

## Hoofdstuk 5.

# Naar een hoger investeringsritme in de bouw en renovatie van sociale woningen in Vlaanderen: analyse en aanbevelingen

Emmanuel Dockx, Katleen Van den Broeck & Sien Winters

Het bouwen en renoveren van sociale woningen is nodig om mensen met een bescheiden inkomen betaalbare huisvesting te bieden. Een tekort aan dergelijke woningen heeft ernstige sociale en economische gevolgen. Eind 2022 telde Vlaanderen 174.995 sociale huurwoningen (VMSW, 2023). Tegelijkertijd stonden er eind 2022 ongeveer 176.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (Wonen in Vlaanderen, 2023). Heylen (2019) berekende dat in 2018 ongeveer 250.000 huishoudens (46% van de private huurders) voldeden aan de wettelijke voorwaarden om een sociale woning te huren. Beide maatstaven wijzen op een groot tekort aan sociale huurwoningen. Veel kwetsbare huishoudens en mensen met een bescheiden inkomen hebben dus moeite om betaalbare huisvesting te vinden. Nochtans heeft de Vlaamse Regering voor de volledige legislatuur een bedrag van 4,5 miljard euro aan goedkope kredieten voorzien voor de bouw en renovatie van sociale woningen. Tijdens parlementaire debatten kwam naar voor dat de laatste vier jaar de benutting van de kredieten rond de 750 miljoen euro per jaar schommelde, zodat een deel van de beschikbare kredieten riskeert onbenut te blijven. Ter verklaring van die onderbenutting wordt vaak verwezen naar de groot-schalige reorganisatie van de sociale huisvesting die de voorbije jaren is doorgevoerd. Ook andere factoren worden aangehaald, in het bijzonder dat projecten nu een langere doorlooptijd kennen dan in het verleden (Vlaams Parlement, 2021).

De huidige situatie heeft hoe dan ook directe implicaties voor personen in armoede. De tragere groei van het sociale woningaanbod betekent immers dat op korte termijn geen grote stappen vooruit worden gezet om mensen met een laag inkomen een geschikte en betaalbare huisvesting te bieden. Dit is mede zo omdat andere beleidsinstrumenten gericht op deze doelgroep, zoals huurpremies en huursubsidies, een relatief kleine groep bereiken en dat deze tegemoetkomingen een aanzienlijke *non-take-up* kennen (Van den Broeck & Vermeir, 2023). Het kunnen beschikken over een sociale woning is voor personen in armoede van grote betekenis. In vergelijking met een woning huren op de private markt betekent een sociale woning een aanzienlijke vermindering van

de woonuitgaven (Van den Broeck, 2019), wat doorgaans de grootste uitgave is in het huishoudbudget. Bovendien zorgt sociale huisvesting niet enkel voor een dak boven het hoofd. Sociale huurders worden op velerlei manieren begeleid in hun woonsituatie en zelfs ook bijgestaan bij andere noden (Teppers et al., 2021). Het is dus essentieel om een geïntegreerde aanpak te hanteren, waarbij de snelheid van nieuwe sociale woonprojecten wordt verbeterd en de kwaliteit van deze woningen wordt gewaarborgd, om effectief armoede te bestrijden en mensen met een laag inkomen te voorzien van betaalbare huisvesting.

De problematiek van trage doorlooptijden van sociale woonprojecten en de onderbenutting van investeringsbudgetten is al langer gekend en heeft de voorbije jaren veel aandacht gekregen in de media en in debatten in het Vlaams Parlement. Het gaat hierbij niet alleen om een sociaal en politiek vraagstuk, maar vooral om een *governance*-vraagstuk (Pollitt & Bouckaert, 2017). De huidige beleidscontext is immers zeer complex en gelaagd, waarbij zowel Vlaamse beleidskeuzes als lokale en sectorale factoren van invloed zijn op de snelheid van investering en de benutting van voorziene publieke middelen. De vraag rijst dan wat de belangrijkste oorzaken zijn van de vertraging en onderbesteding. Welke maatregelen zouden kunnen bijdragen tot versnelde investeringen in de bouw en renovatie van sociale woningen? En zijn deze maatregelen wenselijk, gelet op de sociale, ecologische en economische doelstellingen van het Vlaamse sociaal woonbeleid?

In deze bijdrage proberen we een antwoord op deze vragen te formuleren aan de hand van verschillende analyses. We bespreken eerst kort de institutionele achtergrond van investeringen in Vlaamse sociale huisvesting. Vervolgens lichten we de gebruikte gegevens en onderzoeksmethoden toe. Onze resultaten bestaan uit drie delen: een analyse van het Projectportaal,<sup>1</sup> bevindingen uit een online enquête bij lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen, en lessen uit enkele focusgesprekken met vertegenwoordigers van lokale overheden en sociale huisvestingsmaatschappijen. We sluiten deze bijdrage af met enkele aanbevelingen en slotopmerkingen.

Het onderzoek<sup>2</sup> gebeurde in 2022 op vraag van de Vlaamse overheid en vond plaats in het kader van de werking van het Steunpunt Wonen 2021-2025. De conclusies van het onderzoek werden gerapporteerd in een onderzoeksrapport van Dockx et al. (2023) dat raadpleegbaar is op de website van het Steunpunt Wonen. Het onderzoek gebeurde in een periode waarin er nog sprake was van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's), maar de fusie van beide types van organisaties naar woonmaatschappijen in volle voorbereiding was. Op dat ogenblik was ook nog de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW) actief. Vanaf 1 januari is deze met het Agentschap Wonen-Vlaanderen gefusioneerd tot het Agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna: het Agentschap). We spreken in deze bijdrage over SHM, SVK en VMSW als het gaat over de situatie tot en met 31 december 2022 en over woonmaatschappijen en het Agentschap (Wonen in Vlaanderen) als het gaat over (aanbevelingen ten aanzien van) de toekomstige situatie.

## 1. Institutionele achtergrond

### 1.1 Vlaamse sociale huisvesting: aanbieders, doelgroep en huurprijsbepaling

Eind 2021 telde het Vlaamse Gewest 175.309 sociale huurwoningen (VMSW, 2022), wat ongeveer neerkwam op 5% van de totale woningvoorraad.<sup>3</sup> De meerderheid van deze woningen (92%) werd beheerd door SHM's, terwijl de rest (7%) grotendeels werd beheerd door SVK's. SHM's en SVK's zijn de belangrijkste actoren bij de uitvoering van het Vlaamse sociale woonbeleid, maar het zijn geen klassieke overheidsactoren. In België en later Vlaanderen heeft de overheid er immers voor gekozen niet zelf in te staan voor de uitvoering van sociaal woonbeleid, maar dit te delegeren naar privaatrechtelijke organisaties. Omdat het gaat over taken die dermate essentieel worden geacht, heeft de overheid zichzelf echter wel een verregaande zeggenschap over deze actoren toegekend (Vandromme, 2014). Om die reden durven we ook voor Vlaanderen te spreken van een 'publieke sociale huur' (Winters, 2019).

