

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Actieplan voor het beperken van leegstand in sociale huisvesting

Samenvatting:

Eind 2024 stonden er in Vlaanderen 17.623 sociale huurwoningen leeg. Dat is 11% van het totaal aantal sociale huurwoningen (164.140). Hoewel er uiteenlopende redenen zijn voor deze leegstand is het duidelijk dat dit aandeel te hoog ligt.

Met het actieplan grijpen we daarom in op de verschillende elementen die de leegstand van sociale huurwoningen in de hand werken. Het plan bundelt voor zowel frictieleegstand als structurele leegstand de maatregelen die het Vlaamse gewest, de woonmaatschappijen en andere actoren nemen om de leegstand tot een minimum te beperken.

1. SITUERING

A. BELEIDSKADER

In het regeerakkoord 2024-2029 wordt de ambitie rond het beperken van leegstaande sociale huurwoningen als volgt geformuleerd: *We zetten in op het maximaal voorkomen en vermijden van leegstand van sociaal huurpatrimonium. Zowel de structurele leegstand als de frictieleegstand willen we tot een absoluut minimum beperken.*

De beleidsnota Wonen zoomt verder in op enerzijds de structurele leegstand en anderzijds de frictieleegstand van ADL-woningen:

- *Ik wil woonmaatschappijen ook blijven stimuleren om de leegstand in sociale huurwoningen naar aanleiding van grote renovatieprojecten tot een absoluut minimum te beperken en om helder te communiceren over de aanpak van leegstand.*
- *Hoewel de erkennings- en vergunningsplicht bij assistentiewoningen frictie tussen de vraag en het aanbod van assistentiewoningen moet tegengaan, wordt leegstand van assistentiewoningen regelmatig gesignaleerd. Naar schatting wordt een kwart van de assistentiewoningen niet bewoond. Assistentiewoningen kunnen van bij de aanvang sociaal zijn, maar zijn voornamelijk privaat. Ook ADL-woningen krijgen regelmatig te maken met leegstand, terwijl ze reeds per definitie sociale huurwoningen zijn. Ik zal in nauw overleg*

met mijn collega-minister van Welzijn, onderzoeken wat de oorzaken zijn van leegstand bij ADL- en assistentiewoningen. Ik wil juridische knelpunten aanpakken waar nodig. Tenslotte wil ik nagaan of het opportuun is om deze woningen, die in oorsprong bedoeld zijn voor specifieke doelgroepen, in te zetten voor een breder sociaal woonpubliek, wanneer er – al dan niet tijdelijk – minder vraag naar is.

B. PROBLEEM- EN DOELSTELLING

De wachtlijst voor een sociale woning is historisch hoog: eind 2024 waren er 187.874 gezinnen en alleenstaanden ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (CIR), eind september 2025 was dat aantal gestegen tot 209.843 (unieke) kandidaat-huurders. De gemiddelde wachttijd voor een kandidaat-huurder was eind september 4,9 jaren.

De nood aan sociale woningen is dus bijzonder groot. Daarom werden er eind december 2025 een aantal beleidsbeslissingen genomen om sociale nieuwbouw- en renovatieprojecten te versnellen:

- Een nieuwe Vlaamse langetermijndoelstelling voor de uitbreiding van het sociale huuraanbod;
- Nieuwe gemeentelijke sociale objectieven en financiële sancties voor lokale besturen met onvoldoende sociale woningen;
- Een optimalisatie van het financieringssysteem voor sociale woningbouw- en renovatieprojecten, met voordeligere leningen voor de woonmaatschappijen;
- Vereenvoudigen van de vergunningsprocedure en het beperken van de toegang tot de beroepsprocedure.

Tegelijk is het essentieel om het bestaand patrimonium optimaal te benutten. Elke woning telt. Eind 2024 stonden er in Vlaanderen evenwel 17.623 sociale huurwoningen leeg. Dat is 11% van het totaal aantal sociale huurwoningen (164.140). Hoewel er uiteenlopende redenen zijn voor deze leegstand is het duidelijk dat dit aandeel te hoog ligt. Met het actieplan grijpen we daarom in op de verschillende elementen die de leegstand van sociale huurwoningen in de hand werken.

2. INHOUD

Het actieplan bundelt voor de verschillende vormen van leegstand de maatregelen die het Vlaamse gewest, de woonmaatschappijen en andere actoren nemen om de leegstand tot een minimum te beperken. Het plan stoelt op vier pijlers:

- 1) Betere data
- 2) Beperken frictieleegstand
- 3) Beperken structurele leegstand
- 4) Individuele begeleiding woonmaatschappijen

3. BUDGETTAIRE WEERSLAG

Het actieplan bundelt de maatregelen die we nemen om de leegstand van sociale woningen zoveel als mogelijk in te perken. Het plan heeft op zich geen budgettaire impact.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Hans BONTE