
ACTIEPLAN

voor het beperken van de leegstand van
sociale woningen

INHOUD

Situering	3
1 Betere data	4
1.1 Knelpunt	4
1.2 Genomen initiatieven	4
1.3 Geplande initiatieven	5
1.3.1 Centraal Woningregister (CWR)	5
1.3.2 Centraal Huurdersregister (CHR)	6
2 Beperken frictieleegstand	6
2.1 Inschrijvingsproces	6
2.1.1 Voorkeuren in het Centraal Inschrijvingsregister optimaliseren en impact van keuzes verduidelijken	6
2.1.2 Plaats op de wachtlijst kenbaar maken	7
2.1.3 Dossier tijdelijk in wacht zetten	7
2.2 Toewijzingsproces	8
2.2.1 Meerdere kandidaten tegelijk aanschrijven	8
2.2.2 Het aantal weigeringen beperken	8
2.2.3 Leegstand doelgroepspecifieke woningen aanpakken	9
2.3 Tussen twee verhuringen	11
3 Beperken structurele leegstand	11
3.1 Structurele conditiemeting en onderhoudsplanning	12
3.2 Renovatieproces versnellen	12
3.2.1 Renovaties faciliteren met raamcontracten	12
3.2.2 Expertise in de sector verhogen met expertisepool	13
3.2.3 Modulaire woonunits inzetten voor tijdelijke herhuisvesting (incl. woonunits Oekraïne)	13
3.3 Tijdelijk gebruik in afwachting van renovatie OPSCHALEN	13
3.4 Beheer van over te dragen woningen	14
4 Individuele begeleiding woonmaatschappijen	15

////////////////////

SITUERING

De wachtlijst voor een sociale woning is historisch hoog: eind 2024 waren er 187.874 gezinnen en alleenstaanden ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister (CIR), eind september 2025 was dat aantal gestegen tot 209.843 (unieke) kandidaat-huurders. De gemiddelde wachttijd voor een kandidaat-huurder was eind september 2025 4,9 jaren.

De nood aan sociale woningen is dus bijzonder groot. Daarom werden er eind december 2025 een aantal beleidsbeslissingen genomen die sociale nieuwbouw- en renovatieprojecten moeten versnellen:

- Een nieuwe Vlaamse langetermijndoelstelling voor de uitbreiding van het sociale huuraanbod met 50.000, opschaalbaar tot 56.000 mits de volgende Vlaamse regeringen dat beslissen rekening houdend met de budgettaire inpasbaarheid.
- Nieuwe gemeentelijke sociale objectieven en financiële sancties voor lokale besturen met onvoldoende sociale woningen;
- Een optimalisatie van het financieringssysteem voor sociale woningbouw- en renovatieprojecten, met voordeligere leningen voor de woonmaatschappijen;
- Vereenvoudigen van de vergunningsprocedure en het beperken van de toegang tot de beroepsprocedure.

Tegelijk is het essentieel om het bestaand patrimonium optimaal te benutten. Elke woning telt. Daarom moeten we naast aanboduitbreiding maximaal inzetten op het beperken van leegstand.

Eind 2024 stonden er in Vlaanderen 17.623 sociale huurwoningen leeg. Dat is 11% van het totaal aantal sociale huurwoningen (164.140 eind 2024). We onderscheiden hierbij twee vormen van leegstand:

- **Structurele leegstand:** een woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject. Eind 2024 stonden van de 17.623 leegstaande woningen 9.400 woningen structureel leeg.
- **Frictieleegstand:** de leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren.¹

Uit een bevraging van Initia (koepelorganisatie van de Vlaamse woonmaatschappijen) blijkt dat beide vormen van leegstand meerdere oorzaken hebben. Voor structurele leegstand gaat het onder andere over de gestegen renovatiedynamiek en de brede beheersimpact van de vorming van de woonmaatschappijen. Voor de frictieleegstand wordt onder meer verwezen naar de opstart van het Centraal Inschrijvingsregister en het invoeren van nieuwe toewijzingsregels.