SHM's en SVK's zijn twee soorten aanbieders van sociale huisvesting in Vlaanderen. Ze delen een aantal overeenkomsten, maar ook een aantal verschillen (Winters, 2023). SHM's werden in België voor het eerst aan het eind van de negentiende eeuw opgericht om betaalbare huisvesting te bieden aan arbeiders. Een SHM bezit en beheert de woningen die ze aanbiedt en (ver)nieuwbouw is nog steeds de belangrijkste manier om dit woningbestand uit te breiden. SVK's verschenen pas veel later, in de jaren 1980, toen ze begonnen met het inhuren van woningen op de private markt tegen of onder de markthuurlaag om de woningen aan hun klanten onder te verhuren. In tegenstelling tot SHM's zijn SVK's geen eigenaar van de woningen die ze beheren, maar huren zij deze van private eigenaren. De sterke focus op woonbehoeften en kwetsbaarheid bepaalt mee het eigen karakter van SVK's, en ze bieden vaak intensieve ondersteuning aan huurders en toekomstige huurders. Ook SHM's zijn sinds 2007 verplicht om ondersteuning te bieden aan hun sociale huurders, maar hun lijst van begeleidingstaken is korter (Teppers et al., 2021). Zowel SHM's als SVK's moeten voldoen aan de Vlaamse regels inzake toegang en toewijzing, maar ze hebben grotendeels hun eigen toewijzingssysteem. Ook de doelgroep van SHM's en SVK's verschilt grotendeels (Winters, 2023). Hoewel SVK-woningen over het algemeen kleiner zijn dan SHM-woningen, hebben SVK-huurders meestal grotere huishoudens, met een hoger percentage huishoudens met kinderen of alleenstaande ouders. De verschillen tussen de doelgroepen van SHM's en SVK's houden bovendien vaak verband met het toewijzingssysteem en verschillen in woonduur. Verder hebben SVK-huurders doorgaans lagere inkomens dan SHM-huurders en zijn er aanzienlijke verschillen in de kwetsbaarheid van de twee groepen, waarbij SVK-huurders meer nood aan begeleiding en ondersteuning hebben (Teppers et al., 2021).

Tijdens de afgelopen legislatuur lanceerde de Vlaamse Regering een aantal grootschalige hervormingen binnen het (sociale) woonlandschap, waarvan de fusie van SHM's en SVK's wellicht de meest ingrijpende was. Uiterlijk tegen einde juni 2023 moesten SHM's en SVK's samengevoegd worden tot één woonmaatschappij, met maximaal één woonmaatschappij per gemeente (Vlaamse Regering, 2019). Het is immers de visie van

de Vlaamse Regering dat de lokale overheid steeds belangrijker wordt in de uitvoer van het sociale woonbeleid. De evolutie naar één woonmaatschappij per gemeente of werkgebied moet zo leiden tot een versterkte regierol van de lokale besturen. De Vlaamse Regering wilde daarnaast ook orde scheppen in de bovenlokale samenwerkingsverbanden. Sinds 1 juli 2023 bestaan er 41 woonmaatschappijen. Verder zal ook de toewijzing van sociale woningen wijzigen op 1 januari 2024. Het nieuwe toewijzingssysteem omvat de aanstelling van een toewijzingsraad en er komt een centraal inschrijvingsregister voor heel Vlaanderen om de inschrijvingen en toewijzingen te beheren.

De fusie van SHM's en SVK's naar woonmaatschappijen gaat nog niet onmiddellijk gepaard met een aanpassing van het financieringssysteem. De huidige subsidieregelingen voor SHM's en SVK's worden voorlopig overgenomen.<sup>4</sup> SHM's zijn zelf eigenaar en financieren hun investering met leningen, voornamelijk van de overheid, SVK's huren daarentegen woningen van particuliere eigenaren en ontvangen een subsidie ter vergoeding van de werkingskosten. SHM-woningen hebben een huurprijs die volledig wordt bepaald door een formule in de Vlaamse wetgeving en het verschil tussen de kosten van een SHM en de huur wordt gedekt door een breed scala aan subsidies (bv. gesubsidieerde leningen, belastingvoordelen en de Gewestelijke Sociale Correctie die tot op zekere hoogte kosten dekt voor SHM's met exploitatieverliezen). SVK-huurders betalen de huurprijs gevraagd door de private verhuurder, soms licht verhoogd met een vergoeding voor het SVK, maar gemiddeld onder de marktwaarde. Er zijn ook huursubsidies beschikbaar voor SVK-huurders. Private eigenaars die verhuren aan een SVK genieten daarenboven van voordelen, zoals het overnemen van taken van de verhuurder, tijdige betaling van de huur, verbouwpremies of -leningen en verlaagde btw-tarieven op nieuwbouw. Deze verschillende financieringswijzen leiden niet alleen tot verschillende bijdragen van de overheid, maar ook tot verschillende huurbedragen voor huurders. Van den Broeck & Winters (2018) berekenden dat in 2016 een SVK-huurder gemiddeld 312 euro per maand bijdroeg in de huurprijs en een SHM-huurder 296 euro. Daarbij dient wel opgemerkt dat nadien het stelsel van de huursubsidies werd gewijzigd en nu zo goed als alle SVK-huurders een huursubsidie genieten, waar dit in 2016 maar ongeveer twee derde was.

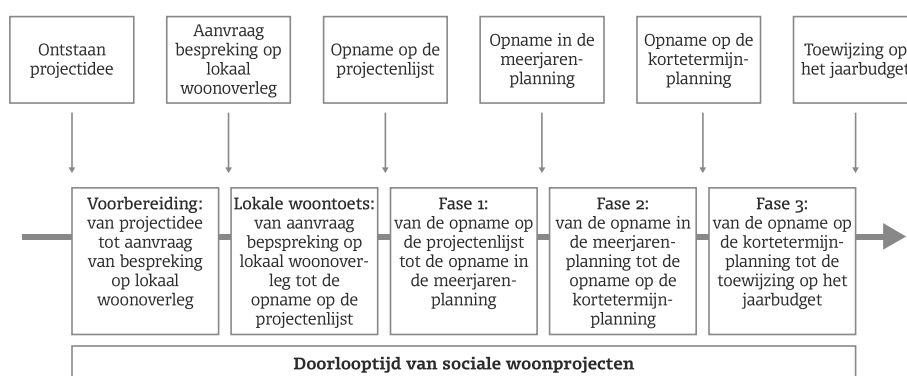
Omdat we in dit onderzoek voornamelijk geïnteresseerd zijn in verklaringen en oplossingen voor de onderbenutting van overheidskredieten voor de bouw en renovatie van sociale woningen, worden SVK's buiten beschouwing gelaten.

## 1.2 Programmering van nieuwe sociale woningen

De relevante regelgeving voor de planning en programmering van sociale woningen is te vinden in het Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 2, Deel 3 (Vlaamse Regering, 2020). In deze bijdrage hanteren we een conceptualisering van de doorlooptijd van sociale woonprojecten die gebaseerd is op de verschillende fases die zijn gedefinieerd in dit Besluit. We voegen daaraan de voorbereidingsfase toe, die geen formele fase is in deze regelgeving. We definiëren de doorlooptijd van een sociaal woonproject

als de periode vanaf het ontstaan van het projectidee tot aan de toewijzing op het jaarbudget (wanneer er zekerheid van financiering is). De effectieve uitvoering van de werken valt buiten de definitie van doorlooptijd. Vertragingen tijdens de uitvoering van sociale woonprojecten worden in dit onderzoek dus niet meegenomen. Meer concreet onderscheiden we in deze doorlooptijd vijf verschillende fasen (zie figuur 1) die we hieronder kort zullen toelichten.

**Figuur 1.** Overzicht van de fasen in de doorlooptijd van sociale woonprojecten.



De voorbereidingsfase begint bij het ontstaan van een projectidee of opportuniteit. Het Agentschap Wonen in Vlaanderen adviseert om in deze fase de intenties aan de gemeente voor te leggen. Bij concrete vormgeving van het project maakt de initiatiefnemer een projectfiche aan in het Projectportaal. Voor vervangingsbouw of renovatie wordt een renovatietoets aangevraagd bij de VMSW (sinds 2023 bij het Agentschap). De voorbereidingsfase eindigt wanneer de initiatiefnemer de bespreking van het project aanvraagt op het lokaal woonoverleg. Voor vervangingsbouw of renovatie is een gunstig advies van de VMSW/het Agentschap vereist in het kader van de renovatietoets.

**De doorlooptijd van een sociaal woonproject is de periode vanaf het ontstaan van het projectidee tot aan de toewijzing op het jaarbudget.**

In de fase van de lokale woontoets is er formele interactie met de gemeente. Op verzoek van de initiatiefnemer bespreekt de gemeente het project op het lokaal woonoverleg en neemt het College van Burgemeester en Schepenen een beslissing. De gemeente toetst het project aan haar gemeentelijk beleid en het bindend sociaal objectief<sup>5</sup> (BSO) en bekijkt of het in aanmerking komt voor opname in het gemeentelijk openbaar domein. Als het project de beleidstoets succesvol doorstaat, voegt de VMSW/het Agentschap het toe aan de projectenlijst.

