

Datum: 23-06-2025

Volgnummer: 2024-2025/13

Commissie voor Wonen, Toerisme, Energie en Klimaat

‘Hoelang nog?’ Kinderen uit grotere gezinnen bengelen onderaan op de wachtlijst voor een sociale woning

Een derde van wie wacht op een sociale woning is minderjarig. Kinderen moeten vaak ook nog het langst wachten: gemiddeld vijf jaar of langer voor een gezin met drie of meer kinderen. Hoe groter het gezin, hoe groter de kans dat er nooit een toewijzing komt. Het aanbod grote sociale huurwoningen is beperkt en uit onderzoek naar het klachtenbeeld bij het Kinderrechtencommissariaat en de Vlaamse Ombudsdienst blijkt dat woonmaatschappijen de regels voor rationele bezetting van sociale huurwoningen heel verschillend invullen en onnodig strikt toepassen.

Elke woonmaatschappij kan een eigen invulling geven aan wat de gepaste bezetting is voor een woning. Zo gaan sociale woningen naar kleinere gezinnen die ze ‘ideaal’ bezetten, en minder naar gezinnen met veel kinderen, die aangewezen zijn op oudere private huurwoningen met weinig comfort. Grotere gezinnen met een klein inkomen vinden op de private huurmarkt ook heel moeilijk een geschikte woning. Zelf als ze een huurpremie krijgen, volstaat die vaak niet om een grotere en geschikte woning te kunnen huren.

De gevolgen van te veel verhuisbewegingen op het leven van de kinderen zijn zwaar: nieuwe school, opnieuw vriendjes moeten maken, hobby's die mogelijk niet meer bereikbaar zijn. Door de toewijzingsregels voor sociale woningen over lokale binding, verliezen die gezinnen door te verhuizen soms ook nog hun plek op de al veel te lange wachtlijst voor een sociale woning.

De wooncrisis is een groot maatschappelijk probleem. Ze raakt kinderen omwille van hun specifieke kwetsbaarheid buitenproportioneel. Ze gaan door een intense fase van fysieke, emotionele en cognitieve ontwikkeling. Een veilige, stabiele thuis is belangrijk, onder andere voor hun mentaal welzijn, hun gezondheid, hun sociale ontwikkeling én hun schooltraject.

Het recht op huisvesting voor kinderen vloeit voort uit verschillende artikelen en grondbeginselen van het Internationaal Kinderrechtenverdrag. Ook in het woonbeleid moet het belang van het kind voorop staan.

Vanuit dat perspectief hebben we deze aanbevelingen voor de Vlaamse Regering:

- Maak wachttijden voor kandidaat-sociaal huurders transparant.
- Vergroot prioritair het aanbod van sociale woningen voor grotere gezinnen.
- Zorg dat de sociale woonmaatschappijen en promotoren waarmee ze samenwerken effectief werken aan de meest geschikte woonoplossingen.
- Versoepel de regels over rationele bezetting en zorg dat verschillen tussen de woonregio's te verantwoorden zijn.

- Maak regels over rationele bezetting helder en vlot raadpleegbaar.
- Maak de regels over bezetting van sociale woningen flexibeler als dat in het belang is van het kind.
- Breng alleen criteria in rekening die relevant zijn en laat andere beslissingen over aan het gezin.
- Versoepel de toewijzingsregels over lokale binding.
 - Laat niet toe dat lokale besturen die regels nog verstrengen naar eigen goeddunken.
 - Bied meer mogelijkheden om versneld een sociale woning toe te wijzen.
- Zorg voor sociale woonoplossingen op korte, middellange en lange termijn.
 - Ken de huurpremie breder en sneller toe.
 - Stem het huurpremiestelsel beter af op de woonnoden van grote gezinnen.
 - Zorg voor meer sociale woningen en denk in dat verband creatief en toekomstgericht.
 - Ontwikkel een dwingender aanpak voor gemeenten of woonregio's om hun bindend sociaal objectief te bereiken.
 - Bouw en verhuur flexibel.
 - Stimuleer woonmaatschappijen om meer in te huren op de private markt en meer betaalbaar woonaanbod te creëren.
 - Pak leegstand en renovatie van sociale woningen efficiënt aan.
 - Voer meer controle uit op leegstand van gebouwen in privébezit.
- Besteed in buurten met de grootste noden meer aandacht aan een kindvriendelijke woonomgeving.

1. Een thuis is voor een kind buitengewoon belangrijk

1.1. Wonen is een kinderrecht

Artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens is duidelijk: 'Eenieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding en huisvesting.'

De Belgische Grondwet bevestigt dat uitgangspunt: 'Iedere Belg heeft het recht op een menswaardig leven. Dat recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.'

Ook de Vlaamse Wooncode stelt: 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.'

Het belang van wonen is stevig verankerd in de kinderrechten. Een stabiele en veilige woning en woonomgeving zijn fundamentele voorwaarden voor de gezondheid, de ontwikkeling en het fysieke en mentale welzijn van een kind. Als het recht op wonen geschonden wordt, staan vaak een heleboel andere rechten zwaar onder druk. Denk aan het recht op onderwijs, op een goede gezondheid of op spel. Dat vergroot het risico op sociale uitsluiting. Voor kinderen kan dat betekenen dat ze in een cruciale fase van hun leven geremd worden in hun ontwikkeling en soms ook te maken krijgen met emotionele problemen zoals stress, angst en onzekerheid.

De erkenning van het recht op huisvesting voor kinderen vloeit voort uit verschillende artikelen en grondbeginselen van het Internationaal Kinderrechtenverdrag.

Artikel 3: Belang van het kind

Artikel 3 stelt dat het belang van het kind voorop moet staan bij alle maatregelen die kinderen raken, zowel in het openbaar als in de privésfeer. Dat betekent dat beleid en beslissingen over huisvesting altijd oog moeten hebben voor de specifieke noden van kinderen.

Artikel 6: Recht op leven en ontwikkeling

Het recht op leven en de plicht van de staat om de ontwikkeling van het kind te waarborgen, omvat ook de plicht om te zorgen dat kinderen leven in omstandigheden waarin ze fysiek, emotioneel, sociaal en cognitief kunnen groeien. Huisvesting is een basisvoorwaarde voor die ontwikkeling.

Artikel 16: Recht op privacy, eer en goede naam

Elk kind heeft recht op bescherming van zijn of haar privacy en familie. Huisvesting speelt daarin een rol, want overvolle of gedeelde woonsituaties kunnen dat recht schenden.

Artikel 24: Recht op gezondheid

Wonen is nauw verbonden met het recht van kinderen op een zo goed mogelijke gezondheid. Artikel 24 benadrukt dat kinderen het recht hebben op toegang tot gezondheidszorg en op een omgeving die hun gezondheid beschermt.

