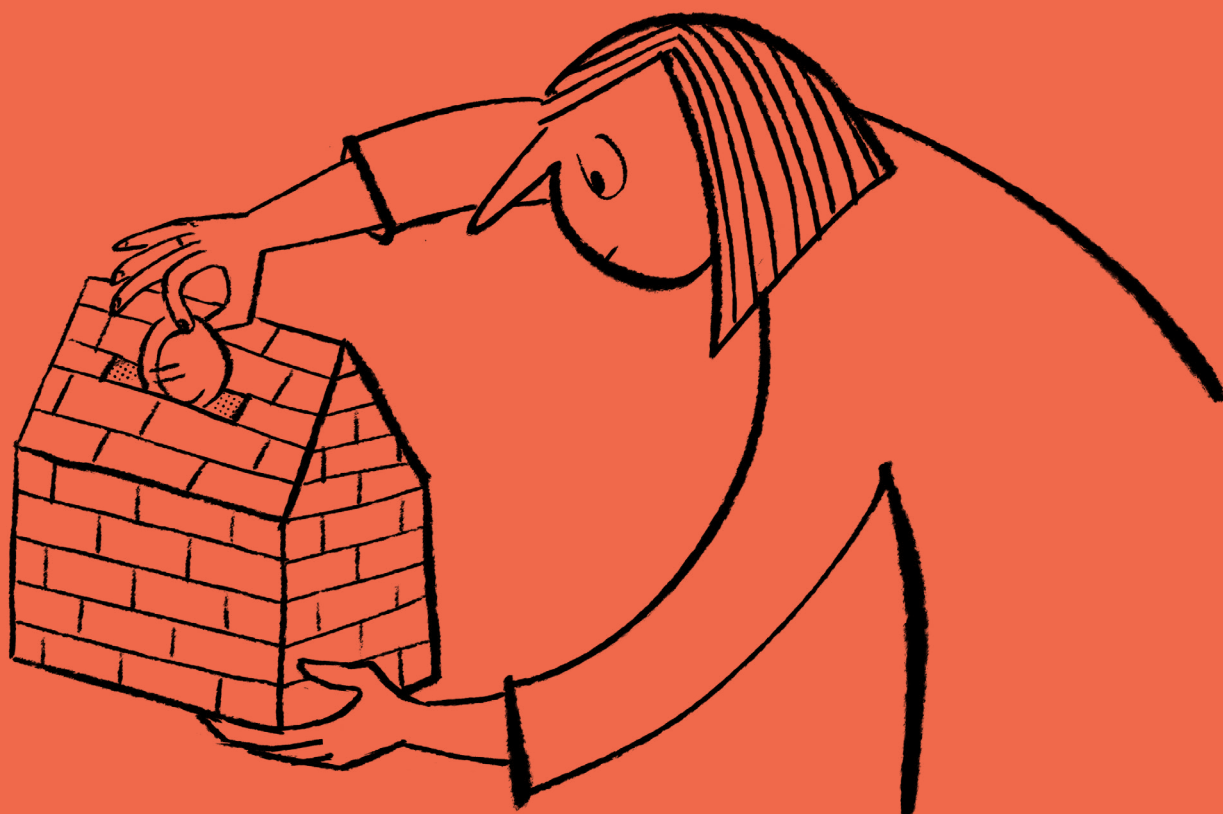


Bouwstenen voor



betaalbare huisvesting

Rapport #24

Bouwstenen voor betaalbare
huisvesting, november 2025

Auteurs

Melodie Geurts
Tom Hick
Joachim Mertens

Illustraties

Hanne Van Gils

Vormgeving

studio de Ronners

Publicatie van de Vrijdaggroep, een
denktank ondersteund door de Koning
Boudewijnstichting. Dit rapport is
beschikbaar op de website van de
Vrijdaggroep. www.v-g-v.be

Samenvatting voor beleidsmakers	4
Inleiding	6
Analyse van de woonmarkt	9
Bevoegdheden in het woonbeleid	14
Beleidsaanbevelingen	19
Slotwoord	40

Samenvatting

Betaalbaar wonen als structurele hefboom voor maatschappelijke vooruitgang

Wie betaalbaar wonen louter als een huisvestingsvraagstuk bekijkt, kijkt te eng: het is een van de krachtigste motoren van welvaart, gelijke kansen en sociale samenhang. Betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting is een structurele hefboom voor onderwijs, werk en gezondheid. Ze bepaalt in hoge mate of kinderen kunnen leren, ouders kunnen werken en gezinnen toekomstperspectief behouden. Een stabiele woning is daarmee een van de meest doeltreffende en kostenefficiënte vormen van preventiebeleid. Investeren in betaalbaar wonen levert niet alleen bakstenen op, maar menselijk kapitaal: het vergroot kansen, versterkt de arbeidsmarkt en vermindert op termijn de maatschappelijke kosten.

Onder woontoegankelijkheid verstaat men “de mogelijkheid om een kwaliteitsvolle woning te vinden én te behouden binnen de financiële draagkracht van het huishouden”. Dat veronderstelt drie gelijktijdige voorwaarden: betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid.

1. Drie markten met specifieke en gedeelde uitdagingen

De Belgische huisvestingsproblematiek manifesteert zich tegelijk op drie fronten die fungeren als communicerende vaten: de private koopmarkt, de private huurmarkt en de sociale huisvestingsmarkt:

- **Koopmarkt:** Sinds 1973 zijn de woningprijzen reëel meer dan verdrievoudigd. Voor jonge gezinnen zonder familiale steun is eigendom steeds minder haalbaar: bij inkomens onder 60% van het mediaan daalde het eigenaarschap van 56% (2003) naar 37% (2020). De toegang tot eigendom wordt zo een kwestie van vermogen, niet verdienste.
- **Huurmarkt:** Het aanbod blijft achter, de kwaliteit daalt en de prijzen stijgen. Voor lagere inkomens overschrijden de woonlasten vaak 50% van het netto-inkomen. Renovatieverplichtingen en onzeker rendement ontmoedigen investeringen, waardoor de markt structureel onderontwikkeld blijft.
- **Sociale huisvesting:** Slechts 6% van het woningbestand bestaat uit sociale huisvesting. De wachtlijsten zijn lang en de druk verschuift naar de private huurmarkt, waar de kwetsbaarste groepen het hardst geraakt worden. Ruim 300.000 gezinnen staan op een wachtlijst.

Demografische verschuivingen en een verouderde, energie-intensieve woningvoorraad versterken de druk op de Belgische woonmarkt. Tegen 2035 zijn minstens 475.000 bijkomende woningen nodig, terwijl gezinsverdunning en vergrijzing de vraag verschuiven naar kleinere, toegankelijke woningen voor alleenstaanden en ouderen.

Tegelijk is de helft van de bestaande woningen gebouwd vóór 1991, waardoor zonder een versnelde renovatiegolf zowel energiearmoede als kwaliteitsverlies dreigen. België is niet volgebouwd, maar onderbenut: door kernen te verdichten, leegstaande panden te herbestemmen en verouderde sites te reconverteren kan het woningaanbod groeien zonder bijkomende open ruimte aan te snijden.

2. Een gefragmenteerd beleidslandschap

De bevoegdheidsverdeling tussen federale, gewestelijke en lokale niveaus maakt het woonbeleid complex en weinig coherent. Fiscale stimuli, ruimtelijke ordening, huurregulering en energiebeleid worden elk door andere bestuurslagen aangestuurd. Daardoor ontbreekt een geïntegreerde strategie die betaalbaarheid, duurzaamheid en verdichting verbindt.

3. Beleidsvoorstellen

Dit rapport schuift acht beleidsvoorstellen naar voren, geordend rond drie hoofdlijnen:

I. Versnellen en vereenvoudigen

1. **Versterk lokale regie in het woonbeleid.** Bouw flexibele intergemeentelijke samenwerkingen uit, deel schaarse expertise en ondersteun gemeenten met een uniform proceskader ('toolkit') en operationele projectbegeleiding. Maak samenwerking verplicht bij strategische RUP's en grensoverschrijdende ontwikkelingen om versnippering te vermijden en kernverdichting effectief te sturen.
2. **Versnel en digitaliseer het vergunningstraject.** Voer verplicht gestructureerd vooroverleg met rechtswaarde en één aanspreekpunt (SPOC) in. Werk met één digitaal loket per gewest (onderling compatibel), BIM-prechecks, automatische volledigheidsccontroles en het only-once-principe. Bundel regels in één publiek normenkader en vul lokale capaciteit aan met gewestelijke expertpools.
3. **Hervorm beroep en inspraak met duidelijke spelregels.** Organiseer één transparante inspraakronde en hanteer als hoofdregel "geen bezwaar, geen beroep". Garandeer uitspraken binnen zes maanden via actief dossierbeheer, digitale zittingen en een publiek termijndashboard. Laat herstelbare fouten corrigeren via een administratieve/bestuurlijke lus en moderniseer proces- en bewijsregels.

II. Activeren en heroriënteren van patrimonium

4. **Gebruik publiek beheer om leegstand te activeren.** Zet DGP (Brussel), prise en gestion (Wallonië) en sociaal beheersrecht (Vlaanderen) systematisch in waar leegstand en woonnood hoog zijn. Richt een structureel renovatiefonds op, stel regionale leegstandscoördinatoren aan, publiceer een digitaal leegstandsregister en structurele samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen om

langdurig leegstaande panden opnieuw in te zetten voor betaalbaar wonen.

5. **Maak reconversie van kantoren naar wonen financieel haalbaar.** Faciliteer langlopende contracten met woonmaatschappijen. Harmoniseer en vereenvoudig regels voor functiewijziging en versnel vergunningen bij projecten met betaalbare woningen. Verlaag/neutraliseer stedelijke lasten bij sociaal of gemengd programma en introduceer een impactinvesteringslabel om pensioenfondsen en verzekeraars aan te trekken.
6. **Maak ETS-II sociaal rechtvaardig.** Herinvesteer ETS-II-opbrengsten in renovaties van energie-verslindende woningen (met prioriteit voor sociale en kwetsbare huurders). Voorzie een tijdelijke ETS-II-energievoucher, maak energiegemeenschappen toegankelijk, versnel toegang tot premies via éénloket en prefinanciering, en stem federale en regionale instrumenten jaarlijks op elkaar af.

III. Herstellen en responsabiliseren van de sociale balans

7. **Responsabiliseer en beloon gemeenten in hun sociale doelstellingen.** Voer een bonus-malusmodel in waarbij gemeenten die hun sociale huisvestingsobjectieven behalen extra middelen krijgen, en wie achterblijft financieel bijdraagt via huursubsidies. Combineer dit met duidelijke benchmarks en eerlijke verdeling van inspanningen over gemeenten en gewesten.
8. **Doorbreek het stigma rond sociale huisvesting.** Koppel projecten aan zichtbare buurtwinsten en organiseer lokale dialoogfora. Communiceer actief over maatschappelijke meerwaarde, zet in op hoogwaardig ontwerp en normaliseer taalgebruik. Zo groeit draagvlak, versnelt realisatie en verbetert de sociale mix.

Inleiding

De Belg heeft een baksteen in de maag. Deze vaak geciteerde boutade onderstreept hoe diepgeworteld het idee van woningbezit zit in de Belgische cultuur. Maar toegang tot kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting is veel meer dan een cultureel ideaal: het is een essentiële pijler van sociale stabiliteit en economische duurzaamheid.

Een woning is niet alleen een dak boven het hoofd, maar een fundamenteel recht dat bepaalt of mensen volwaardig kunnen deelnemen aan de samenleving. Betaalbare en kwalitatieve huisvesting fungeert als hefboom voor sociale gelijkheid, maar de huidige wooncrisis ondermijnt deze toegang. De stijgende vastgoedprijzen, het tekort aan huurwoningen en het falende sociale woonbeleid maken het voor steeds meer mensen moeilijk om een stabiele en waardige woonoplossing te vinden.

Wat bedoelen we met toegankelijke huisvesting?

In dit rapport verstaan we onder **woontoegankelijkheid** de mogelijkheid voor huishoudens om een kwaliteitsvolle woning te vinden én te behouden binnen hun financiële draagkracht. Toegankelijke huisvesting veronderstelt dus een samenhang tussen **betaalbaarheid**, **woonkwaliteit** en **woonzekerheid**, zodat bewoners in menswaardige en stabiele omstandigheden kunnen leven.¹

“Toegankelijke huisvesting veronderstelt dus een samenhang tussen betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid, zodat bewoners in menswaardige en stabiele omstandigheden kunnen leven.”

Onder **betaalbaarheid** verstaan we dat de woonlasten (inclusief huurbetalingen, hypothecaire aflossingen en basislasten zoals energie, water en onderhoud) geen onredelijke belasting mogen vormen voor het huishoudinkomen. Volgens de gangbare norm bedraagt de zuivere woonquote idealiter niet meer dan 30% van het netto-inkomen, of 40% wanneer energiekosten worden meegerekend. Wordt die grens overschreden, dan komt de financiële ademruimte van bewoners structureel onder druk te staan.