In Fase 1 dient de initiatiefnemer bij het Agentschap een voorontwerp in voor de geplande verrichting. Na gunstig advies van de projectverantwoordelijke architectuur beslist

de beoordelingscommissie (of in sommige gevallen het Agentschap) of de verrichting wordt opgenomen in de meerjarenplanning, die verrichtingen bevat die binnen 3 jaar kunnen worden uitgevoerd.

In Fase 2 brengt de initiatiefnemer de VMSW/het Agentschap op de hoogte van (1) een basisaanbesteding voor de verrichting, (2) alle vereiste vergunningen en een zakelijk recht op de gronden, en (3) de vereiste meldingen voor meldingsplichtige handelingen. Vervolgens beslist de beoordelingscommissie (of in sommige gevallen de VMSW/het Agentschap) of de verrichting wordt opgenomen in de kortetermijnplanning, die verrichtingen bevat die binnen vier maanden kunnen worden uitgevoerd.

In Fase 3 brengt de initiatiefnemer de VMSW/het Agentschap op de hoogte dat het gunningsdossier voor de verrichting is opgemaakt. Daarna wijst de VMSW/het Agentschap de financiering toe op het jaarbudget. Op dat moment is de initiatiefnemer zeker van de financiering en kan de aannemer de opdracht krijgen om de werken te starten.

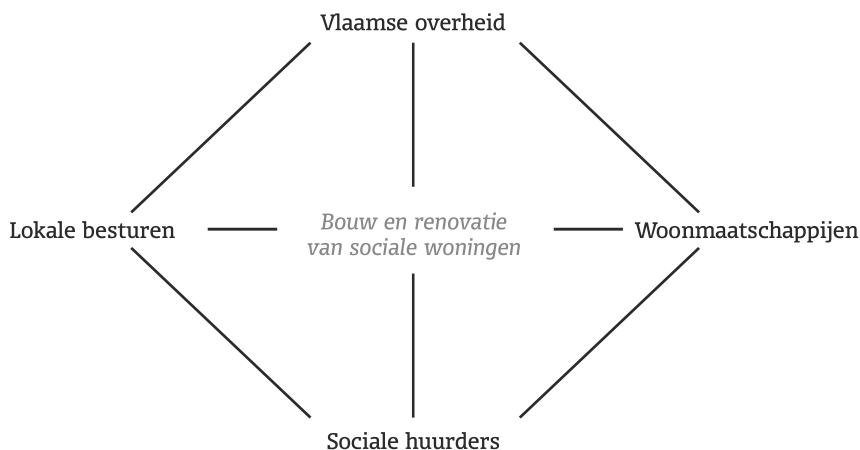
## 2. Sociale huisvesting als een multilevel governance-vraagstuk

De bouw en renovatie van sociale woningen in Vlaanderen is een goed voorbeeld van een *multilevel governance*-problematiek. Ook in andere Europese landen werd de voorbije jaren meer aandacht besteed aan hoe de ontwikkeling van sociale huisvesting op meerdere niveaus en door meerdere actoren bestuurd wordt (Eizaguirre et al., 2012; Rhodes, 2007). Het begrip multilevel governance (MLG) werd in de jaren 1990 geïntroduceerd om de complexe, gefragmenteerde en op samenwerking gebaseerde bestuursvormen te beschrijven die nodig zijn om beleidsproblemen aan te pakken waarbij meerdere actoren betrokken zijn (Pollitt & Bouckaert, 2017). Het concept verwijst dus naar een specifieke vorm van genetwerkt bestuur. Hooghe en Marks (2010) onderscheiden in dit verband twee processen die ten grondslag liggen aan de meeste MLG-benaderingen. Het eerste proces betreft het onderhandelen over bevoegdheden tussen verschillende overheidsniveaus, zoals lokale en centrale overheden. Het tweede proces omvat onderling verbonden expertisedomeinen in verschillende territoriale schalen, die diverse actoren uit zowel de publieke, semipublieke als private sector kunnen omvatten.

Beide MLG-kenmerken zijn zichtbaar bij de problematiek van doorlooptijd en investeringen in sociale huisvesting. Om deze problemen aan te pakken is onderhandeling nodig over de verdeling van bevoegdheden tussen de Vlaamse overheid en lokale overheden, en over de inspanningen van diverse betrokken partijen zoals huisvestingsmaatschappijen en sociale huurders. Figuur 2 geeft een overzicht van de Vlaamse sociale huisvestingssector vanuit een multilevel-perspectief. De Vlaamse overheid speelt een belangrijke rol bij het bepalen van het beleid en de financiering van (nieuwe) sociale woningen. Steden en gemeenten coördineren de uitvoering van dit beleid op lokaal niveau. SHM's zijn verantwoordelijk voor het bouwen, renoveren, verhuren, beheren

en onderhouden van sociale woningen. Ze werken samen met de Vlaamse overheid en lokale overheden om het beleid uit te voeren en goede huisvesting te bieden aan sociale huurders. Sociale huurders en kandidaat-huurders zijn een vierde belanghebbende groep, die directe gevolgen ondervindt van lange wachttijden en te lage investeringsvolumes in sociale woningen. Door te kijken naar meerdere niveaus en actoren kunnen we in deze bijdrage de invloed van specifieke beleidskeuzes, bestuursvormen en planingspraktijken op het gebied van regelgeving, financiering, ontwikkeling en uitvoering van sociale woonprojecten onderzoeken.

**Figuur 2.** Grafische voorstelling van de sociale huisvestingssector.



### 3. Methodologie en data

In het onderzoek dat de basis vormt voor deze bijdrage, zijn verschillende datasets en gegevens bestudeerd. We kregen toegang tot enkele van de administratieve datasets die voor het onderzoek uit het Projectportaal getrokken werden.<sup>6</sup> Door het koppelen van deze datasets konden we verschillende kenmerken van sociale woonprojecten nader bestuderen, zoals het type verrichting, de status, het aantal sociale woningen dat gerealiseerd zou worden (en in het geval van renovaties of vervangingsbouw ook het aantal dat vóór de renovatie aanwezig was), de technische dossiers. Bij elke actie in het dossier hoort een datum en zo kon de duur van de verschillende fasen in de doorlooptijd worden berekend. Dit stelde ons in staat een beter beeld te krijgen van de totale doorlooptijd, zoals eerder gedefinieerd, en de verschillende onderdelen daarvan, van lopende sociale woningbouw- en renovatieprojecten in Vlaanderen.<sup>7</sup>

Aanvullend hebben we twee licht verschillende online enquêtes verstuurd naar alle SHM-directeuren en Vlaamse burgemeesters. Na afsluiting van de enquêtes bleek dat

51 van de 77 SHM's de vragenlijst hadden ingevuld, wat resulteerde in een respons van 66%, en 122 van de 300 gemeenten (40%). De verkregen steekproef is representatief wat betreft de provinciale spreiding, en de verdeling van gemeenten in de steekproef is bovendien ook representatief wat betreft de stedelijkheidstypologie van De Maesschalck en Van Hecke (2019).

Via de enquête informeerden we niet alleen naar verklaringen voor verschillen in doorlooptijd, maar ook naar maatregelen en instrumenten die volgens de respondenten zouden kunnen leiden tot een snellere doorlooptijd en een verhoogd investeringsritme. Dit resulteerde in een lange lijst van mogelijke aanbevelingen, die verdere verdieping en prioritering vereisten. Daarom voerden we drie focusgroeps gesprekken met in totaal tien vertegenwoordigers van SHM's en lokale besturen, waaronder zowel politieke als ambtelijke vertegenwoordigers. Deelnemers kregen een overzicht van voorgestelde maatregelen en instrumenten en werden gevraagd de mogelijke impact en wenselijkheid ervan te beoordelen. Met wenselijkheid werd bedoeld of de maatregel algemeen wenselijk is en of er geen te grote negatieve gevolgen aan verbonden zijn. De voorgestelde maatregelen en instrumenten werden tijdens de gesprekken gecategoriseerd in vier groepen: beleidsbeslissingen op Vlaams niveau, voorstellen gericht aan de VMSW/het Agentschap Wonen in Vlaanderen, voorstellen gericht op lokale overheden en voorstellen gericht op woonmaatschappijen.

