

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 59

van **SARAH SMEYERS**

datum: 21 november 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Leegstand

Van de bijna 15000 leegstaande sociale woningen werden er vorig jaar 7432 in een onbekende categorie onderverdeeld. De sociale woninghuurmarkt is een volatiel gegeven. Mensen verhuizen om tal van redenen: ze kopen een eigen woning; ze vinden een partner en verlaten de eigen huurwoning; ze verkassen; zoeken of hebben, omwille van gezinsuitbreiding, nood aan een grotere woning. Door al deze elementen kan er leegstand ontstaan.

In se onderscheidt men twee soorten leegstand: structurele leegstand en frictieleegstand. Structurele leegstand geldt voor woningen die langer dan zes maanden leegstaan, bijvoorbeeld door renovaties. Frictieleegstand of niet-structurele leegstand is leegstand die veroorzaakt wordt door bewegingen op de sociale woningmarkt door een verhuizing, een overlijden en dergelijke meer.

Door de lange wachtlijsten voor een sociale woning zijn de leegstandscijfers vaak een doorn in het oog voor de wachtenden. In 2022 steeg het totale aantal leegstaande huurwoningen licht tot 14.926 of 9,3 procent van het totaal aantal huurwoningen uit datzelfde jaar. Vooral bij niet-structurele leegstand nam de 'onbekende vorm' in 2022 toe. De structurele leegstand daalde dan weer tegenover 2021 met 820 wooneenheden.

Zoals de minister zelf terecht opmerkt, is het evident dat er, net zoals op de private huurmarkt, steeds een bepaald percentage sociale woningen leeg zal staan. Het is echter evident dat de woonmaatschappijen er alles aan doen om die periode zo kort mogelijk te houden. Daarvoor zijn de noden nu eenmaal te hoog.

1. We zijn nu eind 2023.

Hoe evolueerde de (structurele en niet-structurele) leegstand tijdens het afgelopen jaar in vergelijking met vorig jaar? Heeft de minister daar al een beeld van?

2. Wat verstaan de woonmaatschappijen onder het begrip 'onbekende vorm' van niet-structurele leegstand?

3. Hoe wil de minister de woonmaatschappijen er verder toe aanzetten/aanmoedigen om de positieve trend van de daling van de structurele leegstand verder aan te houden?

ANTWOORD

op vraag nr. 59 van 21 november 2023

van **SARAH SMEYERS**

1. Deze gegevens zijn nog niet beschikbaar. Gegevens over het patrimonium van de woonmaatschappijen zullen uiterlijk 30/04/2024 beschikbaar zijn. De gegevens worden daarna gepubliceerd op de website van het agentschap Wonen in Vlaanderen.
2. Detailinformatie over het soort leegstand wordt door de woonmaatschappij doorgegeven op basis van een sjabloon (xsd-schema) dat door het agentschap Wonen in Vlaanderen is aangereikt. In dat schema worden volgende categorieën onderscheiden:

Niet-structurele leegstand:

- Onbekende vorm van leegstand
- Woning voldoet niet aan de wensen van de kandidaat-huurder
- Overlijden van de huurder
- Huurder die door renovatie zijn sociale woning zal ontruimen
- Woning nog niet in gebruik

Structurele leegstand:

- Onbekende vorm van structurele leegstand
- Renovatiewerken in uitvoering
- Nog uit te voeren werken
- Woning/gebouw dient gesloopt te worden

De categorie 'Onbekende vorm' wordt gebruikt wanneer het detail niet is ingevuld of foutief is ingevuld. Bij niet-structurele leegstanden is het ontbreken van een detail meestal een aanwijzing dat het om frictieleegstand gaat, maar door het ontbreken van een duidelijk label is dat niet helemaal zeker: vandaar 'Onbekend'. In ongeveer 20% van de gevallen is echter een niet-structurele leegstand gecombineerd met een detail die verwijst naar structurele leegstand. Die gevallen zijn ondergebracht in de groep 'Onbekende vorm van structurele leegstand'.

3. De Vlaamse overheid hanteert verschillende maatregelen om leegstand bij woonmaatschappijen tegen te gaan of te voorkomen. Zo maakt de manier waarop woonmaatschappijen leegstand voorkomen en aanpakken een expliciet onderwerp uit van de prestatiebeoordelingsmethodiek. Vlaanderen heeft het mogelijk gemaakt dat woonmaatschappijen woningen die leegstaan in afwachting van renovatie tijdelijk in beheer kunnen geven van leegstandsbeheerders, zodat die woningen tijdelijk verhuurd kunnen worden buiten het sociaal stelsel. Door de theoretische huurinkomsten van niet-structureel leegstaande woningen ook mee te tellen in de inkomstenzijde van de GSC-berekening, worden woonmaatschappijen via hun subsidiëring ook gepenaliseerd voor dergelijke leegstaande woningen.

Omdat de meeste woonmaatschappijen in de komende jaren nog voor grote renovatie-uitdagingen staan en renovatieprojecten vaak aanleiding vormen voor leegstand, stelt de Vlaamse overheid sinds kort ook mobiele woonunits ter beschikking, die in eerste instantie nog dienen voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, maar daarna ingezet kunnen worden om verhuisbewegingen bij woonmaatschappijen te faciliteren

zodat renovatie-projecten sneller van start kunnen gaan. Daarnaast starten we kortelings een groepsaanbesteding voor de renovatie van sociale woningen. Het is de bedoeling dat we net als bij CBO een opdracht in de markt zetten waarbij zoveel mogelijk sociale woningen kunnen gerenoveerd worden. Hiermee wil ik de woonmaatschappijen faciliteren in het uitvoeren van hun opdracht.