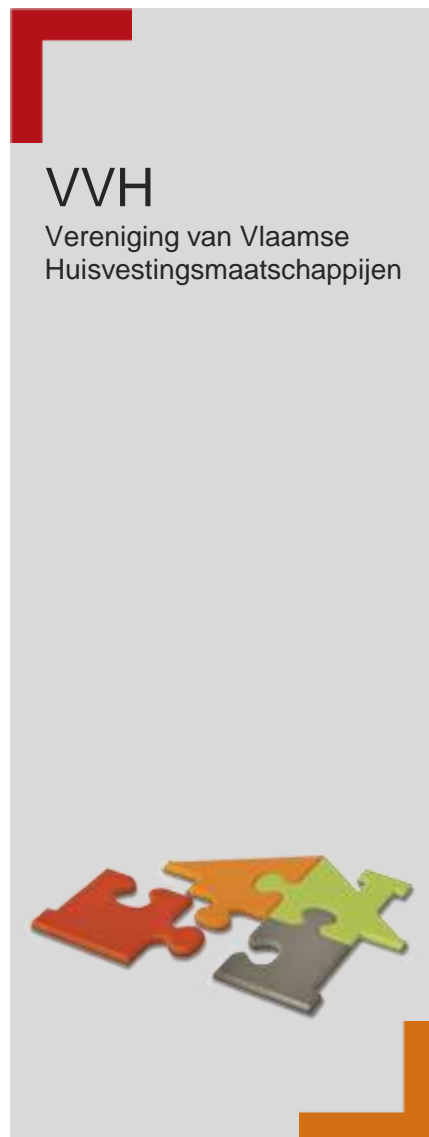


VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen





Lokaal (sociaal) Woonbeleid



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

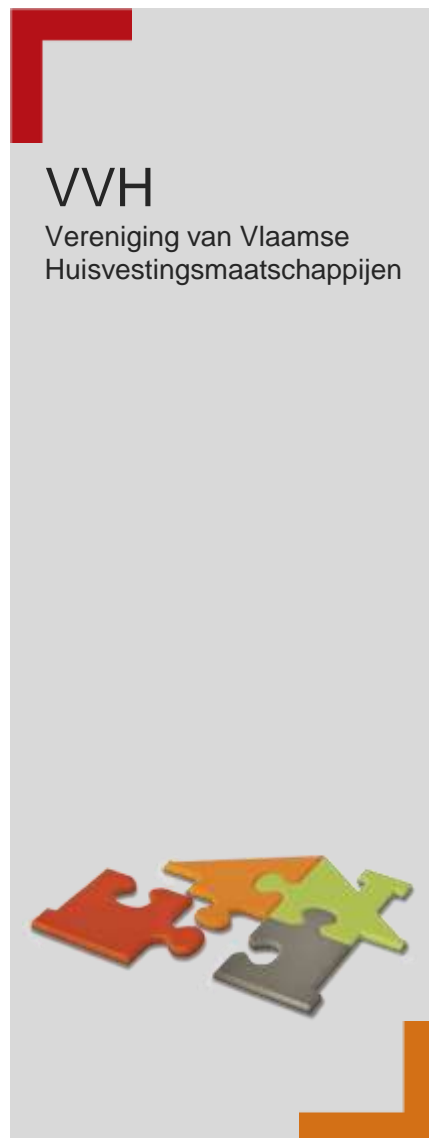
VVH

VVH – Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen VZW (*VLEM*)

Koepelorganisatie van 85 (95)
sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM)

Kerntaken

- Belangenverdediging (& werkgeverskoepel)
- Ledenvereniging
- Communicatie



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

VVH

Björn Mallants

Directeur VVH

bjorn.mallants@vvh.be

Voorzitter overlegplatform sociaal wonen

Lid Vlaamse Woonraad, SARO

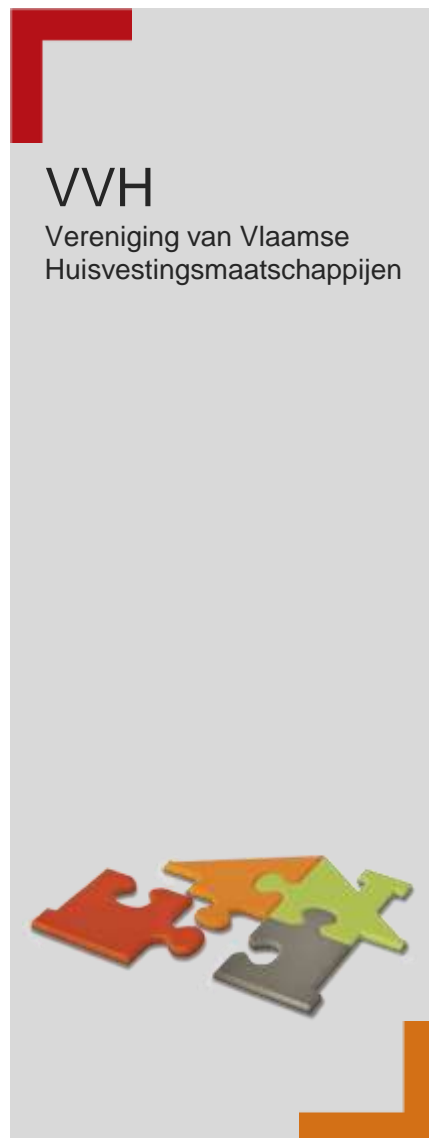
*Ondervoorzitter werkgroep 'markt en
financiering' Housing Europe*

Commissie Wonen Beweging.net

...

5 medewerkers - volledig gefinancierd door
ledenbijdragen

www.vvh.be



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen

Inhoud

Inleiding

Sociaal wonen in Vlaanderen

Vragen



Inleiding





Vlaanderen

is wonen

Welzijn
CAW
Psychiatrie
Fysieke beperking
...

Versnelde toewijzing



GEMEENTE



Toewijzingsregels

SVK's

doelgroepenplannen

Financiering



SHM's

Toezicht en
prestatiebeoordeling
Leefbaarheidsplannen

Bindend Sociaal Objectief



buurtwerk
opbouwwerk

Ruimtelijke planning

project-
ontwikkelaars



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



En zo voort...

Zijn we nog vergeten...

Intergemeentelijke Samenwerking (IGS)

Intercommunales (IOK, WVI, Leiedal,...)

Als maar meer adviezen, betrokken actoren, plannen, nota's,...: vb. brandweer, verkeers-onstluiting, archeologie, erfgoed, watertoets,...

Maar geen reden om moedeloos te worden! Want uiteindelijk maken we voor 150.000 gezinnen het verschil...



Sociaal wonen in Vlaanderen





VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Vaststellingen

Aandeel sociale woningen in Vlaanderen is ontoereikend

WachtlIJst 125.000

Theoretische doelgroep 250.000 (1/2^e private huur)

Maar binnen het beperkte aanbod is sociaal wonen in Vlaanderen (SHM's) wel zeer **efficiënt** en **effectief** (doelmatig en doelgericht)

Effectieve gemiddelde huur = **295 euro/maand**

Effectieve sociale correctie = **285 euro/maand**

En dit vanuit een degressieve herverdeling...