## **4. Analyse: doorlooptijden, knelpunten en oplossingen**

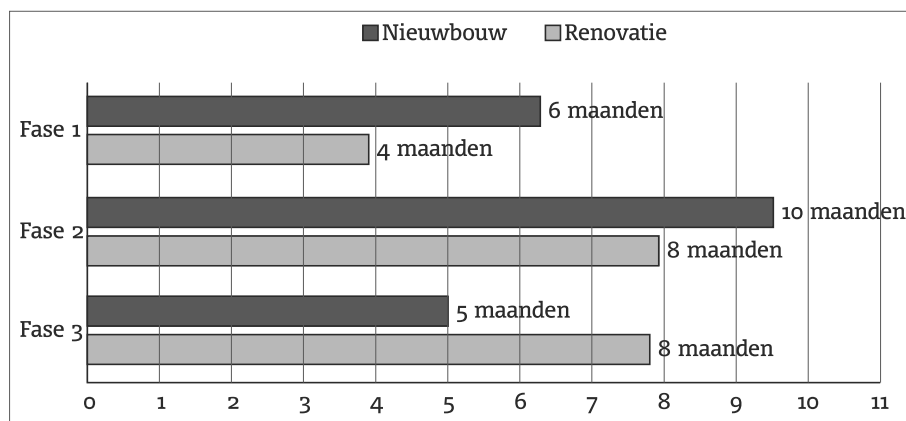
### **4.1 Doorlooptijden: hoelang duurt het om sociale woningen te bouwen of te renoveren?**

De doorlooptijd van een sociaal woonproject verschilt sterk naargelang het soort werk (bv. nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie...), het type nieuwbouw (bv. CBO<sup>8</sup> of niet), de ligging naar stedelijkheid of de schaal van het project. In deze bijdrage beperken we ons tot het onderscheid tussen nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Figuur 3 toont de doorlooptijd uitgedrukt in mediaan aantal maanden op basis van het Projectportaal. Het Projectportaal bevat gegevens voor de fasen die zijn gedefinieerd in de regelgeving, maar geeft geen zicht op de voorbereidende fase en de fase van de lokale woontoets. Voor nieuwbouwprojecten is Fase 3 (van opname op de kortetermijnplanning tot toewijzing op het jaarbudget) het kortst en Fase 2 (van opname op de meerjarenplanning tot opname op de kortetermijnplanning) het langst. Voor renovatieprojecten is Fase 1 (van opname op de projectenlijst tot opname op de meerjarenplanning) het kortst, terwijl Fase 2 en Fase 3 duidelijk het langst duren. De totale doorlooptijd van deze drie fasen is 24 maanden voor nieuwbouwprojecten en 21 maanden voor renovatieprojecten.



**Figuur 3.** Mediane doorlooptijd van nieuwbouw en renovatie op basis van het Projectportaal (N tussen 11-84).

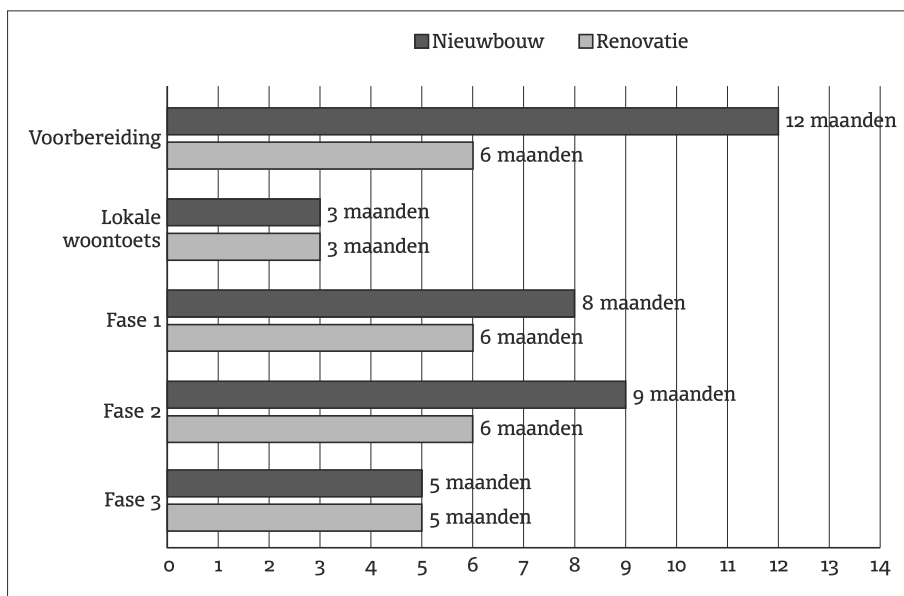


Bron: Berekeningen auteurs o.b.v. Projectportaal (versie 12/05/2022, VMSW).

De gegevens uit de bevraging stellen ons in staat aanvullend een beeld te vormen van de voorbereidingsfase en de fase waarin de lokale woontoets plaatsvindt. Figuur 4 toont de ervaring van SHM's omtrent de doorlooptijd per fase. Het is duidelijk dat bij nieuwbouwprojecten de voorbereidingsfase het langst duurt. Deze fase duurt volgens 50% van de SHM's zelfs twee keer zo lang als de voorbereiding van renovatieprojecten. De fase waarin de lokale woontoets plaatsvindt, duurt doorgaans drie maanden volgens SHM's en is daarmee de fase die het minst lang duurt. Verder weerspiegelen de ervaringen van SHM's met Fase 1 tot Fase 3 de bevindingen uit het Projectportaal. Beperkt tot de fasen gedefinieerd in de regelgeving bedraagt de mediane doorlooptijd volgens de SHM's 22 maanden voor nieuwbouw en 17 maanden voor renovatie, dus iets minder dan volgens het Projectportaal. De totale doorlooptijd met inbegrip van de voorbereiding en de lokale woontoets komt op basis van de ervaringen van SHM's neer op 37 maanden voor nieuwbouw en 26 maanden voor renovatie.

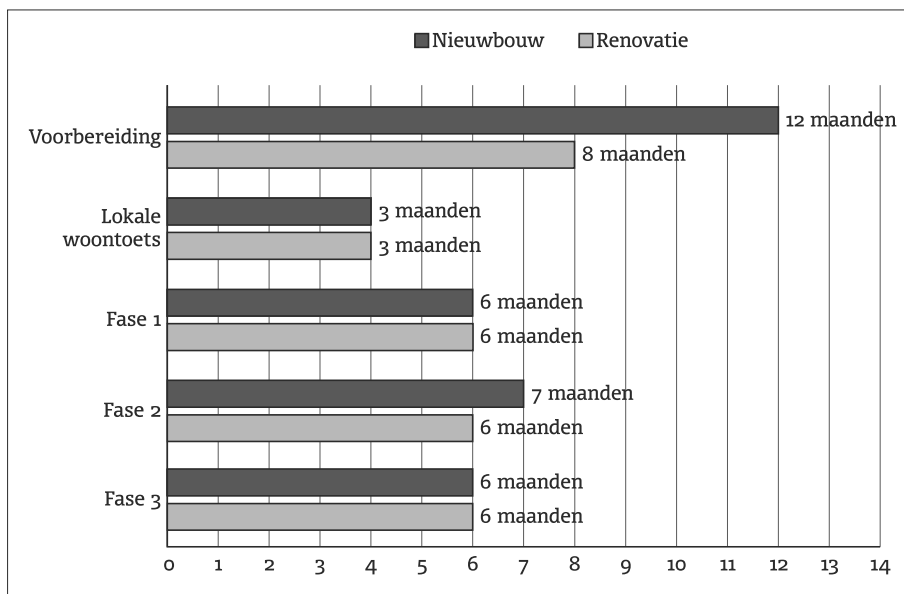
Figuur 5 toont vervolgens de ervaringen van gemeenten met de doorlooptijd per fase. Ook hier valt op dat gemeenten ervaren dat de voorbereidingsfase het langst duurt, zowel voor nieuwbouw- als voor renovatieprojecten. Opnieuw blijkt dat nieuwbouwprojecten doorgaans veel meer voorbereidingstijd vergen in vergelijking met renovatieprojecten. De fase waarin de lokale woontoets plaatsvindt, duurt volgens gemeenten doorgaans vier maanden en is daarmee dus ook voor hen de fase die het minst lang duurt. De drie fasen die volgen op de lokale woontoets duren volgens gemeenten doorgaans ongeveer zes maanden per fase. De totale doorlooptijd op basis van de ervaringen van gemeenten bedraagt 35 maanden voor nieuwbouw en 30 maanden voor renovatie.