Een beperkt aandeel leegstand bij renovaties en wissels van huurders is niet te vermijden. Structurele leegstand is bovendien ook vaak een indicatie van een dynamische renovatie-aanpak van de woonmaatschappij. Maar het is duidelijk dat de leegstand de voorbije jaren gestegen is en dat er momenteel te veel sociale huurwoningen leeg staan. Met dit actieplan grijpen we daarom maximaal in op de elementen die in de verschillende stappen in het verhuur- en renovatieproces de leegstand van sociale huurwoningen in de hand werken. Het plan bundelt de maatregelen die het Vlaamse gewest, de woonmaatschappijen en andere actoren nemen om de leegstand

¹ Definities volgens art. 1.2, eerste lid, 122° en 42° Besluit Vlaamse Codex Wonen.

tot een minimum te beperken. Hiertoe liep het agentschap Wonen in Vlaanderen een uitgebreid overlegtraject met Initia, de koepelorganisatie van de Vlaamse woonmaatschappijen, en het Vlaams Huurdersplatform (VHP), de ondersteuningsstructuur voor huurdersinitiatieven. Specifiek over frictieleegstand organiseerde Wonen in Vlaanderen ook een aantal interviews en workshops met de woonmaatschappijen om knelpunten in het inschrijvings- en toewijzingsproces te detecteren.

Het plan dat voorligt stoelt op vier pijlers:

- 1) Betere data
- 2) Beperken frictieleegstand
- 3) Beperken structurele leegstand
- 4) Individuele begeleiding woonmaatschappijen

We bespreken voor elke pijler:

- De gedetecteerde knelpunten die leegstand in de hand werken;
- De initiatieven die reeds genomen zijn om de knelpunten maximaal weg te werken;
- De initiatieven die nog gepland zijn.

Het actieplan is een dynamisch werkinstrument dat opgevolgd en indien mogelijk verder aangevuld wordt. Op basis van nieuwe inzichten kunnen er dus bijkomende acties toegevoegd worden.

1 BETERE DATA

De woonmaatschappijen bezorgen Wonen in Vlaanderen jaarlijks gegevens over het sociale huurpatrimonium en over het gebruik ervan. Een woning zonder bezetting wordt als leegstaand beschouwd. De woonmaatschappijen duiden aan of de leegstand structureel is (met behulp van een handleiding) en voegen de nodige details met betrekking tot leegstand toe aan hun rapportering.

1.1 KNELPUNT

De gegevensuitwisseling gebeurt momenteel via een xml-bestand (voor de eigendomswoningen) en een xlsx-bestand (voor de ingehuurde woningen). De vorming van de woonmaatschappijen in 2023 bracht fusies, splitsingen en overdrachten van patrimonium met zich mee. Deze complexe operatie heeft een tijdelijke impact op de kwaliteit van de uitgewisselde data, inzake het patrimonium en de sociale huurders in het algemeen en over leegstand in het bijzonder.

Een concreet knelpunt is het hoge aantal ‘onbekende’ vormen van leegstand. In de cijfers van 2023 ging het over 50% van de leegstaande woningen. Dat maakt het moeilijk om inzicht te krijgen in de oorzaken van leegstand.

1.2 GENOMEN INITIATIEVEN

Om beter inzicht te krijgen in de oorzaken van leegstand, brachten we verbeteringen aan in de handleiding bij de gegevensuitwisseling via xml-bestand. Ook de gehanteerde begrippen werden scherp gesteld om het aantal

////////////////////

onbekende vormen van leegstand te beperken. Daardoor kunnen we nu het onderscheid maken tussen volgende oorzaken van leegstand:

- **Structurele leegstand**
 - In renovatie
 - Te renoveren
 - Te slopen

- **Niet-structurele leegstand / frictieleegstand**
 - Klaar voor verhuur
 - Transitwoning/wisselwoning (deze woningen staan leeg om huurders op te vangen die verhuizen omwille van renovatie)
 - Onderhoud en herstel (periode tussen twee verhuringen waarin onderhouds- of herstellingswerken worden uitgevoerd)
 - Te verkopen
 - Juridisch geschil (leegstand duurt langer door overlijden van de huurder of een juridisch geschil)
 - Andere reden

1.3 GEPLANDE INITIATIEVEN

In de toekomst wordt de rapportering over sociale huurwoningen vervangen door een koppeling tussen het centraal woningenregister (CWR) en het nog te bouwen centraal huurdersregister (CHR). De uitwisseling van data gebeurt dan rechtstreeks tussen de beheerssoftware van de woonmaatschappij en de centrale registers. Informatie zal sneller beschikbaar zijn en fouten kunnen gemakkelijker worden rechtgezet.