Aanbod ontoereikend

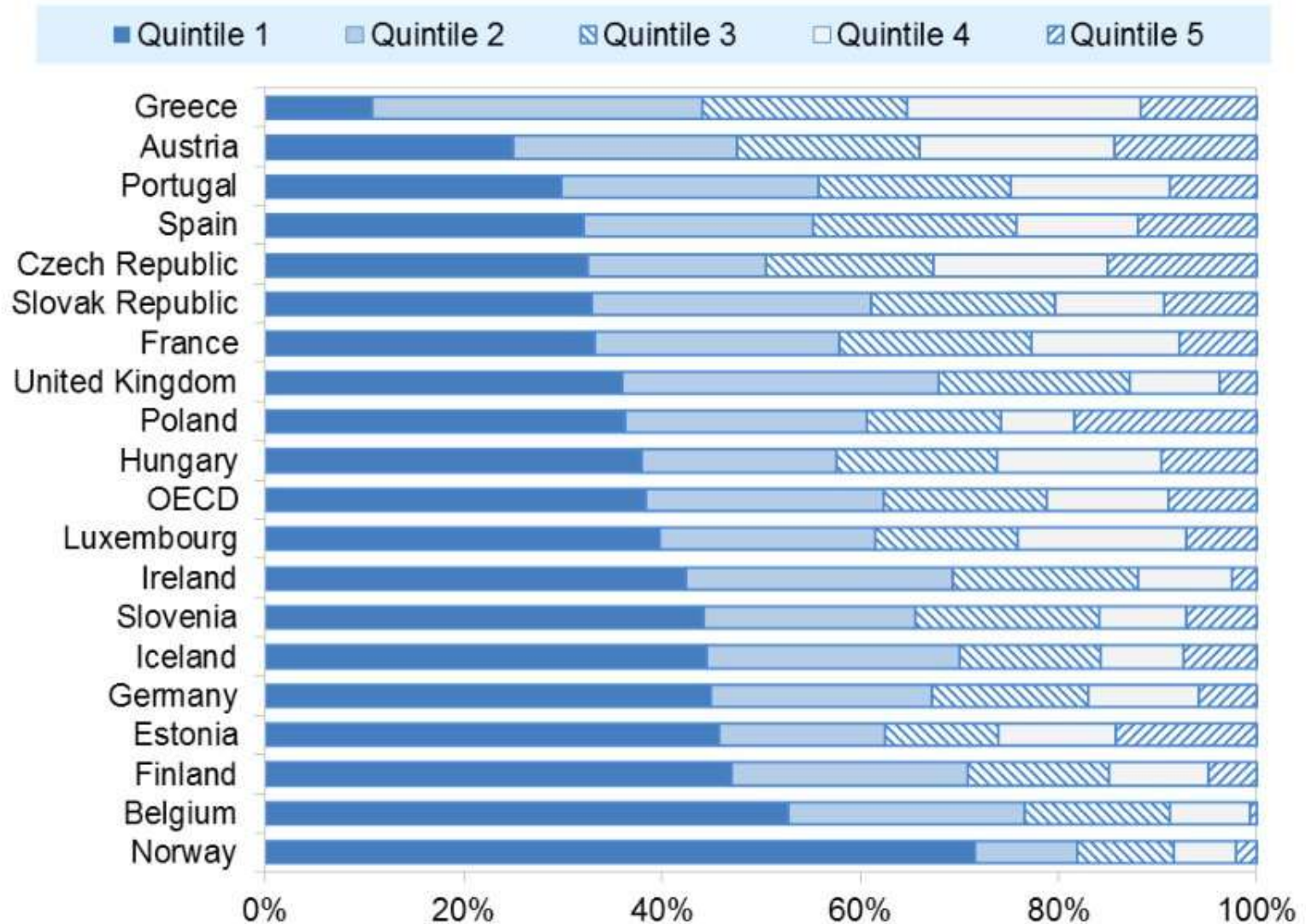


Zittende huurders – per quintiel

Effectief - doelgericht

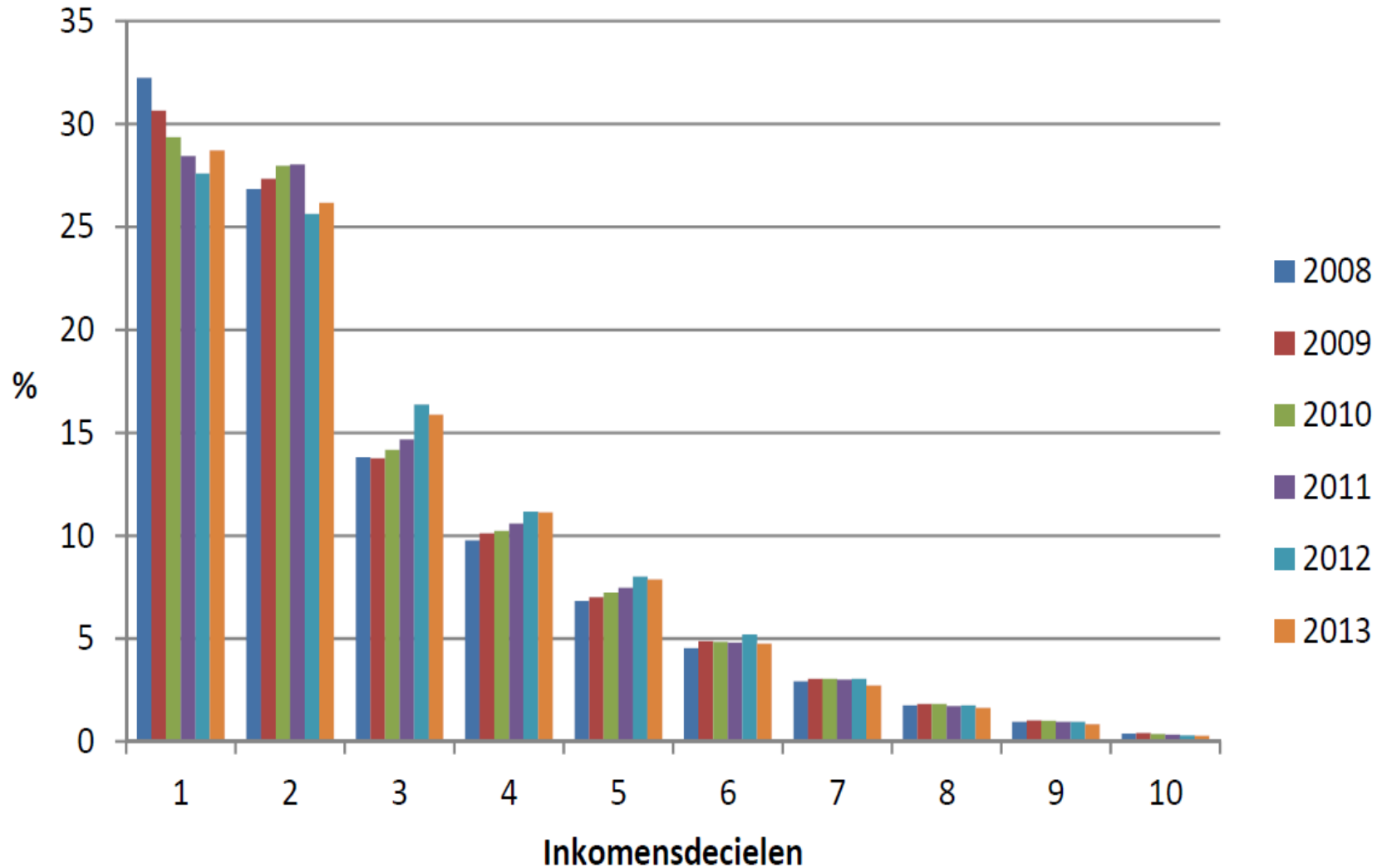
Figure 12. Income distribution of social rental housing tenants in selected OECD countries