Wat betreft **kwaliteit** verwijzen we naar woningen die voldoen aan basisnormen inzake veiligheid, gezondheid, comfort en energie-efficiëntie, afgestemd op de noden van het huishouden. Dit omvat zowel objectieve criteria - zoals structurele stabiliteit, ventilatie, lichtinval en isolatie - als de subjectieve beleving van comfort en veiligheid.

Tot slot betekent **woonzekerheid** dat bewoners de mogelijkheid hebben om in hun woning te blijven wonen zolang zij dat wensen, binnen de voorwaarden van betaalbaarheid en kwaliteit.

Drie markten, één crisis

De huisvestingsproblematiek manifesteert zich momenteel simultaan op drie fronten: de private koopmarkt, de private huurmarkt en de sociale huurmarkt.

De **private koopmarkt** is voor steeds meer gezinnen buiten bereik. Vooral jonge huishoudens zonder financiële steun van hun ouders besteden in steden als Brussel, Gent en Leuven tot de helft van hun inkomen aan woonlasten - ruim boven de aanvaardbare grens van 30%. Voor huishoudens met een inkomen onder 60% van het mediane equivalente inkomen is de situatie bijzonder zorgwekkend: hun eigenaarschap daalde van 56% in 2003 tot slechts 37% in 2020, bijna 20 procentpunt minder. Dat aandeel ligt bovendien lager dan het gemiddelde in de eurozone (45%) en wijst op een groeiende structurele ongelijkheid op de woningmarkt.²

Hiernaast lijdt de **private huurmarkt** onder een structureel aanbodtekort. Volgens cijfers van het CIB daalde het aantal nieuwe huurcontracten in Vlaanderen in het voorjaar van 2024 met 30% t.o.v. het jaar ervoor – niet door verminderde vraag, wat wijst op een tekort aan beschikbaar huuraanbod.

“Meer dan 300.000 huishoudens staan momenteel op wachtlijsten voor een sociale huurwoning.”

De stijgende huurprijzen duwen steeds meer huishoudens in een precarie financiële positie.

Ook de **sociale huisvesting** kent lange wachtlijsten en verouderde infrastructuur. Meer dan 300.000 huishoudens staan momenteel op wachtlijsten voor een sociale huurwoning, naast een beschikbaarheid van slechts 302.000 eenheden³. Omwille van de lange wachtlijsten voor sociale huisvesting wijken kwetsbare groepen vaak uit naar een ondermaatse private huurmarkt.

Wonen in een perfecte storm

De woningmarkt zal de komende jaren nog meer onder druk komen te staan door structurele demografische trends. Enerzijds zorgt de **gezinsverdunding** voor een sterke toename van kleine huishoudens. In 2025 was 36% van de Belgische huishoudens een eenpersoonshuishouden, tegenover 30% in 1995⁴. Alleenstaanden, alleenstaande ouders en kinderloze koppels maken een steeds groter deel uit van de samenleving. Meer dan de helft van de kandidaat-huurders voor een sociale woning is vandaag alleenstaand.

Anderzijds versterkt de **vergrijzing** de druk op de woonmarkt. Door een dalend geboortecijfer en een stijgende levensverwachting groeit het aandeel ouderen in de bevolking. Zij hebben vaak nood aan

toegankelijke, aangepaste en energiezuinige woningen, wat extra uitdagingen met zich meebrengt voor het woonbeleid. Tegelijk wonen veel oudere huishoudens in relatief grote, deels onderbenutte woningen. Die onderbezetting vergroot de spanning op de markt, omdat een aanzienlijk deel van het woningaanbod niet optimaal wordt gebruikt, terwijl de vraag naar kleinere en aangepaste woningen toeneemt.

Volgens een studie van ING België⁵ vereist deze demografische verschuiving tegen 2035 de realisatie van minstens **475.000 bijkomende woningen**, met voldoende voorziening voor kleinere huishoudens en oudere bewoners. De uitdaging is niet alleen méér woningen te bouwen, maar vooral de bestaande voorraad te vernieuwen en energie-efficiënter te maken. De meeste woningen die in 2050 bewoond worden, bestaan immers al vandaag.

Klimaattransitie via renovatie en strategische verdichting

Bovenop de demografische druk komt de noodzaak om de **woningvoorraad te verduurzamen**. Deze is verouderd en onvoldoende energiezuinig: bijna de helft van de woningen dateert van vóór 1991⁶. Die woningen zijn vaak energie-intensief, slecht geïsoleerd en technisch verouderd. Een grootschalige renovatiegolf is onvermijdelijk om zowel de klimaatdoelstellingen te halen als de woonlasten van gezinnen te verlagen. Zonder versnelling dreigt niet alleen energiearmoede, maar ook een blijvend verlies aan woonkwaliteit.

Tegelijk zet de renovatieopgave de betaalbaarheid van wonen verder onder druk. De hoge kostprijs van energetische renovaties – in combinatie met stijgende bouwprijzen en strengere normen – dreigt de kloof tussen wie kan investeren en wie niet verder te vergroten. Zonder flankerende maatregelen worden huurders en eigenaars met beperkte middelen geconfronteerd met onhaalbare investeringen of stijgende woonlasten. Het beleid staat dus voor een delicate evenwichtsoefening: de noodzakelijke verduurzaming realiseren zonder betaalbaarheid te

ondermijnen. Een rechtvaardige renovatiestrategie vergt financiële ondersteuning, gefaseerde normen en begeleiding, zodat de energietransitie niet uitmond in woonuitsluiting.

De ruimtelijke dimensie maakt het spanningsveld compleet. Vlaanderen is met een ruimtebeslag van 32,4% dicht bebouwd, maar niet “vol”⁷. De uitdaging ligt niet in méér ruimte innemen, maar in het beter benutten van de ruimte die er al is. Verdichting van kernen, herbestemming van leegstaande panden en reconversie van verwaarloosde sites kunnen het aanbod vergroten - via planmatige verdichting - zonder bijkomende open ruimte aan te snijden. Dat vergt wel doordacht beleid, lokale draagkracht en sociale inclusie. De Belgische wooncrisis is dus evenzeer een renovatiecrisis als een bouwcrisis.

Nood aan een geïntegreerd woonbeleid

De koopmarkt wordt voor steeds meer jonge gezinnen onbereikbaar, tenzij met familiale steun. De private huurmarkt vangt deze vraag op, maar kreunt onder een structureel tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. En de sociale huisvesting, met amper 6% van het woningbestand, biedt te weinig capaciteit om de druk op te vangen. Er bestaat in de literatuur geen eenduidige of ideale verdeling tussen die drie segmenten: de juiste balans hangt af van de lokale context, de demografische evolutie en de inkomensstructuur van huishoudens. Wel is duidelijk dat de Belgische woningmarkt uit evenwicht is.

Zonder hervormingen dreigt behoorlijke huisvesting, een fundamenteel recht in onze Grondwet⁸, voor steeds meer Belgen onbereikbaar te worden. Dit rapport roept beleidsmakers dan ook op om het woonbeleid integraal aan te pakken: een omvattend woonbeleid dat eigendom, huur en sociale huisvesting als communicerende vaten beschouwt, is de enige weg vooruit.

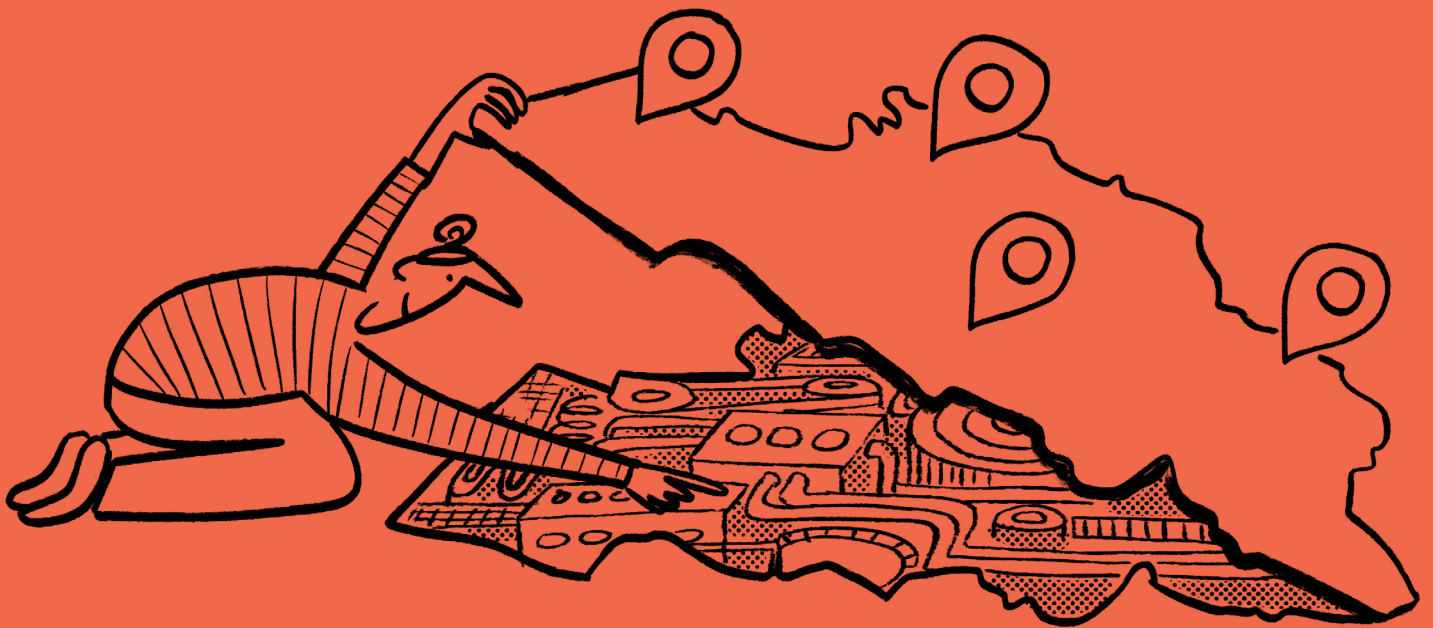
“Dit rapport roept beleidsmakers dan ook op om het woonbeleid integraal aan te pakken: een omvattend woonbeleid dat eigendom, huur en sociale huisvesting als communicerende vaten beschouwt, is de enige weg vooruit.”

In dit rapport schuift de Vrijdaggroep concrete voorstellen naar voren om de betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid van het Belgische woonbeleid te versterken, opgebouwd in drie hoofdstukken:

- Een analyse van de drie verschillende segmenten van de woningmarkt.
- Een overzicht van de bevoegdheden in het woonbeleid.
- Acht concrete beleidsaanbevelingen voor België.

Deze nota is het resultaat van uitwisseling tussen jonge leden van de Vrijdaggroep, die zich vanuit diverse disciplines en ervaringen bogen over de vraag: hoe garanderen we dat betaalbaar wonen geen toeval of privilege wordt, maar een recht voor elke burger?

1. Analyse van de woonmarkt



De koopmarkt: eigendom onder druk

De Belgische koopmarkt kampt met toenemende onbetaalbaarheid, gedreven door een samenspel van vraag- én aanbodfactoren. Sinds 1973 zijn de woningprijzen in België in reële termen meer dan verdrievoudigd (en in nominale termen ruim (verveertienvoudigd). Vooral de lage rentevoeten, de stijgende inkomens, de fiscale stimuli voor eigendom en de structurele voorkeur voor vastgoed als veilige belegging hebben de vraag de voorbije decennia structureel opgedreven. Tijdens de coronaperiode versnelde die trend: tussen het vierde kwartaal van 2019 en eind 2021 stegen de woningprijzen in nominale termen met 16,4%, evenveel als in de vijf jaar daarvoor samen. Die stijging deed zich voor in alle drie de gewesten, met de sterkste toename in Vlaanderen en Brussel.⁹

Naast deze vraagdruk speelt ook een structureel aanbodtekort een rol. De woningproductie blijft achter bij de demografische groei en gezinsverdunding. België heeft jaarlijks nood aan minstens 39.000 bijkomende woningen om de vraag bij te benen.¹⁰ De beperkte beschikbaarheid van strategisch gelegen bouwgronden, stijgende bouwkosten en trage vergunningsprocedures belemmeren bovendien een vlotte marktwerking. Vooral het gebrek aan effectieve verdichting in bestaande kernen zorgt ervoor dat het aanbod niet aansluit op de veranderende woonnoden.

Betaalbaarheid kan echter niet louter worden herleid tot woningprijzen. Ze hangt evenzeer af van inkomensgroei, rente-evolutie en de kwaliteit van de woning. De lage rente hield de maandlasten jarenlang draaglijk, maar de stijgende aankoopprijzen en strengere kredietnormen vergroten de drempel voor starters. Eigendom zonder familiale steun wordt voor steeds meer jonge gezinnen economisch onhaalbaar.

De gevolgen van deze verschuiving zijn breed voelbaar. Jongeren en starters worden steeds vaker uitgesloten van de koopmarkt, wat leidt tot een groeiende kloof tussen generaties met en zonder toegang tot vastgoed. De hoge hypotheekschuld beperkt bovendien de consumptieruimte van

gezinnen, met macro-economische effecten op de binnenlandse vraag. Tegelijk vergroot de druk op de koopmarkt ook de vraag naar sociale en private huurwoningen, waardoor die segmenten verder onder spanning komen te staan. Daarnaast leidt de ruimtelijke verschuiving van lage-inkomensgezinnen naar randgebieden en minder aantrekkelijke wijken tot toenemende segregatie. De woningmarkt wordt zo steeds meer een spiegel van vermogensongelijkheid, waar toegang tot eigendom afhangt van familiale steun en niet langer van verdien capaciteit.