**Figuur 4.** Mediane doorlooptijd van nieuwbouw en renovatie op basis van enquête bij SHM's (N tussen 41-46).



Bron: Berekeningen auteurs o.b.v. enquête SHM's (2022).

**Figuur 5.** Mediane doorlooptijd van nieuwbouw en renovatie op basis van enquête bij gemeenten (N tussen 37-59).

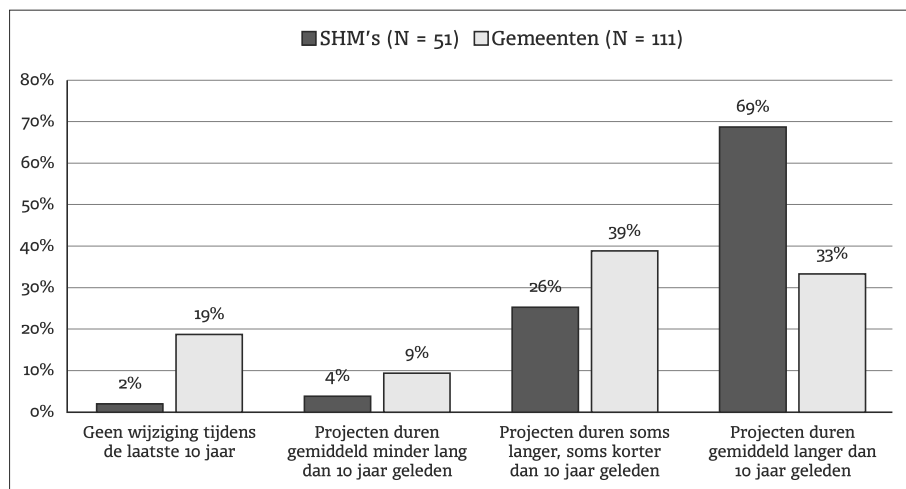


Bron: Berekeningen auteurs o.b.v. enquête gemeenten (2022).

Centraal in het debat over investeringen in sociale huisvesting staat de perceptie dat het bouwen en het renoveren van sociale woningen tegenwoordig vaak langer duren dan vroeger. Dit is trouwens niet specifiek voor de sociale huisvesting. Illustratief is de uitspraak van een van de grote Belgische private projectontwikkelaars dat het voorbereiden en op de markt brengen van een goed woonproject 25 jaar in beslag kan nemen (Hannecart, 2022, 30 september). Voor de sociale huisvesting zijn er geen (objectieve) administratieve gegevens waarmee we kunnen nagaan in hoeverre de doorlooptijd van woonprojecten geëvolueerd is ten opzichte van vroeger. Om toch een beeld te krijgen van de vermeende evolutie vroegen we gemeenten en SHM's in de enquête om aan te geven in hoeverre zij percipiëren dat sociale woonprojecten korter of langer duren dan tien jaar geleden. Figuur 6 toont dat vooral SHM's ervaren dat de doorlooptijd van nieuwe sociale woningen gemiddeld langer duurt dan tien jaar geleden. Ook bij een derde van de bevraagde gemeenten leeft die perceptie.

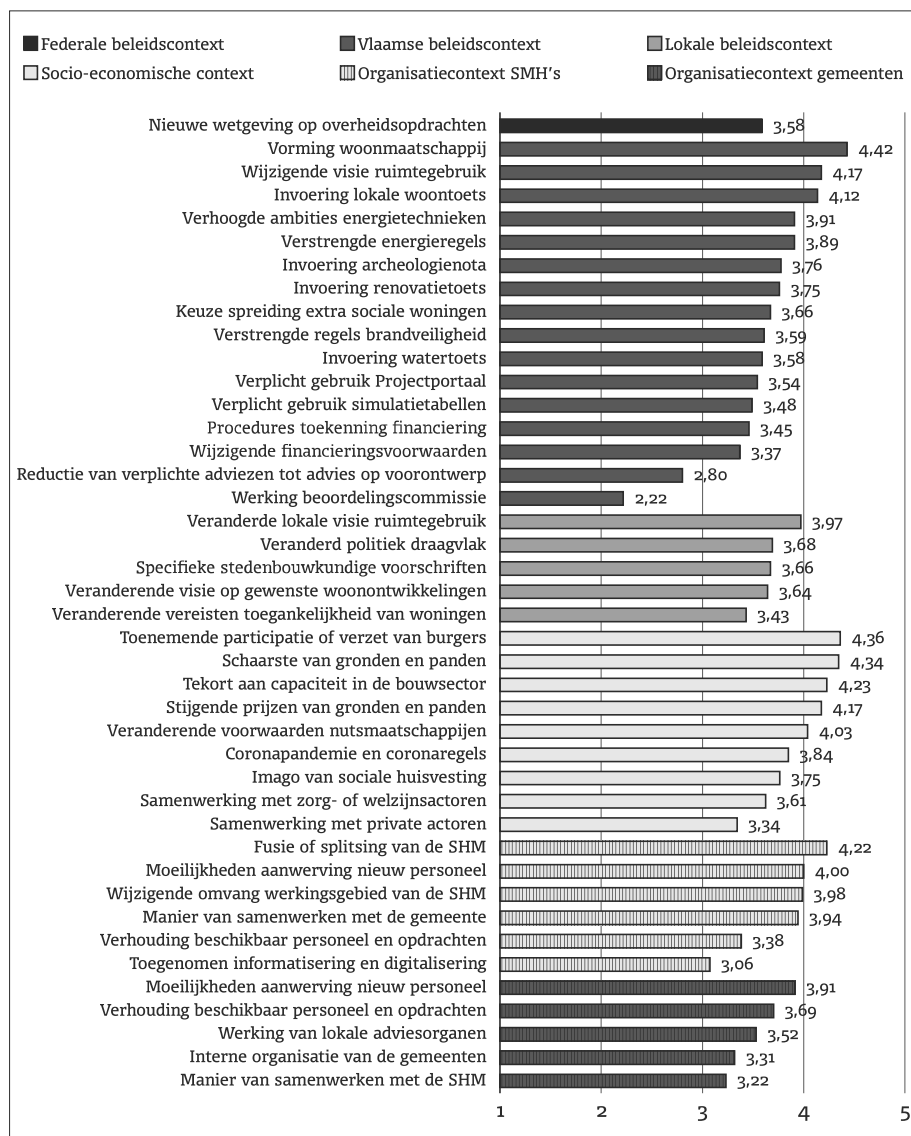
**Centraal in het debat over investeringen in sociale huisvesting staat de perceptie dat het bouwen en het renoveren van sociale woningen langer duren dan vroeger.**

**Figuur 6.** Perceptie van doorlooptijden vandaag versus tien jaar geleden.



Bron: Berekening auteurs o.b.v. enquêtes SHM's en gemeenten (2022).

**Figuur 7.** Mediane impact van factoren volgens context (schaal: 1 = sterk versnellend en 5 = sterk vertragend).



Bron: Berekening auteurs o.b.v. enquêtes SHM's en gemeenten (2022).