1.3.1 Centraal Woningregister (CWR)

In het ontwerpbesluit met wijzigingen over sociale huur dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel goedkeurde staat welke gegevens van sociale huurwoningen verhuurders moeten aanleveren. Het centraal woningregister zal deze gegevens verzamelen. Wonen in Vlaanderen beheert dit register en stelt een technisch reglement op met regels over het formaat en de datatechniek van de uitwisseling tussen verhuurders en het register.

Het CWR is operationeel. Vanaf 1 juli 2026 zijn verhuurders verplicht deze gegevens aan te leveren en moeten ze aangesloten zijn op het centraal woningregister. Er is wel een uitzondering voorzien: een woonmaatschappij kan aan de minister van Wonen uitstel aanvragen als de integratie van de verschillende softwaresystemen, bijvoorbeeld naar aanleiding van de erkenning van de woonmaatschappij, nog niet voltooid is. In dat geval bepaalt de minister de termijn van uitstel.

1.3.2 Centraal Huurdersregister (CHR)

Het centraal huurdersregister houdt gegevens bij over huurders en wisselt data uit met VDAB in het kader van de activering van (kandidaat-) sociale huurders. Het koppelen van deze informatie met de informatie uit het CWR maakt geautomatiseerde rapportering en statistische analyse over onder andere leegstand mogelijk.

Het traject voor de ontwikkeling van het CHR is opgestart. Wonen in Vlaanderen organiseert in het voorjaar van 2026 werkgroepen om samen met woonmaatschappijen te bepalen welke gegevens we gaan bijhouden in het CHR. De bestaande werkgroep burger van het centraal inschrijvingsregister (CIR) zal ook betrokken worden bij het uitwerken van de functionaliteit in het CHR die een impact heeft op de kandidaat-huurder en huurder.

Wonen in Vlaanderen zal het CHR beheren. De ontwikkeling ervan is opgenomen in het meerjarenplan van het agentschap. De ICT-ontwikkeling is voorzien van begin 2026 tot eind 2027. Het CHR zal operationeel zijn vanaf 1 januari 2028.

2 BEPERKEN FRICTIELEEGSTAND

We bespreken de knelpunten en maatregelen m.b.t. frictieleegstand volgens de verschillende stappen in het verhuurproces. De bottlenecks zijn gedetecteerd aan de hand van screenings en workshops met woonmaatschappijen, softwareleveranciers, het Vlaams Huurdersplatform, VIVAS, het Vlaams Netwerk tegen Armoede, SAAMO, de Vlaamse ouderenraad en Wonen in Vlaanderen.

2.1 INSCHRIJVINGSPROCES

2.1.1 Voorkeuren in het Centraal Inschrijvingsregister optimaliseren en impact van keuzes verduidelijken

Sinds 18 maart 2024 is het centraal inschrijvingsregister (CIR) live voor de burger, als centraal online loket om zich in te schrijven voor een sociale woning. Een correcte inschrijving is belangrijk om een woning op maat te kunnen toewijzen en zo weigeringen en frictieleegstand te vermijden. Vroeger maakte elke persoon die zich wilde inschrijven voor een sociale woning daarvoor een afspraak met de woonmaatschappij. Door de invoering van het CIR is dat eerste persoonlijk contact weggefallen. Kandidaat-huurders die zich online inschrijven zijn daardoor minder geïnformeerd over de werking, het toewijzingsproces en de wachttijd. Dat brengt een aantal moeilijkheden met zich mee.

Zo werden er een aantal knelpunten gesignaleerd m.b.t. de voorkeuren die kandidaat-huurders bij inschrijving opgeven, onder andere wat betreft de regiokeuze. Bij het migreren van bestaande kandidatendossiers naar het CIR werd de regiokeuze voor een aantal dossiers onbedoeld verruimd. Hoewel elke kandidaat-huurder zijn dossier – en dus ook zijn voorkeuren - uitdrukkelijk moest valideren, bleven veel van deze regiokeuzes behouden. Dat zorgde bij toewijzing voor meer weigeringen, waardoor het toewijzingsproces vertraagde en de frictieleegstand steeg. Het CIR is hierop in het najaar van 2025 bijgestuurd, waardoor een meer fijnmazige regiokeuze gefaciliteerd wordt op het moment van inschrijving.