De huurmarkt: structureel tekort en stijgende druk

De huurmarkt in België wordt gekenmerkt door een structureel tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. In sommige segmenten ontstaat een groeiend spanningsveld tussen prijs en kwaliteit. Dat komt deels doordat het aanbod niet in gelijke mate verruimt of vernieuwt, maar vooral doordat een aanzienlijk deel van de huurders over te lage inkomens beschikt om een woning van minimale kwaliteit te kunnen betalen. Ruim de helft van de private huurders ervaart ernstige betaalbaarheidsproblemen. De huurmarkt kampt dus niet enkel met een kwantitatief tekort, maar ook met een structurele mismatch tussen lage inkomens en hoge woonlasten.¹¹

Daarnaast stagneert de uitbreiding van het huursegment al jaren, ondanks de toenemende vraag. Private investeerders worden onvoldoende gestimuleerd om bijkomende kwaliteitsvolle huurwoningen te realiseren. Traditioneel richt het beleid zich vooral op eigendomsverwerving, onder meer via fiscale voordelen zoals de vroegere woonbonus. Hierdoor blijft de huurmarkt structureel onderontwikkeld en kwetsbaar voor schommelingen in de vraag.

Het aandeel huurders op de private markt kent duidelijke regionale verschillen: in Brussel ligt het aandeel huurders op 48,9%, in Wallonië op 21,5% en in Vlaanderen op 15,5%¹². In 2025 bedraagt de gemiddelde maandhuur voor een appartement €1.299 in Brussel, €810 in Wallonië¹³ en €893 in Vlaanderen¹⁴. Voor een gemiddeld huishouden slokt

dit al snel 30% van het netto-inkomen op; bij lagere inkomens loopt dit op tot meer dan 50%.

Toch blijft de kwaliteit van het huurpatrimonium vaak ondermaats. Volgens de Vlaamse woonsurvey¹⁵ is bijna de helft van de Vlaamse huurwoningen een ongeschikte woning die niet beantwoordt aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen. Private (niet-professionele) verhuurders domineren de markt, maar worden geconfronteerd met hoge renovatiekosten en beperkte ruimte om die door te rekenen via de huurprijs. Dit ontmoedigt investeringen en verergert het tekort. Tegelijk leidt de stijgende huurdruk tot sociale spanningen. Lage-inkomensgezinnen riskeren huurachterstand en preciaire woonomstandigheden. De beperkte locatiekeuze versterkt ruimtelijke ongelijkheid en belemmert sociale mobiliteit.

De verouderde staat van het huurpatrimonium heeft directe gevolgen voor de levenskwaliteit. Slechte isolatie en hoge energiekosten wegen op het budget van huurders en vergroten het risico op gezondheidsproblemen. De huurmarkt vormt zo niet alleen een financieel, maar ook een sociaal en ecologisch knelpunt.

Sociale huisvesting: onderbenut potentieel

België heeft een beperkt aandeel sociale woningen en bevindt zich onder het Europees gemiddelde van 9,5%. Slechts 6% van het Belgische woningbestand valt onder deze categorie, tegenover 24% in Oostenrijk, 20% in Denemarken, 30% in Nederland. Daarbij is de stad Wenen een schoolvoorbeeld, met meer dan 40% sociale huisvesting (cijfers van 2022).^{16, 17}

België kampt met een chronisch tekort aan sociale woningen. In Brussel wachten 60.419 gezinnen op een sociale woning¹⁸, met een gemiddelde wachttijd van elf jaar¹⁹. Het tekort aan beschikbare plaatsen en het beperkte aanbod aan sociale huisvesting geldt evenzeer voor de andere gewesten. In Wallonië steeg de vraag naar sociale woningen in maart 2025 met 25%, waardoor het aantal gezinnen op de wachtlijst

opliep tot ongeveer 50.000²⁰. In Vlaanderen is de situatie nog zorgwekkender: bijna 200.000 gezinnen wachten op een sociale woning, met een gemiddelde wachttijd van ongeveer vier jaar²¹. Sinds eind 2022 is de vraag met 13% toegenomen. De nood aan sociale woningen blijft dus toenemen en bereikt stilaan alarmerende proporties, terwijl de beschikbare capaciteit ontoereikend blijft.

Nochtans is sociale huisvesting een cruciale hefboom om kwetsbare groepen toegang te bieden tot betaalbare en stabiele woonoplossingen. Het tekort aan sociale woningen heeft directe gevolgen: gezinnen blijven jarenlang op wachtlijsten staan, wat hun woonzekerheid, schoolkansen en toegang tot werk ernstig ondermijnt. Deze inkomensgroep wijkt noodgedwongen uit naar het hogere marktsegment, waar de woningen voor hen financieel onhaalbaar zijn. Dit veroorzaakt een opwaartse prijsdruk binnen dat segment, met als gevolg dat ook deze gezinnen een onevenredig groot deel van hun inkomen aan wonen besteden.

“Een significante uitbreiding van het sociale woningbestand dringt zich dan ook op: het huidige aantal woningen zou bijna verdubbeld moeten worden om het huidige tekort weg te werken.”

Een significante uitbreiding van het sociale woningbestand dringt zich dan ook op: het huidige aantal woningen zou bijna verdubbeld moeten worden om het huidige tekort weg te werken²². Dit betekent niet alleen nieuwbouw, maar ook het grootschalig rooveren van bestaande patrimonium, dat vaak verouderd is en energie-onzuinig. De uitdaging is evenzeer bestuurlijk als financieel: trage procedures, terughoudende lokale overheden en stigmatisering van sociale projecten bemoeilijken de uitrol. Vooral de ongelijke spreiding tussen gewesten en gemeenten leidt tot scheefgetrokken situaties en fragmentatie van het beleid.

Toch is het potentieel van sociale huisvesting groot. De voordelen reiken verder dan enkel betaalbaarheid: ze bevordert stabiliteit, vermindert energiearmoede, ondersteunt sociale mobiliteit en heeft een positief effect op de gezondheid, onderwijskansen en arbeidsdeelname van gezinnen. Investerings in sociale woningbouw stimuleren bovendien de

werkgelegenheid in de bouwsector én dragen bij aan de energieomslag.

Sociale huisvesting verdient daarom een centrale plaats in een toekomstgericht woonbeleid, niet enkel als noodmaatregel, maar als structureel onderdeel van een inclusieve samenleving.

Regionale variaties in sociaal woonbeleid

Hoewel de drie gewesten dezelfde basisdoelstellingen delen – betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanbieden aan kwetsbare groepen – verschillen hun modellen aanzienlijk. Vlaanderen evolueert naar een gecentraliseerd en schaalgericht beleid, Wallonië kiest voor een sociaal-decentraal model, en Brussel laveert tussen grootstedelijke noden en bestuurlijke complexiteit. Een efficiënte aanpak van de sociale wooncrisis vereist niet alleen middelen, maar ook administratieve vereenvoudiging, gedeelde doelstellingen en een cultuur van interregionale kennisuitwisseling.

1. Vlaanderen: hervormingslogica onder centrale sturing

In Vlaanderen wordt het sociale woonbeleid vormgegeven door het Agentschap Wonen in Vlaanderen, dat een coördinerende rol opneemt ten aanzien van lokale sociale huisvestingsmaatschappijen. Sinds de recente fusiebeweging richting woonmaatschappijen heeft Vlaanderen ingezet op schaalvergroting met als doel een efficiënter beheer en duidelijkere aansturing.

Wonen in Vlaanderen beheert de centrale wachtlijsten, hanteert toewijzingsregels met prioriteit voor kwetsbare groepen, en biedt inkomensafhankelijke huurkortingen. Daarnaast ondersteunt ze energetische renovatieprojecten via premies en subsidies, en ziet toe op kwaliteitsnormen en conformiteit.

Lokale woonmaatschappijen voeren het beleid uit, en combineren woningbeheer en -ontwikkeling met wijkgericht werk, renovatie en bewonersparticipatie. In sommige gemeenten gebeurt dit via integratie van woonbeleid met welzijnsinitiatieven. Vlaanderen zet ook in op renovatie van bestaande patrimonium en selectieve uitbreiding van de sociale woningvoorraad, hoewel het aandeel sociale woningen (ca. 6%) ver onder het Europese gemiddelde blijft.

2. Wallonië: sociaal-decentraal model

In Wallonië coördineert de *Société Wallonne du Logement* (SWL) het sociale huisvestingsbeleid. De SWL werkt samen met lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, die verankerd zijn in de gemeenten.

De SWL ondersteunt en financiert renovatieprogramma's en stuurt op kwaliteitsverbetering, energie-efficiëntie en structureel onderhoud. Ze beheert het beleidskader, terwijl de lokale maatschappijen instaan voor de toewijzing, het pandbeheer en de ondersteuning van huurders. Leegstandbestrijding gebeurt via renovatie van ongebruikte panden en herbestemming. De SWL faciliteert daarnaast betalingsfaciliteiten en sociale huurkortingen.

In vergelijking met Vlaanderen is er minder nadruk op schaalvergroting of marktconforme sturing. Lokale kennis en sociale begeleiding staan centraal, maar het tempo van renovatie en uitbreiding blijft een uitdaging, mede door budgettaire beperkingen en lokale versnippering.

3. Brussel: grootstedelijke noden en institutionele complexiteit

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent een complexer model. De SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) vervult een centrale coördinerende rol, maar werkt in tandem met 16 lokale openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's). Het grootstedelijke karakter van Brussel leidt tot specifieke noden: hoge bevolkingsdichtheid, acute ruimteproblematiek, sterk verouderd patrimonium, en structurele leegstand.

De SLRB ontwikkelt nieuwe sociale woonprojecten, renoveert bestaande panden en beheert een groot deel van het budget en de subsidies. Ze wijst woningen toe op basis van inkomen, gezinssituatie en woonurgentie. De lokale maatschappijen, zoals Foyer Anderlechtois of Le Logement Molenbeekois, zorgen voor de concrete uitvoering: renovaties, huurdersbegeleiding, en leefbaarheidsprojecten op wijkniveau. Ze spelen ook een actieve rol in het toegankelijk maken van woningen, onder andere voor mensen met een beperking.

Brussel zet sterk in op energetische renovatie, met steun aan projecten die de woonlasten voor huurders structureel moeten verlagen. Tegelijkertijd is de sociale druk hoog: wachttijden zijn lang, en het woningtekort is nijpend. De Brusselse context vereist nauwe samenwerking tussen SLRB, gemeenten en sociale actoren, maar de institutionele gelaagdheid bemoeilijkt snelle besluitvorming en uitvoering.

4. Duitstalige Gemeenschap: kleinschalige autonomie en lokale verankering

Sinds 1 januari 2020 is de Duitstalige Gemeenschap volledig bevoegd voor het huisvestingsbeleid, na de overdracht van deze bevoegdheid door het Waalse Gewest. Daarmee vormt ze een uitzondering binnen België, waar huisvesting elders een gewestbevoegdheid blijft. Deze overdracht kadert in een bredere decentralisatiebeweging waarbij Wallonië sinds 2015 stapsgewijs ook bevoegdheden inzake werkgelegenheid, welzijn en kinderbeijlag heeft overgedragen aan de Duitstalige Gemeenschap, waardoor deze haar institutionele autonomie verder heeft versterkt.

Het woonbeleid wordt er gecoördineerd door de Wohnraumförderungsgesellschaft (WFG), die instaat voor de uitvoering van het sociale woonbeleid, inclusief de financiering van renovatieprojecten, energie-efficiëntie programma's en sociale toewijzingen. De Duitstalige Gemeenschap hanteert een kleinschalig en lokaal verankerd model, met directe betrokkenheid van gemeenten en sociale actoren. Dankzij haar beperkte omvang kan de Gemeenschap sneller inspelen op specifieke lokale noden. De nieuwe bevoegdheid biedt de Duitstalige Gemeenschap de kans om een geïntegreerd en contextgevoelig woonbeleid uit te bouwen, maar stelt haar tegelijk voor uitdagingen op het vlak van capaciteit en middelen.

2. Bevoegdheden in het woonbeleid



Het Belgische woonbeleid wordt gekenmerkt door een gelaagde bevoegdheidsverdeling tussen het federale niveau, de gewesten en gemeentelijk niveau. De provincies hebben in België geen brede, autonome wettelijke bevoegdheden op het vlak van woonbeleid: hun rol is in de praktijk eerder ondersteunend, coördinerend of toezichhoudend (bijvoorbeeld via databanken, intergemeentelijke overlegplatformen, infrastructuur-beheer). Deze institutionele opdeling weerspiegelt de staatsstructuur, maar zorgt tegelijk voor versnippering, beleidsafhankelijkheid en coördinatieproblemen. Elke bestuurslaag beschikt over instrumenten die essentieel zijn voor het woonbeleid, maar een samenhangende strategie ontbreekt vaak. Sinds de recente staatshervormingen is het woonbeleid bovendien bijna volledig geregionaliseerd, met één belangrijke uitzondering: de Duitstalige Gemeenschap, die sinds 2020 na overdracht van het Waalse Gewest over volwaardige woonbevoegdheden beschikt. Voor het gemak, wordt dit in de volgende analyse en verder in het rapport buiten beschouwing gelaten.