Te krappe of onveilige huisvesting kan direct een invloed hebben op de fysieke gezondheid van kinderen,¹ bijvoorbeeld door vocht, schimmel, kou of overbevolking. Woningen in de laagste prijsklasse hebben vaker te kampen met vochtproblemen en daardoor ook met schimmel. Ook in sociale woningen is dat niet uitzonderlijk. Het is nefast voor kinderlongen.

| ‘Een puffer houdt de schimmel niet tegen.’ (Een mama)

Bovendien hebben de goedkoopste woonbuurten ook meer last van luchtvervuiling, omdat ze vaak dicht bij drukke verkeersassen liggen, en er minder of geen omgevingsgroen is. Er is ook vaker geen plaats om te spelen of zich veilig te verplaatsen en zich motorisch te ontwikkelen. Kinderen die opgroeien in deprivatie,² lopen drie keer meer risico om niet gezond te zijn. De gevolgen dragen ze soms hun hele leven met zich mee. Die kinderen hebben verhoudingsgewijs ook meer niet-ingevulde medische behoeften.³ De continue zorgen, stress en vaak angst van kinderen in slechte of onzekere huisvestingssituaties legt ook druk op hun mentale gezondheid.

Artikel 26: Recht op sociale zekerheid

Artikel 26 erkent het recht van kinderen op sociale zekerheid en bijstand. In situaties van armoede, waar toegang tot degelijke huisvesting vaak een probleem is, moet de overheid tussenbeide komen om dat recht te garanderen. Dat betekent dat de overheid gezinnen die het financieel moeilijk hebben moet ondersteunen om hun woonsituatie te verbeteren, zodat kinderen in een omgeving kunnen wonen die hun welzijn niet in de weg staat.

¹ Zie ook de open brief van de Woonzaak, waarin artsen daarover aan de alarmbel trekken: <https://www.woonzaak.be/open-brief/>

² De Europese indicator die specifieke deprivatie van kinderen meet, meet de dagelijkse moeilijkheden van kinderen. Die kunnen verschillen van die van hun ouders. De indicator is gebaseerd op de toegang tot 17 items die essentieel zijn voor een gezonde en evenwichtige ontwikkeling van elk kind dat opgroeit in Europa. Heeft het kind twee paar schoenen? Kan het soms vriendjes uitnodigen thuis? Is de woning degelijk verwarmd? Een kind wordt beschouwd als gedepriveerd als het minstens 3 van die 17 items niet heeft.

³ Guio en Van Lancker (2023) *Deprivatie bij kinderen in België en zijn gewesten: wat zeggen de nieuwe data?* Een uitgave van de Koning Boudewijnstichting

Artikel 27: Recht op een toereikende levensstandaard

Artikel 27 benadrukt dat elk kind recht heeft op een levensstandaard die hoog genoeg is voor hun fysieke, mentale, spirituele, morele en sociale ontwikkeling. De verantwoordelijkheid ligt primair bij de ouders of verzorgers om ervoor te zorgen dat het kind die levensstandaard bereikt, maar de overheid moet ouders of verzorgers ondersteunen als ze daar zelf niet in slagen.

Wonen is essentieel voor die levensstandaard: alleen in een veilige, stabiele woonsituatie kunnen kinderen optimaal groeien en ontwikkelen. Artikel 27 verplicht de overheid om gezinnen te ondersteunen met huisvesting als dat nodig is, zodat kinderen niet in ongezonde, onveilige of onstabiele omstandigheden wonen.

Artikel 28: Recht op onderwijs

Er is een sterk verband tussen het recht op wonen en het recht van het kind op onderwijs, want een stabiele en veilige woonomgeving is een essentiële voorwaarde om te kunnen leren. De huisvesting beïnvloedt niet alleen of kinderen naar school kunnen gaan, maar ook hun schoolprestaties.

Overbevolkte en lawaaierige woningen bieden kinderen geen rustige plek om hun huiswerk te maken of te studeren. Dat kan hun leerprestaties fors ondermijnen. Een gebrekkige, vochtige of ongezonde woning kan de fysieke gezondheid van een kind schaden, wat leidt tot meer ziekteverzuim en verminderde schoolprestaties. Stress door de woonsituatie maakt ook dat er niet altijd plaats is in het hoofd van kinderen om te leren, te lezen, te schrijven en te rekenen. Het kan hun concentratie, motivatie en leervermogen op school negatief beïnvloeden.

Artikel 31: Recht op vrije tijd en ontspanning

Kinderen hebben recht op rust en vrije tijd en moeten kunnen spelen. Daar hebben ze plaats voor nodig, in huis en in de buurt. Een plekje om zich even af te zonderen, een tuin of pleintje in de buurt om te bewegen. Verschillende items in de indicator voor deprivatie bij kinderen, verwijzen daar ook naar. Is er in de buurt een plek voor ontspanning buiten? Kun je soms vriendjes uitnodigen om te spelen of samen te eten? Soms zijn ouders en kinderen zo verlegen over hun woonsituatie dat ze dat niet zien zitten.

Conclusie: overheden moeten een woonbeleid voeren dat rekening houdt met de rechten van kinderen

Wonen mag geen hinderpaal zijn voor de toegang van kinderen tot onderwijs, gezondheidszorg of een stabiele sociale omgeving. Het beleid moet bij huisvestingsproblemen zoals dakloosheid of ongeschikte woningen altijd prioritair het welzijn van kinderen waarborgen.

Het VN-Kinderrechtencomité toonde zich in zijn laatste slotbeschouwingen over België bezorgd over 'de omvang van ontoereikende huisvesting, dakloosheid en gedwongen uitzettingen, alsmede de bezuinigingen op de sociale voorzieningen die sommige kinderen kwetsbaar maken voor bedelarij'. Het dringt erop aan dat België 'zijn inspanningen opvoert om komaf te maken met kinderarmoede, en met name: [onder andere] ervoor te zorgen dat alle kinderen in de Verdragsstaat recht hebben op adequate huisvesting'.⁴

⁴ VN Slotbeschouwingen 5^e en 6^e rapport België, 28 februari 2019: <https://www.vlaanderen.be/cjm/sites/default/files/2020-06/VN-Slotbeschouwingen-5de-6de-rapport-Belgie.pdf>

1.2. Wachten duurt langer voor een kind

Tijd heeft een andere betekenis en impact voor kinderen dan voor volwassenen. Jaren wachten op degelijke huisvesting is voor een kind veel ingrijpender om verschillende redenen:

Relatieve tijdservaring

Kinderen beleven tijd fundamenteel anders dan volwassenen, en dat verschil heeft te maken met biologische, cognitieve, emotionele en sociale factoren. Kinderen zijn hun tijdsbesef nog aan het ontwikkelen. Ze leren geleidelijk wat 'een uur', 'morgen' of 'volgende week' betekent. Voor jonge kinderen bestaat de wereld vooral uit hier en nu. Abstracte concepten van verleden, heden en toekomst zijn moeilijker te vatten. Volwassenen kunnen gebeurtenissen in de tijd plaatsen dankzij hun uitgebreide levenservaring en herinneringen. Kinderen hebben een korter verleden om op terug te kijken. Daardoor kunnen ze gebeurtenissen moeilijker ordenen in een tijdslijn.