De kandidaat-huurder moet bij zijn inschrijving ook aangeven hoeveel slaapkamers die minimaal en maximaal wenst, maar het is voor de kandidaat niet evident om te weten welke woningen die –gezien de gezinssamenstelling- rationeel kan bezetten. De regels daarvoor worden vastgesteld door de woonmaatschappijen. Momenteel loopt er met de lokale softwareleveranciers een traject om de velden 'minimaal en maximaal aantal slaapkamers' weg te halen in het CIR en de berekening van de rationele bezetting volledig in de lokale software te laten gebeuren.

Bij inschrijving kan de kandidaat-huurder momenteel in het CIR nog andere specifieke voorkeuren opgeven, bijvoorbeeld bad of douche, een extra kamer, welke verdieping haalbaar is zonder lift, enz. De woonmaatschappij kiest zelf of ze deze specifieke voorkeuren voor haar grondgebied zichtbaar maakt in het CIR. Dat heeft een aantal ongewenste gevolgen. Ofwel loopt de individuele wachttijd van de kandidaat-huurder met specifieke voorkeuren op, ofwel loopt het aantal gegronde weigering in het toewijzingsproces op (met stijging van de periode van frictieleegstand tot gevolg). In het voorjaar van 2026 verduidelijken we de gevolgen van het aanduiden van deze specifieke voorkeuren in het CIR zodat kandidaat-huurders een betere inschatting kunnen maken bij het selecteren van voorkeuren.

We bekijken nadien of er nog verdere initiatieven nodig zijn. Bij deze actie willen we maximaal de lokale woon- en welzijnspartners betrekken.

2.1.2 Plaats op de wachtlijst kenbaar maken

Voor kandidaat-huurders is het belangrijk om inzicht te hebben in de (lokale) toewijzingsregels en hun positie op de wachtlijst.

Op vraag van de Vlaamse minister van Wonen ging Wonen in Vlaanderen in 2025 hierover in overleg met het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en Initia. Op basis van dat overleg werd in oktober 2025 aan de woonmaatschappijen de instructie gegeven om de plaats op de wachtlijst per kandidaat-huurder via de website raadpleegbaar te maken en persoonlijke begeleiding te voorzien om te informeren over het toewijzingsproces en de persoonlijke wachttijd. Op deze website kan de woonmaatschappij de kandidaat-huurder ook nogmaals wijzen op het belang van het actueel houden van het inschrijvingsdossier en de voorkeuren.

2.1.3 Dossier tijdelijk in wacht zetten

Kandidaat-huurders die om gegronde redenen tijdelijk niet kunnen ingaan op een aanbod van de woonmaatschappij kunnen hun dossier een bepaalde tijd in wacht zetten (bijvoorbeeld wanneer ze tijdelijk inwonen bij iemand die palliatief is, in het ziekenhuis liggen, opgenomen zijn in een revalidatiecentrum, ...). Ze krijgen dan tijdelijk geen aanbiedingen. Dat is voorzien in artikel 6.-8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, maar weinig kandidaat-huurders zijn van deze mogelijkheid op de hoogte.

Aangezien deze optie het aantal weigeringen – en dus ook de frictieleegestand – kan beperken, werken we in 2026 aan de verdere bekendmaking van dit systeem.

2.2 TOEWIJZINGSPROCES

2.2.1 Meerdere kandidaten tegelijk aanschrijven

Momenteel zijn woonmaatschappijen terughoudend om meerdere kandidaten tegelijk een aanbod te doen. Alle aangeschreven kandidaat-huurders lopen immers op basis van de huidige regelgeving het risico op sancties bij een weigering, ook de kandidaten die niet bovenaan staan in de rangschikking.

Wanneer een kandidaat de woning aanvaardt, dan is het logisch dat de woonmaatschappij ook van alle kandidaten die vóór hem/haar gerangschikt staan, controleert of ze willen aanvaarden. Hij/zij zou ingeval van aanvaarding de toewijzing immers kunnen krijgen. Maar nu moet de woonmaatschappij dus ook van alle aangeschreven kandidaten die achter hem staan op de wachtlijst, grondig controleren of ze al dan niet reageren of weigeren. Men moet blijven aandringen op een reactie, terwijl een ‘aanvaarding’ door deze kandidaten uiteraard geen gunstig gevolg meer kan hebben voor de toegewezen woning. Dit brengt veel nodeloos werk met zich mee.

