

Vraag nr. 158
van 8 april 2005
van de heer BART DE WEVER

Sociale woningen – Stand van zaken

Op 25 april 2003 stelde mevrouw Ann De Martelaer een schriftelijke vraag aan toenmalig minister van Huisvesting Jaak Gabriels (vraag nr. 99, Bulletin van Vragen en Antwoorden nr. 16 van 13 juni 2003, blz. 2583). De vraag handelde over : gemeenten zonder sociale woningen – stand van zaken.

In zijn antwoord schetste de minister de toestand op 31 december 2001. Vermits deze cijfers reeds van drie jaar geleden dateren en gelet op de beloftes van de vorige Vlaamse Regering betreffende het verhogen van het aantal sociale woonentiteiten, zijn deze cijfers allicht achterhaald.

1. Kan de minister een actuele stand van zaken meedelen betreffende het aantal sociale woonentiteiten per gemeente ?
2. Kan hij tevens de verhouding sociale woningen t.o.v. het gehele patrimonium van de verschillende gemeenten meedelen ?
3. Worden er concrete beleidsmaatregelen getroffen m.b.t. de billijke spreiding van het aantal sociale woonentiteiten over de verschillende gemeenten heen ?

Antwoord

1. Kan de minister een actuele stand van zaken meedelen betreffende het aantal sociale woonentiteiten per gemeente?

Artikel 2, 22° van de Vlaamse wooncode bepaalt dat een sociale huurwoning een woning is die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor, voor zover krach-

tens hoofdstuk II of III van titel VI subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning.

Dus enkel woningen die gesubsidieerd zijn door de overheid of via een sociaal verhuurkantoor komen dus in aanmerking om onder de beperkte definitie van 'sociale huurwoning' binnen de Vlaamse Wooncode te vallen.

De cijfers in bijlage is dus een samenbrengen van verschillende bronnen op verschillende tijdstippen en dit omdat de gegevens niet constant worden bijgehouden en bijgewerkt.

- Zo zien we dat er op 31 december 2003 in totaal 134.420 sociale huurwoningen in het beheer waren bij de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Het Vlaams Woningfonds beheerde op zijn beurt op 12/04/2005 in totaal 710 huurwoningen.
- De sociale verhuurkantoren (SVK's) beheerden op 31/12/2004 in totaal 2.769 woningen die verhuurd worden aan een sociale doelgroep.
- Daarnaast worden ook nog woningen verhuurd door O.C.M.W.'s en gemeenten zelf. Aangezien de administratie vooralsnog niet beschikt over een volledig overzicht van de juiste aantallen per gemeente, werden deze niet in de tabel opgenomen.

Wanneer we alle bovenstaande gegevens samenbrengen per gemeente zien we in de tabel in Bijlage 1 dat er op datum van april 2005 nog 15 Vlaamse gemeenten zijn die niet beschikken over sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om het aantal sociale huurwoningen in eigendom van of beheerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De betreffende gemeenten zijn:

- in de provincie Antwerpen: Ranst en Zandhoven
- in de provincie Vlaams-Brabant: Pepingen, Linkebeek, Begijnendijk, Bekkevoort,

Bierbeek, Hoegaarden, Glabbeek en Zoutleeuw

- in de provincie Oost-Vlaanderen: De Pinte, Kruishoutem en Horebeke
- in de provincie Limburg: Opglabbeek en Herstappe

Deze lijst dient echter onmiddellijk genuanceerd te worden en wel om volgende redenen:

1. de gemeente Bekkevoort start eerstdaags met de bouw van 18 huurwoningen;
2. voor de gemeente Zandhoven is de verbouwing van een schoolhuis tot 3 appartementen in aanbesteding;
3. de gemeente Linkebeek heeft via het O.C.M.W. 15 sociale huurwoningen (Kleiveld-Bremhof) en heeft bijkomend een bouwvergunning verkregen voor de bouw van 12 sociale appartementen voor senioren en 10 unifamiliale woningen voor jonge gezinnen een (project Hess-de Lilez);
4. in de gemeente Bierbeek is men momenteel bezig met de opbouw van 5 huurwoningen;
5. in de gemeente Zoutleeuw worden momenteel 14 huurwoningen gebouwd en zijn er 16 woningen in aanbesteding;
6. het O.C.M.W. van Kruishoutem heeft reeds in 1994 19 zeer mooie bejaardenwoningen gebouwd (dit project is zelfs opgenomen in het Kijkboek *Huiszoeking, Een kijkboek sociale woningbouw*, uitgegeven door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1999, pag. 152-153);
7. momenteel heeft het O.C.M.W. van De Pinte 1 bejaardenwoning en 20 serviceflats;
8. Het O.C.M.W. van Begijnendijk heeft reeds een bouwvergunning voor het bouwen van 8 sociale woningen. Ook huurt het O.C.M.W. woningen op de private huurmarkt om deze verder te verhuren;
9. De gemeente Pepingen is momenteel bezig aan het ontwerp van een 60-tal sociale huurwoningen in samenwerking met de soci-

