

Hoofdstuk III • Omgeving

Bij Stichting Merito zetten we ons in om goed bestuur en transparantie te bevorderen en zullen maandelijks een onderdeel van de Vlaamse subsidies doorlichten.

Ons doel is om bij te dragen aan een rechtvaardig subsidiebeleid dat maatschappelijke impact maximaliseert en elke euro optimaal benut.

De zaken die we er deze maand uitlichten:

De vorige keer bespraken we de landbouw, de visserij en de natuurbewegingen in het departement Omgeving en Natuur. Dit keer nemen we eerst de « aanbodzijde » van de woningmarkt onder het vergrootglas. Als laatste onderwerp in dit departement komt hierna de nutssector aan bod.

Samen met de nutssector - de intercommunales voor energie en de waterdistributeurs – zijn de sociale woonmaatschappijen goed voor meer dan driekwart van de totale subsidiepot van het beleidsdomein Omgeving.

Thema (selectie)	Dossiers	Toegekend (€)
Aanbodzijde woningmarkt	588	€ 282.578.149
Energie	615	€ 395.795.248
Water	234	€ 278.987.636
Totaal voor het beleidsdomein	4325	€ 1.264.303.885

Tabel 1. Vlaanderen – Subsidieregister[2023v1]. Toegekende subsidies in 2023 in het beleidsdomein Omgeving voor sociale huisvesting en nutsvoorzieningen

We focussen in deze bijdrage op twee vraagstukken:

- Het **investeringsbudget** dat de Vlaamse Overheid ieder jaar vrijmaakt voor sociaal wonen, geraakt nooit toegewezen – ondanks de lange wachtlijsten;
- Het grootste obstakel voor meer huisvesting – sociale en andere – is het **vergunningenbeleid**. Daarachter gaat (ook) de weerstand van de plaatselijke bevolking schuil.

Thema	Subthema	Subsidieontvanger	Toegekend (EUR)
Water	Algemene werkingstoelage aan de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk	VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING	70.122.812

Water	Algemene werkingstoelage aan de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk	PIDPA	30.979.315
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	FLUVIUS LIMBURG	31.489.100
Water	Algemene werkingstoelage aan de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk	FARYS	28.290.098
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR GAS EN ELEKTRICITEIT VAN HET WESTEN	25.834.700
Water	Algemene werkingstoelage aan de exploitanten van een openbaar waterdistributienetwerk	WATER-LINK	22.253.964
Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	IVERLEK	20.884.050
Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING IN WEST- EN OOST-VLAANDEREN	20.456.848
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING IN WEST- EN OOST-VLAANDEREN	20.036.900
Aanbodzijde woningmarkt	Tussenkost FS3 aan initiatiefnemers	WOONHAVEN ANTWERPEN	19.836.178
Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	FLUVIUS LIMBURG	18.192.435
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	IVERLEK	15.930.000
Aanbodzijde woningmarkt	Subsidies/ondersteuning voor personeels-en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN	15.787.331
Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR GAS EN ELEKTRICITEIT VAN HET WESTEN	15.582.791
Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	FLUVIUS ANTWERPEN	15.121.732
Natuur en biodiversiteit	Aankoopsubsidie met het oog op erkenning als natuureservaat	NATUURPUNT , VERENIGING VOOR NATUUR EN LANDSCHAP IN VLAANDEREN	14.842.717
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	INTERCOMMUNALE VERENIGING VOOR ENERGIELEVERINGEN IN MIDDEN-VLAANDEREN	14.239.200
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	INTERCOMMUNALE VERENIGING VOOR DE ENERGIEDISTRIBUTIE IN DE KEMPEN EN HET ANTWERPSE	13.922.300
Energie	Netbeheerdersvergoedingen opkoop certificaten	FLUVIUS ANTWERPEN	13.348.900

Energie	Investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen	INTERCOMMUNALE VERENIGING VOOR ENERGIELEVERINGEN IN MIDDEN-VLAANDEREN	11.861.782
Natuur en biodiversiteit	Subsidie beheer GBN	NATUURPUNT BEHEER, VERENIGING VOOR NATUURBEHEER EN LANDSCHAPSZORG IN VLAANDEREN	10.650.192

Tabel 2. Vlaanderen – Subsidieregister[2023v1]. Toegekende subsidies in 2023 in het beleidsdomein Omgeving - Ontvangers van meer dan 10 MEUR

Sociaal wonen: een budget dat niet op kan – en toch lange wachtlijsten?