Federale hef bomen

Hoewel het federale niveau geen directe verantwoordelijkheid draagt voor woningbouw of sociale huisvesting, beschikt het over beleidsinstrumenten met aanzienlijke impact op de woonmarkt. De federale rol werd in de loop der jaren significant afgebouwd en stuurt vandaag de dag het systeem via:

– **Fiscaliteit:**

- De btw op wonen valt volledig onder federale bevoegdheid: de federale overheid bepaalt de tarieven (21%, 12% en 6%) en de toepassingsvoorwaarden, onder meer voor nieuwbouwwoningen, renovaties en sociale huisvestingsprojecten.
- Federaal wordt het kadastraal inkomen van een pand berekend. Dit vormt de basis voor de onroerende voorheffing, al is de heffing zelf een regionale bevoegdheid.

– **Financiële Regulering:** De Nationale Bank bepaalt de kredietvoorwaarden voor hypothecaire leningen en houdt toezicht op de kredietrisico's van banken. Dit heeft directe gevolgen voor de toegang tot het eigendom.

– **Mede-eigendom:** Appartementsmede-eigendom wordt geregeld in het Burgerlijk Wetboek, een federale bevoegdheid.

Gewesten als spil van het woonbeleid

De gewesten beschikken over de belangrijkste hefboomen om woningbouw, betaalbaarheid en kwaliteit te sturen. De gewesten sturen het woonbeleid hoofdzakelijk via:

- **Fiscaliteit:** De tarieven van registratierechten voor de aankoop van bestaand vastgoed, net als de successierechten of bepaalde kortingen op onroerende voorheffing zijn een regionale bevoegdheid.
- **Sociale huisvesting:** Gewesten bepalen de toewijzingsregels, huurprijzen en prioriteit voor kwetsbare groepen. Zij coördineren ook de ontwikkeling en het beheer van de huisvestingsmaatschappijen en subsidiëringsmechanismen.
- **Ruimtelijke ordening en stedenbouw:** Gewesten stellen de bestemmingsplannen en ruimtelijke structuren vast die woningbouw en verdichting mogelijk maken of belemmeren. Hoewel het gewest de richting bepaalt, liggen er belangrijke bevoegdheden op gemeentelijk niveau.
- **Renovatiebeleid en energie-efficiëntie:** Via renovatiepremies, energieleningen en normering (zoals EPC-certificaten) sturen gewesten de kwaliteit van het patrimonium.
- **Subsidies:** Het gewest ondersteunt zowel sociale huisvestingsmaatschappijen bij bouw, renovatie en exploitatie van sociale woningen als huurders met een laag inkomen via financiële bijdragen om hun huur betaalbaar te houden.
- **Woonkwaliteit en leefbaarheid:** Regionale programma's ondersteunen projecten rond wijkvernieuwing, leegstandsbeheer en herbestemming van panden om de leefomgeving aantrekkelijker te maken. Op gewestelijk niveau worden de technische woonkwaliteitsnormen vastgelegd maar de handhaving gebeurt vaak lokaal.
- **Regionale woninghuurregimes:** Regionale woninghuurregimes in België verwijzen naar de specifieke huurwetgevingen die elk gewest (Vlaanderen, Brussel en Wallonië) afzonderlijk heeft ingevoerd sinds de zesde staatshervorming (2014). Sinds die hervorming zijn de bevoegdheden over woninghuur, met uitzondering van enkele basisprincipes van het burgerlijk recht, overgedragen van het federale niveau naar de gewesten. Daardoor bestaan er vandaag drie verschillende woninghuurregimes, elk met hun eigen regels rond huurcontracten (studentenhuur, woninghuur,...), huurprijzen, herstellingen, en bescherming van huurders en verhuurders.

Deze ruime hoeveelheid aan bevoegdheden maakt van de gewesten de spil van het operationele woonbeleid, maar ook de locus van beleidsdivergentie. Vlaanderen, Brussel en Wallonië hanteren uiteenlopende visies en beleidsprioriteiten, wat een nationale woonstrategie bemoeilijkt.

Lokale uitvoering: nabijheid, uitvoering en beperking handhaving

Lokale besturen beschikken niet over het brede instrumentarium van de gewesten, maar spelen een cruciale uitvoerende rol:

- **Lokaal ruimtelijk beleid en Vergunningsverlening:** Gemeenten nemen ook planologische initiatieven, verlenen stedenbouwkundige vergunningen en passen lokale voorschriften toe. Zij hebben zo invloed op ontwikkelingsvertragingen en planuitvoering. Maar hun structuurplanning (gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) moet passen binnen gewestelijke kaders.
- **Woonkwaliteit en wijkbeleid:** Gemeenten kunnen lokale renovatieprogramma's uitvoeren, conformiteitsattesten bij verhuur (binnen het gewestelijk kader) verplichten, leegstaande panden activeren en werken aan leefbaarheid via wijkgerichte initiatieven.
- **Huurtoelagen en sociale ondersteuning:** Via het OCMW bieden gemeenten ondersteuning aan huurders in nood.
- **Lokale fiscaliteit:** Gemeenten kunnen de effectieve belastingdruk beïnvloeden door opcentiemen op te leggen bovenop het basisbedrag dat het gewest vaststelt (voor onroerende voorheffing). Alsook heffingen op leegstand of verkrotting vallen onder gemeentelijke bevoegdheid.

De nabijheid van lokale besturen biedt kansen voor maatwerk, maar hun impact wordt beperkt door gewestelijke contouren, budgettaire afhankelijkheid en planologische versnippering.

Fragmentatie en beleidsuitdagingen

Hoewel elke bestuurslaag over legitieme bevoegdheden beschikt, leidt de verdeling in de praktijk tot overlappende of lacunerende verantwoordelijkheden:

- Beleidsinstrumenten zoals renovatiepremies of huurtoelagen verschillen te sterk per gewest om maatwerk mogelijk te maken. Dit kan leiden tot ongelijkheid in ondersteuning.
- Gemeenten kunnen sociale huisvestingsprojecten blokkeren of vertragen, ondanks regionale nood.
- Energie-efficiëntie wordt gestuurd via gewestelijke premies en lokale handhaving, zonder geïntegreerde aanpak.

Hoewel er intergewestelijke overlegfora bestaan (zoals de Interministeriële Conferentie Wonen en de Interfederale Werkgroepen), blijft de coördinatie tussen bestuursniveaus, zowel horizontaal als verticaal, vaak ad hoc en projectmatig en zelden structureel. Dit verhindert schaalvoordelen, belemmert lange-termijnplanning en vertraagt de realisatie van woningprojecten. In de context van een wooncrisis is institutionele helderheid geen luxe, maar een beleidsvoorwaarde.

Een toekomstgericht woonbeleid vereist niet enkel meer middelen of betere instrumenten, maar ook bestuurlijke convergentie en politieke samenwerking over beleidsniveaus heen en binnen beleidsniveaus tussen verschillende functionele bevoegdheden. De huidige bevoegdheidsverdeling, zowel verticaal als horizontaal, biedt veel actieruimte, maar alleen wanneer die ook strategisch wordt afgestemd.

Matrix: Verdeling van bevoegdheden binnen het woonbeleid

De onderstaande matrix illustreert de verdeling van verantwoordelijkheden binnen het woonbeleid:

DOMEIN	FEDERAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Fiscaliteit	Belastingregime huurinkomsten BTW tarief Berekening kadastraal inkomen	Registratierechten, successierechten Regionale heffingen op leegstand Onroerende voorheffing (alsook kortingen en vrijstellingen)	Lokale heffingen op leegstand of verkrotting Opcentiemen
Sociale zekerheid	Werkloosheidsuitkeringen, pensioenen	-	Uitkeringen OCMW leefloon (federaal gefinancierd)
Financiële regulering	Regulering en toezicht op hypothecaire kredieten (FOD Economie, FSMA, NBB)	-	-
Huurwetgeving	Huurwetgeving voor niet- woninghuur (handel, pacht, enz.) via burgerlijk recht Appartementsmede- eigendom (in het Burgerlijk Wetboek)	Woninghuurregimes, huurprijsregulering Woonsubsidies Woonkwaliteitsnormen	Lokale huurtoelagen via OCMW, kwaliteitslabels voor huurwoningen
Sociale huisvesting	-	Toewijzingsregels, sociale huurprijzen, beleidskaders	Operationele uitvoering via sociale huisvestingsmaat- schappijen (met gewestelijk toezicht)
Ruimtelijke ordening	-	Bestemmingsplannen, plannen van aanpakstructuurplannen, verdichtingsbeleid	Vergunningen, Vergunnings- verlening, lokale planvoor- schriften, lokaal ruimtelijk beleid, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige lasten en projecten
Renovatie & Energie	-	Renovatiepremies, energienormen, EPC- regelgeving	Lokale energiepremies, begeleiding via woonloketten
Leefbaarheid	Nationale impulsen (bv. via Beliris, specifiek Brus- sel of FOD B&H)	Regionale programma's voor wijkrenovatie en stadsvernieuwing	Lokale stadsvernieuwings- projecten; wijkbeheer; sociale begeleiding; leegstandsbeheer

3. Beleids- aanbevelingen



Van analyse naar actie: acht beleidsvoorstellen rond drie hoofdlijnen

De bovenstaande analyse maakt duidelijk dat de wooncrisis zich niet laat reduceren tot één segment of bestuursniveau. Eigendom, huur en sociale huisvesting zijn structureel met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar binnen één systeem. Een toekomstgericht woonbeleid vereist dus samenhang tussen de drie pijlers en een consequente aanpak over bestuursniveaus heen.

Daarbij is het duidelijk, dat er een tekort aan woonruimte over de drie verschillende segmenten heen de woningmarkt onder druk zet met problemen binnen een segment en repercussies daarvan om de andere segmenten. Een eerste, en voor de hand liggende, antwoord op dit inzicht moet dan zijn, dat meer woonruimte gecreëerd moet worden.

Echter, enkel het klassieke mantra van meer bouwen zal niet volstaan. Uiteraard moet het woningaanbod groeien, maar de kernvraag is hoe we bijbouwen: waar, voor wie, en met welke maatschappelijke meerwaarde. Daarbij ligt een deel van de oplossing evenzeer in slim vernieuwen, herbestemmen en renoveren. Betaalbaar wonen vergt dus meer dan bakstenen: het vraagt om bestuurlijke helderheid, versnelling van procedures, efficiënter gebruik van het bestaande patrimonium en een herstel van sociale balans.

Daarom schuift dit rapport acht concrete beleidsvoorstellen naar voren, geordend rond drie hoofdlijnen: (I) Versnellen en vereenvoudigen, (II) Activeren en heroriënteren van patrimonium en (III) Herstellen en responsabiliseren van de sociale balans. Deze volgorde drukt geen rangorde van prioriteit uit, maar groepeerde de voorstellen volgens samenhangende clusters en thema's binnen het woonbeleid.

Hoofdlijn I

Versnellen en vereenvoudigen

Een toekomstgericht woonbeleid vraagt bestuurlijke slagkracht en duidelijkheid. Gemeenten moeten beter worden uitgerust om lokaal maatwerk te leveren via samenwerking, kennisdeling en regie op betaalbare woningproductie (beleidsvoorstel 1).

De omzetting van een lokaal aangepast en overal verantwoord woonbeleid vergt doeltreffende vergunningsprocedures. Een efficiënt woonbeleid vergt daarnaast vlotte en transparante vergunningen: één digitaal loket, automatische controles en het only-once-principe moeten het proces versnellen en rechtszeker maken (beleidsvoorstel 2). Een betrouwbaar vergunningstraject vereist ook duidelijke spelregels in beroep en inspraak. Eén transparante procedure, herstelbare fouten en de regel “geen bezwaar, geen beroep” versterken zowel snelheid als rechtsbescherming (beleidsvoorstel 3).

Hoofdlijn II

Activeren en heroriënteren van patrimonium

De wooncrisis vraagt niet alleen nieuwbouw, maar ook het beter benutten van het bestaande patrimonium. Door leegstand publiek te beheren en samen te werken met sociale huisvestingsmaatschappijen kan on(der) benut patrimonium opnieuw worden geactiveerd (beleidsvoorstel 4). Daarnaast moeten fiscale stimuli en publiek-private fondsen reconversieprojecten van leegstaande kantoren financieel haalbaar maken, zodat ongebruikte vierkante meters worden omgezet in betaalbare woningen (beleidsvoorstel 5).

Verder stelt in het bijzonder de verduurzaming van het bestaande patrimonium ons voor uitdagingen. We pleiten ervoor om de overgang naar ETS-II sociaal rechtvaardig te laten verlopen: de opbrengsten van emissiehandel moeten terugvloeien naar kwetsbare huishoudens via renovatie- en energiepremies (beleidsvoorstel 6).