Percentage of households in social rental housing by income quintile, 2012

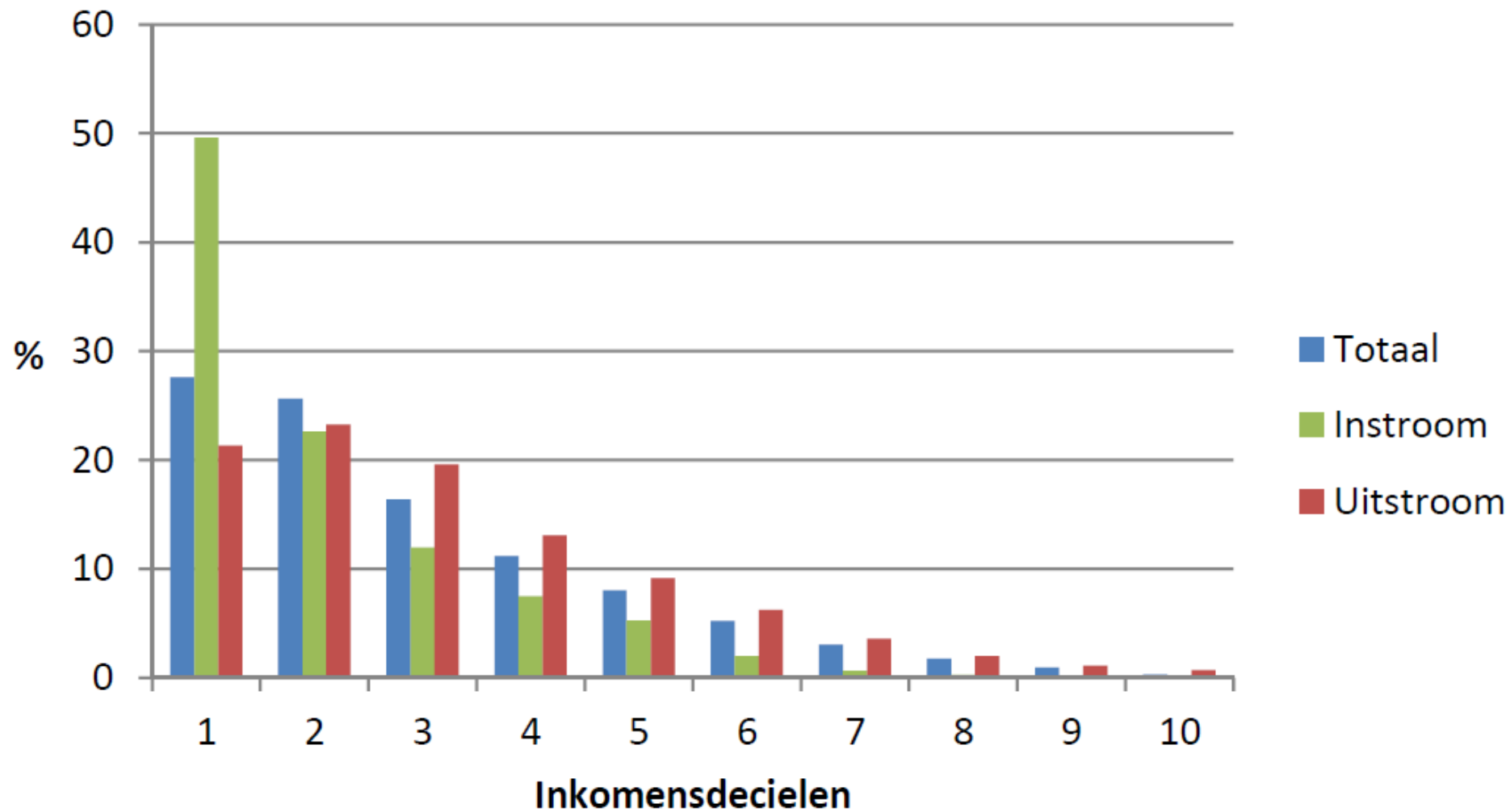


Zittende huurders – per deciel

Effectief - doelgericht

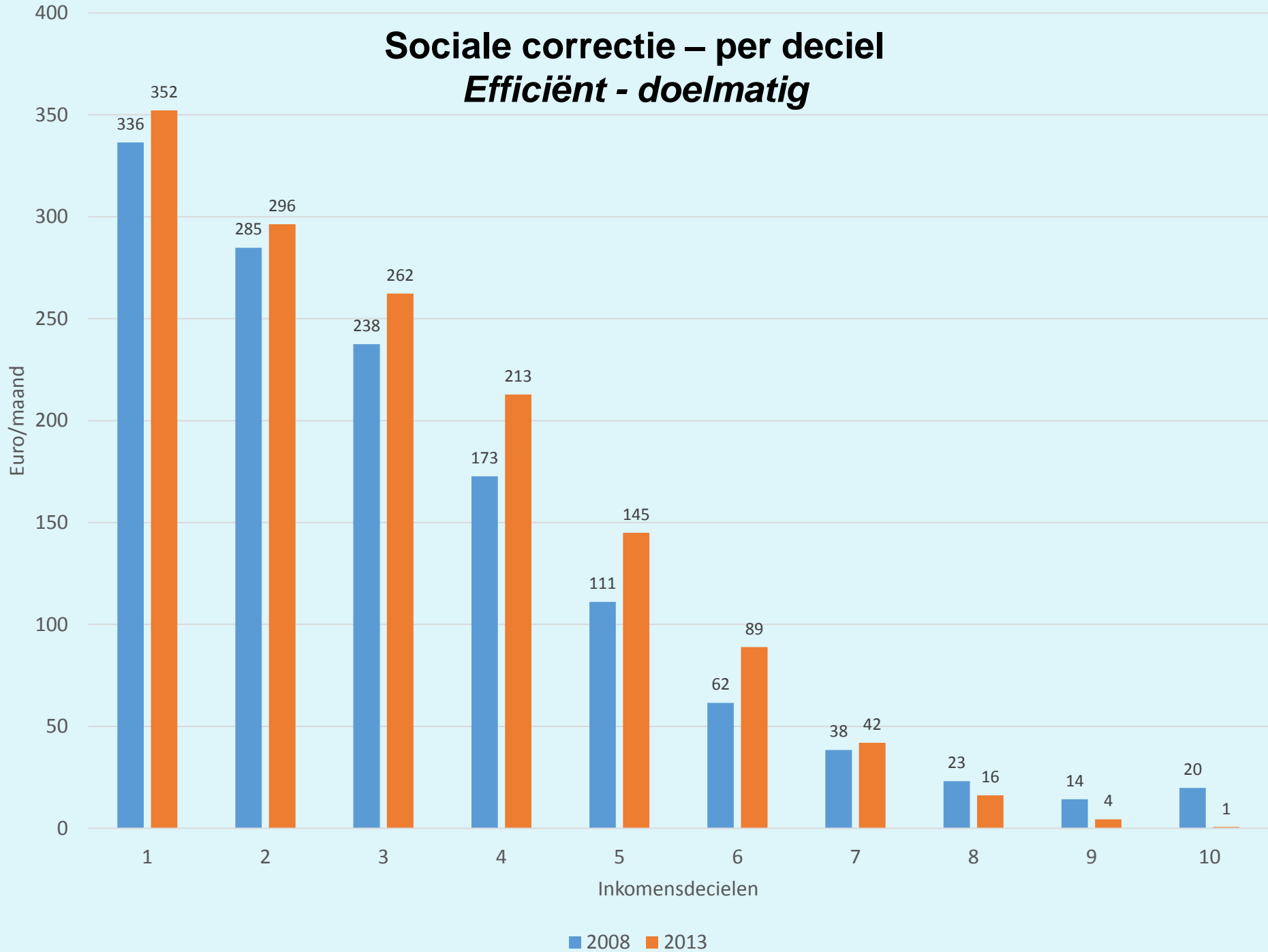


In- en uitstroom – per deciel
Effectief - doelgericht
2012



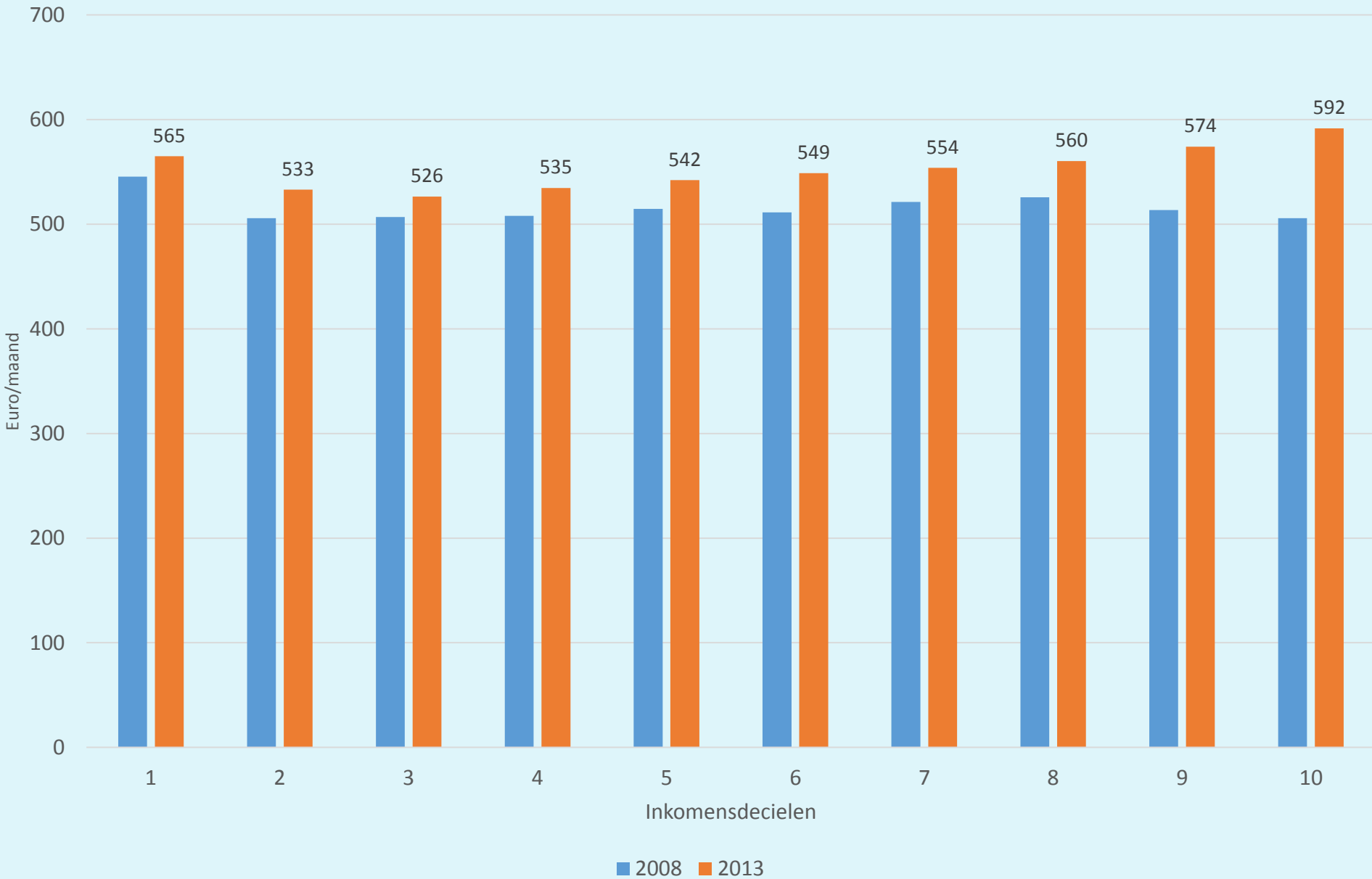
Sociale correctie – per deciel

Efficiënt - doelmatig



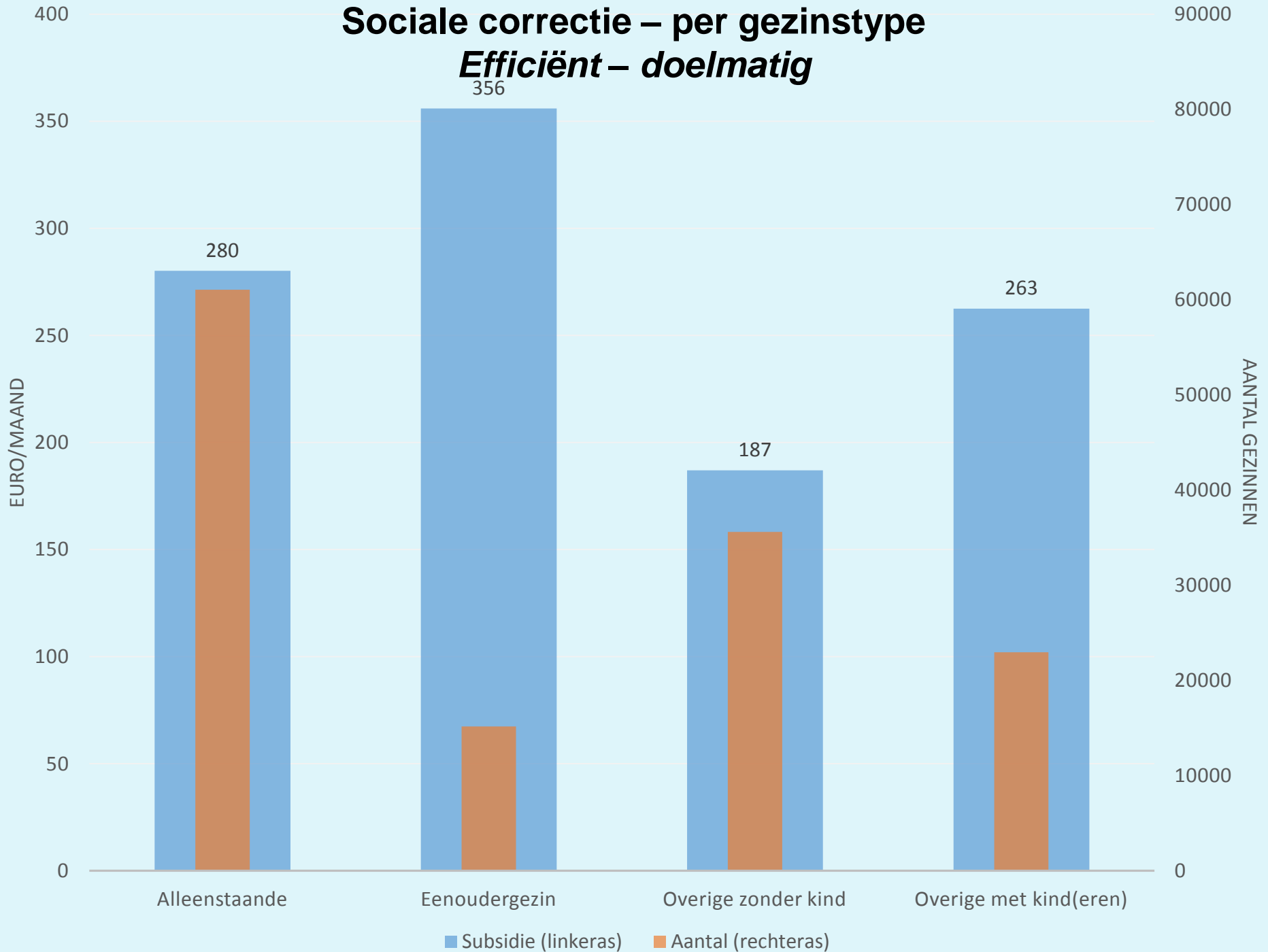
Sociale correctie – per deciel

Efficiënt – doelmatig



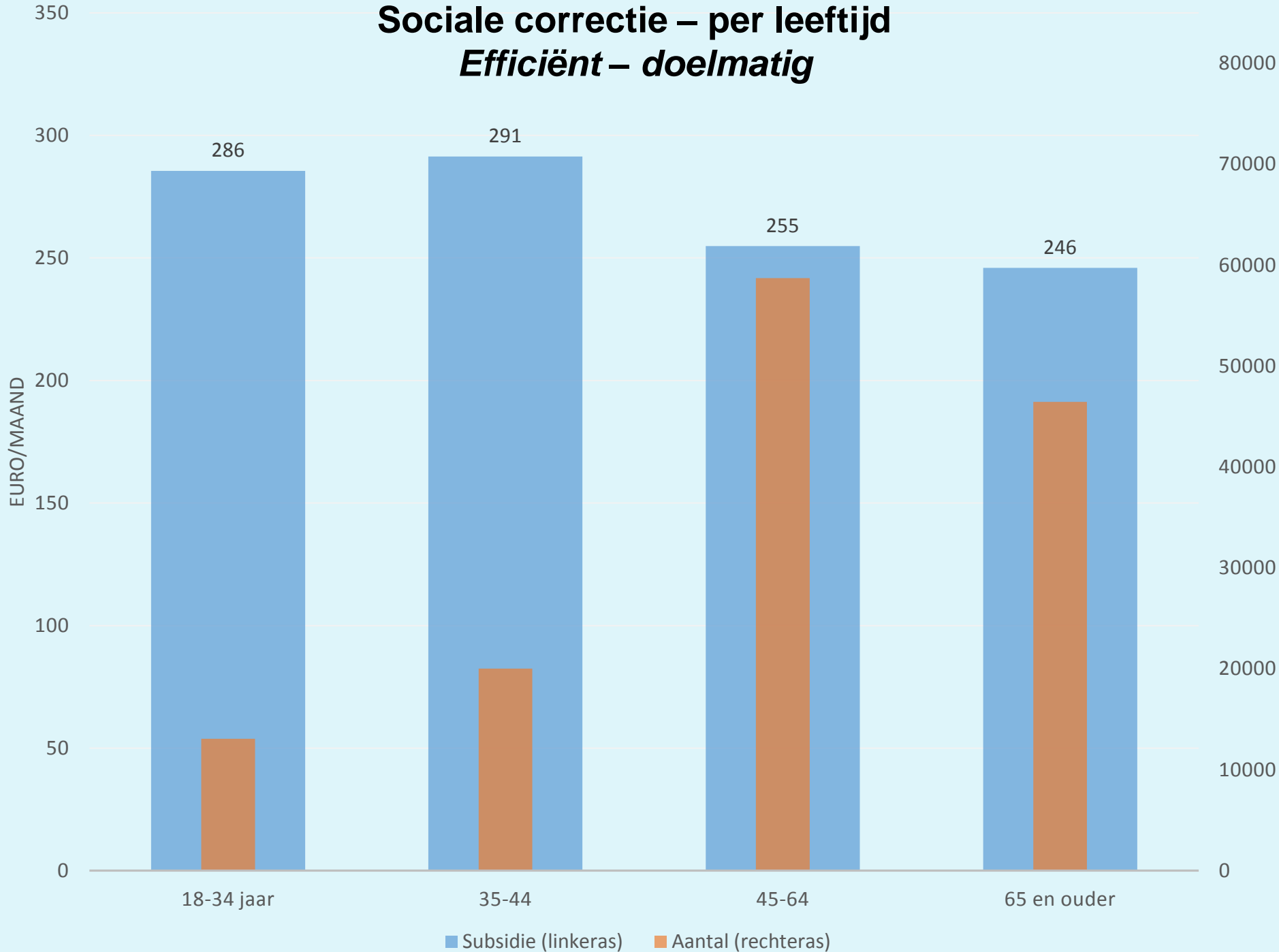
Sociale correctie – per gezinstype

Efficiënt – doelmatig



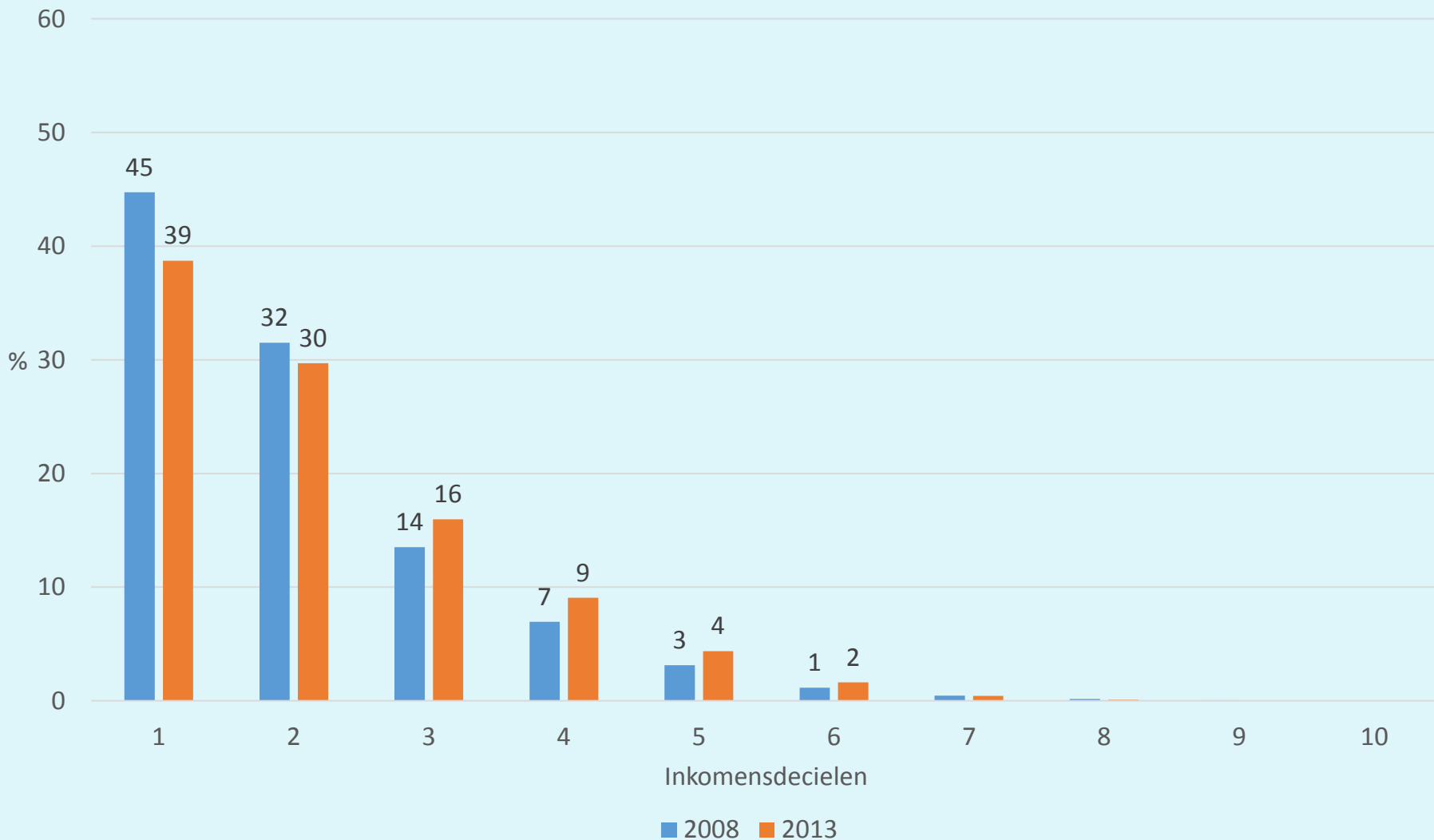
Sociale correctie – per leeftijd

Efficiënt – doelmatig



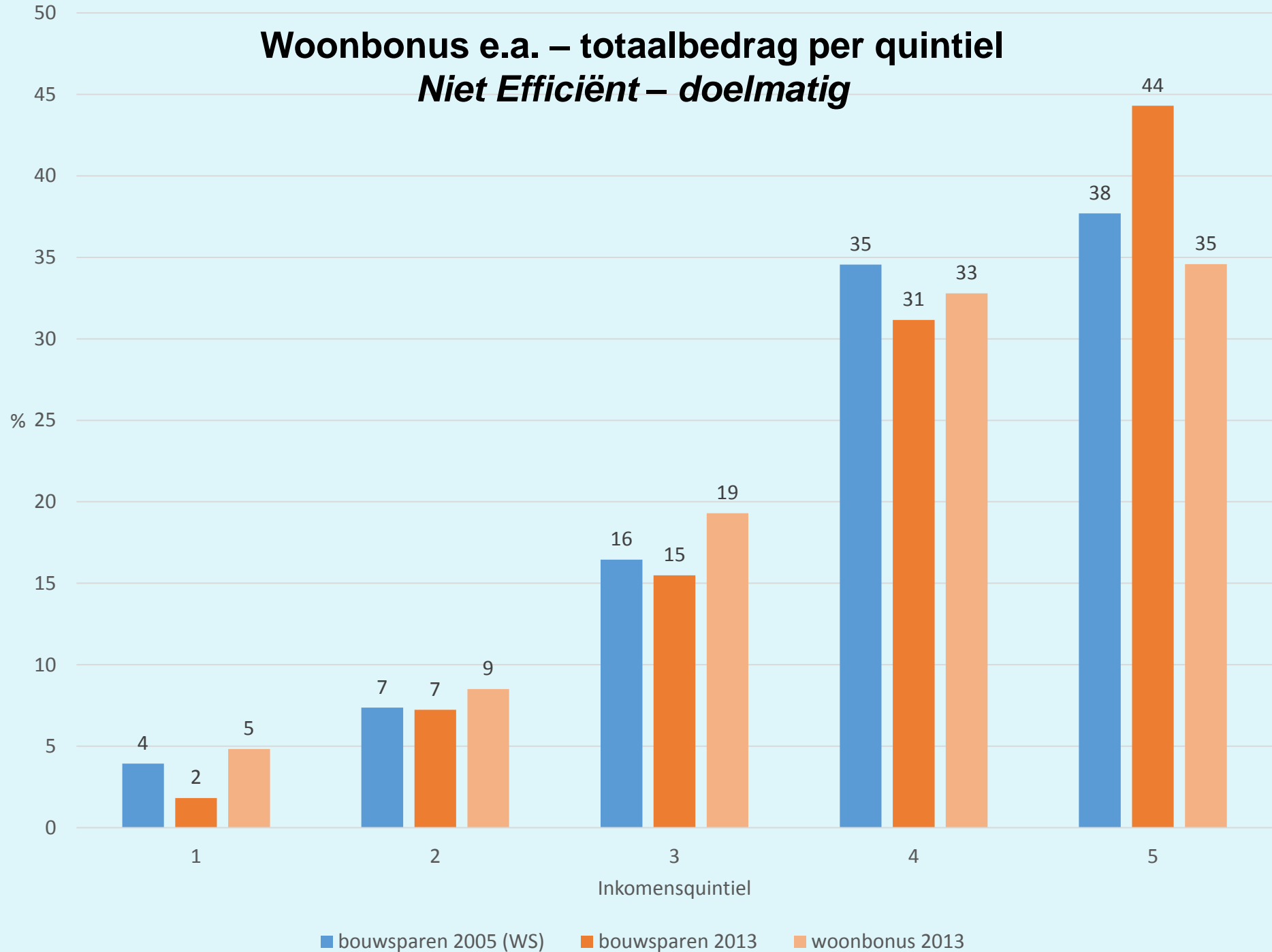