De wachtlijsten voor sociale woningen zijn ellenlang. Tegelijk voorziet de Vlaamse Regering 4,5 miljard euro tijdens deze legislatuur: er lijkt dus meer dan voldoende (publiek) budget beschikbaar. Hoe valt dat te rijmen?

Eind 2023 beheerden de woonmaatschappijen¹ in het Vlaamse Gewest alles samen 180.589 sociale huurwoningen, niet veel meer dan 5% van de woningvoorraad. (Begin 2024 waren er 3.379.902 woningen in het Vlaamse Gewest.) Niet onverwacht ligt het aantal woningen in eigendom van een woonmaatschappij eind 2023 het hoogst in Antwerpen en Gent, met respectievelijk 22.404 en 13.505 woningen.

Maar er staan ongeveer evenveel huishoudens op de wachtlijst als er sociale woningen zijn – zo'n 180.000 dus... En ieder jaar komen er slechts een paar duizend wooneenheden bij.

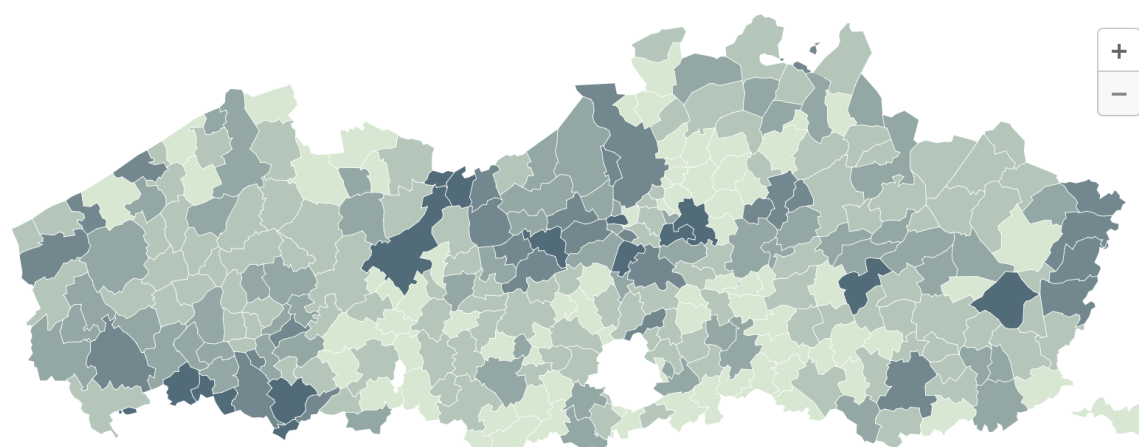
Ter vergelijking [volgens de OESO *Affordable Housing Database*]: ongeveer 1 op de 3 woningen in Nederland is een sociale woning, en meer dan 1 op 5 in Oostenrijk of Denemarken. Die landen hebben een eerder open model waar sociale woningen beschikbaar zijn voor brede lagen van de bevolking; bij ons is sociale huisvesting gericht op mensen met een laag inkomen of uit kwetsbare doelgroepen. Toch blijft die omschrijving ook nog breed: bijna de helft van de private huurders, een kwart miljoen, zou in aanmerking komen voor sociale huisvesting volgens de regels in Vlaanderen.

¹ Het sociaal woonlandschap is in 2023 ingrijpend gewijzigd. De sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren fuseerden op 1 juli 2023 tot nieuwe woonmaatschappijen. Bij het begin van dat jaar al gingen het vroegere agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen op in het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen.