**Opmerking:** De scores weergegeven in deze grafiek hebben betrekking op de mediaan voor elke factor, berekend op basis van de antwoorden van SHM's (N tussen 38 en 51) en gemeenten (N tussen 39 en 114) samen. De schaal van deze antwoorden loopt van 1 tot 5. Antwoorden/scores die dicht bij 5 liggen wijzen op een vertragende invloed. Antwoorden/scores die dicht bij 1 liggen wijzen op een versnellende invloed. De vragen over de organisatiecontext van SHM's en gemeenten werden enkel door respondenten uit respectievelijk de SHM's en gemeenten beantwoord.

## 4.2 Knelpunten: welke factoren veroorzaken vertraging en onderbenutting?

Tegenwoordig is het dus moeilijker geworden om investeringen in sociale huisvesting snel en efficiënt tot aan de start van de uitvoering te brengen. De vraag die opkomt, is waarom het zo lang duurt. De analyse van de enquêteresultaten suggereert dat er niet één hoofdreden is, maar een breed scala aan redenen. Figuur 7 geeft een overzicht van de bevraagde factoren en rangschikt de factoren die volgens SHM's en gemeenten de doorlooptijden het meest hebben verlengd (score 5) of het meest hebben verkort (score 1) per context. Respondenten kregen ook de gelegenheid om toelichting te geven bij deze factoren en om bijkomende factoren te benoemen, die niet in de grafiek worden vermeld, maar wel worden betrokken in de bespreking van de resultaten.

Een eerste globale vaststelling is dat vertragende factoren zich niet hoofdzakelijk binnen één specifieke (beleids)context situeren, maar dat verschillende factoren op verschillende niveaus en domeinen een rol spelen. Hierbij aansluitend is het duidelijk dat vertragende factoren niet alleen betrekking hebben op procedurele of wetgevende aspecten, maar ook gerelateerd zijn aan organisatorische, financiële en technische aspecten, alsook aan de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen en het draagvlak in de omgeving van het project.

Met betrekking tot wijzigingen in de federale beleidscontext zien we dat de nieuwe wetgeving op overheidsopdrachten volgens SHM's en gemeenten heeft geleid tot een lichte verlenging van de doorlooptijden. Die vertraging wordt verklaard door de complexiteit van de regelgeving rond overheidsopdrachten, administratieve overlast en het nazicht op correctheid en volledigheid. Een respondent merkte op dat het gebrek aan expertise en de betwistingen die ermee gepaard kunnen gaan, meer problematisch kunnen zijn dan de wetgeving zelf.

Het Vlaamse bestuursniveau heeft de afgelopen jaren wellicht de meest significante veranderingen ondergaan in de beleidscontext die impact kunnen hebben op de doorlooptijden. Respondenten van SHM's en gemeenten geven aan dat de oprichting van woonmaatschappijen en veranderende opvattingen over ruimtegebruik twee belangrijke factoren zijn die hebben geleid tot langere doorlooptijden. Daarnaast identificeren respondenten de vereiste van een formeel advies van de gemeente, verhoogde energieambities, strengere energieregels, de invoering van de archeologienota en de renovatie-toets, en de verdeling van extra sociale woningen over Vlaanderen als factoren die vaak hebben geleid tot lichte vertragingen. SHM's beschouwen deze factoren als impactvoller dan gemeenten. De tijdelijke verandering in de werking van de beoordelingscommissie wordt trouwens beschouwd als een aspect dat heeft geleid tot een kortere doorlooptijd. Ook het reduceren van de verplichte adviezen tot alleen advies over het voorlopige ontwerp wordt gezien als een aspect dat de doorlooptijden licht heeft verkort.

Daarnaast hebben zich de afgelopen jaren ook op het lokale beleidsniveau veranderingen voorgedaan in beleidsvisies of -keuzes die volgens respondenten voor vertraging hebben gezorgd. De veranderde visie op ruimtegebruik (bv. de locatie en densiteit van

sociale woningen) is bijvoorbeeld volgens SHM's een aspect dat gemiddeld duidelijk voor de meeste vertraging heeft gezorgd. Verder beschouwen SHM's veranderingen in het politieke draagvlak voor sociale woningen, specifieke stedenbouwkundige voorschriften (bijvoorbeeld het aantal parkeerplaatsen) en de visie op de gewenste woonontwikkelingen (bijvoorbeeld de gewenste woontypologie) als elementen die de doorlooptijd gemiddeld 'een beetje verlengd' hebben.

Naast beleidskeuzes op verschillende niveaus worden ook maatschappelijke en economische contextfactoren, zoals de toenemende participatie van burgers of het verzet van buurtbewoners, de lagere beschikbaarheid en stijgende prijzen van gronden en panden en het imago van de sociale huisvesting genoemd als belangrijke vertragende factoren. Een tekort aan capaciteit in de bouwsector kan er ook toe leiden dat projecten meerdere malen moeten worden aangeboden voor aanbesteding.

We vroegen SHM-directeurs ook naar welke organisatorische veranderingen de afgelopen tien jaar de doorlooptijden bij SHM's hebben beïnvloed. Fusies en splitsingen hadden naar hun oordeel de grootste impact, terwijl ook andere veranderingen, zoals aanwerving van nieuwe (technische) profielen, herziening van werkingsgebieden, samenwerking met gemeenten en personeelsbezetting, de doorlooptijden enigszins verlengden. Toegenomen informatisering en digitalisering hadden over het algemeen geen invloed op de doorlooptijden, maar de beperkte personeelsbezetting heeft volgens SHM's wel licht bijgedragen aan langere doorlooptijden. Ten slotte wordt ook aangegeven dat uiteenlopende standpunten van lokale besturen vaak veel tijd in beslag nemen om alle belangen samen te brengen.

De context van lokale besturen is ook sterk veranderd in vergelijking met tien jaar geleden. Gemeenten wijzen op moeilijkheden bij het aannemen van nieuw personeel, vooral voor specifieke profielen zoals stedenbouwkundigen, als een belangrijke factor. Daarnaast wordt de verhouding tussen beschikbaar personeel en het aantal opdrachten ook gezien als een vertragende factor. Verder worden de werking van gemeentelijke adviesorganen en het gebrek aan samenwerking tussen verschillende actoren genoemd als mogelijke oorzaken van vertragingen in de doorlooptijd.

### **4.3 Oplossingen: welke maatregelen bieden volgens SHM's en lokale besturen soelaas?**

In de enquêtes kregen respondenten al een eerste gelegenheid om voorstellen te doen tot maatregelen en instrumenten die de doorlooptijd zouden kunnen verkorten. Om ook op een meer gestructureerde manier tot een lijst te komen van maatregelen en instrumenten die door vertegenwoordigers van de sector en van de lokale besturen gedragen zou worden, legden we een hele reeks voorstellen voor tijdens focusgroepen met deze vertegenwoordigers. Hieronder volgt een bespreking van de voornaamste aspecten die volgens de respondenten soelaas kunnen bieden. Na afloop van de enquêtes en de focusgesprekken werden door de onderzoekers op basis van een afweging van de impact en wenselijkheid enkele aanbevelingen gedistilleerd, waarvan er een aantal in deel 5 worden besproken.

#### 4.3.1 Maatregelen op niveau van Vlaamse beleidsbeslissingen

De voorgestelde maatregelen om sociale huisvesting te verbeteren zijn in eerste instantie voornamelijk gericht op Vlaamse beleidsbeslissingen, zoals procedures, regelgeving, financiering, verplichtingen voor gemeenten en ruimtegebruik. Er wordt gepleit voor meer vertrouwen in de woonmaatschappijen. Sommige respondenten suggereren het verder afschaffen van stappen in procedures om de autonomie van woonmaatschappijen te vergroten en de doorlooptijd van projecten te verkorten, maar andere respondenten pleiten toch ook voor behoud van duidelijke kaders en richtlijnen om de kwaliteit te waarborgen. Respondenten suggereren ook betere afstemming tussen de Vlaamse beleidsdomeinen, zoals Wonen, Welzijn en Omgeving, en stellen voor om daarvoor een permanent overlegorgaan op Vlaams niveau op te richten. Andere suggesties zijn gericht op het financieel sluitend maken van investeringen, onder andere een differentiatie van subsidieplafonds op wijkniveau, een betere vergoeding van de werkingskosten van sociale huisvestingsmaatschappijen, financiële facilitering van de aankoop van leegstaande gebouwen. Voor het (opnieuw) invoeren van de sociale lasten<sup>9</sup> was er brede consensus. Sommigen pleitten voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden door woonmaatschappijen, evenwel met aandacht voor sociale mix. Verbetering van het imago van sociale huisvesting wordt ook als belangrijk beschouwd, evenals het creëren van urgentiebesef bij lokale overheden en een positiever imago bij burgers en lokale politici.