Hoofdlijn III

Herstellen en responsabiliseren van de sociale balans

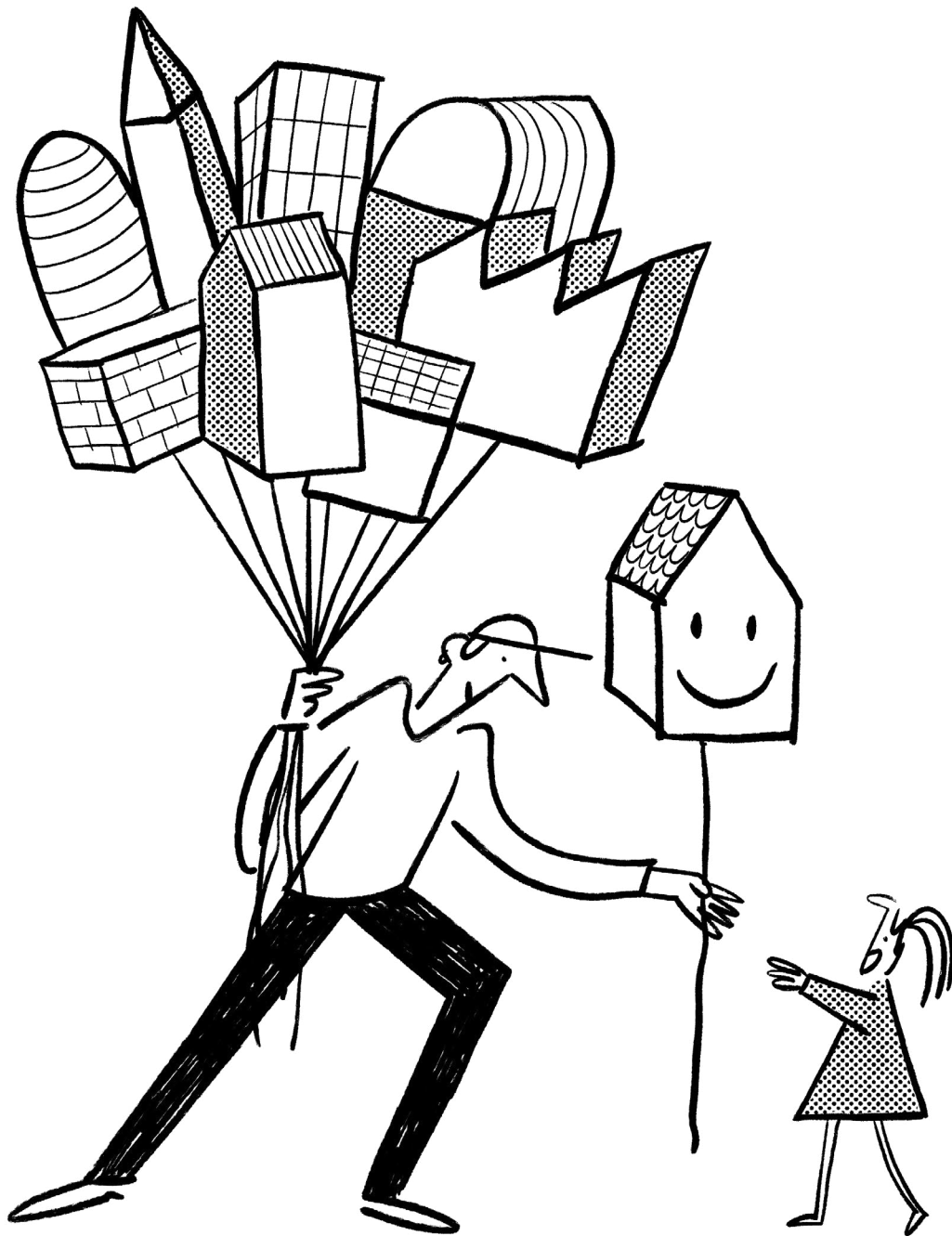
Tot slot moet betaalbare woonruimte er voor alle segmenten bijkomen, waar specifiek sociale woningbouw een uitdaging blijft. Gemeenten moeten worden geresponsabiliseerd én beloond via een bonus-malusmodel dat sociale huisvestingsdoelen koppelt aan duidelijke benchmarks en eerlijke herverdeling van middelen (beleidsvoorstel 7). Daarnaast is er nood aan een nieuw maatschappelijk narratief rond sociale huisvesting: verbindt projecten aan buurtversterkende initiatieven en communiceer over hun brede maatschappelijke baten (beleidsvoorstel 8). Zo groeit niet enkel het aantal sociale woningen, maar ook het draagvlak en de trots om er samen aan te bouwen.

Een gezamenlijke opdracht

Deze acht voorstellen vormen geen allesomvattend woonbeleid, maar een reeks haalbare en samenhangende bouwstenen voor verandering. Tegelijk weerspiegelen ze de blik van een jonge generatie Belgen die zélf geconfronteerd wordt met de schaarste aan betaalbare woningen, maar die ook beseft dat oplossingen duurzaam moeten zijn: financieel, ecologisch en sociaal. Vanuit dat perspectief reiken we geen blauwdruk aan, maar een evenwichtige agenda voor structureel betaalbaar wonen in de toekomst.

De reeks beleidsvoorstellen wordt afgesloten met een slotbeschouwing van Theo Vaes, medeoprichter van de Antwerpse Armen te Kort (nu Kanzo), initiatiefnemer van Woonderwijs en coauteur van De rekening van onze kinderen. In zijn bijdrage plaatst hij het thema betaalbare huisvesting in een breder maatschappelijk perspectief: een stabiele woonbasis is een van de krachtigste en meest kostenefficiënte hefboomen om kansarmoede structureel te doorbreken. Zijn analyse herinnert eraan dat woonbeleid niet alleen bakstenen oplevert, maar menselijk kapitaal vrijmaakt door gezinnen de rust, zekerheid en kansen te geven om zich volwaardig te ontplooien.

Acht voorstellen



Beleidsvoorstel #1

Versterk lokale regie in het woonbeleid

Probleemstelling

De ruimtelijke planning wordt op de verschillende bestuursniveaus vastgelegd in structuurplannen, beleidsplannen, uitvoeringsplannen en verordeningen. Hoewel de langetermijnvisie in de drie gewesten kernverdichting en het tegengaan van ruimtebeslag propageert, blijkt uit de praktijk toch dat de groei in de lintbebouwing en verspreide bebouwing vaak hoger ligt buiten stads- of dorpskernen dan binnenin.

Door de trend van huishoudverdunding ontstaat hier een mismatch tussen vraag en aanbod. Omdat regionale doelstellingen verdichting op deze locaties beperken, kunnen en mogen deze panden vaak niet opgesplitst worden in kleinere, meer betaalbare wooneenheden. Dit leidt tot verdere veroudering van het patrimonium, aangezien kopers vaak niet over de middelen beschikken om de woningen grondig te renoveren.

Tegelijk verschillen de woonuitdagingen sterk per gemeente. De wooncrisis is dus in essentie lokaal, maar lokale besturen beschikken niet altijd over de nodige expertise, capaciteit en instrumenten om een coherent woonbeleid te voeren.

Aanbeveling

- 1. Stimuleer intergemeentelijke samenwerking door flexibele en gespecialiseerde structuren op te zetten.** Faciliteer flexibele samenwerkingsverbanden zoals IGS Wonen, projectverenigingen of, waar strategisch, via bestaande intercommunales. Dit maakt het mogelijk om dure, gespecialiseerde expertise (bv. in complexe grondexploitatie of mobiliteitsstudies) te delen en op te schalen tussen kleinere gemeenten, bij voorkeur binnen de context van de referentieregio's. Focus deze samenwerking op procesbegeleiding en uitvoering om de lokale regie bij vergunningen en ruimtelijke plannen te versterken.
- 2. Maak samenwerking een voorwaarde voor groot-schalige ruimtelijke projecten.** Verplicht intergemeentelijke afstemming bij RUP's of strategische ontwikkelingen op aan elkaar grenzende of strategisch gelegen gronden. Zo worden versnipperde projecten vermeden en ontstaat een gedeelde ruimtelijke visie over gemeentegrenzen heen.
- 3. Ontwikkel een uniform proceskader voor lokale woonvisies.** Bied gemeenten een methodische '*tool-kit*' met voorbeeldanalyses, indicatoren en formats om hun woonuitdagingen systematisch in kaart te brengen. Zo kunnen lokale besturen een gedragen woonvisie ontwikkelen binnen een gedeeld referentiekader, zonder hun autonomie te verliezen.
- 4. Richt een operationeel ondersteuningskader in voor uitvoering.** Naast financiële steun is er nood aan praktische begeleiding bij de vertaling van woonvisies naar uitvoerbare projecten. Dit kader moet flexibel zijn: grote steden gebruiken het voor strategische afwegingen, kleinere gemeenten voor capaciteitsopbouw. Zo ontstaat een asymmetrisch maar gelijkwaardig systeem dat de kloof tussen visie en realisatie verkleint.

Best Practice

Verschillende Vlaamse gemeenten versterken hun woonbeleid via intergemeentelijke samenwerking (IGS). Zo bundelen Tienen, Zoutleeuw en Geetbets hun capaciteit binnen IGS "Best Wonen tussen Zoet & Zout", waar een gedeelde coördinator lokale beleidsuitvoering en subsidieverwerving versnelt. Ook Gent en Leuven bouwen hun woonbeleid uit op basis van gedetailleerde woonstudies die noden scherp in beeld brengen – van gezinswoningen tot studentenhuisvesting. Deze samenwerking leidde tot het initiatief IGS "Woonsteden", waarin Gent, Brugge en Leuven hun grootstedelijke expertise bundelen om beleid beter op elkaar af te stemmen en innovatieve oplossingen te ontwikkelen binnen het Vlaamse kader. De les: intergemeentelijke samenwerking versterkt lokale regie, versnelt uitvoering en bevordert kennisdeling.

Beleidsvoorstel #2

Versnel en digitaliseer het vergunningstraject

Probleemstelling

Een snel en rechtszeker vergunningsproces is een randvoorwaarde voor betaalbaar wonen. Het aantal effectief verleende vergunningen voor nieuwbouw en renovatieprojecten daalt in België jaar na jaar, en ligt op het laagste niveau sinds 1998. Vandaag lopen procedures in veel gemeenten langer dan een jaar, soms twee jaar of meer. Dat vertaalt zich in hogere financierings- en bouwkosten en resulteert in duurdere huur- en koopprijzen. Overheden realiseren trager hun doelen (sociale woningen, klimaatdoelstellingen), terwijl buurten geconfronteerd worden met stilstand en afhakende investeerders en huisvestingsmaatschappijen.

De vertraging ontstaat vaak vóór de formele indiening, in het informeel voortraject. Aanvragers krijgen uiteenlopende signalen, werken met verschillende sjablonen en missen één aanspreekpunt. Digitale loketten zijn niet geharmoniseerd over de gewesten heen en sluiten onvoldoende aan op adviesinstanties, BIM (*Building Information Modeling*) wordt zelden ondersteund. In grootstedelijke contexten komt daar de complexiteit van meerdere bestuurslagen bovenop.

Het resultaat: lange doorlooptijden, extra kosten en onzekerheid voor investeerders die koop- en huurwoningen realiseren, sociale huisvestingsmaatschappijen en inwoners die zelf bouwen of renoveren.

Aanbeveling

1. Duidelijke voorbereiding en één aanspreekpunt.

Verplicht een gestructureerd vooroverleg met rechtswaarde op verzoek van de aanvrager binnen een bepaalde termijn na de aanvraag. Een vast aanspreekpunt of omgevingsmanager (SPOC) begeleidt dit overleg en legt de afspraken schriftelijk vast in een beknopt kader. Zo worden verwachtingen en randvoorwaarden helder nog vóór de formele indiening, wat fouten en vertraging voorkomt.

2. Eén digitaal, transparant en proportioneel vergunningsproces.

Ontwikkel per gewest één digitaal omgevingsloket, onderling compatibel en gekoppeld aan alle adviesinstanties. Gebruik uniforme sjablonen en toelating voor BIM-modellen, met automatische volledigheidsccontroles via AI. Voorzie een proportionele dossierlast: een lichte procedure

voor kleine ingrepen en een modulaire indiening voor grotere projecten, zodat de complexiteit in verhouding blijft tot de schaal. Pas daarbij het only once-principe toe: documenten en gegevens waarover de overheid reeds beschikt, dienen niet opnieuw te worden opgevraagd bij de aanvrager.

3. Helder regelkader en versterkte expertise.

Bundel de versnipperde richtlijnen in één publiek normenkader per gewest en laat gemeentelijke aanvullingen enkel via formeel besluit toe. Vul lokale capaciteit aan met gewestelijke expertpools (erfgoed, mobiliteit, milieu) die gemeenten tijdelijk kunnen ondersteunen bij een piek in vergunningsaanvragen of tekort aan specifieke expertise. Dat garandeert rechtszekerheid, voorspelbaarheid en een gelijk speelveld voor aanvragers.