Sociale correctie – totaalbedrag per deciel

Efficiënt – doelmatig



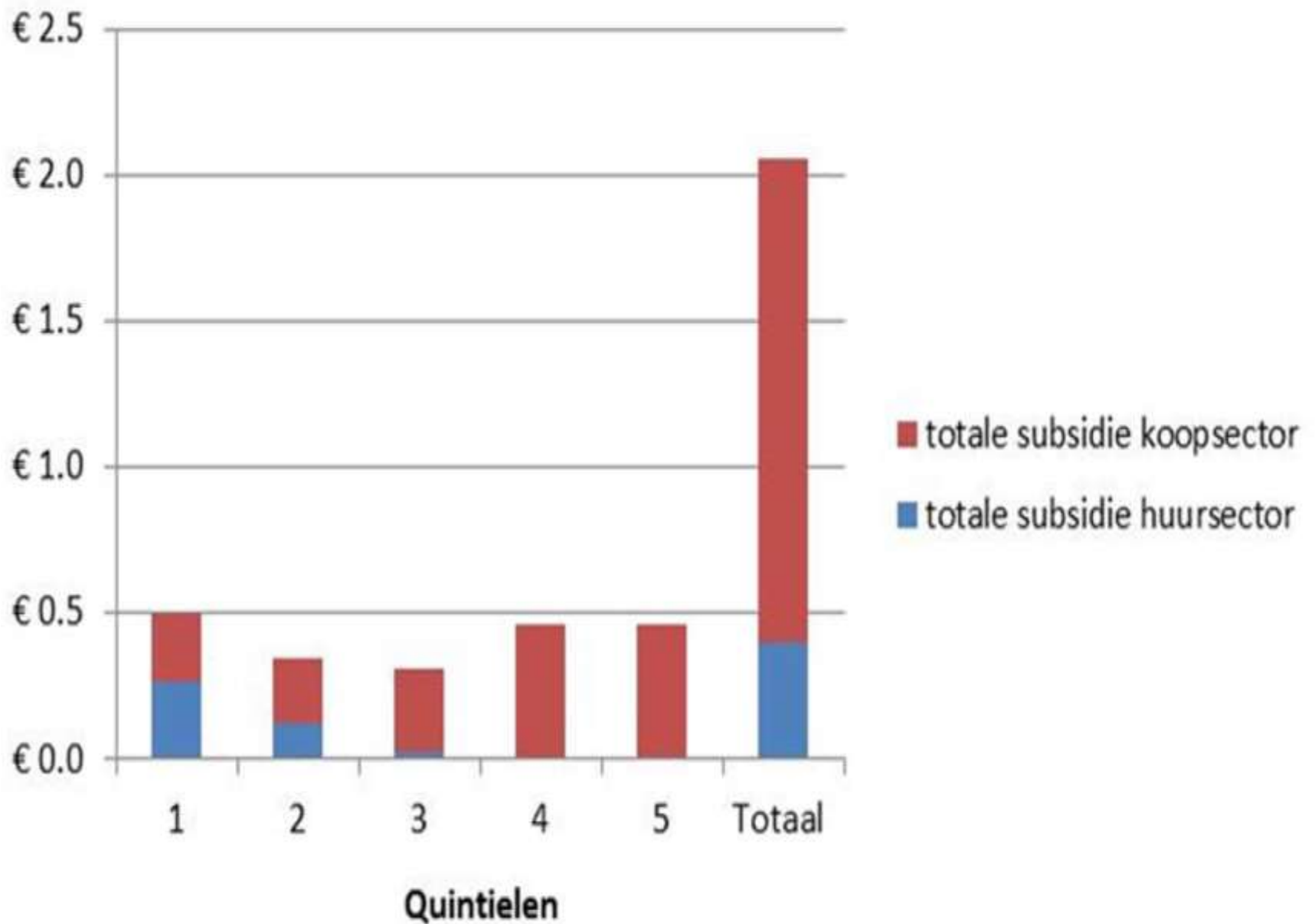
Woonbonus e.a. – totaalbedrag per quintiel

Niet Efficiënt – doelmatig



Koop/Huur – verdeling overheidsuitgaven

Niet Efficiënt – doelmatig





VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Achter de cijfers

Het valt op dat instroom zwakker is dan uitstroom – subsidie ligt lager bij +65 (contra intuïtief)

Eenoudergezinnen kennen grootste probleem met betaalbaarheid (intuïtief)

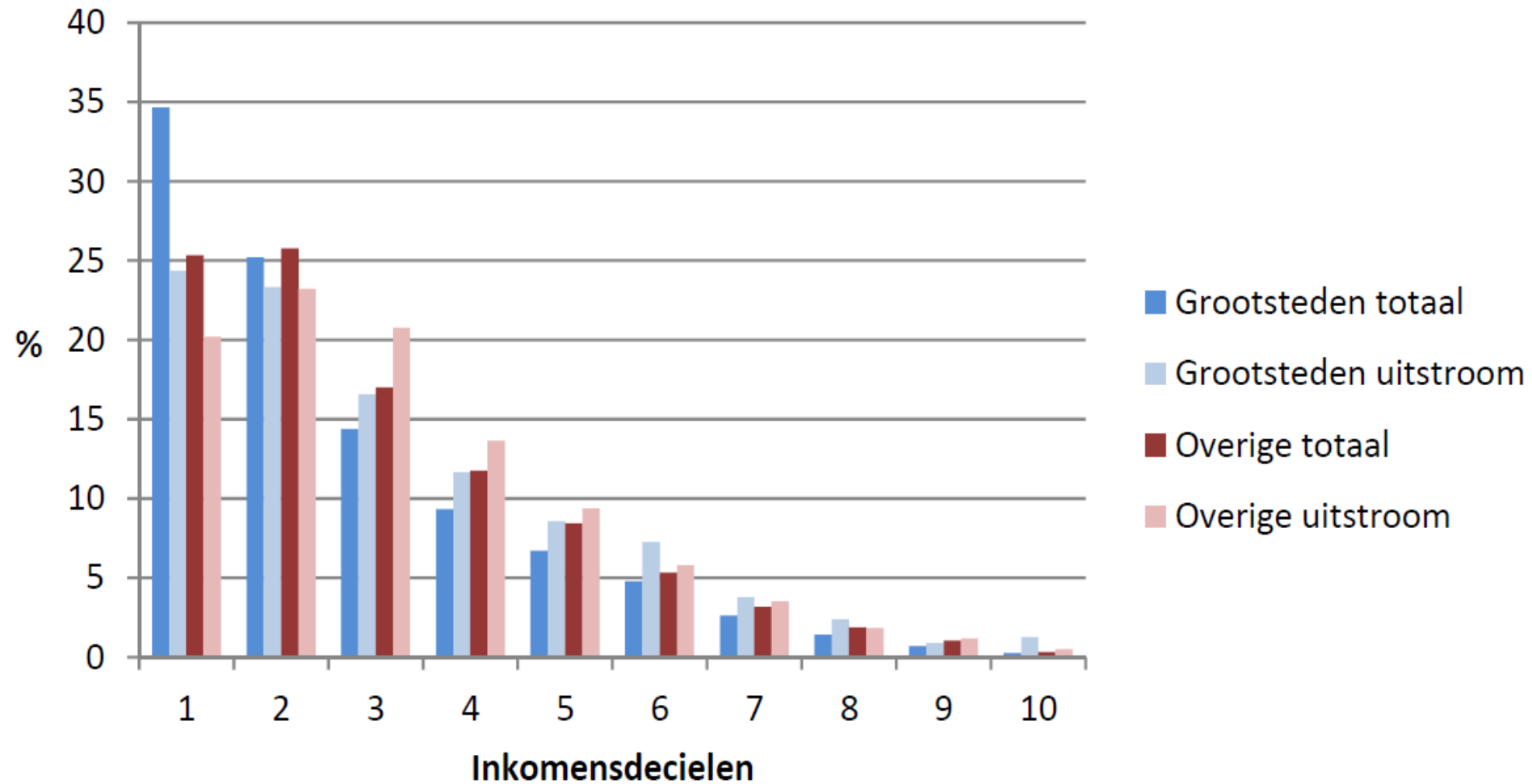
Subsidie wordt aan de juiste groep verdeeld en met grootste correctie voor laagste inkomens (totaal +550.000.000 correctie per jaar,...), dit in tegenstelling tot woonbonus... (en effectiviteit?)