Voor kinderen lijkt de tijd langzamer te gaan omdat ze minder ervaring hebben met het concept van tijd in het algemeen. Een kind ervaart een jaar als lang, veel langer dan een volwassene. Voor een 10-jarige is een periode van vijf jaar de helft van zijn leven. Voor een volwassene van 40 jaar is diezelfde periode maar een achtste van zijn leven. Voor een kind duurt acht jaar moeten wachten op degelijke huisvesting eindelijk lang.

Kritische ontwikkelingsfasen

De kinderjaren zijn cruciaal voor de fysieke, emotionele en cognitieve ontwikkeling. Een stabiele omgeving is belangrijk voor de groei en het welzijn van een kind. Lang leven in een onveilige of onstabiele woonsituatie, zoals tijdelijke of ondermaatse huisvesting, is niet alleen moeilijk voor kinderen nu, maar kan ook een blijvend effect hebben op hun ontwikkeling:

- **Veiligheid:** Kinderen hebben een veilige en stabiele thuis nodig om zich emotioneel veilig te voelen. Als ze zich zorgen maken over hun leefomstandigheden, kan dat leiden tot stress, angst en onzekerheid, wat hun zelfvertrouwen en emotionele ontwikkeling kan schaden.
- **Schoolprestaties en sociale ontwikkeling:** Kinderen in een onzekere woonsituatie hebben vaker moeite om zich te concentreren op school of om stabiele vriendschappen op te bouwen. Verhuizen of in onzekerheid leven kan leiden tot vaak wisselen van school of buurt, wat hun sociale banden en hun schooltraject verstoort.

Vorming van identiteit

Kinderen ontwikkelen hun zelfbeeld en identiteit grotendeels door hun omgeving, waaronder hun thuis en de mensen in hun omgeving. Als die omgeving voortdurend verandert, bijvoorbeeld door slechte huisvesting, kunnen ze het gevoel krijgen dat ze nergens 'thuishoren'.

2. Bestaande sociale woningen garanderen te weinig het recht op wonen voor kinderen

2.1. Sociale woningen zijn een onmisbare schakel in het bredere huisvestingslandschap

De private huur- en koopmarkt is voor veel mensen met lagere inkomens vaak financieel onbereikbaar.⁵ Er zal altijd een groep mensen zijn die door lage inkomens, werkloosheid, ziekte, discriminatie, ouderdom of andere kwetsbaarheden niet mee kan op die markt. Sociale huisvesting biedt een permanent vangnet.

Sociaal wonen geeft kwetsbare groepen toegang tot betaalbare woningen, met huurprijzen die gebaseerd zijn op het inkomen, waardoor een kleiner deel van het budget naar huisvesting moet gaan. Dat aandeel van het besteedbaar huishoudinkomen dat naar woonuitgaven gaat, heet de *woonquote*. Meestal geldt als norm 30%. Huishoudens in armoede in Vlaanderen besteden volgens het Vlaamse Armoederapport tot wel 50% van hun inkomen aan wonen. De SERV⁶ stelde vast dat de woonquote van 30% bij private huurders in 52% van de gevallen overschreden wordt. De meest kwetsbare groepen wonen bovendien vaak in woningen met lagere energie-efficiëntie, wat ook nog leidt tot hogere kosten voor verwarming en elektriciteit.

Zonder sociaal wonen lopen veel gezinnen het risico op huurschulden, uithuiszetting of zelfs dakloosheid, omdat de private markt vaak geen betaalbare opties biedt. In periodes van woningtekorten, zoals nu in Vlaanderen, stijgen de huur- en koopprijzen, wat huisvesting ontoegankelijk maakt voor mensen met een laag of in sommige regio's zelfs middeninkomen. Sociaal wonen biedt een stabiel en voorspelbaar alternatief, omdat het minder onderhevig is aan de marktdynamiek. Een extra voordeel is dat je systematisch en op grotere schaal kunt zorgen voor hoogwaardige, gezonde, goed geïsoleerde en duurzame woningen.

Als er geen afdoend aanbod is van sociale woningen, zoeken mensen hun toevlucht tot woningen op de privémarkt die die naam onwaardig zijn. Of ze vallen terug op goodwill van kennissen of familie, garageboxen, kraakpanden.

Jeugdwelzijnswerkers vertellen ons

'Elke dag is er wel een confrontatie met kinderen die in angst leven om weer te moeten verhuizen, die leven in een huis vol tochtgaten, een dak met gaten.

Hoe gaat een kind van 9 om met de wetenschap dat er muizen in huis rondlopen? Dat er schimmel achter de muur kruipt? Dat hij niet weet waar hij morgen zal slapen?'

Sociaal wonen is een van de belangrijkste instrumenten die de Vlaamse overheid in handen heeft om armoede te bestrijden en sociale bescherming te bieden. Voor gezinnen met lage inkomens betekent toegang tot sociale huisvesting dat ze niet gedwongen worden om een te groot deel van hun inkomen uit te geven aan huur, waardoor ze uit de armoedeval kunnen komen en hun financiële stabiliteit kunnen vergroten. Dat heeft een positief effect op hun levenskwaliteit en helpt ze om toegang te krijgen tot andere essentiële diensten.

⁵ Zie bijvoorbeeld De Decker, P. (2021) *Alleen maar winst met een investeringsrevolutie in sociaal wonen*, Ruimte & Maatschappij.

⁶ SERV (2024), *Rapport Wonen in Vlaanderen – Uitdagingen vanuit sociaal-economisch perspectief*. [SERV_20240429_woonproblematiek_RAP.pdf](#)

Dat neemt niet weg dat je de woningnood niet helemaal op korte termijn kunt oplossen met sociale huisvesting. Het is cruciaal om gelijktijdig de toegang tot en de woonkwaliteit van private huurwoningen te verbeteren, omdat gezinnen met een armoedeachtergrond daar soms jaren op aangewezen zijn. Het conformiteitsattest gecombineerd met woningsinspecties kan helpen om de algemene woonsituatie te verbeteren.

2.2. Wel een derde van wie wacht op een sociale woning is minderjarig

Momenteel staan 199.085 kandidaat-huurdersgezinnen op de wachtlijst. Dat waren er nooit eerder zo veel.⁷ Die mensen huren nu noodgedwongen op de private huurmarkt, met meer woononzekerheid, vaak slechte woningkwaliteit en hoge huurprijzen.