Best Practice

In meerdere Belgische steden verhoogt een projectvergadering mét korte schriftelijke neerslag de kwaliteit van dossiers merkbaar. Aanvrager en overheid checken samen: is het dossier volledig, zijn de randvoorwaarden helder, en wie beslist waarover? In Noord-Europese steden bewijzen one-stop-shops met *BIM-prechecks* dat automatische controles en uniforme sjablonen fouten vroeg onderscheppen en doorlooptijden verkorten. De rode draad: één aanspreekpunt, één digitaal loket, duidelijke sjablonen en een publiek normenkader. Zo begrijpt ook wie niet dagelijks met vergunningen bezig is wat verwacht wordt en kan de overheid sneller, consistent en transparanter beslissen.

Beleidsvoorstel #3

Hervorm beroep en inspraak met duidelijke spelregels

Probleemstelling

Na de vergunning volgt vaak een lange juridische nasleep. Beroepsprocedures nemen doorgaans 18 tot 24 maanden in beslag, soms langer, en leiden in veel gevallen tot een weigering of tenietgaan van de verleende vergunning. Werven vallen stil; kosten en onzekerheid stijgen voor gezinnen, sociale bouwheren en investeerders. Nieuwe argumenten duiken soms pas in beroep op of er stappen partijen naar de rechter die tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar indienden. Rechters behandelen technische argumenten maar hebben niet altijd snelle toegang tot onafhankelijke expertise. Tegelijk zorgen overlappende planinstrumenten en verordeningen voor juridische ruis.

Zonder duidelijke toegangsnormen, strakke termijnen en vereenvoudigde onderzoeken verliezen we tijd, met directe impact op woonproductie en betaalbaarheid.

Aanbeveling

1. Eén transparante en tijdige inspraakprocedure.

Beperk het aantal openbare onderzoeken tot één – uitzonderlijk twee wanneer beroep volgt – en behoud volledige transparantie en inzagerechten. De regel “geen bezwaar, geen beroep” toepassen: voor woningbouwprojecten kunnen enkel de rechtstreeks betrokken partijen met een duidelijk omschreven belang, evenals de partijen met specifiek beschermde belangen, beroep aantekenen. Voorzie vanaf de start een gestandaardiseerd en gemotiveerd beroepsdossier, waarbij alle beroepsargumenten tot uiting worden gebracht van bij de aanvang van de procedure en/of tijdens het openbaar onderzoek. Zo ontstaat een helder, voorspelbaar en efficiënt inspraak kader.

2. Snelle en evenwichtige rechtsbescherming.

Garandeer een uitspraak binnen zes maanden via actief dossierbeheer (case management), digitale zittingen en een publiek termijn dashboard dat de voortgang transparant opvolgt.

Versterk de bemanning en zet in op digitaal procesverloop/IT-capaciteit. Laat herstelbare fouten corrigeren zonder herbegin via een administratieve lus, en maak bemiddeling of een tijdelijke pauzeknop mogelijk. Dit versnelt dossiers zonder rechten te beknotten.

3. Eenduidige regels en gemoderniseerde procedures. Consolideer plannen, verordeningen en toetsingscriteria tot één publiek normenkader. Leg de criteria voor goede ruimtelijke ordening duidelijk uit ter beperking van juridisch wankle interpretaties. Beperk beroepen door overheidsdiensten tot uitzonderlijke, gemotiveerde gevallen met strikte motivering. Moderniseer federale proces- en bewijsregels (digitale dossiers, uniforme termijnen, erkende bewijskracht van expertenrapporten) en verduidelijk de rolverdeling tussen bestuur en rechter. Zo wordt het systeem eenvoudiger, voorspelbaarder en rechtszekerder.

Best Practice

De administratieve/bestuurlijke lus – succesvol toegepast in Vlaanderen en in omliggende landen – voorkomt dat een volledig dossier moet worden herbegonnen door een vormelijke of technische vergissing in een vergunningsdossier, welke kan worden rechtgezet zonder dat de hele procedure opnieuw moet worden opgestart. In systemen waar “geen bezwaar, geen beroep” geldt en waar rechtbanken een onafhankelijke expertenpool kunnen inschakelen, daalt het aantal laattijdige of kansarme beroepen en stijgt de beslissingssnelheid. Waar termijnen publiek worden opgevolgd en bemiddeling mogelijk is (eventueel met een tijdelijke pauzeknop), ontstaan vaker gedragen oplossingen zonder jaren stilstand. De les: laat inspraak tijdig gebeuren, geef de rechter de juiste tools en maak herstel mogelijk. Zo beschermen we rechten én houden we de woonproductie op tempo.

Beleidsvoorstel #4

Gebruik publiek beheer om leegstand te activeren

Probleemstelling

Een substantieel deel van het woonbestand is onderbenut. Naar schatting staan meer dan 100.000 woningen leeg in Wallonië²³, 4.500 in Brussel²⁴ en ongeveer 30.000 in Vlaanderen²⁵. Deze leegstaande panden vormen een onbenut potentieel om de druk op de huurmarkt en het tekort aan sociale woningen te verlichten.

Elk gewest beschikt over instrumenten voor publiek beheer van leegstaand: het *Droit de Gestion Publique* (Brussel), de *procédure de prise en gestion* (Wallonië) en het sociaal beheersrecht (Vlaanderen) waarmee de overheid een leegstaande of ongeschikte woning tijdelijk in beheer kan nemen na bemiddeling met de eigenaar. Wordt het pand niet opnieuw bewoond, verkocht of verhuurd binnen 12 tot 24 maanden, dan kan het worden gerenoveerd en sociaal verhuurd via een woonmaatschappij, doorgaans voor een periode van negen jaar. De huuropbrengsten worden gebruikt om de renovatiekosten terug te betalen. Na afloop kan de eigenaar zijn woning opnieuw in bezit nemen, of ervoor kiezen ze verder sociaal te laten verhuren onder publiek beheer. Toch blijft hun toepassing beperkt: gebrek aan middelen, expertise en samenwerking tussen gemeenten hinderen een systematische inzet van dit krachtige instrument.

Aanbeveling

- | | |
|---|--|
| <p>1. Maak publiek beheer een prioritair instrument tegen leegstand. Activeer systematisch het publiek beheersrecht in gemeenten waar leegstand en woonnood het grootst zijn. Positioneer het als volwaardig instrument binnen het woonbeleid, naast handhaving en sociale verhuur.</p> <p>2. Richt een structureel renovatiefonds op. Verhoog en harmoniseer de bestaande renovatiemiddelen, onder meer door opbrengsten uit leegstandsboetes toe te wijzen aan een regionaal of intergemeentelijk fonds. Dit garandeert dat publieke beheersprojecten financieel haalbaar blijven.</p> <p>3. Installeer lokale of provinciale leegstandscoördinatoren. Financier per</p> | <p>provincie of referentieregio een voltijdse medewerker die leegstaande gebouwen opspoort, eigenaars begeleidt, procedures opvolgt en samenwerking tussen gemeenten coördineert.</p> <p>4. Stimuleer vrijwillige verhuring via sociale verhuurkantoren. Promoot actief dat eigenaars hun pand vrijwillig kunnen verhuren via een woonmaatschappij, dat huurzekerheid biedt en leegstand voorkomt.</p> <p>5. Ontwikkel een openbaar leegstandsregister en kennisnetwerk. Publiceer per gewest een digitaal register van leegstaande panden, met hun status en lopende procedures. Organiseer regelmatige intergemeentelijke uitwisselingen en opleidingen, naar voorbeeld van de Waalse Union des Villes et Communes.²⁶</p> |
|---|--|

Best Practice

In Brussel werden de voorbije jaren minstens 55 panden in publiek beheer genomen via het *Droit de Gestion Publique*, versterkt door een renovatiefonds van 7 miljoen euro onder impuls van staatssecretaris Nawal Ben Hamou. In Luik leidde de hervorming van de Waalse Wooncode tot een twintigtal dossiers van publiek beheer of gerechtelijke vorderingen tegen langdurige leegstand. In Gent past de stad blijkbaar sinds 2023 het sociaal beheersrecht actief toe: na een bemiddelingsfase worden leegstaande woningen beheerd en sociaal verhuurd via de woonmaatschappij. Waar publiek beheer structureel ondersteund wordt met middelen, personeel en data, kan het een directe en duurzame bijdrage leveren aan het vergroten van het betaalbare woonaanbod.^{27,28}

Beleidsvoorstel #5

Stimuleer de reconversie van kantoren naar betaalbare woningen

Probleemstelling

De leegstand van kantoorruimtes in Belgische steden biedt een belangrijke kans om de wooncrisis te verlichten. Alleen al in Brussel stond in 2022 meer dan 1,0 miljoen m² kantoorruimte leeg, waarvan naar schatting 20% geschikt is voor herbestemming tot woningen²⁹. Sinds 1997 werd al 1,7 miljoen m² herontwikkeld, maar de gerealiseerde woningen richten zich vooral op de midden- en hogere inkomensgroepen³⁰. Ook Wallonië telt ongeveer 1 miljoen m² lege kantoorruimte (9% van het totaal)³¹, terwijl Vlaanderen geen volledig overzicht heeft.

Kantoren omvormen tot woningen kan een zeer efficiënte manier zijn om leegstand te activeren en stadswijken te herleven, maar de financiële drempel blijft hoog. De ombouw naar woonfunctie vereist immers zware investeringen om te voldoen aan strengere normen inzake akoestiek, ventilatie, brandveiligheid en energie.

Een gecoördineerd beleid dat financiële stimuli, administratieve vereenvoudiging en *partnerships* combineert, is essentieel om dit potentieel te benutten en private investeringen in betaalbare huisvesting te stimuleren.

Aanbeveling

- | | |
|---|--|
| <p>1. Creëer financiële zekerheid via langetermijnverhuur. Stimuleer samenwerking tussen ontwikkelaars en woonmaatschappijen via langlopende huurcontracten. Zo wordt een stabiel rendement gegarandeerd en wordt betaalbaar wonen verzekerd.</p> | <p>3. Hervorm de stedelijke lasten. Voorzie vrijstelling of vermindering van planbaten en stedenbouwkundige lasten voor reconversieprojecten die een sociaal of gemengd woonprogramma aanbieden. Harmoniseer deze regelingen tussen de gewesten om investeringszekerheid te garanderen.</p> |
| <p>2. Vereenvoudig en harmoniseer de stedenbouwkundige regels. Stem de voorschriften voor functiewijziging beter af tussen de gewesten: normen voor hoogte, isolatie, ventilatie en EPC moeten transparanter en sneller toepasbaar zijn. Versnel vergunningsprocedures voor reconversieprojecten die betaalbare woningen integreren.</p> | <p>4. Ontwikkel een kader voor impactinvesteringen. Dit kader moet private middelen – van investeringsfondsen, verzekeraars en pensioenfondsen – gericht aantrekken voor reconversieprojecten die betaalbare woningen realiseren. Een officieel erkend label biedt investeerders transparantie, juridische zekerheid en erkenning van de maatschappelijke impact van hun investering.</p> |

Best Practice

Het Revive-Patrizia fonds illustreert hoe reconversie van leegstaande gebouwen tot betaalbare woningen aantrekkelijk kan zijn voor institutionele investeerders. Het fonds koppelt een stabiel, gematigd rendement aan duidelijke ESG-doelstellingen, zonder afhankelijk te zijn van directe subsidies. Door zijn focus op duurzaamheid en betaalbaarheid trekt het pensioenfondsen en verzekeraars aan die willen investeren met maatschappelijke impact. Dit model toont dat reconversie van kantoren naar woningen een hefboom kan zijn voor de brede woontransitie in België.

Beleidsvoorstel #6

Maak ETS-II sociaal rechtvaardig

Probleemstelling

Veel Belgische huishoudens besteden vandaag al een buitensporig deel van hun inkomen aan wonen en energie. Voor private huurders met een laag inkomen bedraagt de gemiddelde woonquote ongeveer 30%, bij de meest kwetsbare gezinnen loopt dit op tot 50%³². Vanaf 2027 voert de Europese Unie het ETS-II-systeem in, een uitbreiding van het emissiehandelssysteem naar de gebouw- en transportsector. Leveranciers van gas, mazout, benzine en diesel zullen CO₂-quota moeten aankopen en zullen de bijkomende kosten doorrekenen aan de consument, wat betekent dat de prijzen van fossiele brandstoffen structureel zullen stijgen, ongeacht de schommelingen op de wereldenergiemarkten. Volgens het Federaal Planbureau zullen de verwarmingskosten voor Belgische huishoudens hierdoor stijgen met gemiddeld +16% voor gas en +21% voor stookolie³³. Alleenstaanden, eenoudergezinnen en huishoudens die verwarmen met mazout lopen het grootste risico op energiearmoede. Huishoudens met een hoog inkomen kunnen deze stijgingen doorgaans opvangen, maar lage- en middeninkomens worden onevenredig zwaar getroffen: tot 26% van de lage-inkomenshuishoudens zal te maken krijgen met een toename van hun uitgaven met meer dan 1% van hun inkomen. Zonder compensatie of herverdeling dreigt ETS-II het woon- en energiebeleid sociaal te ondermijnen³⁴.