We zoomen nog in op twee elementen:
stad/platteland en vluchtelingencrisis

In- en uitstroom – per quintiel

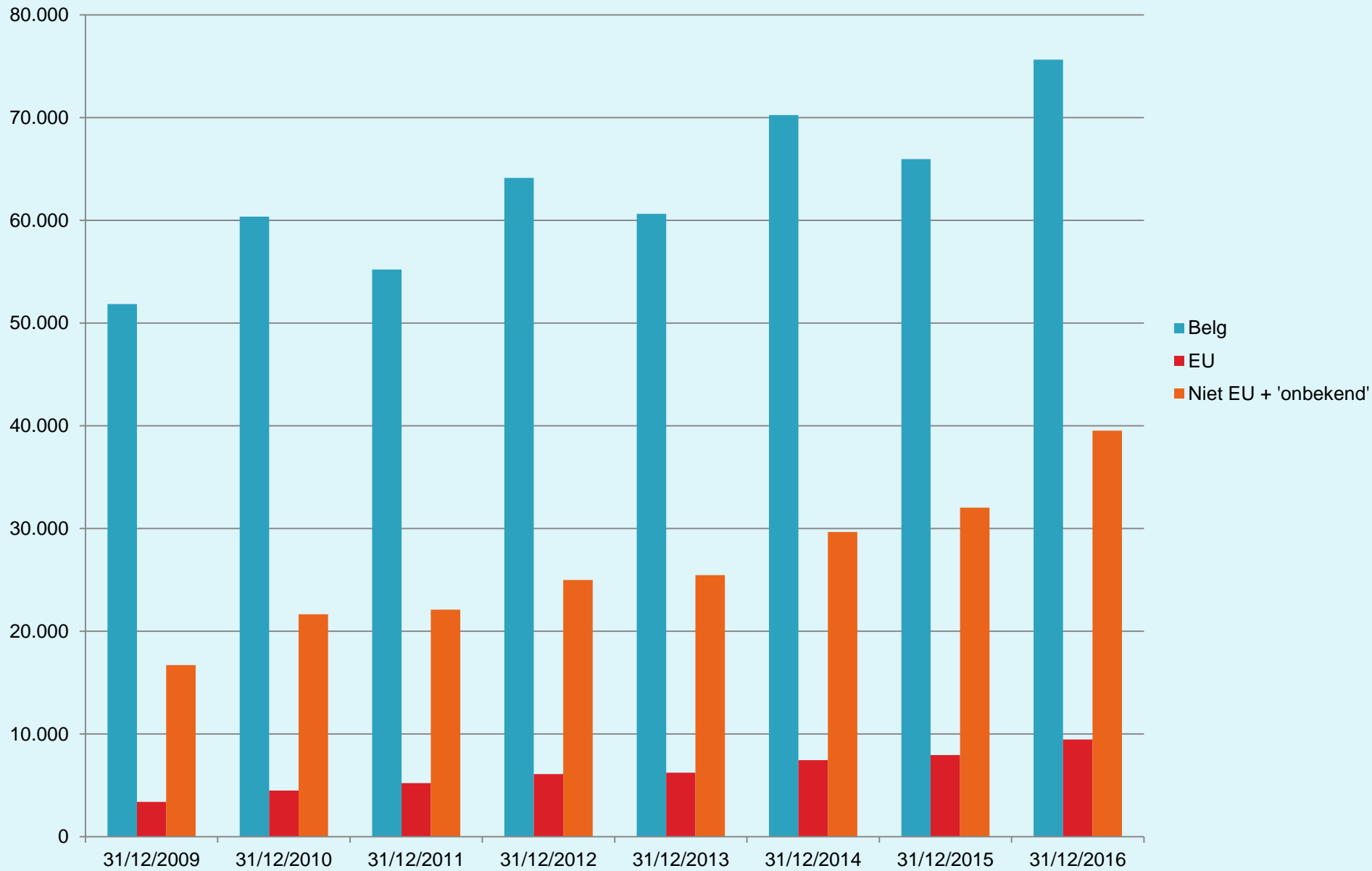
Grootstad - rest

2012

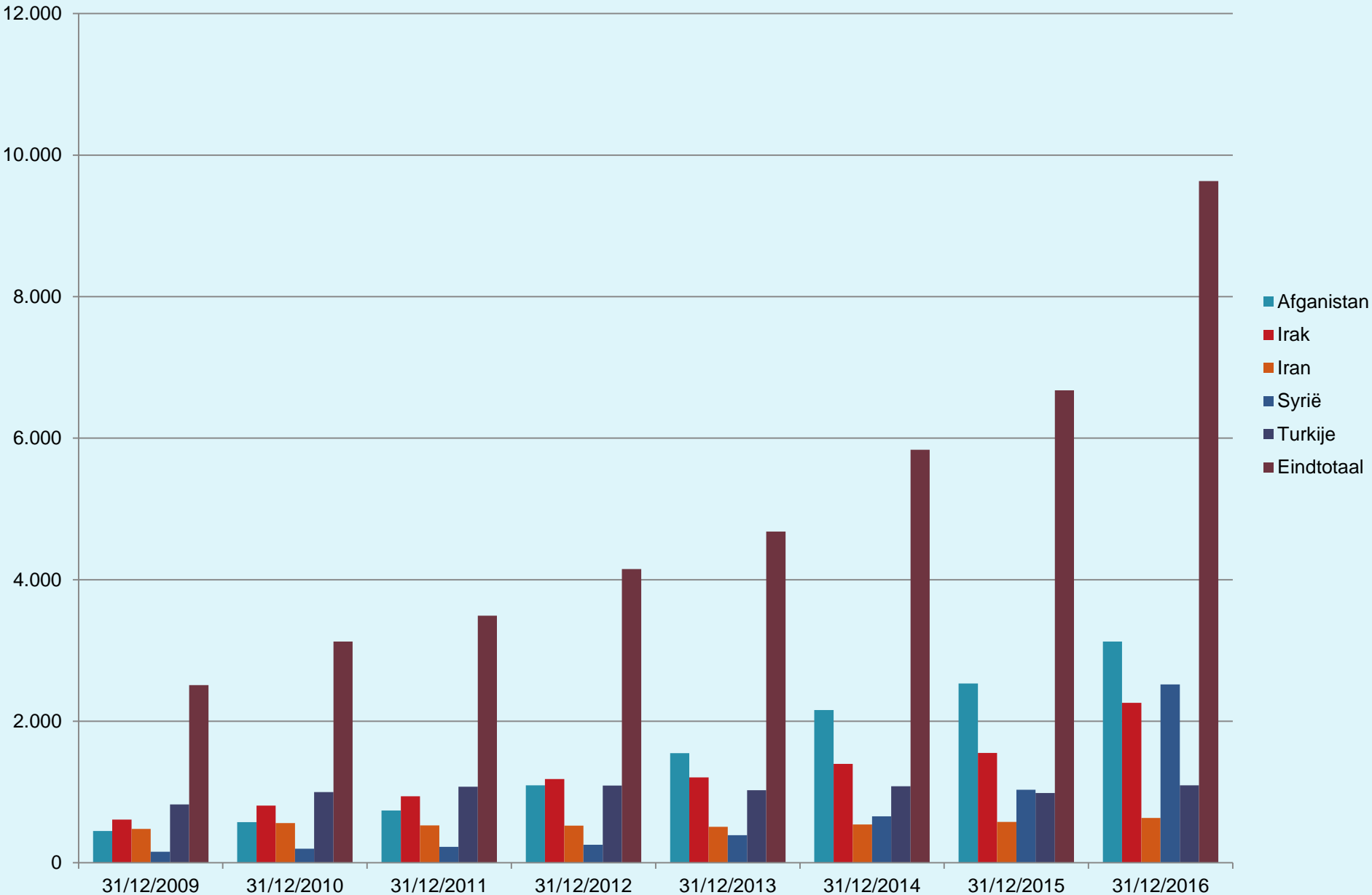


Kandidaat-huurders

Nationaliteit

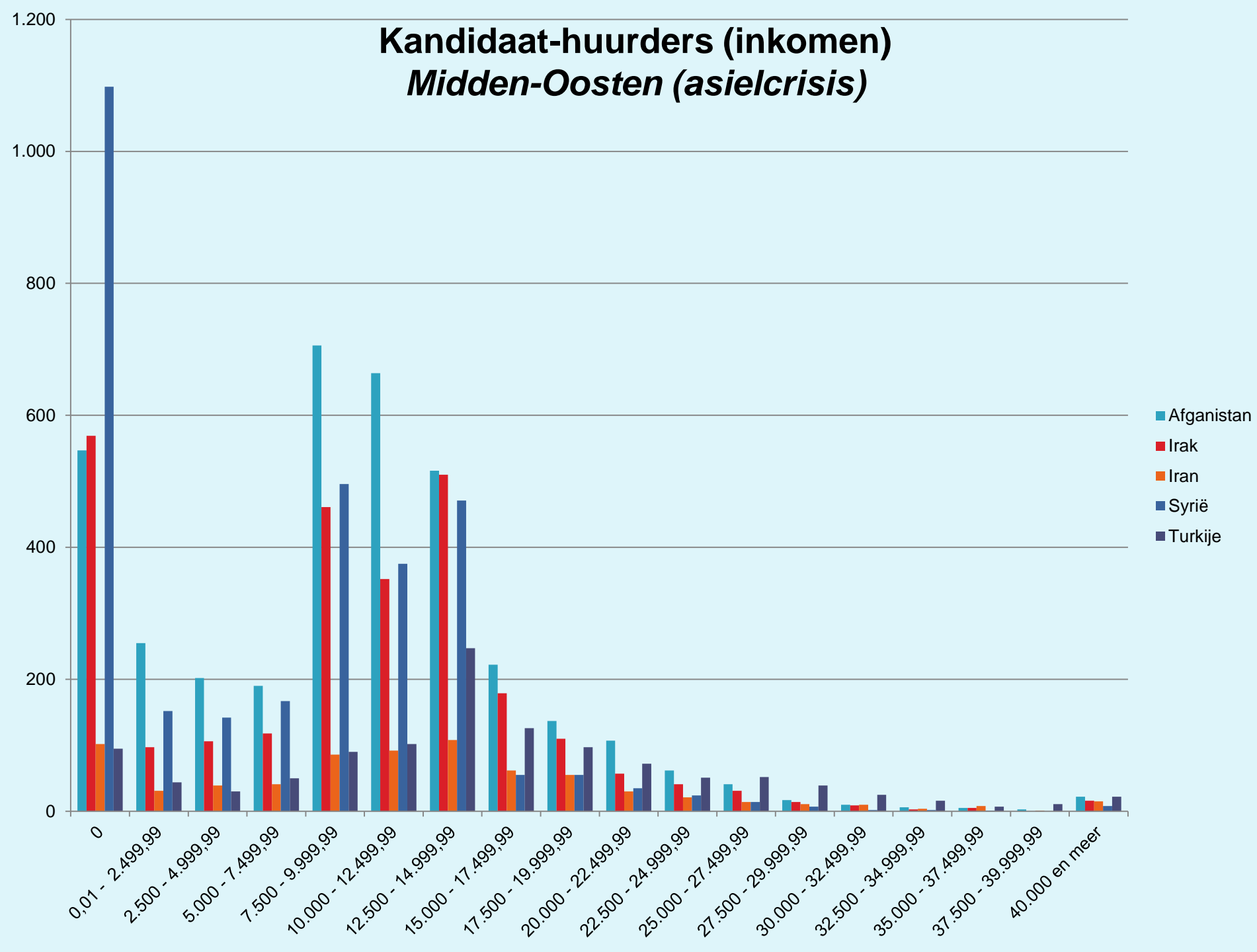


Kandidaat-huurders *Midden-Oosten (asielcrisis)*



Kandidaat-huurders (inkomen)