Een huishouden bestaat meestal uit meer personen. Zo blijkt dat er in totaal 443.569 personen aan het wachten zijn op een sociale woning. Uit eerdere analyses bleek dat 1 op de 3 kinderen zijn.⁸

In Vlaanderen is 8,5% van de kinderen gedepriveerd. Dat zijn bijna 112.000 kinderen. Amper 25% van de gedepriveerde kinderen woont in een sociale woning. 75% heeft daar dus in de praktijk geen toegang toe.

2.3. Hoe groter het gezin, hoe langer wachten

De gemiddelde wachttermijn voor een sociale huurwoning is bijna vier jaar in Vlaanderen. Voor gezinnen met drie of meer kinderen zijn de wachttermijnen doorgaans langer, gemiddeld meer dan vijf jaar (cijfers van eind 2023). Grotere gezinnen (vanaf vier gezinsleden) die volgens de bezettingsnorm aanspraak maken op een woning met minstens vier slaapkamers, maken 25% uit van de kandidaat-huurders, maar de woonmaatschappijen hebben maar 6,4% woningen in hun patrimonium met vier slaapkamers of meer.

Eén kandidaat-referentiehurder staat voor een groter gezin waardoor het recht op wonen en goede huisvesting voor vaak jonge kinderen jaren in het gedrang komt. We horen het vaker: een groot gezin dat financieel zwak staat, kan bijna niet terecht op de private huurmarkt. De grotere conforme woningen⁹ hebben een te hoge huurprijs. Op de sociale huurmarkt is het aanbod dan weer te klein.

2.3.1. Maak de wachttijden voor kandidaat-huurders transparant

Mensen weten niet wanneer ze aan de beurt kunnen komen en wat hun kansen zijn om binnen een redelijke termijn een toewijzing te mogen verwachten. Het centraal inschrijvingsregister voor de sociale huur (CIR) blijft een black box voor wie in de wachtkamer zit.¹⁰

⁷ De data die we gebruiken zijn afkomstig van Wonen in Vlaanderen, uit het nieuwsbericht van april 2025 (<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/nieuws/aantal-kandidaat-huurders-in-vlaanderen-cijfers>). Voor de leeftijdsuitsplitsing gebruiken we de analyse op eerdere gegevens, door het Vlaams Huurdersplatform gepubliceerd op hun website op 28 juni 2024: <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/wie-staat-op-de-wachtlijst-voor-een-sociale-woning/>

⁸ Heylen, K. (2019). *Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt*. Leuven: Steunpunt Wonen.

⁹ Een conforme woning is een woning die voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen die wettelijk vastgelegd zijn, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Als een woning gecontroleerd wordt en geschikt bevonden, krijgt ze een conformiteitsattest. Een derde van de lokale besturen in Vlaanderen verplicht al een conformiteitsattest voor huurwoningen.

¹⁰ Vlaamse Ombudsdienst (2025) *Continuïteit in verandering – jaarverslag 2024*

We bevelen aan om de wachttijden voor kandidaat-huurlers transparant te maken via open communicatie en regelmatige updates. Dat kan via de website of het CIR, maar ook kandidaatgericht via persoonlijk contact. Het CIR moet huurders laten zien waar ze staan op de wachtlijst en wat de verwachte wachttijd is. Het CIR kan perfect verklaren waarom sommige kandidaten plots hoger komen in de rangorde. Zorg dat alle actoren consistent zijn in de informatie die ze geven.

2.3.2. Vergroot prioritair het aanbod van sociale woningen voor grotere gezinnen

De bouwprogramma's en subsidies voor sociaal wonen moeten rekening houden met demografische prognoses en veranderingen in de samenstelling van huishoudens. Wij bevelen aan om het aanbod van sociale woningen voor grotere gezinnen te verhogen. Dat kan onder andere door gebouwen om te vormen tot grotere wooneenheden, door woonmaatschappijen flexibel te laten omgaan met hun patrimonium om grotere wooneenheden te creëren én door te voorzien in uitdrukkelijke, specifieke stimulansen voor woonmaatschappijen om woningen toe te wijzen aan grotere gezinnen in woonnood.

2.4. Zorg dat de sociale woonmaatschappijen en promotoren waarmee ze samenwerken effectief werken aan de meest geschikte woonoplossingen

De vorige Vlaamse Regering herstructureerde in 2023 de sociale huisvestingssector. De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren vervelden tot 41 woonmaatschappijen. De reorganisatie vertraagde onmiskenbaar de toewijzing, de renovatie en de nodige bouw van sociale woningen. De lokale besturen zijn vertegenwoordigd in de Regionale Woonmaatschappijen (RWM's) via een bestuursmandaat. Gemeenten en steden zetelen in de raad van bestuur van de Regionale Woonmaatschappijen. Daardoor hebben ze direct invloed op beslissingen over sociale huisvestingsprojecten en lokaal woonbeleid. Hoe groot de invloed van een gemeente is, kan variëren afhankelijk van de grootte en het aantal sociale woningen in de gemeente.

We pleiten voor een sterke coördinatie op Vlaams niveau, om erop toe te zien dat elke woonmaatschappij genoeg investeert in sociale huisvesting, en dat ook op zo'n manier doet dat de promotoren met wie ze samenwerken effectief zorgen voor de meest geschikte woonoplossingen. De Vlaamse overheid moet via regelgeving, toezicht en financiering genoeg zicht hebben en invloed uitoefenen op hoe sociale woonmaatschappijen in de praktijk opereren.

Sinds maart 2024 kwam er door de hervormingen ook één centrale wachtlijst, het zogenaamde CIR of centraal inschrijvingsregister. Er werd van de kandidaat-sociale huurders verwacht dat zij hun dossier 'valideerden' en 'actualiseerden'. Het CIR zit volop op het digitale spoor om dat te doen, maar in principe was er ook een parallelle mogelijkheid om dat rechtstreeks bij de woonmaatschappij te doen. Lokale sociale organisaties informeren en begeleiden massaal mensen, zodat zo weinig mogelijk mensen hun plaats op de wachtlijst voor een sociale woning zouden verliezen door de invoering van het CIR. Sinds de start van het centraal inschrijvingsregister op 18 maart 2024 zijn er 146.763 herbevestigde inschrijvingen en 52.322 nieuwe inschrijvingen. Er werden bij de validatie en actualisatie van de inschrijvingen 38.801 kandidatendossiers geschrapt.¹¹ Het zou interessant zijn om te weten waarom die geschrapt zijn.