ale huisvestingsmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting van Sint-Pieters-Leeuw.

Bovenstaand in acht genomen blijven er nog 6 gemeenten over: Horebeke, Opglabbeek, Ranst, Hoegaarden, Glabbeek en Herstappe.

2. Kan hij tevens de verhouding sociale woningen t.o.v. het gehele patrimonium van de verschillende gemeenten meedelen?

Gezien we enkel beschikken over het totale aantal bewoonde woningen in 2001, het jaar van de socio-economische enquête van het NIS, wordt voor de overige jaren doorgaans gewerkt met het totale aantal huishoudens uit de bevolkingsstatistieken. De veronderstelling daarbij is dat elk huishouden toch in een woning woont.

Op die manier berekend, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen (sociale huisvestingsmaatschappijen, VWF en SVK's samen) in Vlaanderen 5,56%. Dit aandeel varieert van 0% in hoger genoemde gemeenten tot meer dan 15% in Willebroek en Spiere-Helkijn. 97,7% van de Vlaamse gemeenten heeft dus één of andere initiatief in het kader van een ruim woonbeleid.

Echter kan het sociaal karakter van een gemeente niet louter afgemeten worden aan de hoeveelheid gesubsidieerde sociale huurwoningen die een gemeente op zijn grondgebied heeft. Zo kan een gemeente er voor kiezen om zelf sociale kavels te voorzien en te verkopen aan een bijzondere doelgroep. Ook kan een gemeente de bouw van sociale koopwoningen verkiezen boven sociale huurwoningen en dit op basis van een lokale nood. Bijkomend kan een gemeente er voor opteren om eerder woningen te bouwen voor een doelgroep (bejaarde, andersvaliden, asielzoekers).

3. Worden er concrete beleidsmaatregelen getroffen m.b.t. de billijke spreiding van het aantal sociale woonentiteiten over de verschillende gemeenten heen?

Hiervoor verwijs ik naar de elementen van antwoord die werden verstrekt op vorige vragen :

- vraag nr. 99 van 25 april 2003

- vraag nr. 88 van 14 januari 2005
- vraag nr. 105 van 11 februari 2005

De Vlaamse wooncode kent aan de gemeente een belangrijke rol toe om het woonbeleid op lokaal niveau en op elk niveau uit te bouwen en vorm te geven. Er is eveneens voorzien dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de bevoorrechte uitvoerder zijn van het sociaal woonbeleid. Er wordt van de gemeente verwacht dat ze daarover het overleg organiseert. Zo kan bijvoorbeeld een gemeente met een gemiddeld oudere bevolking in het kader van zijn woonbeleid een accent leggen en opteren voor de bouw van bejaarden woningen, al dan niet in rusthuisverband met of zonder de samenwerking met het lokale O.C.M.W. (bv. de gemeente Hoegaarden).

Niettemin kunnen ook gemeentebesturen, O.C.M.W.'s, intercommunales, sociaal verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds als initiatiefnemer optreden. Aangezien het gemeentebestuur daarnaast elk sociaal woonproject adviseert is haar rol ook op het terrein erg belangrijk.

Gemeenten hebben dus zowel een beleidsmatige, een initiatiefnemende als opvolgende rol.

Ze kunnen deze rol maximaal invullen door:

- de opmaak van sociale woonbeleidsplannen met concrete actieprogramma's;
- door regelmatig overleg met alle initiatiefnemers en andere betrokkenen om dit beleid uit te voeren maar ook te voeren;
- actieve deelname aan het bestuur van de huisvestingsmaatschappij(-en) waarin ze is toetreden;
- accurate opvolging van de initiatieven die genomen worden
- aangepast ruimtelijk ordeningsbeleid te voeren
- zelf sociale woonprojecten op te zetten.