Midden-Oosten (asielcrisis)





VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Financiering

Bouwen (en renoveren) is de boodschap, budgetten en productie stijgen – bevolking ook, zwakkere profielen, verdunning, asielcrisis - financieel in/uit niet in evenwicht

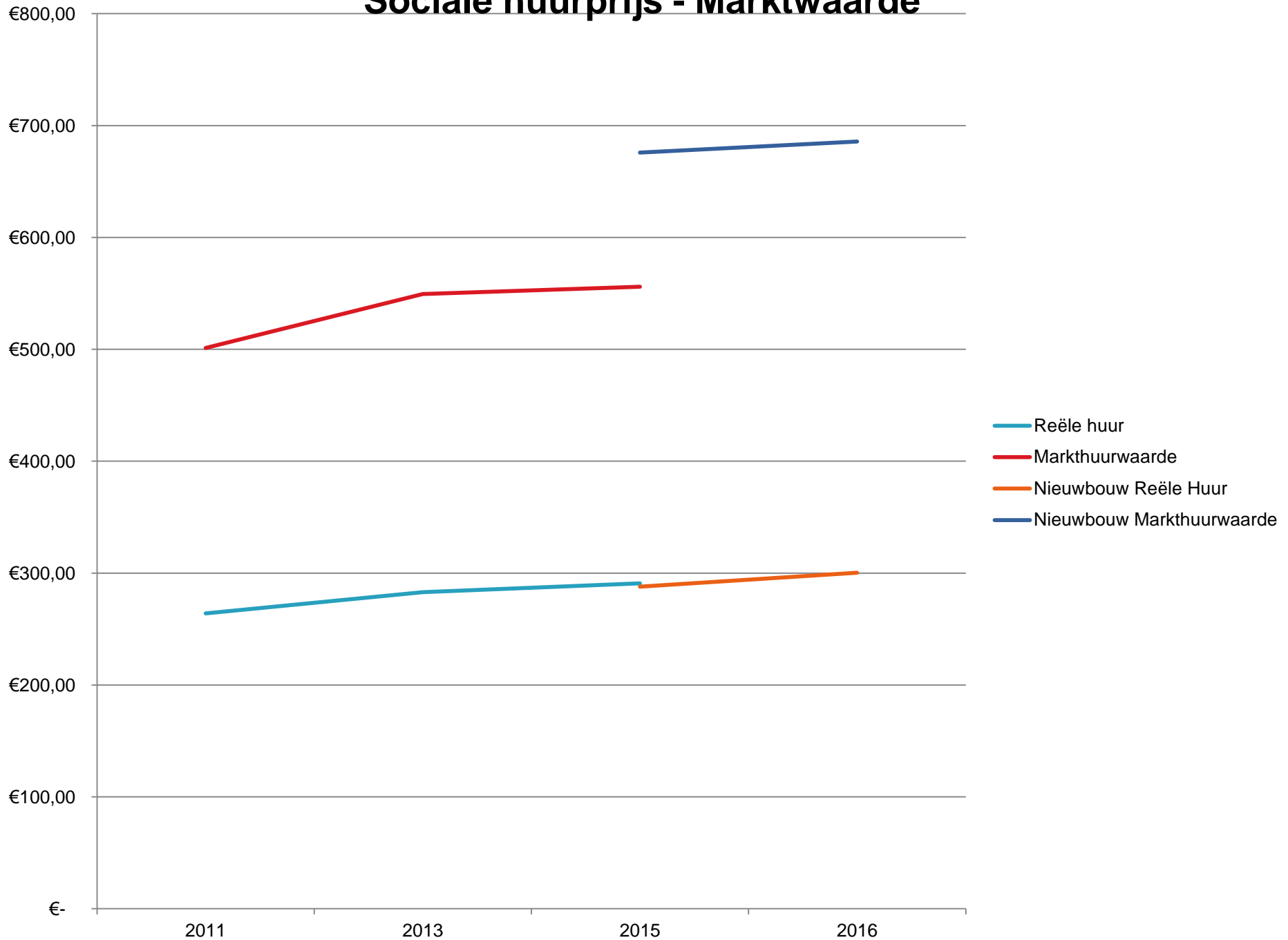
Vooraf bij nieuwe projecten – huur is lager dan gemiddeld, afbetaling (evident veel groter)

Budgetten 'investering' stijgen – kost overheid niet veel (lage rente, 33 jaar, progressief)

Inkomsten blijven achter – sociale correctie stijgt

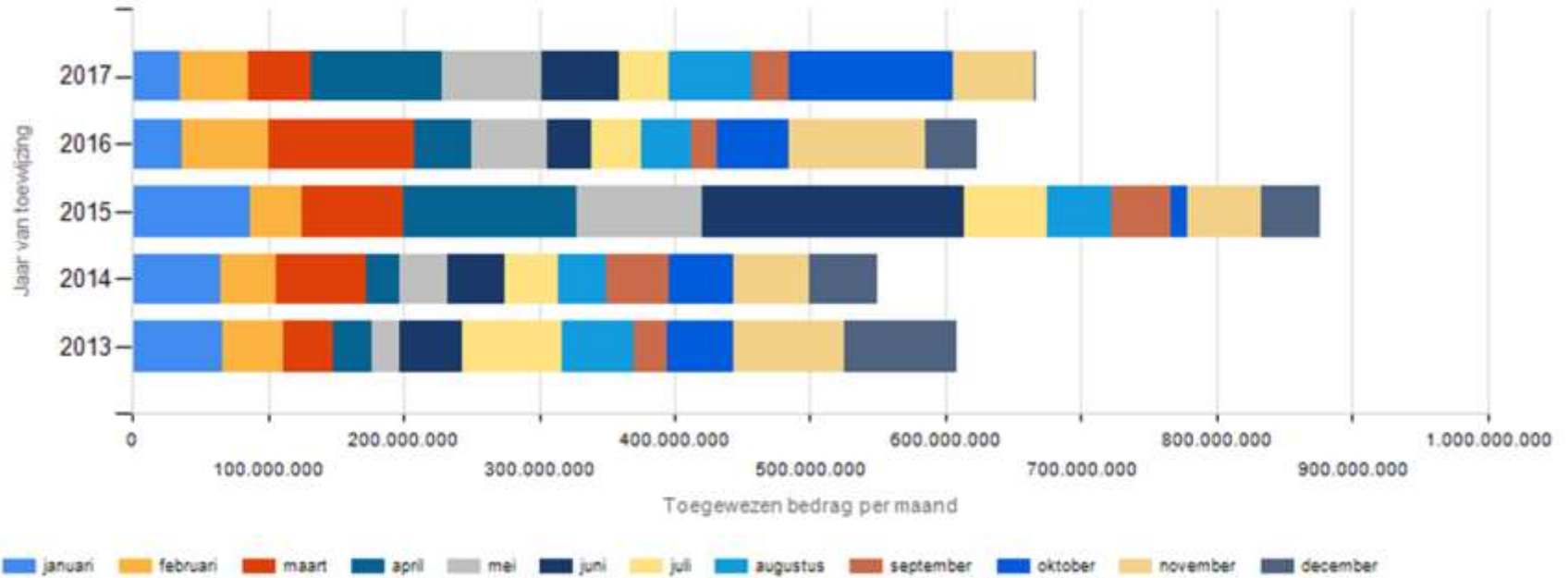
Huur = 1/55^e van het inkomen – correcties

Sociale huurprijs - Marktwaaarde

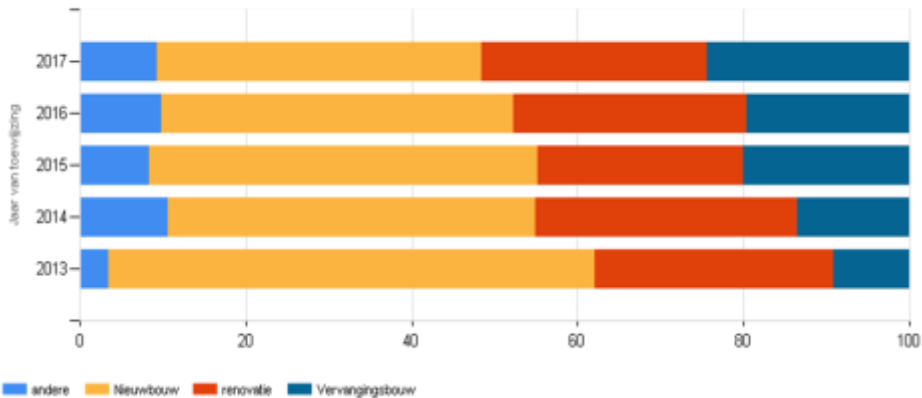


Investerings sociaal wonen

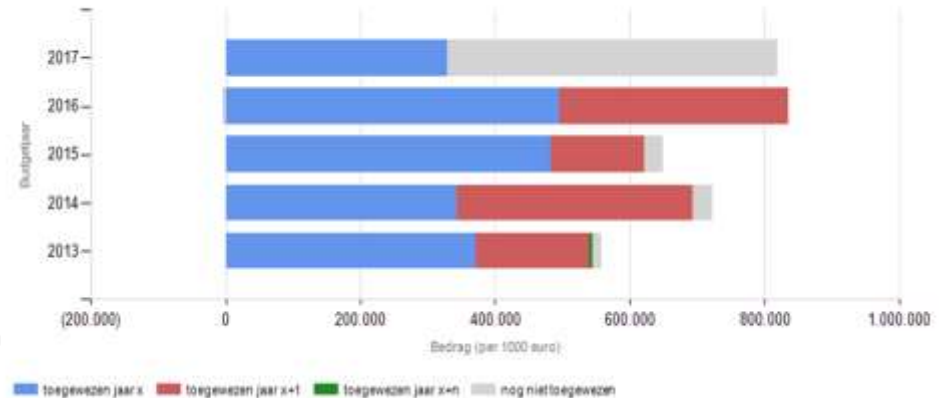
FS3-toewijzingen per maand van toewijzing



