

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 3

van **SARAH SMEYERS**

datum: 27 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Bescheiden woonaanbod - Evaluatie

In het verleden stelde ik al een aantal vragen over de formule van het 'bescheiden wonen'. De Vlaamse Regering engageerde zich om een bescheiden woonaanbod van 6000 eenheden te realiseren in de periode 2012-2023. De doelgroep voor deze bescheiden woningen zijn mensen die moeilijk een woning vinden op de private markt, maar te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Om deze doelstelling te realiseren, wordt een bescheiden last gekoppeld aan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor projecten vanaf een bepaalde omvang.

Een woonaanbod is bescheiden als het aan één of meer van volgende voorwaarden voldoet:

1. een of meer kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², of
2. een of meer eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, of
3. overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

Het volstaat voor alle duidelijkheid dat één van de voorwaarden is vervuld.

Zoals de minister zelf tijdens het actualiteitsdebat van 19 januari benadrukte, werd dit systeem, deze formule, onder een van de voorgangers van de minister, mevrouw Van den Bossche, in 2014 ingevoerd. Niettegenstaande er zeker een markt voor is, kende het systeem echter maar weinig succes.

1. Hoeveel van die vooropgestelde 6000 eenheden aan bescheiden aanbod werden intussen al gerealiseerd?
2. Heeft de minister een verklaring voor het geringe succes van deze formule? Precies nu wanneer, net na de coronacrisis, de Oekraïne-crisis ons land midscheeps economisch treft, zou men toch denken dat bescheiden wonen soelaas biedt voor die specifieke groep van mensen die net te veel verdient voor een sociale woning maar te weinig voor een echte 'volle' woning; zeg maar voor de lagere middenklasse?
3. Zal de minister deze formule verder promoten of zal hij ze, precies gezien het geringe succes, na 2023 liever afvoeren om dan vervolgens, precies voor dit specifieke sociale stratum, met een nieuwe formule te komen? Zo ja, welke?
4. De sociale huisvestingssector was zelf vragende partij voor de bescheiden woningen. Heeft deze sector soms een aantal alternatieven in petto? Zo ja, welke? Overlegt de minister daarover met de sector?

ANTWOORD

op vraag nr. 3 van 27 september 2022

van **SARAH SMEYERS**

1-2.6.000 is de doelstelling die werd gesteld in het kader van de bescheiden last. Deze last wordt opgelegd in het kader van de vergunningsprocedure. Voor het antwoord op de vraag hoeveel bescheiden woningen er in dit kader al werden gerealiseerd, verwijs ik u dan ook naar mijn collega, minister Demir.

3. Vooraleer uw vraag te beantwoorden, wil ik u toch even het onderscheid verduidelijken tussen de bescheiden woningen die gerealiseerd kunnen worden door SHM's, zoals voorzien in artikel 5.106 van de Vlaamse Codex Wonen, en het bescheiden woonaanbod dat gerealiseerd wordt door private ontwikkelaars in het kader van de bescheiden last, die destijds via het decreet grond- en pandenbeleid is ingevoerd en nu terug te vinden is onder deel 9 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen. De volumennormen waar u naar verwijst, zijn de volumennormen die gelden voor bescheiden woningen die worden gerealiseerd in het kader van de bescheiden last. Het systeem dat werd ingevoerd door toenmalig minister Freya Van den Bossche is het systeem dat SHM's in de mogelijkheid stelt om bescheiden woningen te bouwen en te verhuren aan een specifieke doelgroep die niet in aanmerking komt voor sociale huur.

Het aanbod bescheiden huur van de SHM's is zeer beperkt. De enige SHM die bescheiden huurwoningen heeft gerealiseerd, is de Ideale Woning in de provincie Antwerpen. Het gaat om 12 huurappartementen en een aantal woningen in samenwerking met een zorgpartner (Huize Walden met 43 studio's voor zorgbehoevenden en 15 appartementen voor mantelzorgers).

Het is inderdaad mijn intentie om het systeem van de bescheiden huur door SHM's op te heffen en te vervangen door het systeem geconventioneerde huur, waarvoor ze renteloos zullen kunnen lenen en er wel een doelgroep zal worden afgebakend, maar geen toewijzingsregime zal worden opgelegd. Niet enkel woonmaatschappijen zullen geconventioneerde huurwoningen kunnen bouwen, ook private spelers zullen dit kunnen doen, die deze woningen dan ofwel zelf ofwel via een woonmaatschappij zullen kunnen verhuren aan de doelgroep.

4. Ik geloof dat het nieuwe systeem geconventioneerde huur veel beter zal aanslaan bij de sector, aangezien een aantal administratieve en financiële drempels zullen worden weggewerkt.