Aanbeveling

- | | |
|---|--|
| <p>1. Herinvesteer ETS-II-inkomsten in structurele energierechtvaardigheid. Gebruik de nationale opbrengsten uit de veiling van ETS-II-quota om energieverblindende woningen van kwetsbare gezinnen te renoveren. Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hierbij prioritaire toegang krijgen tot de middelen.</p> <p>2. Voer een tijdelijk “ETS-II-energievoucher” in voor kwetsbare huurders. Gebruik een deel van de inkomsten om via de OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen een gerichte compensatie toe te kennen aan de huishoudens die het hardst getroffen worden door de hogere energieprijzen.</p> <p>3. Maak lokale energiegemeenschappen toegankelijk voor iedereen. Vereenvoudig de regelgeving en stimuleer samenwerking tussen woonmaatschappijen,</p> | <p>energiecoöperaties en lokale besturen, zodat ook lage-inkomensgezinnen kunnen deelnemen aan collectieve productie en zelfverbruik van hernieuwbare energie.</p> <p>4. Versnel en vereenvoudig de toegang tot energieprijzen. Richt een éénloket-systeem op met automatische toekenning of voorschotfinanciering voor wie onvoldoende middelen heeft om eerst zelf te investeren. Harmoniseer de procedures tussen de gewesten.</p> <p>5. Coördineer beleid tussen federale en regionale niveaus. Zorg voor beleidsafstemming tussen de ETS-II-opbrengsten, het Sociaal Klimaatfonds en de regionale woningcodes. Voer een jaarlijkse evaluatie uit om vast te stellen welke huishoudens disproportioneel worden getroffen en stuur de steunmaatregelen bij.</p> |
|---|--|

Best Practice

In Duitsland bereiden de autoriteiten een ‘Klimaatbonus’ voor, waarbij de opbrengsten van CO₂-beprijzing deels worden gebruikt om kwetsbare huishoudens financieel te ondersteunen. In Oostenrijk bestaan er studies en initiatieven voor regio-specifieke compensatie van hogere verwarmingskosten – bijvoorbeeld door belastingteruggave of premies voor huishoudens met energie-intensieve woningen of ligging. Deze cases tonen aan dat een sociaal rechtvaardige energietransitie mogelijk is, mits de opbrengsten van klimaat- en energieheffing systematisch worden teruggevoerd naar kwetsbare groepen via gerichte steunmaatregelen.

Beleidsvoorstel #7

Responsabiliseer en beloon gemeenten in hun sociale doelstellingen

Probleemstelling

België telt momenteel meer dan 300.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning: ongeveer 200.000 in Vlaanderen, 50.000 in Wallonië en 60.419 in Brussel. De nood aan bijkomende sociale woningen is dus structureel en urgent. Opvallend genoeg is het tekort niet enkel te wijten aan een gebrek aan middelen: in Vlaanderen is ruim 6 miljard euro voorzien voor nieuwbouw en renovatie, maar een aanzienlijk deel van die budgetten blijft onbenut door lokale weerstand, ruimtelijke beperkingen en trage vergunningenprocedures. In Vlaanderen verplicht het Bindend Sociaal Objectief (BSO) gemeenten om minstens 9% sociale woningen te realiseren, maar 40% van de gemeenten blijft achter. In Brussel geldt geen wettelijk quotum, al legde het regeerakkoord van 2019 de ambitie vast om tegen de toekomst 15% sociale woningen per gemeente te bereiken³⁵. Een gelijkaardig spanningsveld bestaat in Wallonië, waar de verdeling van sociale woningen sterk ongelijk is tussen verschillende gemeenten. Zonder responsabilisering en stimulansen blijven de sociale woonambities vaak dode letter.

Aanbeveling

- 1. Definieer bindende en realistische lokale doelstellingen.** Bepaal de vereiste sociale woningvoorraad per gemeente op basis van objectieve woonnoden (inkomenstructuur, bevolkingsgroei, leegstand) en veranker deze in gewestelijke plannen. Maak het lokale aandeel van sociale woningen transparant en publiek opvolgbaar.
- 2. Versterk het draagvlak via integrale buurtprojecten.** Koppel sociale woonprojecten aan investeringen in leefbaarheid: kinderopvang, mobiliteit, publieke ruimte en groene infrastructuur. Door sociale huisvesting te integreren in bredere stadsvernieuwing stijgt het lokale draagvlak en verbetert de sociale mix.
- 3. Stimuleer samenwerking tussen grootsteden en hun stedelijke regio's.** Ontwikkel binnen het Belgische stedennetwerk een gezamenlijke strategie op basis van *urban primacy*, waarbij grootsteden zoals Brussel, Antwerpen, Gent, Luik en Charleroi hun beleid afstemmen met omliggende gemeenten. Een complementaire aanpak – in plaats van concurrentie – versterkt schaalvoordelen, bevordert sociale en ruimtelijke samenhang en maakt de realisatie van betaalbare huisvesting op nationale schaal efficiënter.
- 4. Voer een bonus-malusmechanisme in.** Gemeenten die hun sociale objectieven niet behalen, dragen de onbenutte middelen of een financieel equivalent af aan het gewest, dat deze inzet voor huursubsidies of noodwoningen. Gemeenten die hun doelstellingen wél halen, krijgen extra middelen voor leefbaarheids- en infrastructuurprojecten gekoppeld aan sociale woningbouw.
- 5. Maak interregionale benchmarks.** Gebruik het Vlaamse BSO als referentie en ontwikkel gelijkaardige, meetbare doelstellingen voor Brussel en Wallonië. Zo ontstaat een coherent nationaal kader voor sociale woningbouw, met ruimte voor regionale differentiatie.

Best Practice

Het Franse Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) biedt een inspirerend voorbeeld van hoe financiële stimulansen en stadsvernieuwing hand in hand kunnen gaan. Via het Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ondersteunt ANRU gemeenten bij grootschalige herwaardering van kwetsbare wijken. Verouderde gebouwen worden vervangen door nieuwe sociale huurwoningen, terwijl gelijktijdig wordt geïnvesteerd in publieke voorzieningen zoals scholen, sportinfrastructuur en groenruimte. De projecten zijn gekoppeld aan mobiliteitsverbeteringen en stimuleren een sociale mix door gemengde woonvormen. Deze geïntegreerde aanpak versterkt zowel de kwantiteit als de kwaliteit van sociale huisvesting en kan dienen als model voor Belgische gemeenten die hun sociale ambities structureel willen verankeren.

Beleidsvoorstel #8

Doorbreek het stigma rond sociale huisvesting

Probleemstelling

Sociale huisvesting kampt in België met een hardnekkig stigma. Veel bewoners verzetten zich tegen nieuwe projecten in hun buurt – de klassieke *Not In My Backyard* (NIMBY)-reflex – waardoor vergunningen vertragen of volledig stilvallen. Deze weerstand beperkt niet alleen de bouw van nieuwe sociale woningen, maar bemoeilijkt ook de integratie van bestaande projecten in het stedelijk weefsel. Het probleem reikt verder dan publieke perceptie: ook lokale besturen ondervinden electorale druk en vermijden soms sociale woningbouw uit angst voor negatieve reacties van burgers. Zo worden sociale projecten te vaak het slachtoffer van politieke terughoudendheid. Dat is paradoxaal, want sociale huisvesting is een kostenefficiënte hefboom voor sociale integratie en kansengelijkheid. Bovendien vermindert bijkomende sociale huisvesting de druk op de private huurmarkt en komt de betaalbaarheid voor iedereen ten goede.

Aanbeveling

1. **Koppel sociale huisvesting aan gedeelde buurtwinsten.** Verbind sociale woonprojecten systematisch met publieke voorzieningen waar ook de buurt van profiteert – zoals groene ruimtes, kinderopvang of mobiliteitsverbeteringen. Zo worden projecten zichtbaar als investeringen in de wijk, niet als bedreigingen.
2. **Creëer lokale dialoogfora.** Stimuleer structurele ontmoetingsmomenten tussen buurtbewoners en bewoners van sociale woningen, bijvoorbeeld via wijkraden, open dagen of gezamenlijke buurtinitiatieven. Deze informele uitwisseling vermindert vooroordelen en bevordert sociale cohesie.
3. **Zet in op positieve communicatie.** Communiceer actief over de maatschappelijke meerwaarde van sociale woningbouw: betaalbaarheid, duurzaamheid, gemengde wijken en versterkte leefbaarheid. Gebruik heldere, mensgerichte verhalen en toon concrete succesvoorbeelden.
4. **Verhoog de kwaliteit en zichtbaarheid van ontwerp.** Behandel sociale woningbouw als architecturale en stedelijke referentie, niet als sobere noodoplossing. Kwalitatieve, goed geïntegreerde projecten verbeteren niet enkel de leefkwaliteit, maar versterken ook het publieke imago van sociale huisvesting.
5. **Normaliseer sociale huisvesting in taal en beleid.** Gebruik neutrale en inclusieve terminologie (“publieke woningen”, “betaalbare woonprojecten”) en integreer sociale huisvesting als vanzelfsprekend onderdeel van elke stedelijke woonstrategie.

Best Practice

Wenen geldt internationaal als referentie. Bijna twee derde van de inwoners woont in gesubsidieerde woningen, waarvan bijna de helft eigendom is van de stad of coöperaties³⁶. Sociale woningen zijn hoogwaardig ontworpen, strategisch verspreid en combineren voorzieningen zoals crèches, winkels en parken. Dankzij brede inkomensgrenzen ontstaat een natuurlijke sociale mix: tot 75% van de inwoners komt in aanmerking. De stad investeert bovendien in positieve beeldvorming via tentoonstellingen zoals *The Vienna Model* en via publieke communicatie die trots uitstraalt in plaats van schaamte. Hoewel dit model moeilijk één-op-één te kopiëren valt, zijn er wel overdraagbare principes.

Ook elders groeit die trend: Helsinki plaatst huisvesting als grondrecht centraal in haar mediabeleid, Barcelona gebruikt innovatieve architectuur om publieke woningen aantrekkelijk te positioneren, en in Singapore is sociale huisvesting zo geïntegreerd dat het een neutraal, vanzelfsprekend onderdeel vormt van het stedelijke leven. Deze steden tonen dat beeldvorming en ontwerp samen het stigma kunnen doorbreken.

Slotwoord

Betaalbaar wonen als onderwijs- en activeringspolitiek

In Vlaanderen verlaten elk jaar meer dan 8.000 jongeren het onderwijs zonder diploma. Voor velen onder hen is dat geen tijdelijk oponthoud, maar het begin van een lange strijd met werkloosheid, preciaire jobs, gezondheidsproblemen en uitsluiting. De maatschappelijke kost? Alleen al de directe cashkosten voor uitkeringen, gemiste inkomstenbelasting en lagere sociale bijdragen lopen op tot gemiddeld één miljoen euro per schoolverlater. De werkelijke kost ligt nog aanzienlijk hoger als men ook de extra druk op gezondheidszorg, hulpverlening, detentie en – misschien wel het zwaarst wegend – de gemiste economische en maatschappelijke opbrengst van ongebruikt talent meerekent.

We reageren hierop met remediëring in het onderwijs, wortel en stok begeleiding op de arbeidsmarkt en dure welzijnsmaatregelen. Wat als het échte fundament elders ligt? Steeds meer data, inzichten en praktijkervaring wijzen in dezelfde richting: betaalbare en stabiele huisvesting is een van de krachtigste hefboomen om schooluitval, de daaruit voortvloeiende werkloosheid en de hardnekkige uitdagingen rond werkactivering structureel aan te pakken. Het verschil tussen een sociale huurwoning en een private huurwoning aan de onderkant van de arbeidsmarkt bedraagt €400 per maand – wat overeenkomt met €800 tot €1.000 aan werkgeverskost voor hetzelfde netto-effect.

Het klinkt contra-intuïtief, maar is eenvoudig te begrijpen: kinderen kunnen zich pas volwaardig ontplooien als hun basis veilig is. Wie opgroeit in woononzekerheid – overbewoning, tijdelijke verblijven, dreigende uithuiszetting en buitenproportionele huurlast – heeft structureel minder kansen. De cognitieve belasting van armoede en schaaftestress (zoals onderbouwd in het werk van Mullainathan en Shafir) is reëel: het vreet aan focus, motivatie en executieve functies. Leerkrachten zien het dagelijks, al worden de mechanismen erachter zelden expliciet benoemd.

Een kind dat geen eigen plek heeft om te studeren, dat elk jaar van school wisselt door een verhuis, of dat wakker ligt van ouderlijke spanningen over huurachterstand, begint met een achterstand die het onderwijs alleen niet kan wegwerken. Betaalbare huisvesting blijkt in dat opzicht geen sociale maatregel, maar pure onderwijspolitiek.

En het is tweerichtingsverkeer: stabiel wonen bevordert schoolresultaten, maar ook het omgekeerde geldt – gezinnen die schooluitval willen vermijden, hebben een stabiele woonsituatie nodig. Het bindweefsel tussen onderwijs, welzijn en werk is fragiel zolang wonen structureel onbetaalbaar blijft voor wie het het meest nodig heeft.