#### 4.3.2 Maatregelen te nemen door het Agentschap Wonen in Vlaanderen

Het Agentschap Wonen in Vlaanderen kan volgens respondenten verschillende beleidsrollen op zich nemen om mee te helpen de doorlooptijden van sociale woonprojecten te verkorten en het investeringsritme te versnellen. Dit omvat onder andere het organiseren van beleidsdomeinoverschrijdend overleg om gronden en panden van andere Vlaamse overheidsinstellingen beschikbaar te stellen voor sociale woningen. In het kader van het grond- en pandendecreet worden gemeenten verplicht om een inventaris op te stellen van de gronden en panden die leegstaan of niet bebouwd zijn. Naar analogie met die regelgeving zouden ook de Vlaamse overheidsdiensten een actiever beleid kunnen voeren om gronden en panden te inventariseren. Overleg met het departement Omgeving over voorwaarden voor het gebruik van gronden voor sociale woonprojecten werd als impactvol beschouwd. Het verder optimaliseren van het Projectportaal, bijvoorbeeld door concrete planningstools toe te voegen, kan dienen als werkinstrument voor woonmaatschappijen. Verder werd voorgesteld om de taken en competenties van Wonen in Vlaanderen als dienstverlener en kennisinstelling te versterken, bijvoorbeeld door opleidingen over nieuwe technieken aan te bieden. Hoewel er kanttekeningen zijn, werd ook het stimuleren en uitbouwen van snelle bouwformules als impactvol en wenselijk beschouwd, al kan de federale wetgeving op overheidsopdrachten de toepassing ervan bemoeilijken.

### 4.3.3 Maatregelen te nemen door de lokale besturen

Op lokaal niveau zijn er verschillende voorstellen naar voren geschoven om investeringen in sociale woningen te verhogen en versnellen, zoals het instellen van een permanent overleg tussen gemeentelijke diensten en woonmaatschappijen en het aanstellen van een projectcoördinator of taskforce voor grote projecten. Er worden echter ook belangrijke uitdagingen vernoemd, zoals de variërende impact van het overleg afhankelijk van de schaal van de gemeente, en moeilijkheden bij het opzetten van een dergelijk projectteam. Een voorstel dat door veel deelnemers wordt gesteund, is beleidstermijnoverschrijdende planning en visie bij gemeenten, maar er zijn wel vragen over de implementatie. Ook het beter afstemmen van lokale bouwcodes op ontwerprichtlijnen van sociale woningen wordt positief ontvangen. Lokale communicatie, buurtfeesten en bevorderen van onderling contact kunnen het imago van sociale huisvesting verbeteren. Tegen het voorstel om grondrechten te ruilen werd weinig ingebracht, maar de impact werd gering ingeschat. Het voorstel om hogere densiteiten toe te staan voor sociale woningen werd door de respondenten niet als wenselijk beschouwd.

### 4.3.4 Maatregelen te nemen door de woonmaatschappijen

Ook woonmaatschappijen kunnen initiatieven nemen om investeringen in sociale woningen te verhogen en versnellen. Het zou volgens de respondenten helpen eenvoudiger projecten op te zetten zonder veel betrokkenen en zonder de noodzaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP),<sup>10</sup> maar dit kan lastig zijn in stedelijke context waar meer partners betrokken zijn en het kan ten koste gaan van de kwaliteit van projecten. Een ander voorstel betreft het aanstellen van een projectmanager bij de woonmaatschappijen die actief op zoek gaat naar gronden en leegstaande panden. Het financieel faciliteren van dergelijke prospectie wordt ook genoemd als impactvol en wenselijk.

## 5. Enkele aanbevelingen voor een multilevel governance-aanpak

Vanuit een multilevel governance-perspectief zijn er verschillende aanbevelingen te formuleren voor de veelzijdige problematiek van investeringen in sociale huisvesting. Uit het Projectportaal, de enquêtes en de focusgroepen blijkt in dat verband vooral dat er meer en beter moet worden samengewerkt tussen de Vlaamse overheid, de gemeenten en de woonmaatschappijen. Om dit te bereiken, kunnen er verschillende maatregelen worden genomen.

Een van de aanbevelingen is om het Agentschap Wonen in Vlaanderen nog beter uit te bouwen als kennisinstelling voor woonmaatschappijen, en de ondersteuning verder te ontwikkelen in samenspraak met de sector. Wat betreft de ontwerprichtlijnen zou er



meer soepelheid moeten zijn op Vlaams niveau bij het afwijken ervan terwijl anderzijds op lokaal niveau meer rekening moet worden gehouden met de Vlaamse ontwerprichtlijnen. Het is belangrijk dat er een meer permanente dialoog is tussen de verschillende partijen om de ondersteuning goed te doen aansluiten bij de noden van de sector.

Een andere duidelijke aanbeveling is om meer samenwerking en dialoog te bevorderen tussen lokale besturen en woonmaatschappijen om de realisatie van bijkomende sociale woningen te stimuleren. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld actief op zoek gaan naar gronden en panden die in aanmerking komen voor sociale woningen en hierbij het Rollend Grondfonds benutten. Daarnaast kan er gedacht worden aan een permanent overleg tussen de woonmaatschappij en de relevante gemeentelijke diensten.

**Er moet meer en beter worden samengewerkt tussen de Vlaamse overheid, de gemeenten en de woonmaatschappijen.**

Ook de Vlaamse overheid kan zelf nog beter coördineren en samenwerken tussen verschillende beleidsdomeinen en betrokken diensten. Dat kan bijvoorbeeld door het opzetten van een permanent coördinatiemechanisme of overleg waarbij vertegenwoordigers van de relevante Vlaamse beleidsdomeinen betrokken zijn. Daarnaast zou de Vlaamse overheid bijvoorbeeld met andere (Vlaamse) eigenaars van publieke gebouwen kunnen bekijken of ze kunnen worden ingezet voor de (om)bouw (naar)van nieuwe sociale woningen.

Vanuit een multilevel governance-perspectief is het ook belangrijk dat al deze actoren meer samenwerken om het imago van sociale huisvesting te verbeteren. Dat kan door middel van een meer constructieve communicatie, het in de verf zetten van positieve verhalen en het bevorderen van het onderlinge contact tussen sociale huurders en omwonenden. Door samen te werken aan een beter imago van sociale huisvesting zal er een groter maatschappelijk draagvlak ontstaan voor sociale huisvesting en kunnen daardoor onrechtstreeks meer en sneller projecten gerealiseerd worden. In dit verband waarschuwden respondenten ook voor de eerder negatieve impact van een aantal recente maatregelen (zoals controleren van spaargelden en buitenlandse eigendommen) op het imago van de sociale huurder en daarmee van de sociale huisvesting.