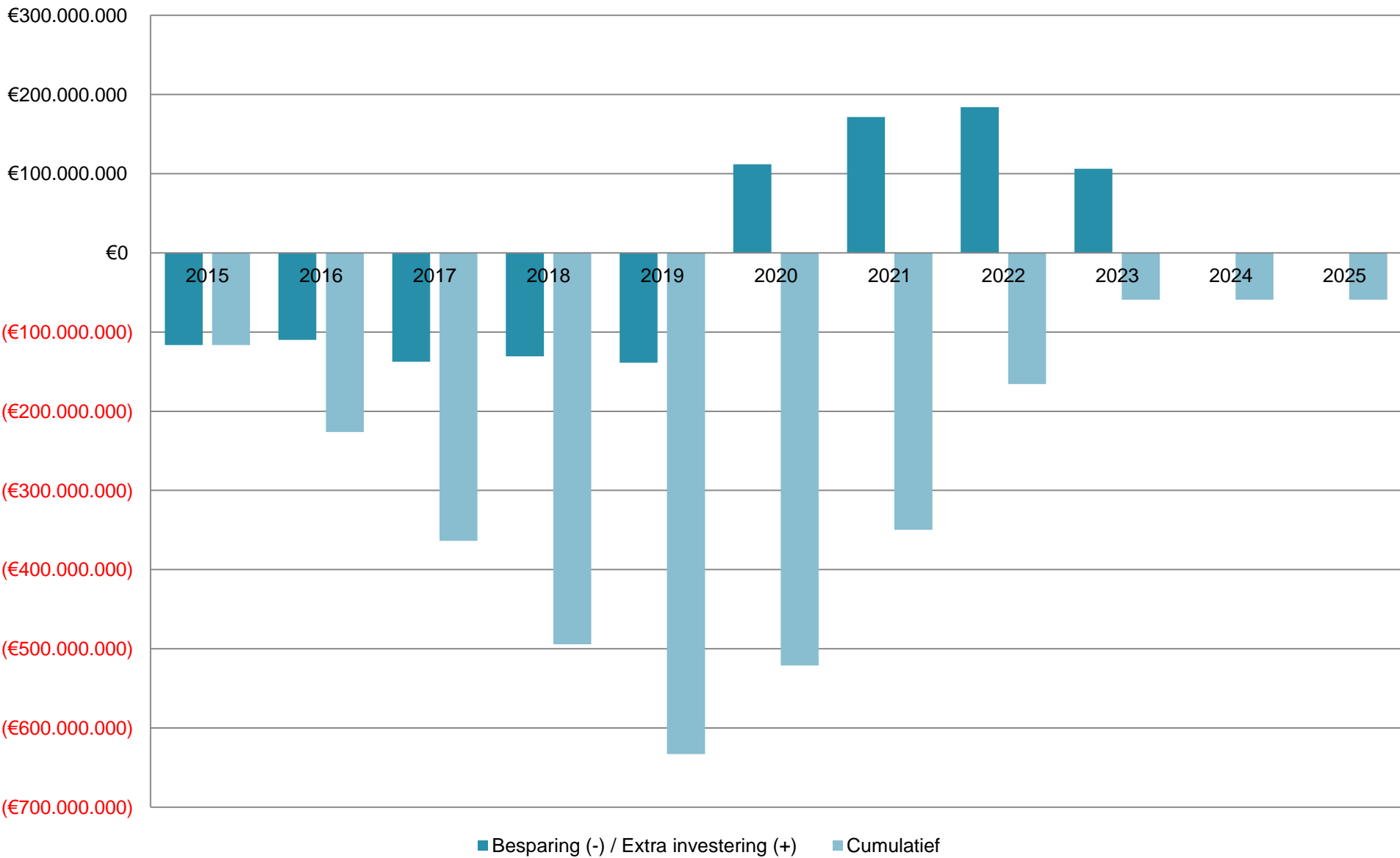
verhouding nieuwbouw-renovatie



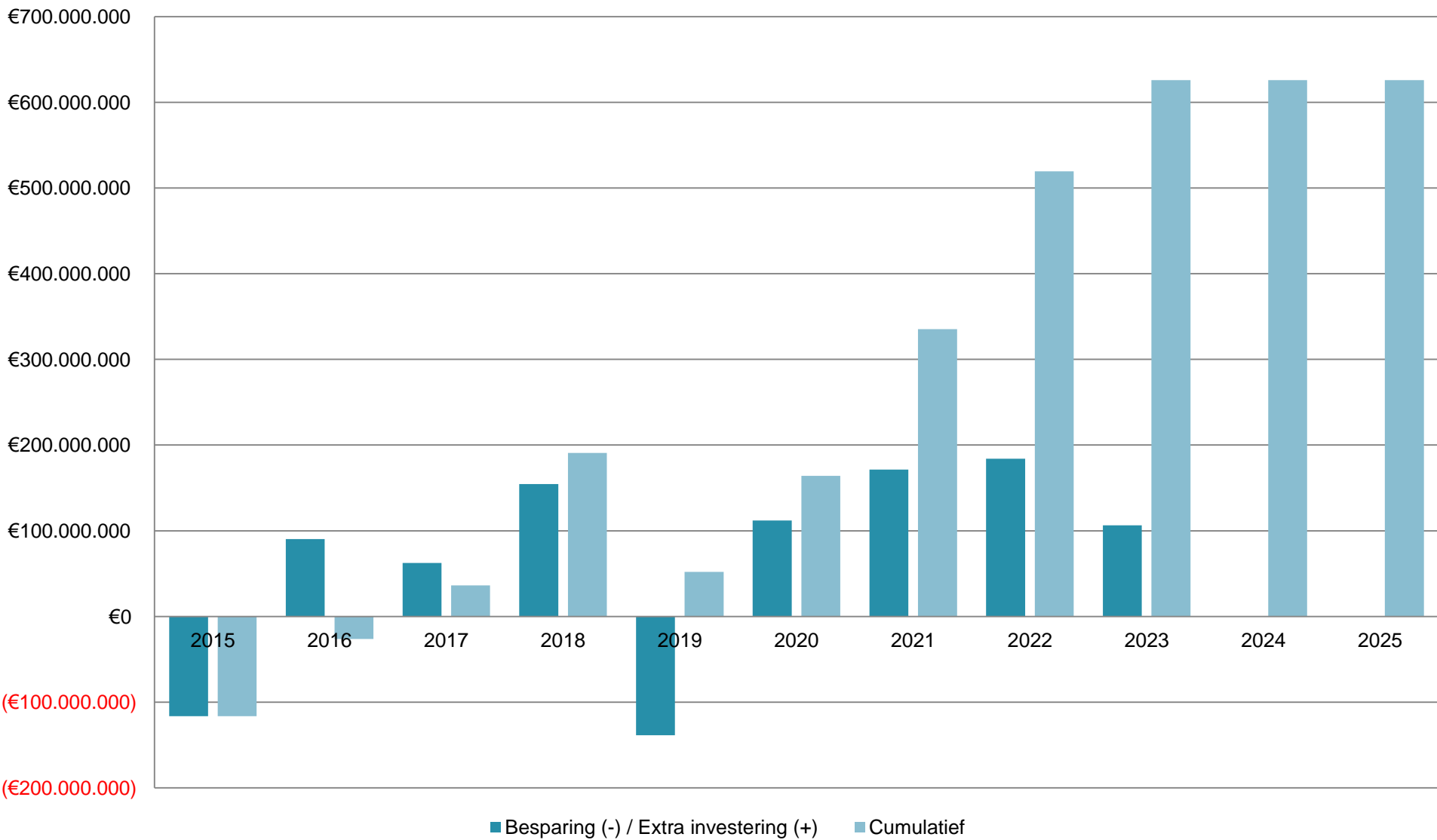
FS3-toewijzingen per budgetjaar



Besparing 2014-2019 - spreiden groeidpad tot 2025



Na extra budget - 200/200/285 miljoen (cumulatief bijkomende investering)