¹¹ Die actuele cijfers werden vrijgegeven door Wonen in Vlaanderen in een nieuwsbericht van 10 april 2025 op de website: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/nieuws/aantal-kandidaat-huurders-in-vlaanderen-cijfers>

3. Grote gezinnen ondervinden extra moeilijkheden door de regels over maximale bezetting van sociale woningen

3.1. Versoepel de regels over rationele bezetting en zorg dat verschillen tussen de woonregio's te verantwoorden zijn

Boven op de geschetste moeilijkheden voor gezinnen op de woningmarkt tonen meldingen bij zowel de Vlaamse Ombudsdienst als het Kinderrechtencommissariaat hoe de autonome invulling en enge toepassing van de regels over rationele bezetting van sociale woningen een extra drempel opwerpen voor gezinnen bij de toewijzing van een sociale woning, zeker voor grotere gezinnen.

De toewijzing van een sociale huurwoning gebeurt op basis van een strikt reglementair kader. Een van die regels is de voorwaarde van 'rationele bezetting' (Besluit Vlaamse Codex Wonen, art. 6.16 lid 1) om een sociale woning toe te wijzen. Die rationele bezetting houdt rekening met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van die personen. Het principe van rationele bezetting moet dus optimaal gebruik van het sociaal woonpatrimonium toelaten: kleine gezinnen krijgen kleine woningen toegewezen, grote gezinnen grote.

Het is aan de woonmaatschappijen om in hun intern huurreglement te bepalen wat de rationele bezetting is van de woningen in hun patrimonium. Uiteraard binnen de contouren van de Vlaamse Codex Wonen en de bepalingen over overbewoning.

Woonmaatschappijen interpreteren heel verschillend wat het betekent om een woning passend te bezetten. Sommige woonmaatschappijen bepalen alleen maar een ondergrens om een minimale bezetting van het patrimonium te garanderen. Andere woonmaatschappijen reguleren sterk de maximale bezetting van een woning. Ze bepalen bijvoorbeeld dat kinderen geen kamer mogen delen of dat alleen kinderen onder een bepaalde leeftijd of van een bepaald geslacht een kamer mogen delen. Die verdere beperkingen op de maximale bezetting van een woning, boven op de regels voor overbezetting, benadelen de vele gezinnen op de wachtlijst disproportioneel en leiden voor sommige gezinnen tot een eindeloze wachttijd zonder realistisch vooruitzicht op een sociale woning.

Het verhaal van twee gezinnen illustreert dat.

Gezin met zeven kinderen zit vast tussen geen geschikte sociale woning en regels van lokale binding

Die melding werd ook al aangekaart in het jaarverslag 2023 van de Vlaamse Ombudsdienst en gaat over een gezin met vijf kleine kinderen. Op het moment van hun melding leeft het gezin in een tweekamerappartement van slechte kwaliteit op de private markt. Een van de kinderen raakte zelfs al gewond omdat ze moeten koken in een ruimte waar ze ook slapen. Het gezin staat al jaren op de wachtlijst voor een sociale woning. Volgens het interne huurreglement van hun woonmaatschappij komt het gezin alleen in aanmerking voor een woning met vijf slaapkamers. Maar de woonmaatschappij heeft in hun gemeente geen woningen die zo groot zijn. Afwijken van de rationele bezetting en met instemming van een gezin een woning met drie of vier slaapkamers toewijzen, is niet mogelijk.

In een buurgemeente verhuurt de woonmaatschappij wél woningen met vijf slaapkamers, maar als die al vrijkomen binnen een nuttige termijn, moet het gezin eerst opnieuw lokale binding opbouwen en dus nu al verhuizen naar die gemeente. Als ze verhuizen, verliezen ze wel hun sterke lokale netwerk met onder andere kostbaar opgebouwd vertrouwen in de school van de kinderen die extra zorg nodig hebben. Dat gezin kan dus geen hoop koesteren op de toewijzing van een sociale woning en werd doorverwezen naar de private markt.

Gezin met vier kinderen kan alleen maar kandidaat zijn voor een sociale woning met vijf slaapkamers

Een tweede melding gaat over een gezin met vier kinderen in een buitenwijk van een Vlaamse centrumstad. Het gezin zoekt dringend een nieuwe woning omdat moeder recent blind werd en hun huidige kleine huurwoning onder andere door de open, steile trap gevaarlijk is voor haar. Hun zoektocht naar een nieuwe woning loopt extra moeilijk door de beperking van moeder: ze kan zich niet meer verplaatsen over grote afstanden om de kinderen naar school te brengen of boodschappen te doen. Een betaalbare woning vinden op de private huurmarkt die aan alle voorwaarden voldoet lijkt een onmogelijke opgave. Het gezin krijgt van de woonmaatschappij te horen dat ze zich alleen kandidaat kunnen stellen voor een woning met vijf slaapkamers en dat die woningen schaars zijn. Navraag door de Vlaamse Ombudsdienst leert zelfs dat die woningen zowat altijd toegewezen worden aan gezinnen die intern moeten muteren omdat hun bestaande sociale woning te klein werd en dat er zo goed als geen kans is op toewijzing aan een gezin dat nu nog niet huurt bij de woonmaatschappij.

Op basis van de meldingen van gezinnen op de wachtlijst en de rol die het criterium van rationele bezetting daar vaak in heeft, startten we in de zomer van 2024 met een screening van de bepalingen over rationele bezetting van alle 41 woonmaatschappijen.

3.1.1. Maak regels over rationele bezetting helder en vlot raadpleegbaar

Een eerste pijnpunt werd al snel duidelijk. Bij veel woonmaatschappijen is het beleid over rationele bezetting moeilijk terug te vinden op de website. Een woonmaatschappij moet haar invulling van het begrip rationele bezetting opnemen in het intern huurreglement (Besluit Vlaamse Codex Wonen, art. 6.16, lid 2). Een document waarvan datzelfde Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat het een openbaar document is. In 2024 was op ongeveer 1 van de 3 bezochte websites van woonmaatschappijen het intern huurreglement niet terug te vinden. In 2025 zien we wat beterschap voor de publicatie van het intern huurreglement op de website van de woonmaatschappij, maar het blijft toch ver zoeken. Terwijl die regels ontzettend belangrijk zijn voor een gezin om zijn kansen op een sociale woning te kunnen inschatten.

De Vlaamse Ombudsdienst verwees in recente jaarverslagen ook naar de verschillende toewijzingsreglementen bij woonmaatschappijen, met soms nog aparte regels per gemeente in het werkgebied. 'Niet alleen het jarenlang moeten wachten, maar ook de onvoorspelbaarheid en ondoorzichtigheid van het systeem, geven de indruk dat wachtenden een speelbal van het lot zijn en dat toewijzing arbitrair verloopt, hoezeer dat in de realiteit ook niet het geval is. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen moeten een open boek zijn, zeker voor wachtenden en hun hulpverleners. Ook de woonmaatschappijen moeten daarover goed kunnen informeren.'