## 6. Conclusie

In deze bijdrage trachtten we een antwoord te formuleren op de vragen waarom de bouw en renovatie van (nieuwe) sociale woningen traag verloopt, waarom het beschikbare budget niet voldoende benut wordt, en welke maatregelen ondernomen kunnen worden om de doorlooptijd te verkorten en de investeringen te verhogen. Om deze vragen te beantwoorden, verkenden we het institutionele kader van deze problematiek, analyseerden we de beschikbare administratieve gegevens in verband met sociale

woonprojecten en bevroegen we vertegenwoordigers van SHM's en gemeenten via een online enquête en focusgroepen. Op basis van deze onderzoeken concluderen we dat er niet één specifieke reden is waarom het investeringsritme van sociale huisvestingsprojecten te laag is, maar dat een breed scala aan factoren van invloed is en dat deze factoren niet alleen verband houden met het regelgevende of procedurele kader van sociale huisvesting, maar ook met de samenwerking tussen de verschillende actoren en de coördinatie van het investeringsproces. De redenen waarom projecten een lange doorlooptijd kennen, zijn vaak ook specifiek voor een bepaald project. Verdragende factoren zijn bovendien te vinden op Vlaams en lokaal niveau en bij verschillende andere actoren, wat betekent dat er op meerdere fronten tegelijk gewerkt moet worden om het investeringsritme te verhogen. Het onderzoek heeft geleid tot een reeks aanbevelingen, maar geen enkele oplossing zal zaligmakend zijn. De aanbevelingen betreffen onder andere een geoptimaliseerde financiering, een betere coördinatie binnen de Vlaamse overheid, een herinvoering van de sociale last, een betere beeldvorming en samenwerking met de sector. Van de aanbevelingen die naar verwachting het meeste effect zullen hebben, bevinden de meeste zich in de aanloopfase, wanneer op zoek wordt gegaan naar mogelijkheden voor nieuwe projecten. In deze fase werden verschillende knelpunten geïdentificeerd, zoals de politieke prioriteiten van het lokale bestuur, de uitdagingen bij het zoeken naar geschikte grond en het gefinancierd krijgen van de projecten. Het is echter belangrijk om nogmaals te benadrukken dat geen enkele maatregel op zichzelf de definitieve oplossing zal bieden. Het aanpakken van deze knelpunten en het implementeren van de aanbevolen maatregelen is hoe dan ook van groot belang om de toegang tot betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen te verbeteren. Toegang krijgen tot een kwaliteitsvolle woning speelt voor gezinnen in armoede een grote rol, niet alleen in de toegang tot wonen, maar vanwege het hoge aandeel van woonuitgaven in het gezinsbudget ook in de toegang tot andere noodzakelijke uitgaven. Daarenboven biedt de sociale huisvesting zoveel meer dan alleen maar een dak boven het hoofd. Het is belangrijk dat die boodschap wordt uitgedragen en dat alle krachten worden gebundeld om tot een meer inclusieve samenleving te komen.

## Referenties

- De Maesschalck, F., & Van Hecke, E. (2019). Uitrustingsgraad en positie in een stadsgewest. *Ruimte & Maatschappij*, 10(4), 39-50.
- Dockx, E., Van den Broeck, K., & Winters, S. (2023). *Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen of verhogen?* Steunpunt Wonen.
- Eizaguirre, S., Pradel, M., Terrones, A., Martinez-Celorrio, X., & Garcia, M. (2012). Multilevel governance and social cohesion: Bringing back conflict in citizenship practices. *Urban Studies*, 49(9), 1999-2016.
- Hannecart, G. (2022, 30 september). Matexi: welkom in de buurt. *Tijdschrift Bank- en Financiewezenen*. Geraadpleegd via <https://www.financialforum.be/doc/doc/review/2022/bfw-digitaal-editie8-2022-03-artikel-hannecart.pdf>
- Heylen, K. (2019). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Steunpunt Wonen.

- Hooghe, L., & Marks, G. (2010). Types of multi-level governance. In H. Enderlein, S. Wälti, & M. Zürn (Eds.), *Handbook on multi-level governance* (pp. 17-31). Edward Elgar Publishing.
- Pollitt, C., & Bouckaert, G. (2017). *Public management reform: A comparative analysis – into the age of austerity*. Oxford University Press.
- Rhodes, M. L. (2007). Strategic choice in the Irish housing system: Taming complexity. *Housing, Theory and Society*, 24(1), 14-31.
- Teppers, E., Van den Broeck, K., Vermeir, D., & Winters, S. (2021). *Begeleiding van sociale huurders. Onderzoek naar de nood aan en de aanwezigheid van begeleiding in de Vlaamse sociale huisvesting*. Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck, K. (2019). *Woningkwaliteitsverschillen tussen sociale huurders en vergelijkbare private huurders en eigenaars*. Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck, K., & Vermeir, D. (2023). *Non-take-up huurpremie en huursubsidie*. Steunpunt Wonen.
- Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). *Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren*. Steunpunt Wonen.
- Vandromme, T. (2014). *De sociale huur als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen*. Universiteit Antwerpen.
- Vlaams Parlement. (2021). *Verslag vergadering Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van 30 september 2021*. Geraadpleegd via <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1552623/verslag/1555355>
- Vlaams Parlement. (2022). *Jaarverslag 2021-2022*. Geraadpleegd via <https://www.vlaamsparlement.be/nl/jaarverslag-2021-2022>
- Vlaamse Regering. (2019). *Beleidsnota Wonen 2019-2024 ingediend door Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed*. Geraadpleegd via <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/32259>
- Vlaamse Regering. (2020). *Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021*. Geraadpleegd via <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1033919>
- VMSW. (2022). *Woningen sociale sector*. Geraadpleegd via <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningen-sociale-sector>
- VMSW. (2023). *Bindend sociaal objectief*. Geraadpleegd via <https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Financien-van-sociaal-wonen/Bindend-sociaal-objectief>
- Winters, S. (2019, september). 30 jaar sociale huisvesting in vogelvlucht. *Ruimte en Maatschappij*, 11, 25-42.
- Winters, S. (2023). *De eigenheid van het SVK-model. En hoe de sterkten te behouden in de woonmaatschappijen* [Manuscript in voorbereiding].
- Wonen in Vlaanderen. (2023). *Cijfers, kandidaat-huurders en -kopers*. Geraadpleegd via <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/cijfers/kandidaat-huurders-en-kopers>

## Noten

1. Het digitale communicatieplatform waarin alle stappen in het programmatieproces van sociale woonprojecten worden geregistreerd en van de nodige documenten voorzien (zie verder).
2. Het onderzoek werd gefinancierd met subsidies van de Vlaamse overheid.
3. De totale woningvoorraad omvat ook tweede verblijven, leegstand en studentenkamers.
4. Voor de volgende legislatuur wordt wel een grondige aanpassing van het financieringssysteem voorbereid (Winters, 2023).
5. Het bindend sociaal objectief is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstellingen voor bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025. Het Vlaamse

woonbeleid wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden en legt daarom elke gemeente een BSO op (VMSW, 2023).

6. Er werden drie datasets geanalyseerd: één met informatie over sociale woonprojecten, één met informatie over de woningen per project en één met technische informatie per woonproject.
7. We beperkten ons tijdens deze analyse wel tot de sociale woonprojecten die sociale huur omvatten, die worden gefinancierd met goedkope leningen van de Vlaamse overheid en die van het type nieuwbouw, vervangingsbouw of grondige renovatie waren. Overeenkomstig onze gehanteerde definitie van doorlooptijd werd de effectieve realisatie van een project ook niet mee opgenomen in de analyse.
8. Via de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) procedure stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en bouwen op gronden die ze aan sociale woonactoren zullen verkopen. Meer informatie via <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-cbo>
9. Met de sociale lastenregeling (oorspronkelijk opgenomen in het Grond- en Pandendecreet van 2009) werden projectontwikkelingen van een bepaalde omvang (bv. verkavelingen vanaf tien kavels, groepswoningen vanaf tien wooneenheden en appartementsgebouwen vanaf vijftig appartementen) verplicht een deel sociale woningen te bouwen. In 2013 werd de regeling vernietigd door het Grondwettelijk Hof omdat de steunmaatregelen niet waren aangemeld bij de Europese Commissie.
10. Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat wordt gebruikt door gewestelijke, provinciale of lokale besturen om de bestemming van grond in een specifiek gebied vast te leggen. Een goedgekeurd RUP omvat stedenbouwkundige voorschriften die als basis dienen voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.