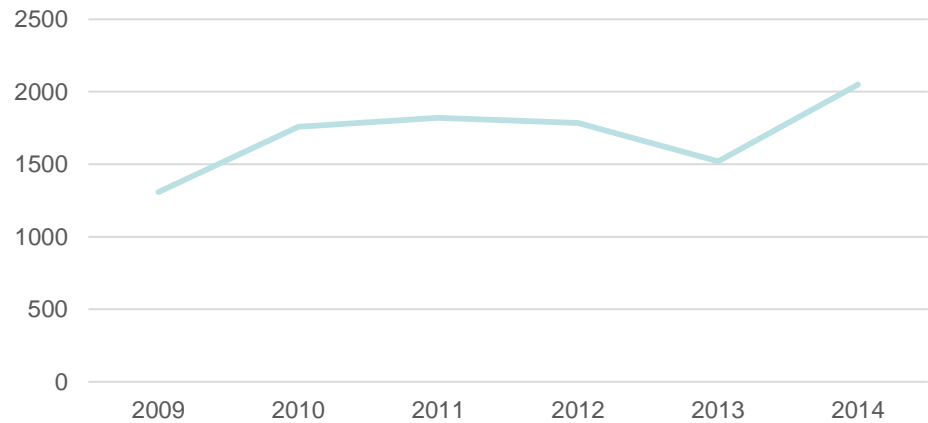
Productie huur

patrimonium



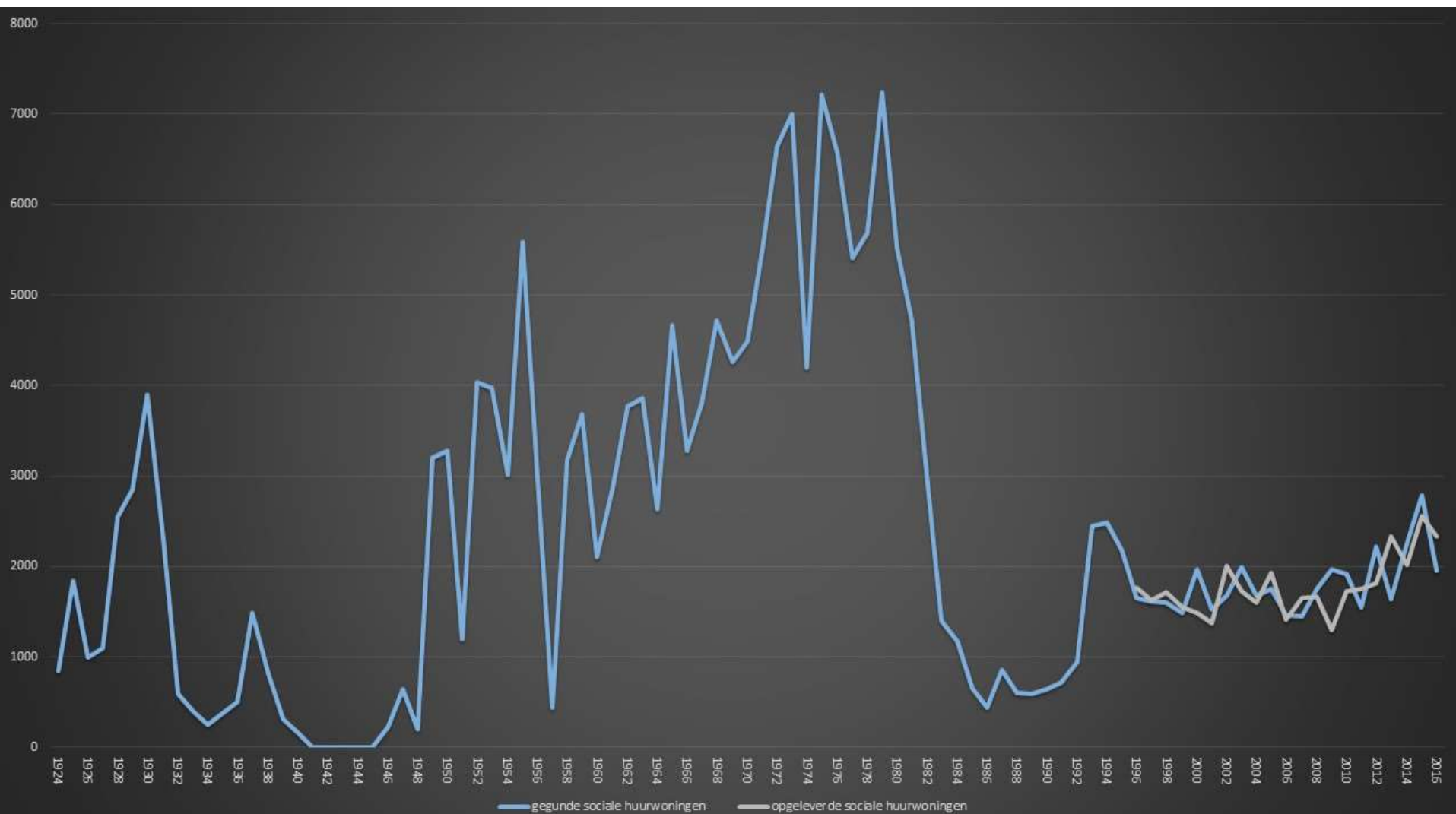
patrimonium

opgeleverde woningen



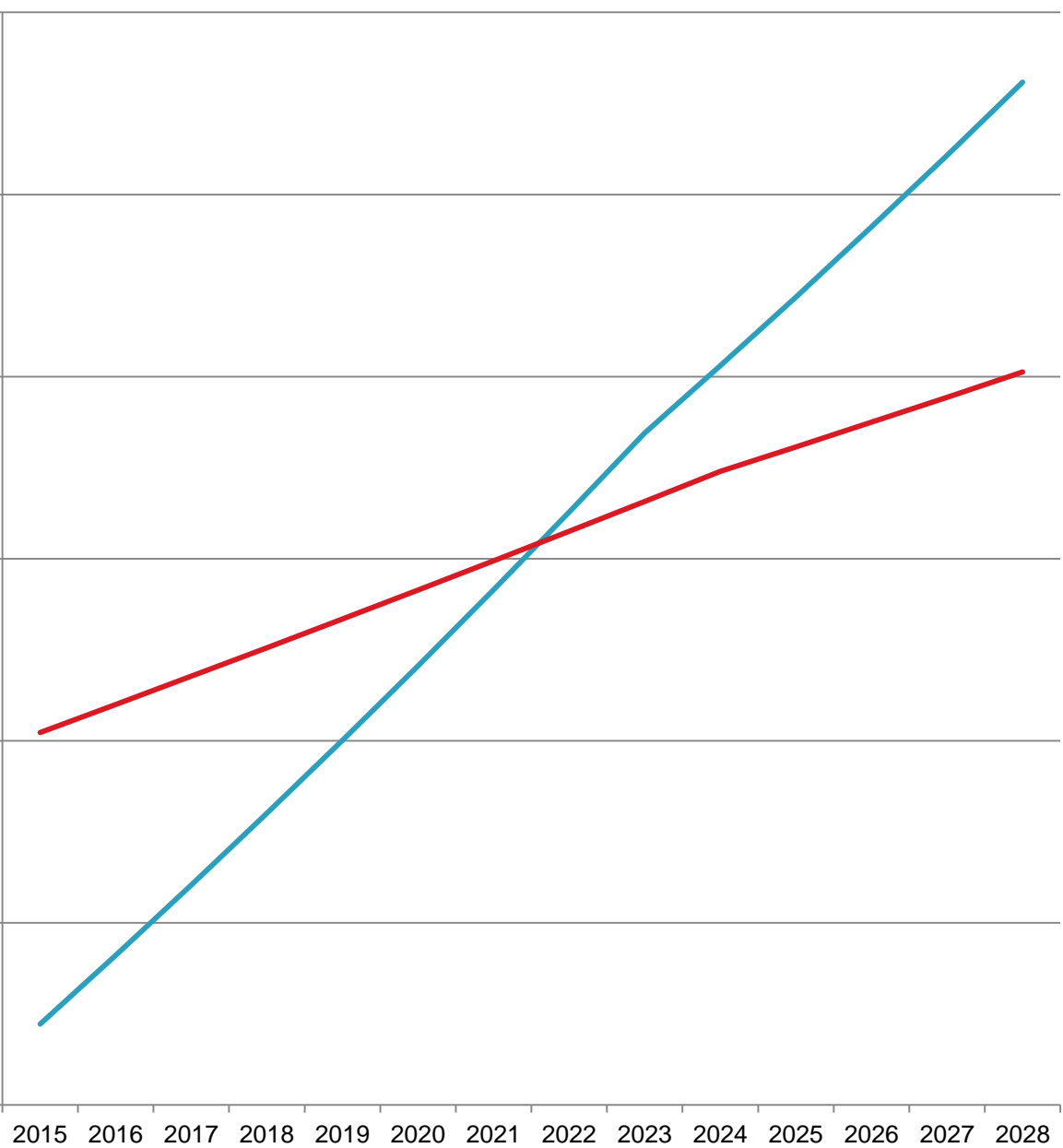
opgeleverde woningen

Productie huur (historisch perspectief)



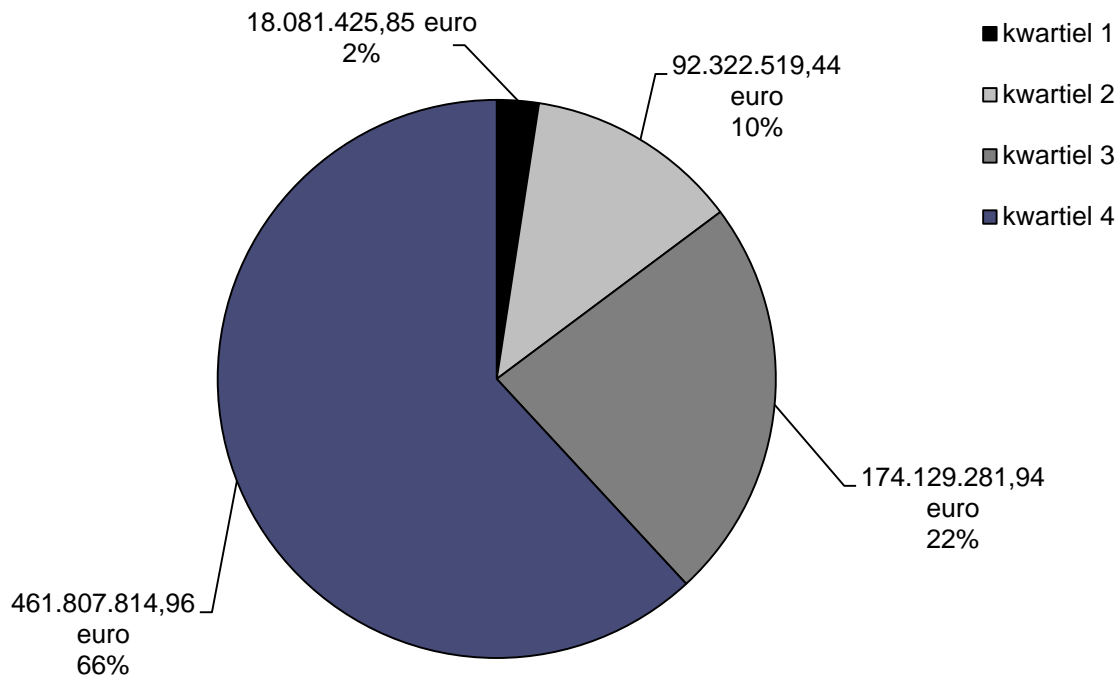
Afbetalingen – inkomsten na reguliere werking

€450.000.000,00
€400.000.000,00
€350.000.000,00
€300.000.000,00
€250.000.000,00
€200.000.000,00
€150.000.000,00

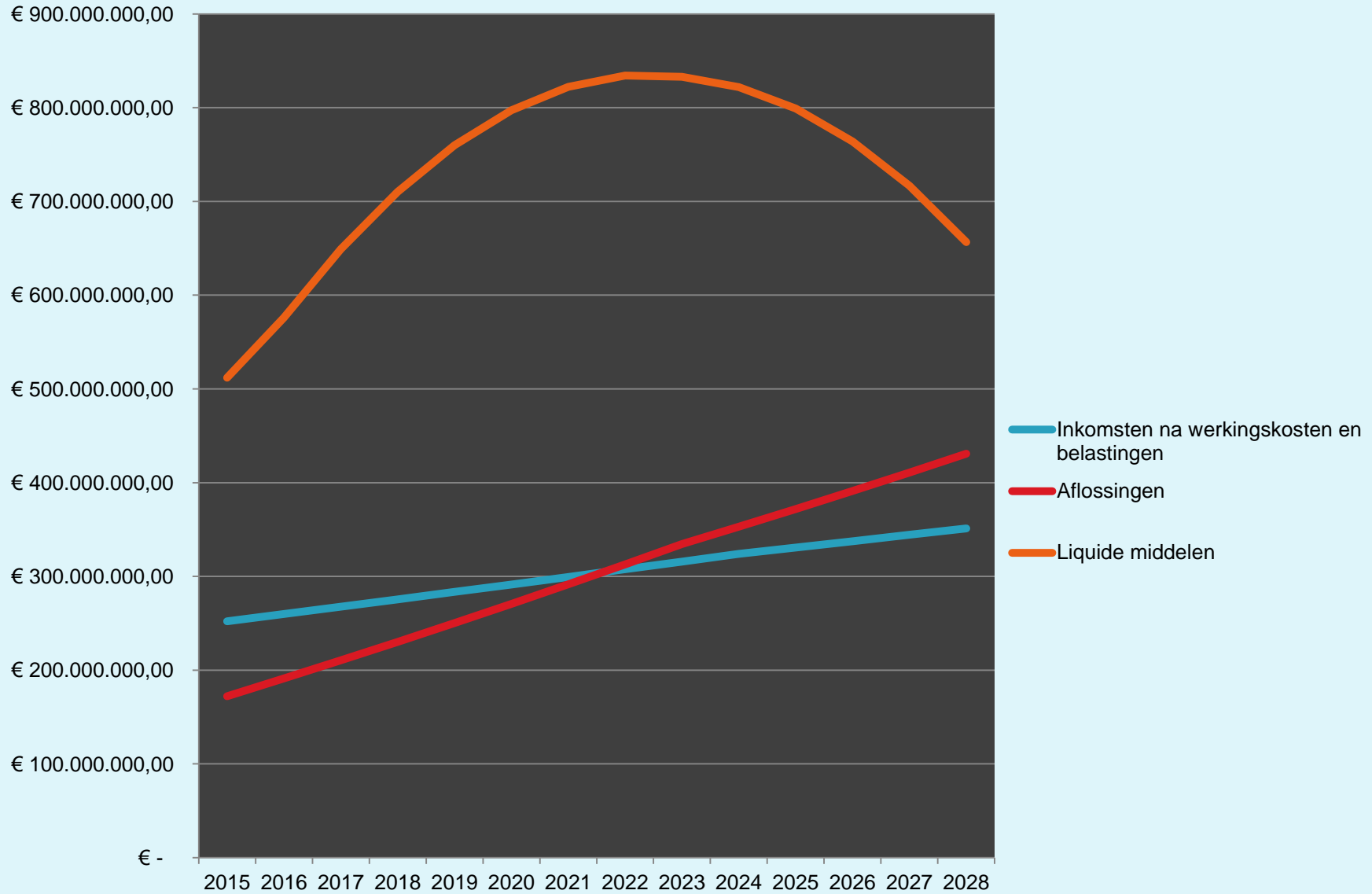


Aflossingen
Huurinkomsten na reguliere werking

2008		€ 16.107,04
2009	€ 254,30	€ 17.319,29
2010		€ 17.367,88
2011	€ 254,30	€ 18.037,99
2012	€ 278,26	€ 18.863,25
2013	€ 282,87	€ 19.105,59
2014	€ 288,33	€ 19.376,14
2015	€ 290,83	€ 19.482,77



Het hellend vlak – opeten reserves sociaal wonen





VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Landschap heden

95 SHM's (and counting)

10 enkel 'koop' (and counting)

13 'gemengd'

72 'huur'

Evolutie: spontane fusies (koop-huur, huur-huur)

In 2019: schaalgrootte verplicht (uitstel 2024)



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Landschap heden

Grote verschillen

Schaal: 3-250 medewerkers

Patrimonium: 200-18000 woningen

Werkingsgebied: stedelijk, landelijk

Werkingsgebied: 1-30 gemeentes

BSO – Aanbod: 0-18%

VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Lokale Overheden

Even divers als de SHM – 308 gemeentes (and counting...)

Van (80) 1000 tot 500 000 inwoners

Stedelijk – landelijk

Van enkele tot 200 km²

Van 0% tot 15% Sociale Huurwoningen

Van 0 tot meer dan 20 000 Sociale Huurwoningen



VVH

Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Lokale Overheden

Sinds 1997 (Vlaamse Wooncode) is de gemeente de **'regisseur van het lokale woonbeleid'** - maar ook vergunnende overheid, aandeelhouder,...

Het instrument voor lokaal woonbeleid

Lokaal Woonoverleg

'Dode letter' (nog geen 50 gemeentes)

Tot: Kaderbesluit Sociale Huur 2007 (KSH)

Nieuwe financiering 2008

NFS2-FS3 – Programmatie

Grond- en Pandenbeleid 2009 (DGPB)



Vragen?