In de praktijk worden zowel vanuit de cellen huisvesting in de provinciale ROHM-afdelin-

gen, als vanuit de VHM actief stappen gezet naar gemeenten die inzake sociale huisvesting wat achterblijven. Dit levert toch al enkele concrete resultaten op zodat sommige gemeenten hun eerste stappen zetten in het realiseren van een sociaal huuraanbod.

Om dit verder aan te moedigen zal een gericht beleid worden gevoerd. Ik noem hier kort de twee hoofdlijnen daarvan:

Lokale responsabilisering

In het regeerakkoord wordt bevestigd dat de gemeente de regisseur is van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse Regering wil op een positieve manier de gemeenten stimuleren om deze taak echt op te nemen met alle publieke en private actoren. Gemeenten en bouwmaatschappijen leggen gezamenlijk en in overleg met het Vlaams gewest kwantificeerbare doelstellingen vast voor de duur van een gemeentelijke legislatuur. Dit zal verankerd worden in beheersovereenkomsten met enveloppefinanciering. Ondermeer via het sociaal huurbesluit dient de rol van de lokale besturen in de sociale huursector op een duidelijke maar soepele manier te worden verankerd.

Het kenniscentrum Duurzaam Wonen heeft de opdracht gekregen om de mogelijke contouren van dit lokaal woonbeleid scherper uit te tekenen.

Gemengde projecten aanmoedigen

Dit kan door hen de kans te geven om via vereenvoudigde procedures woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden. Indien het gemeentebestuur kan aantonen dat menging wordt gerealiseerd van private en sociale kavels (onder de marktprijs) en/of sociale huur en/of koopwoningen in functie van de omvang van het woonuitbreidingsgebied. Private en openbare initiatiefnemers worden in voorkomend geval gestimuleerd om de gewenste sociale mix gezamenlijk te realiseren.

Daarbij zal de verkavelingsvergunning bijzondere aandacht hebben voor de maximale oppervlakte van de percelen. Het regeerakkoord voorziet ook dat de Vlaamse Regering tevens een indicatief percentage aan sociale kavels zal vaststellen. In die gemeenten waar een nader

te bepalen minimale norm aan sociale woningen niet wordt gehaald zal dit percentage hoger zijn. De vraag van de sociale huisvestingsmaatschappijen én van de private sector om gronden te kunnen ontwikkelen zal dus gehonoreerd worden door hen aan te moedigen om samen te werken. Ik heb daartoe een werkgroep opgericht met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de afdeling Woonbeleid en de afdeling gesubsidieerde infrastructuur, met de duidelijke opdracht om hieraan voorrang te geven, en om concrete projecten te ondersteunen door drempels tot samenwerking weg te werken. Dit zal aanleiding geven tot een win-win-situatie voor alle betrokkenen: de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de private sector, én de toekomstige sociale en private bewoners om wie het allemaal te doen is.

(Bovenvermelde bijlagen liggen ter inzage bij het Algemeen Secretariaat van het Vlaams Parlement, dienst Schriftelijke Zaken – red.)

Als bijlage vindt u de gegevens over de huurwoningen per gemeente:

- Kolom C: het aantal huishoudens volgens de bevolkingsstatistieken op 1 januari 2004;
- Kolom D: het aantal huurwoningen in bezit of beheer van de SHM's op 31 december 2003 (verhuurd, leegstand, verhuurd binnen het sociale huurstelsel, buiten het sociale huurstelsel, alle financieringen);
- Kolom E: het aantal woningen ingehuurd door de Sociale Verhuurkantoren op 31 december 2004;
- Kolom F: het aantal verhuurde wooneenheden door het Vlaams Woningfonds op 12 april 2005;
- Kolom G: het totale aantal "sociale" huurwoningen (= som van bovenstaande);
- Kolom H: het aandeel "sociale" huurwoningen t.o.v. het totale aantal huishoudens.

Bijlage 1: alfabetisch

Bijlage 2: naar oplopend aantal sociale huurwoningen

Bijlage 3: naar oplopend aandeel sociale huurwoningen.