3.1.2. Maak de regels over bezetting van sociale woningen door grote gezinnen flexibeler

Een tweede pijnpunt zijn de vele beperkingen van de maximale bezetting van sociale huurwoningen bovenop de al bestaande regels in de Vlaamse Codex Wonen over overbezetting en overbewoning.¹² Dat dwingt gezinnen zich kandidaat te stellen voor een woning die de woonmaatschappij voor hen definieert als groot genoeg. Vaak zijn die grotere woningen schaars waardoor hun wachttijd oploopt. In het patrimonium zitten vaak meer woningen met drie dan met vier slaapkamers, en meer met vier dan met vijf slaapkamers. Meestal geldt: hoe kleiner de woning, hoe korter de wachttijd.

We maken het plaatje concreet met een voorbeeld: de stad Turnhout heeft 590 woningen met drie slaapkamers, 81 met vier en 17 met vijf slaapkamers.

Er zijn beperkingen op basis van veel verschillende criteria: oppervlakte van de kamer, leeftijd, geslacht.

Dat wordt snel duidelijk met deze **voorbeelden**:

Een gezin met vier kinderen kan zich bij de ene woonmaatschappij alleen maar kandidaat stellen voor een woning met vijf slaapkamers, bij een andere woonmaatschappij voor een woning met vier of vijf slaapkamers, bij nog een andere woonmaatschappij alleen voor drie slaapkamers en bij nog een andere woonmaatschappij voor vijf slaapkamers, behalve als er kinderen zijn onder 6 jaar en van hetzelfde geslacht die een kamer kunnen delen.

Een gezin van twee ouders met twee gezamenlijke kinderen en drie kinderen uit een vorig huwelijk die om de week in de woning aanwezig zijn kan zich bij de ene woonmaatschappij alleen maar opgeven voor een woning met vier slaapkamers, bij een andere huisvestingsmaatschappij voor een woning met drie slaapkamers en bij nog een andere maatschappij alleen maar voor woningen met vijf slaapkamers. In het geval van co-ouderschap hebben de ouders bovendien de mogelijkheid om te vragen de kinderen die niet voltijds in de woning verblijven niet mee te tellen om de rationele bezetting te bepalen, al verblijven die kinderen vaak wel regelmatig in de huurwoning.

Een gezin van een alleenstaande ouder, een grootmoeder en twee kinderen moet zich kandidaat stellen voor een woning met vier slaapkamers, behalve als hun woonmaatschappij toelaat dat de twee kinderen een kamer delen. Bij de ene woonmaatschappij kan dat niet, bij de andere wel en bij nog andere woonmaatschappijen alleen als de kinderen van hetzelfde geslacht zijn, jonger dan een bepaalde leeftijd, of als het gaat om een slaapkamer van een minimumaantal vierkante meter. Bij de ene woonmaatschappij kunnen kinderen een kamer delen als die minstens 10m² groot is, bij een andere woonmaatschappij ligt de grens op 12m².

Er is ook een woonmaatschappij die uitdrukkelijk bepaalt dat **gezinnen van meer dan zeven personen** alleen ingeschreven worden om hun recht op de huurpremie te garanderen, maar dat er voor hen geen woningaanbod beschikbaar is.

3.1.3. Breng alleen criteria in rekening die relevant zijn en laat andere beslissingen over aan het gezin

Woonmaatschappijen vullen het begrip 'rationele bezetting' zelf in en zijn bovendien niet verplicht de beperkingen te verantwoorden die ze opleggen voor het maximaal gebruik van de huurwoningen.

¹² De normen voor overbezetting en overbewoning in het kader van woningkwaliteit zijn heel basaal. Ze gaan uit van het aantal woonlokalen (leefkamer, keuken en slaapkamers) en de totale netto oppervlakte ervan. Zo volstaat 60-70 m² (netto-oppervlakte woonlokalen) voor een gezin van vijf personen, met vier woonlokalen.

Zo is het helemaal niet duidelijk waarom de ene maatschappij vindt dat er alleen een gepaste bezetting is als elk kind een eigen kamer heeft, of waarom een andere maatschappij van vindt een kamer delen alleen maar kan tot 6 of 10 jaar. Veel beperkingen lijken alvast opgelegd te zijn uit gewoonte of vanuit vooronderstellingen over leefbaarheid zonder dat daarvoor enige wetenschappelijke grondslag is.

De vraag rijst ook of met bepaalde criteria de inmenging van de woonmaatschappijen in het privé- en gezinsleven van de gezinnen niet heel ver gaat. Denk aan criteria over een kamer delen met iemand van hetzelfde geslacht of onder een bepaalde leeftijd. Is het niet aan de ouders om te beslissen of hun kinderen wel of niet een kamer kunnen delen en met wie?

Zo gaan de sociale woningen naar kleinere gezinnen die ze ‘ideaal’ bezetten maar niet naar gezinnen met veel kinderen.

We zien ook betere praktijken: woonmaatschappijen die zich ervan bewust zijn dat die beperkingen over de maximale bezetting mensen uitsluiten. Zij stellen soepeler regels voorop.

Diezelfde regels over rationele bezetting garanderen ook aan gezinnen die al in een sociale woning wonen dat zij bij gezinsuitbreiding een grotere woning kunnen vragen (en dan voorrang krijgen op gezinnen die nog geen sociale woning hebben). We pleiten er niet voor om grotere gezinnen systematisch toe te laten tot veel te kleine woningen. Maar gezien de feitelijke situatie van veel gezinnen op de private huurmarkt is een kleinere sociale woning vaak nog de betere optie: het is niet uitzonderlijk dat gezinnen in een studio wonen.

3.2. Versoepel de toewijzingsregels over lokale binding

Het is buiten de scope van het onderzoek over rationele bezettingsregels, maar we moeten ook wijzen op de effecten van de strengere regels over lokale binding.

‘Kwetsbare mensen en gezinnen, zoals nieuwkomers of mensen die door familiale problemen moeten verhuizen, hebben een minder stabiele woongeschiedenis en dus ook minder lokale binding. Dat zijn juist mensen met een hoge woonneed, maar zij krijgen minder kans op een sociale woning.’¹³

Op die manier is ‘lokale binding’ een beleidsinstrument dat sociale uitsluiting kan bestendigen. Critici wijzen terecht op de spanning met het grondwettelijk recht op wonen. De regels over lokale binding zijn voor grote gezinnen heel contraproductief. Als de sowieso weinige grote sociale woningen niet vrijkomen in de eigen regio, maar er wel een vrijkomt in een regio in de buurt, zou het toch mogelijk moeten zijn dat een gezin zijn lokale binding kan overdragen naar die andere regio.