Vanuit macro-economisch perspectief is het argument nog sterker. Investeren in betaalbare huisvesting is aanzienlijk goedkoper dan blijven betalen voor de gevolgen van structurele uitsluiting. Elke jongere die we via een veilige wooncontext kunnen laten afstuderen, levert een maatschappelijk rendement op dat veel hoger ligt dan de initiële kost. We hoeven het dus niet alleen te doen uit sociale bewogenheid – welbegrepen eigenbelang volstaat.

Voor beleidsmakers, maar ook voor professionals in onderwijs, stedenbouw, gezondheid en economie, ligt hier een uitnodiging: durf woningbeleid opnieuw te zien als structureel preventiebeleid. Niet als bijzaak, maar als spil in een strategie die inzet op menselijk potentieel.

De echte vraag is niet of we het ons kunnen veroorloven om betaalbare huisvesting te garanderen. De vraag is hoeveel langer we het ons nog kunnen veroorloven om het níét te doen.

Theo Vaes

Medeoprichter Woonderwijs

Auteurs

Dit rapport werd in naam van de Vrijdaggroep geredigeerd en onderschreven met volgende leden als hoofdauteurs:



Joachim Mertens (1994) behaalde een master burgerlijk ingenieur-architect en een postgraduaat vastgoedkunde aan de KU Leuven. Hij startte zijn loopbaan bij een innovatieve vastgoed start-up met maatschappelijke focus en werkte nadien bij Deloitte, waar hij publieke en private actoren adviseerde over hun vastgoedstrategie. Vandaag is hij vastgoedontwikkelaar, gespecialiseerd in de duurzame herontwikkeling van bestaand patrimonium. Als voorzitter van Young UPSI-BVS, lid van de Raad van Bestuur van UPSI-BVS (de Belgische beroepsvereniging van de vastgoedsector) en lid van de Raad van Bestuur van een coöperatief impact-investeringsfonds zet hij zich actief in voor het duurzaam vormgeven van de bebouwde omgeving.



Melodie Geurts (1996) behaalde een bachelor in Arts and Culture aan de Universiteit Maastricht, een master in Europese Economische Politiek aan de London School of Economics, en een tweede master in Milieuwetenschappen aan de Université Libre de Bruxelles. Na een eerste ervaring in de milieuconsultancy specialiseerde ze zich in publieke investeringen en de rechtvaardige transitie. In 2021 richtte ze Educonsent op, een vzw die jongeren bewust maakt rond toestemming en grensbewustzijn via interactieve workshops in scholen. Diezelfde betrokkenheid en gedrevenheid om verandering te stimuleren brachten haar ertoe zich aan te sluiten bij de Vrijdaggroep.



Tom Hick (1995) is Senior Research Fellow aan het Max Planck Institut für ausländisches und internationales Privatrecht, Hamburg. Hij verricht rechtsvergelijkend onderzoek over contracten-, aansprakelijkheids-, verrijkings-, en erfrecht. Daarbij heeft hij bijzondere aandacht voor de manier waarop het privaatrecht actuele maatschappelijke uitdagingen schept en deels veroorzaakt, enerzijds, om, anderzijds, het privaatrecht als middel voor maatschappelijke verandering en vooruitgang te begrijpen en te vormen. Problemen van machtsonevenwicht evenals duurzaamheid zijn de assen langs dewelke hij daarbij denkt. Het is deze aandacht voor maatschappelijke uitdagingen gepaard met het perspectief om er oplossingen voor te bedenken, die hem bij de Vrijdaggroep brengt.

Charter

De Vrijdaggroep verzamelt jonge mensen van 25 tot 35 jaar met belangstelling voor maatschappelijke uitdagingen. De leden, die van beide kanten van de taalgrens komen en niet per se experts zijn in de behandelde onderwerpen, trachten vernieuwende oplossingen te vinden voor de uitdagingen waarmee België wordt geconfronteerd.

De groep dankt haar bijzondere karakter niet alleen aan haar 'jonge' en ambitieuze visie op de verschillende problemen, maar ook aan de diversiteit van haar leden. Nieuwe leden worden collegiaal gekozen, in een streven om de vertegenwoordigde horizonten te verruimen en een evenwicht tussen de taalgroepen en de professionele middens in stand te houden.

De Vrijdaggroep structureert haar werk rond de productie van rapporten die gedurende zes maanden tot een jaar door een of meer leden van de groep worden voorbereid. De groep kiest haar thema's en neemt al haar beslissingen consensueel. Een externe organisatie kan de groep kosteloos voorstellen om zich over een bepaald thema te buigen. Het positieve of negatieve antwoord op dat verzoek hangt af van de interne agenda van de groep en de verzoeker oefent geen enkele invloed uit op de inhoud van het advies.

Parallel met deze rapporten gebruikt de Vrijdaggroep verschillende communicatiekanalen om haar ideeën te delen en debatten in de publieke opinie te starten (opiniestukken, persberichten, deelname aan congressen, ...). De groep communiceert naar buiten toe in het Frans en in het Nederlands.

Elk schriftelijk document wordt door de co-auteurs ondertekend. Zij dragen als enigen de volledige verantwoordelijkheid voor de wetenschappelijke juistheid van hun stellingen en voor hun ideologische posities. De teksten zijn echter altijd de vrucht van een wisselwerking met de groep, waarbij de andere leden opbouwende kritiek leveren of vormelijke of inhoudelijke verbeteringen voorstellen.

De groep wordt gesponsord door de Koning Boudewijnstichting, die de nodige logistieke en financiële steun verleent maar niet tussenkomt in de keuze van de thema's of de inhoud van de stellingen. De leden nemen onbezoldigd deel aan de verschillende sessies. Zij ontvangen een forfaitaire vergoeding, wanneer zij een rapport opstellen of omvangrijk coördinatie werk verrichten.

Bronvermelding

- 1 Steunpunt Wonen (2020), WP4-3 Rapport: Toegankelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit van wonen in Vlaanderen, p. 11-12. Zie ook Vlaamse Regering (2019), Woonbeleidsplan Vlaanderen, waarin woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid als de drie pijlers van woonbeleid worden omschreven.
- 2 Warisse, Ch. (2022), Is home ownership still affordable in Belgium?, NBB Economic Review, nr. 12, Nationale Bank van België, Brussel, https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022_h12.pdf
- 3 Conseil central de l'économie (2022), Le logement abordable, durable et de qualité, CCE 2022-0868, https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2022-04-13-02-37-24_CCE20220868DEFavisLogementSite.pdf
- 4 Statbel (2025), België telde 36% eenpersoonshuishoudens op 1 januari 2025, <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/belgie-telde-36-eenpersoonshuishoudens-op-1-januari-2025>
- 5 ING (2025), Woningmarkt niet afgestemd op de verwachte opmars van alleenstaanden, <https://newsroom.ing.be/vastgoedstudie-van-ing-woningmarkt-niet-afgestemd-op-de-verwachte-opmars-van-alleenstaanden>
- 6 Statbel, Bouwjaar, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/census/woningen/bouwjaar#panel-11>
- 7 Statbel (2023), 32,4% van Vlaanderen is ingenomen door ruimtebeslag, <https://indicatoren.omgeving.vlaanderen.be/indicatoren/ruimtebeslag>
- 8 Belgische Grondwet, artikel 23. "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Die rechten omvatten inzonderheid het recht op een behoorlijke huisvesting."
- 9 C. Warisse (2022), Is home ownership still affordable in Belgium?, National Bank of Belgium, https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022_h12.pdf
- 10 ING (2025), Van mismatch naar evenwicht: de Belgische woningmarkt in transitie tegen 2040, <https://assets.ing.com/m/1c8469ae48cb5be8/original/Vastgoedonderzoek-Belgie-2025.pdf>
- 11 D. de Smalen & K. Van den Broeck (2025), Wonen in Vlaanderen anno 2023, Steunpunt Wonen, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01.Woonsurvey-2023_EIND.pdf
- 12 K. Heylen (2023), Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's, Steunpunt Wonen, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/02/Ad-hoc_Vergelijking_Vlaanderen-en-buurlanden_EIND.pdf
- 13 Federia (2025), Baromètre de locations. Évolution à mi-année 2025, https://www.federia.immo/images/blog/2025-09-04-communique-de-presse-federia-barometre-de-locations-sl2025_file.pdf
- 14 CIB (2025), Huur(barometer), <https://www.cib.be/sector-inzichten-overzicht/b4f7e61a-5171-41fa-a5b7-065e6a55be2f>
- 15 D. de Smalen & K. Van den Broeck (2025), Wonen in Vlaanderen anno 2023, Steunpunt Wonen, https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01.Woonsurvey-2023_EIND.pdf
- 16 Tomorrow building (2025), The richest European countries have more social housing, <https://www.tomorrow-building.com/richest-european-countries-more-social-housing/>
- 17 Conseil central de l'économie (2022), Le logement abordable, durable et de qualité, CCE 2022-0868, https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2022-04-13-02-37-24_CCE20220868DEFavisLogementSite.pdf?
- 18 SLRB-BGHM (2024), Jaarverslag 2024, https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2025-06/SLRB_RA2024_NL_web.pdf
- 19 Brussels parlement (2022), Question écrite concernant les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social de Joëlle Maison à Nawal Ben Hamou, Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale en charge du Logement et de l'Égalité des Chances (question n°858), <https://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=155552&base=1>
- 20 L'Echo (24/03/2025), "Le nombre de demandes pour un logement social en Wallonie a augmenté de 25 % en cinq ans", <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/le-nombre-de-demandes-pour-un-logement-social-en-wallonie-a-augmente-de-25-en-cinq-ans/10599146.html>
- 21 Vlaams huurdersplatform (2025), Bijna 200.000 huishoudens wachten op een sociale woning, <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/bijna-200-000-huishoudens-wachten-op-een-sociale-woning/#:~:text=Voor%20het%20eerst%20sinds%20eind,recente%20actualisatie%20van%20de%20inschrijvingsdossiers.>
- 22 Conseil central de l'économie (2022), Le logement abordable, durable et de qualité, CCE 2022-0868, https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2022-04-13-02-37-24_CCE20220868DEFavisLogementSite.pdf
- 23 Parlement wallon (2023), Question écrite du 03/04/2023 sur le droit de gestion publique comme outil de lutte contre les logements inoccupés de Yves Evrard à Christophe Collignon (Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville), <https://www.parlement-wallonie.be/pw/pages?p=interp-questions-voir&type=28&idoc=119973#:~:text=Question%20%C3%A9crite%20du%2003/04/2023&text=Une%20%C3%A9tude%20de%20l'ULi%C3%A8ge,un%20logement%20inoccup%C3%A9%20%C3%A0%20savoir%20:>
- 24 Région Bruxelles-Capitale (2024), 4.500 logements présumés inoccupés dans la Région de Bruxelles-Capitale, <https://be.brussels/fr/logement/4500-logements-presumes-inoccupes-dans-la-region-de-bruxelles-capitale>
- 25 E. Grietens (2025), Leegstand regeert het land: kansen voor betaalbaar wonen in Vlaanderen, Bond Beter Leefmilieu, <https://www.bondbeterleefmilieu.be/leegstand>
- 26 Union des villes et communes de wallonie (2025), La lutte contre les immeubles inoccupés, <https://www.uvcw.be/logement/focus/art-7903>
- 27 Stad Gent (2025), 'Sociaal beheer' voor het eerst toegepast: verkrotte woning na 20 jaar weer te huur, <https://stad.gent/nl/samenleven-welzijn-gezondheid/nieuws-evenementen/sociaal-beheer-voor-het-eerst-toegepast-verkrotte-woning-na-20-jaar-weer-te-huur>
- 28 Cette information n'a pas pu être confirmée par une prise de contact directe avec les autorités compétentes.
- 29 Trends (2022), Le grand fantasme des bureaux vides bruxellois, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/trends-tendances_20220915_bureaux.pdf
- 30 Perspective.brussels (2022), Task force bureaux. La conversion des bureaux à l'appui du projet de ville bruxellois - Rapport de Synthèse, https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220914_rapport_tf_bureaux_off.pdf
- 31 Inter-Environnement Bruxelles (2025), Le bureau, entre vide et surenchère, <https://www.ieb.be/-Des-bureaux-et-des-chaises-#:~:text=Les%20superficies%20de%20bureaux%20vides%20d%C3%A9passent%20%C3%A0,est%20majoritairement%20priv%C3%A9%20et%20donc%20inabordable%20financi%C3%A8rement.>
- 32 Statbel (2023), Nouveaux résultats de l'enquête sur le budget des ménages en Belgique, <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/nouveaux-resultats-de-lenquete-sur-le-budget-des-menages-en-belgique>
- 33 Bureau fédéral du plan (2025), Exploration de l'impact de l'ETS2 sur les dépenses de chauffage des ménages, https://www.plan.be/sites/default/files/documents/ART_021_13173_FR.pdf
- 34 Ces calculs sont basés sur des données agrégées et des moyennes (seuil de pauvreté pour ménages en Belgique, chiffres de Statbel de 2023, montant d'un loyer moyen dans certaines villes belges)
- 35 Regeerakkoord van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 2019-2024, "Une Région solidaire, durable et prospère", 18 juli 2019.
- 36 Kontrast (2025), Weltweites Vorbild: So funktioniert der soziale Wohnbau in Wien, <https://kontrast.at/sozialer-wohnbau-wien/>