Woningen in eigendom van woonmaatschappij

Gemeenten van Vlaams Gewest, 2023, aantal per 1.000 huishoudens

< 25 25-50 50-75 75-100 ≥ 100



Bron: Wonen in Vlaanderen

Figuur 1. Vlaanderen – Woningen in eigendom van een woonmaatschappij per 1000 huishoudens

Iets minder dan 10% van die sociale woningen staat leeg. De beruchte Peterboswijk in Anderlecht, misschien wel de grootste sociale woonwijk in dit land, kwam deze zomer opnieuw negatief in het nieuws. Mede als gevolg van renovatie stonden daar zelfs 271 van de 1500 appartementen verspreid over achttien woonblokken leeg die – aldus de politie – dreigen te “worden gebruikt als opslagplaats voor drugs, cash of wapens, of als schuilplek, of in het kader van mensenhandel.” De ondertussen bekende Brusselse procureur Julien Monil zag de prijzen van cocaïne en cannabis op de muren van de woonblokken in graffiti staan.

Jaar	Aantal sociale woningen	Leegstaand
2022	174.147	16.643
2021	172.872	14.768
2020	171.626	14.688
2019	168.992	12.228
2018	167.380	11.924
2017	163.916	10.949
2016	161.837	10.429
2015	158.293	10.070
2014	156.021	9.761
2013	154.171	9.752
2012	152.937	9.399

Tabel 3. Vlaanderen Circulair – Verhuurde sociale woningen en leegstand

Als het gaat om de betaalbaarheid van woningen zijn er in Vlaanderen grote verschillen tussen eigenaars en huurders, tussen inkomensgroepen en nationaliteiten.

In 2023 was 70% van de huishoudens eigenaar van de woning waarin ze wonen, vergelijkbaar met de resultaten van de Woonsurvey van vijf jaar geleden.

Omzeggens alle huiseigenaars zijn Belg, behoren niet tot een eenoudergezin, en zijn doorgaans tewerkgesteld of gepensioneerd. De laagste inkomens (en niet-Belgen) boeten in aan eigenaarschap: terwijl bij de hoogste inkomens ondertussen bijna 9 op de 10 huishoudens hun woonhuis bezit, is dat aandeel bij de laagste inkomens geslonken tot minder dan de helft; tot 20 jaar geleden was dat nog 6 op de 10.

Het aandeel private huurders stijgt significant tot 23%, 3% meer dan in 2018, met bijna een verdubbeling bij de hoogste inkomens (!) Het aandeel sociale huurders blijft net boven de 5% hangen.

Private huurders zijn het vaakst niet-Belgen, werklozen en jongvolwassenen. Sociale huurders komen het meest voor onder arbeidsongeschikten en werklozen, en bij de laagste inkomens. **6 op de 10 sociale huurders behoort tot het laagste inkomenskwintiel; 9 op de 10 sociale huurders heeft de Belgische nationaliteit.**

Het “Financieringsbesluit” van 21 december 2012 bundelde de financiering van nieuwbouw en renovatie van sociale woonprojecten in een derde generatie van mechanismen, FS3. Centraal daarin staan leningen van 33 jaar die de initiatiefnemer aan marktconforme voorwaarden met de woonmaatschappij aangaat. Maar de overheid komt bij de jaarlijkse aflossing tussen met een subsidie die ervoor zorgt dat de rentevoet een negatieve -1% bedraagt². Dat maakt dat in de feiten slechts 82,5% van het initieel ontleende bedrag wordt terugbetaald.

Voor 2023 werd op die manier 158 miljoen euro als “Tussenkost FS3 aan initiatiefnemers” in het subsidieregister opgenomen. Andere subsidies dekken bijvoorbeeld infrastructuurwerken of het verwerven van eigendom.