3.2.1. Laat niet toe dat lokale besturen die regels nog verstrengen naar eigen goeddunken

Vanaf 1 januari 2024 geldt een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel in de sociale huur, zowel voor ingehuurd als voor eigen woningen van de woonmaatschappijen. Voor 80% van de toewijzingen wordt een lokale binding gevraagd die inhoudt dat je voorrang krijgt als je minstens vijf van de laatste tien jaar onafgebroken woont in de gemeente of het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

¹³ Ludo Serrien (24/11/2013) *Minder sociale woningen voor kwetsbare groepen?* <https://sociaal.net/achtergrond/minder-sociale-woningen-voor-kwetsbare-groepen/> en Vlaams Mensenrechteninstituut (25/4/2025) *Reactie beleidsnota wonen 2024-2029* https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/sites/default/files/2025-03/VMRI_Reactie%20beleidsnota%20wonen_20_03_2024.pdf?

De lokale besturen kunnen die voorwaarde nog verstrengen. Het Interfederaal Gelijkekansencentrum Unia stelde in zijn jaarverslag van 2021 al vast dat gemeenten soms heel ver gaan om het begrip lokale binding in te vullen in hun lokaal toewijzingsreglement. Vaak stellen de voorrangsregels dat kandidaat-huurders minstens tien jaar of zelfs sinds hun geboorte (!) in de gemeente moeten wonen. Lokale toewijzingsreglementen kunnen daardoor op gespannen voet staan met de antidiscriminatiewetgeving en met de Europese regelgeving over het vrij verkeer van personen).¹⁴

3.2.2. Bied meer mogelijkheden om versnelde een sociale woning toe te wijzen

Er is ook versnelde toewijzing mogelijk. Dan geldt de regel van de lokale binding niet. Die versnelde toewijzing moet je aanvragen via een welzijns- of gezondheidssector. Maar de woonmaatschappij mag de versnelde toewijzing ook weigeren. Per werkingsgebied of deelgebied wordt 20% van de toewijzingen voorbehouden voor versnelde toewijzingen. Belangrijk om te vermelden is dat die 20% in sommige gebieden een inperking is vergeleken met het vorige systeem.

Deze situaties geven recht op versnelde toewijzing:

- Je bent dak- of thuisloos of dreigt dat te worden. Bijvoorbeeld: je komt binnenkort uit de gevangenis, je verblijft in een nachtopvang, je woont in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning.
- Je bent jonger dan 18 jaar.
- Je woont begeleid zelfstandig of je wilt dat binnenkort gaan doen.
- Je hebt geestelijke gezondheidsproblemen.
- Je woont nu in slechte omstandigheden.
- Je zit in bijzondere sociale omstandigheden, bijvoorbeeld als slachtoffer van huiselijk geweld.

Maar bijvoorbeeld 'je woont nu in slechte omstandigheden', wordt beperkt tot:

- Je woont in een goed dat niet bestemd is voor wonen.
- Je woont in een goed dat onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is.
- Je woont in een goed dat overbewoond is.

Merk op dat gezinnen met jonge kinderen niet in het standaardlijstje staan van doelgroepen voor de versnelde toewijzing van sociale woningen. In de praktijk wordt weleens gesuggereerd dat die eerst naar de daklozenopvang zouden moeten gaan om in aanmerking te komen voor een eventuele versnelde toewijzing. We vinden het onaanvaardbaar kinderen in die situatie te dwingen. Een passage langs de daklozenopvang is traumatiserend, ongeschikt en niet wenselijk voor kinderen.¹⁵ Daar komt nog bij dat een versnelde toewijzing voor een groot gezin weinig betekent als er op korte termijn geen geschikte woning vrijkomt omdat er te weinig grote woningen zijn.

We vinden minderjarige kinderen een factor die versnelde toegang mogelijk zou moeten maken. Maar dan moeten er natuurlijk genoeg woningen zijn. Welke creatieve oplossingen zijn mogelijk om gezinnen met veel kinderen toch toegang te kunnen bieden tot een sociale woning? Denk daarover na. Met samenwerking en daadkracht is veel mogelijk.

Wees ook flexibel voor nieuwe gezinsvormen en laat ruimte in de reglementen om eventueel samen met de gezinnen te denken in termen van oplossingen om zoveel mogelijk kinderen behoorlijk te laten wonen. Overigens vinden we ook dat jongeren die uit de jeugdhulp komen, recht moeten hebben op versnelde toewijzing.

¹⁴ UNIA jaarverslag 2021, p.16. https://www.unia.be/files/Jaarverslag_Unia_2021_NL_def.pdf

¹⁵ Kinderrechtencommissariaat (2016) *(n)ergens kind aan huis: dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief* <https://www.kinderrechten.be/advies/nergens-kind-aan-huis-dak-en-thuisloosheid-vanuit-kindperspectief>

In het vroegere systeem realiseerden de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen samen bijna 30% toewijzingen op basis van een erg hoge en dringende woonneed. De ruimte voor versnelde en dringende toewijzing werd met de nieuwe regelgeving dus drastisch ingeperkt.¹⁶

4. Zorg voor sociale woonoplossingen op korte, middellange en lange termijn

Naast onze aanbevelingen over rationele bezetting en lokale binding als beperkende voorwaarden voor de toegang tot een sociale woning, geven we ook nog deze aanbevelingen mee om de wooncrisis bij gezinnen aan te pakken:

4.1. Ken de huurpremie breder en sneller toe

19.000 mensen, die vier jaar (!) op de wachtlijst staan voor een sociale woning, krijgen elk jaar een bericht omdat ze mogelijk recht hebben op een huurpremie. Van die mensen dienden vorig jaar amper 9.000 een aanvraag in en maar 6.000 kregen die effectief toegekend. In het licht van de 170.000 gezinnen op de wachtlijst is dat een druppel op een hete plaat. Een bredere, snellere en ook automatische toekenning van de huurpremie zou de maatregel in elk geval effectiever maken.¹⁷ Nu zijn er veel voorwaarden voor de toekenning. Zo moet de woning waarin de huurder woont een 'redelijke huurprijs' hebben, en 'geschikt en conform' zijn volgens de woonkwaliteitsnormen. Daardoor vallen net de huurders met de meest precare woonsituatie uit de boot.¹⁸

4.2. Stem het huurpremiestelsel beter af op de woonnoden van grote gezinnen

Het maximale jaarinkomen (2025) om recht te hebben op een sociale woning is 45.952 + 2.569 euro per persoon ten laste. Stel u een alleenstaande mama voor met vier kinderen. Volgens het Agentschap Opgroeien heeft bijna 60% van de gezinnen van eenverdieners minder dan 30.000 euro inkomen per jaar. Onze mama heeft exact dat inkomen. Het bedrag op haar bankrekeningen ligt helaas ruim onder de maximumbedragen van de middelentoets (45.952 euro, te verhogen met 2.569 euro per persoon ten laste). Mama heeft dus duidelijk recht op een sociale woning. Na vier jaar op de wachtlijst heeft ze eindelijk recht op een huurpremie. Die moeder hoopt dat ze met haar vier kinderen en haar 30.000 euro jaarinkomen recht heeft op zo'n 294 euro huurpremie. Dat heeft ze berekend. Alleen: de huurprijs die ze betaalt voor haar huisje dat 'geschikt en conform is' en net groot genoeg voor haar en haar kinderen is 1.200 euro per maand. Het is ook niet dat ze veel andere mogelijkheden had in haar gemeente. Ze mocht al blij zijn dat iemand haar gezin uitkoos om aan te verhuren. Ver verhuizen mag niet, want dan raakt ze haar criterium 'lokale binding' kwijt, en verliest ze haar plek op de wachtlijst. Ze woont in een standaardgemeente. Haar huurprijs voldoet niet aan de vereisten van een 'redelijke huurprijs' (het maximum daarvoor is 1.119,86 euro per maand). Mama heeft dus géén recht op een huurpremie. Ook niet na vier jaar wachten.

