
Hoofdstuk 4: Els Vervloesem

TEKSTREDACTIE
Emilie Lachaert en Moïra Lens

BEELDEN

Foto cover: Yannick Milpas
Foto's bij portretten: Kelly Donckers
Zie verder de vermelding bij het betreffende beeld.

GRAFISCH ONTWERP
Stephanie Specht en Sam Corijn

Druk
Graphius, Gent

FOCUSGROEP
Nele Aernouts (VUB), Wim Boone (Initia Vlaanderen), Pascal De Decker (KU Leuven), Bart Huysmans (stad Turnhout), Bram Leroux (Wooncoop), Mieke Mermans (CAW De Kempen), Nicky Nuydens (stad Hoogstraten), Valerie Van der Linden (stad Lier), Veerle Van Dooren (dienst Ruimtelijke Planning, provincie Antwerpen), Natacha Van Goethem (gemeente Schoten), Frank Vastmans (KU Leuven), Isabelle Verhaert (Revive)

DEPUTATIE PROVINCIE ANTWERPEN

Luk Lemmens, Mireille Colson,
Jinnih Beels, Jan De Haes

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Chris Brouwers
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

© 2025, Provincie Antwerpen

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De provincie Antwerpen heeft geprobeerd alle rechthebbenden van auteursrechten op de gebruikte beelden op te sporen en contact op te nemen met hen. Indien u meent rechten te bezitten op een of meerdere van de afbeeldingen, gelieve contact op te nemen met de dienst Wonen, zodat de dienst uw rechten kan onderzoeken en waar nodig maatregelen kan nemen om de rechten van de betrokken partijen te respecteren.

Depotnummer: D/2025/0180/08
ISBN nummer: 9789066252127