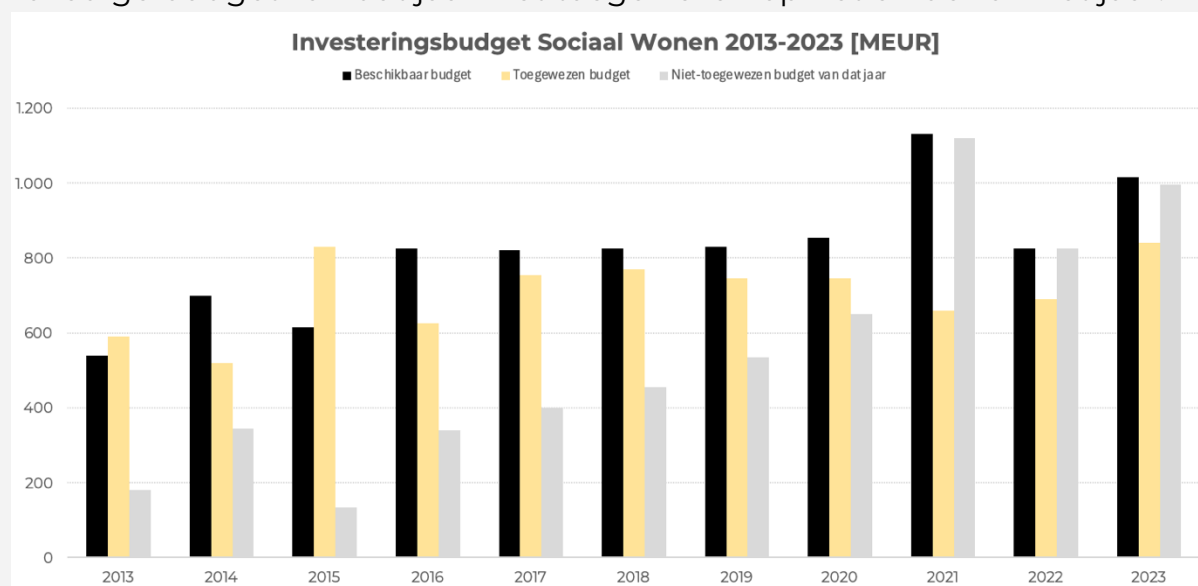
FS3 heeft nog altijd niet verhinderd dat woonmaatschappijen verliezen lijden bij het investeren en verhuren – die dan door de belastingbetaler worden aangezuiverd.

² Niet onbelangrijk: die onrechtstreekse subsidie langs de woonmaatschappij om – in plaats van rechtstreeks de initiatiefnemer te subsidiëren – maakte dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen toen nog als een soort private financiële tussenpersoon werd beschouwd, en de schuld van de sociale huisvesting buiten de overheidsschuld kon worden gehouden...

Het zou al helpen als we een beter zicht hadden op de werkingskosten van woonmaatschappijen. De boekhoudkundige gegevens van die organisaties laten eenvoudig niet toe een voldoende nauwkeurig beeld te krijgen van de werking of de verschillen tussen woonmaatschappijen te analyseren. De onderzoekers van het Steunpunt Wonen kwamen dan ook maar “benaderend” uit op een werkingskost van 2 412 euro voor woningen in eigendom en 1 449 euro voor woningen in huur (berekend voor 2022). Die gemiddelden verhullen een grote spreiding in werkingskosten tussen woonmaatschappijen, vermoedelijk afhankelijk van historisch gegroeide praktijken of de kenmerken van de woningen, huurders en de omgeving waarin ze opereren.

Er is evenwel iets vreemds aan de gang met de miljarden die de Vlaamse Overheid opzij zet voor sociaal wonen. **Het investeringsbudget volgt al jaren de constructieprijzen – maar het effectief benutte budget hinkt achterop.**

Voor 2023 bijvoorbeeld bedroeg het totale budget van dat jaar voor nieuwbouw en renovatie iets meer dan één miljard euro (1.016.024.343,98 om precies te zijn). Daarvan werd dat jaar... 18 miljoen euro benut. Er bleef dus 997.797.323,32 euro ongebruikt. Ook in 2024 kon wel nog uit dat budget geput worden, maar uit de volgende figuur blijkt toch dat de tendens de verkeerde kant op gaat: de laatste jaren wordt omzeggens het volledige budget van dat jaar níét toegewezen op het einde van het jaar.



Figuur 2. Budget en toewijzing voor sociaal wonen. Bron: Winters et al. (2024), *Expanding the Social Rental Housing Stock in Flanders: Money Isn't the Problem*

De situatie is zo merkwaardig geworden dat er niet alleen steeds meer naar renovatie gaat in tegenstelling met nieuwbouw, waar het aandeel renovatie in het FS3-budget over de voorbije tien jaar steeg van 40% naar 58% - en daarmee ook het aandeel gerenoveerde sociale huurwoningen in het totaal.