¹⁶ Joris Deleenheer, Wim Boone en Deira Derycke (24 november 2023) *Minder sociale woningen voor kwetsbare groepen?*

<https://sociaal.net/achtergrond/minder-sociale-woningen-voor-kwetsbare-groepen/>

¹⁷ Van den Broeck, K., & Vermeir, D. (2023). *Non take-up huurpremie en huursubsidie*. Steunpunt Wonen. <https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/02/Ad-hoc-Non-take-up-huurpremie-huursubsidie-EIND.pdf>

¹⁸ <https://www.netwerktegenarmoede.be/nl/nieuws/2022/vlaams-netwerk-tegen-armoede-stelt-noodplan-voor-in-strijd-tegen-stijgende-huurprijzen>

Wij vragen het huurpremiestelsel af te stemmen op de referentiebudgetten voor Vlaamse gezinnen én meer rekening te houden met de woonnoden van grote gezinnen.

4.3. Zorg voor meer sociale woningen en denk in dat verband creatief en toekomstgericht

Een situatie waarin verschillende kwetsbare groepen tegenover elkaar afgewogen worden om sociale woningen toe te kennen is echt onwenselijk. Er zijn absoluut extra sociale huurwoningen nodig. Te weinig geschikte sociale woningen voor gezinnen is een structureel probleem dat vraagt om een grondige, structurele, maar ook creatieve aanpak.

4.3.1. Ontwikkel een dwingender aanpak voor gemeenten of woonregio's om hun bindend sociaal objectief te bereiken

Het bindend sociaal objectief (BSO) is *sociaal woonaanbod* dat elke gemeente of intergemeentelijke vereniging in Vlaanderen binnen een vastgelegde termijn moet realiseren. Bedoeling is gemeenten te verplichten om minimaal bij te dragen aan oplossingen voor de woonnood. Sommige steden en gemeenten tonen weinig bereidheid of ambitie om ruimte te creëren voor meer sociaal woonaanbod en kwamen daar tot nu toe altijd mee weg. We vinden het positief dat daar nu sancties tegen komen. We hopen dat dat het bouwritme effectief verhoogt en kijken uit naar nieuwe ambitieuze doelstellingen op lange termijn voor elk gebied. We hopen dat die het belang van het kind mee als uitgangspunt nemen.

4.3.2. Bouw en verhuur flexibel

Denk in oplossingen voor grote huishoudens, zoals modulair wonen met verschuifbare wanden. Dan worden de woningen toekomstgericht. Denk ook aan experimenten om bijvoorbeeld twee appartementen naast elkaar ter beschikking te stellen aan grote gezinnen.

4.3.3. Stimuleer woonmaatschappijen om meer in te huren op de private markt en meer betaalbaar woonaanbod te creëren

Grotere private woningen kunnen dan verder sociaal verhuurd worden volgens het SVK-model. Stimuleer woonmaatschappijen om verder en meer in te huren op de private huurmarkt om die woningen dan door te verhuren aan mensen met een laag inkomen. Begeleid verhuurders bij nodige aanpassingen en renovaties en geef daarvoor premies gekoppeld aan de verplichting om een aantal jaar sociaal (geconventioneerd) te verhuren, zoals de Woonraad adviseerde in 2019.¹⁹

Dat model verdient meer ondersteuning. De woonmaatschappijen kunnen dat verder stimuleren, zeker omdat zij daar ook woonbegeleiding van de huurders aan kunnen verbinden. Promoot dat model ook nadrukkelijker bij private verhuurders om die te ontzorgen.

Het grote voordeel is dat maatregelen voor de private huurmarkt op korte termijn al effect kunnen hebben. Belangrijk is wel dat het om en-en gaat: geen verschuiving van middelen voor de bouw van sociale woningen naar de private markt, maar extra investeringen om sneller te kunnen inspelen op de wooncrisis.

¹⁹ Vlaamse Woonraad (september 2019) <https://www.vlaanderen.be/publicaties/geconventioneerd-verhuren-advies-vlaamse-woonraad>

4.4. Pak leegstand aan

4.4.1. Pak leegstand en renovatie van sociale woningen efficiënt aan

Te veel sociale woningen blijven te lang leegstaan, of renovaties slepen jaren aan. In het licht van de huidige wooncrisis is dat onaanvaardbaar. Zowel de frictieleegstand (tussen twee verhuizingen in) als de structurele leegstand (door renovatie of bouwplannen) zijn een doorn in het oog van wie aan het wachten is. Tegelijk moet een sociale huurder die zelf vertrekt drie maanden opzegtermijn respecteren, wat lang is als je de woning al definitief verlaten hebt.

4.4.2. Voer meer controle uit op leegstand van gebouwen in privébezit

Het kan niet dat mensen op straat komen te staan, terwijl een behoorlijk percentage van de gebouwen leegstaat of alleen in theorie bewoond wordt. Vlaanderen moet lokaal meer controles stimuleren en zorgen dat potentiële kleine verhuurders begeleid worden van a tot z, zodat zij hun eigendom zonder zorgen kunnen verhuren tegen een sociaal tarief. Er zijn lokaal mooie voorbeelden waar ruimtes boven winkelpanden bijvoorbeeld sociaal verhuurd worden.

4.5. Besteed in buurten met de grootste noden meer aandacht aan een kindvriendelijke woonomgeving

We pleiten voor meer aandacht voor de impact van de woonomgeving op het welzijn van kinderen. Een kind of jongere moet ruimte krijgen om te groeien en te leven, de kans krijgen om veilig naar school te kunnen, te kunnen spelen, en vrienden te leren kennen.²⁰ Een integrale, participatieve, kindvriendelijke aanpak van de woonomgeving is nodig, zeker waar de huisvestingskwaliteit ondermaats is. Als relatief grote gezinnen op een kleine oppervlakte wonen, kan een aangename buitenruimte een uitlaatklep zijn.

²⁰ Zie ook advies 2302 'wonen' van de Vlaamse Jeugdraad (1 maart 2023) <https://vlaamsejeugdraad.be/nl/adviezen/wonen>