Jaar	Opgeleverde huurwoningen	Gerenoveerde huurwoningen	Totaal aantal huurwoningen
2022	1.334	2.321	3.655
2021	1.420	2.598	4.018
2020	1.914	2.309	4.223
2019	2.019	1.997	4.016
2018	1.860	1.283	3.143
2017	2.075	2.869	4.944
2016	1.829	1.748	3.577
2015	2.656	2.571	5.227
2014	2.078	1.626	3.704
2013	1.552	1.004	2.556
2012	1.771	1.371	3.142

Tabel 4. Wonen in Vlaanderen – Opgeleverde nieuwe sociale huurwoningen en renovaties

Een aanzienlijk deel van het budget dat wel wordt toegewezen moet bovendien besteed worden aan andere “sociale” huurinitiatieven. Zo worden gemengde vastgoedontwikkelingen aangeboden onder de marktprijs, niet alleen aan wie strikt aan de sociale huisvestingscriteria voldoet maar ook aan mensen die (net) boven die sociale drempels uitkomen onder het motto “betaalbaar wonen”.

Sociaal wonen? *Not in my backyard...*

Eén, zoniet de, belangrijkste reden voor die onderbenutting van het budget is dat de Vlaamse overheid afhangt van lokale initiatieven om sociale woningen te bouwen – door lokale besturen en OCMW’s met name – en dat die vaak stoten op plaatselijk burgerprotest wanneer ze de noden in kaart willen brengen en de vergunningen moeten afleveren.

Tel daarbij de moeilijke coördinatie tussen beleidsniveaus en actoren, en je weet waarom de wachtlijsten nog wel even lang zullen blijven.

Uit onderzoek door de KULeuven en het Steunpunt Wonen³ kwamen de volgende vertragsmechanismen naar voren:

- **Toegenomen weerstand van de plaatselijke bevolking;**
- Afnemende beschikbaarheid en stijgende kost van gronden en eigendommen;

³ Sien Winters, Emmanuel Dockx & Katleen Van den Broeck (2024), *Expanding the Social Rental Housing Stock in Flanders: Money Isn’t the Problem*, in Ajay Garde & Qi Song, “Housing Affordability Crisis: How Can We Address It?”, *Urban Planning* 9. Zie ook: Dockx, Van den Broeck & Winters (2023), *Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen?*, Steunpunt Wonen.

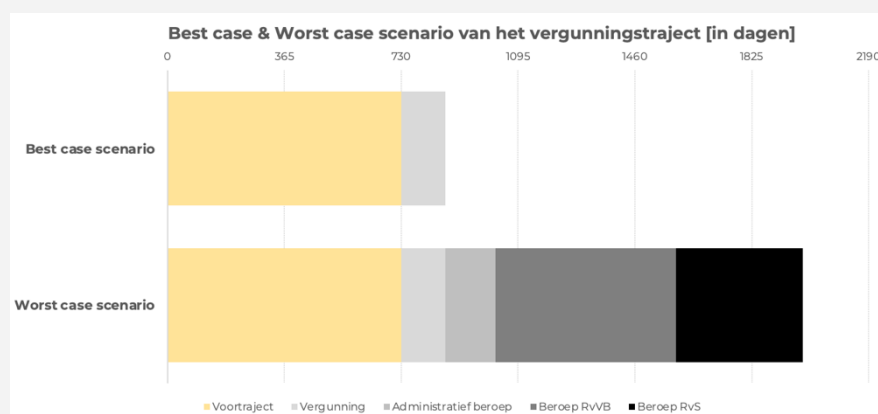
- De voortdurend wijzigende visie op ruimtelijke ordening en landgebruik in Vlaanderen;
- De invoering van de archeologische toets;
- Capaciteitsproblemen in de bouwsector.

(Bijkomende maar tijdelijke redenen waren de naweeën van COVID-19 en de fusiebewegingen van 2023.)

De meeste mogelijkheden om het investeringsritme voor sociaal wonen te verhogen bevinden zich daarmee in de voorbereidende fase van het vastgoedontwikkelingstraject. Het spreekt voor zich dat grote regelgevende en administratieve hordes zoals het opmaken van een (nieuw) Ruimtelijk Uitvoeringsplan, of het verkrijgen van een omgevingsvergunning de doorlooptijd aanzienlijk kunnen verlengen. Maar voor het overige zit het venijn hem in de politieke voorkeuren van het lokale bestuur, in de zoektocht naar grond of vastgoed, en in het omgaan met de burens.

Wie dacht dat vergunningen en lokale bezwaren enkel sociale huisvesting belemmerden, is eraan voor de moeite. Diezelfde moeilijkheden plagen ook gemengde of private vastgoedontwikkelingen – vaak zelfs nog méér.

In het beste geval doet een project met minstens twintig wooneenheden er 2 jaar en 5 maanden over. (Dat is ook de gemiddelde doorlooptijd voor sociale-woonprojecten.) In het slechtste geval – na een beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen – spreken we over 6 jaar en 5 maanden.



Figuur 3. Best case & worst case scenario doorlooptijd. Bron: Frank Vastmans • KULeuven & Idea Consult (2024), Economische impact van het vergunningenbeleid in België

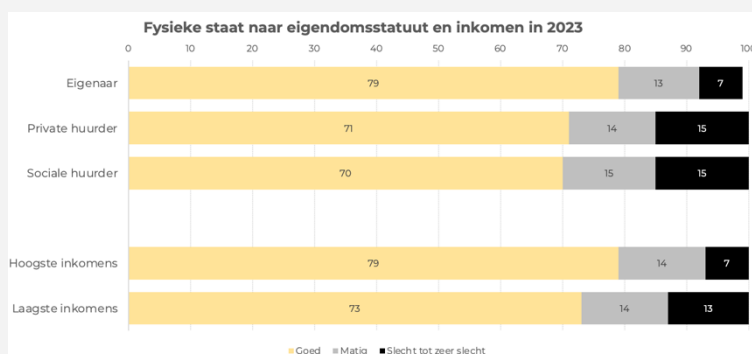
Ook uit deze studie blijken dezelfde factoren doorslaggevend als bij sociale huisvesting. De complexiteit van de regelgeving is relevant maar misschien minder dan je zou denken; invloedrijker nog zijn vooral de context – de buurt en de gemeente. De slaagkans is groter om aan een vergunning te geraken

- hoe meer niet-Europeanen in de buurt,
- hoe meer werkenden
- hoe lager het opleidingsniveau,
- hoe minder dichtbevolkt (denk: uitbreiding is makkelijker dan verdichting) en hoe minder eigenaars,
- en hoe lager de gevoeligheid voor overstromingen...

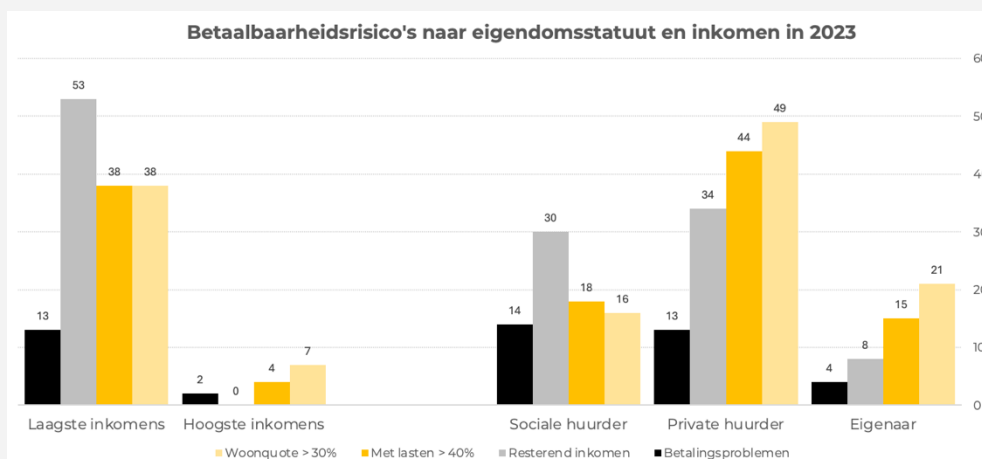
In die gemeentes ten slotte waar de vraag naar woningen hoog en stijgend is – af te lezen uit de woningprijzen – ligt de kans op vergunning *lager*, waardoor het aanbod nog meer wordt beperkt.

Not In My Back Yard dus...

Sociale huisvesting lijkt daarmee een straatje zonder eind. Met 180.000 tot 250.000 kandidaten op de wachtlijst lijkt de kloof tussen vraag en aanbod onoverbrugbaar. Dit dwingt velen van hen naar dure, kwalitatief slechte private huurwoningen, waardoor het armoederisico nog toeneemt.



Figuur 4. Fysieke staat van de woningen volgens eigendaarschap en inkomen – Bron: David de Smalen & Katleen Van den Broeck (2025). *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen



Figuur 5. Betaalbaarheidsrisico's volgens eigendaarschap en inkomen – Bron: David de Smalen & Katleen Van den Broeck (2025). *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen

“Woonquote”: aandeel uit die bevolkingscategorie waar meer dan 30% van het beschikbaar inkomen naar hypotheek of huur gaat. “Met lasten” = aandeel uit die bevolkingscategorie waar meer dan 40% van het beschikbaar inkomen naar hypotheek of huur, energie, water, onderhoud gaat. “Resterend inkomen”: aandeel uit die bevolkingscategorie waar het resterend inkomen na woonlasten lager uitvalt dan het budget voor een menswaardig leven. “Betalingsproblemen”: aandeel uit die bevolkingscategorie die aangeeft betalingsproblemen rond wonen te hebben gehad dit jaar.

De leefbaarheidsproblemen waarmee sociale huisvesting wordt geassocieerd, weerhoudt lokale besturen ervan om meer initiatief te nemen, niet het minst door de vrees om de burens voor het hoofd te stoten. Maar zonder voldoende initiatieven blijft het beschikbare budget – en de schaalvoordelen die daarmee gepaard gaan – grotendeels onbenut. Daardoor worden de wachtlijsten ten slotte almaar langer, ook al stijgt de vraag als gevolg van migratie, vergrijzing en het toenemende overwicht van *singles* en alleenstaande ouders in de opmaak van de bevolking.

In de nieuwe beleidsbrief wordt met veel omhaal gesteld dat het beleid meer zal investeren met een jaarlijks volume van meer dan anderhalf miljard euro. De vraag kan gesteld worden in hoeverre dat geen luchtkastelen bouwen is, als de voorbije jaren het beleid maar een fractie van het budget van 1 miljard kon realiseren.

Een evenwichtige aanpak die sociale huisvesting combineert met andere private ontwikkelingen om het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen, is cruciaal. De Vlaamse Bouwmeester, het Steunpunt Wonen en het Departement Omgeving signaleren in beleidsstudies dat er in 13 van de 15 referentieregio's een tekort is aan passende, kwalitatieve meergezinswoningen.

Stijgende materiaalkosten, onzekere terugverdiertijden voor energie- en klimaatgerelateerde investeringen, en lastige vergunningen en regelgeving zetten een rem op nieuwbouw en verbouwingen. Zelfs de hoogste inkomens zijn niet langer immuun voor deze beperkingen. Zo geraakt het woonbestand – vaak verouderd, vaak te groot – maar moeizaam aangepast. Die druk op het aanbod sijpelt door tot in alle regionen van de huizenmarkt.

Het vergunningenbeleid in Vlaanderen zit al langer in het slop. Er worden veel plannen gemaakt, maar te weinig rekening gehouden met wat in de praktijk werkt. Een wildgroei aan adviesinstanties en commissies doet de bureaucratische drempel steeds hoger liggen. In die disfunctionele omgeving tiert protest welig tot een regelrechte procescultuur. Zelfs de meest kwaliteitsvolle projecten kunnen hierdoor worden vertraagd, tegengewerkt of geblokkeerd — zonder dat iemand daarvoor rekenschap moet afleggen.

Willen we hier verandering in brengen, dan moet het vergunningstraject korter en rechtszekerder worden en het beleid rond ruimtelijke ordening, omgeving, wonen en woonfiscaliteit beter op elkaar worden afgestemd. Zolang daarbij in woonbekkens met grote schaarste geen bouwgrond beschikbaar wordt gemaakt, is het illusoir te doen denken dat betaalbaarheid opgelost kan worden. Heel eenvoudig: we moeten de dynamiek in vastgoedontwikkeling stimuleren in plaats van afremmen. En dat vereist ook inzien dat de stapeling van fiscaliteit een duurzame ontwikkeling inzake betaalbaar wonen compleet ondermijnt.