Het ontwerpbesluit met wijzigingen over sociale huur dat de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel goedkeurde voorziet in een wijziging van deze schrappingsregeling. Als de ontworpen bepaling in werking treedt zal de verhuurder alleen nog een sanctie kunnen opleggen (zoals een eerste niet-reactie of ongegronde weigering, of als het om een tweede sanctie gaat, een schrapping) als de aanvaarding van het aanbod effectief zou hebben geleid tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder.

Op die manier zijn er geen nadelige gevolgen meer verbonden aan het gelijktijdig aanschrijven van meerdere kandidaat-huurders, wat het toewijzingsproces aanzienlijk kan versnellen en dus de frictieleegstand kan inperken.

2.2.2 Het aantal weigeringen beperken

2.2.2.1 Proactief begeleiden van kandidaten

Kandidaat-huurders staan gemiddeld bijna vijf jaren op de wachtlijst vooraleer ze een aanbod krijgen. Als de woonmaatschappij na al die tijd plots een aanbod doet, komt dat voor veel kandidaten onverwacht. Ze moeten dan op korte tijd een beslissing nemen met aanzienlijke (praktische) gevolgen. Kandidaat-huurders haken om die reden regelmatig af, met een langer toewijzingsproces en dus langere frictieleeftijd tot gevolg.

Inzicht in de plaats op de wachtlijst (zie hoger) is in dit verband een belangrijke eerste stap. Om het aantal weigeringen te beperken is het daarnaast ook zinvol om kandidaten die op korte termijn een aanbod zullen krijgen proactief te begeleiden. Zo kan de woonmaatschappij bijvoorbeeld in een persoonlijk contact met de kandidaat-huurder de voorkeuren op vlak van regio en rationele bezetting nog eens aftoetsen. Daarnaast zal ook systematisch worden bijgehouden waarom kandidaten weigeren.

Initia neemt in 2026 het initiatief om deze goede praktijk ruim ingang te doen vinden bij de woonmaatschappijen.

Ondanks het belang van en de nood aan deze ADL woningen, blijken er regelmatig leeg te staan. In 2026 herzien we in samenwerking met VAPH en de zorgaanbieders de zorgdrempels om leegstand tegen te gaan, rekenen we een leegstandsvergoeding door aan de zorgaanbieder en bekijken we of het nodig is om ADL-woningen na het uitputten van een voorrang voor zorgbehoevenden ook ruimer open te stellen voor andere kandidaat-huurders.

2.2.3.2 Aangepaste woningen

Een aangepaste woning is een woning waar een persoon met een beperking zelfstandig kan functioneren. Alle lokalen van de woning bevinden zich bij een aangepaste woning verplicht op eenzelfde niveau dat toegankelijk is voor de rolstoelgebruiker (drempelloos). Het Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt sinds 1 januari 2024 (artikel 6.17) dat een woning die fysiek aangepast is door gerichte investeringen aan de huisvesting van personen met een fysieke handicap of beperking alleen toegewezen kan worden als een kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden die fysieke handicap of beperking heeft.

In het oude toewijzingssysteem (vóór 1 januari 2024) was er alleen een voorrang voor kandidaat-huurders die voldeden aan de voorwaarde met betrekking tot handicap of beperking. Als er geen kandidaat-huurder met een fysieke beperking of handicap op de wachtlijst stond, dan werd de woning automatisch toegewezen volgens de overige voorrangsbepalingen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Sommige woonmaatschappijen geven aan dat deze regeling te verkiezen is, omdat de huidige absolute regel ervoor zorgt dat er geregeld aangepaste woningen leeg staan. Tegelijk vraagt 5% van de kandidaat-huurders een aangepaste woning, terwijl slechts 2% van het patrimonium aangepast is.

In 2026 wordt in overleg met de betrokken middenveldorganisaties verder onderzocht hoe de inschrijving en toewijzing van de aangepaste woningen geoptimaliseerd kan worden. Als na deze optimalisatie blijkt dat leegstand nog steeds bestaat, zal bekeken worden of de toegang tot deze woningen verruimd kan worden naar andere doelgroepen (b.v. ouderen).

2.2.3.3 Sociale assistentiewoningen

Assistentiewoningen maken het mogelijk voor ouderen om zelfstandig te wonen met ondersteuning. In een groep van assistentiewoningen (GAW) kunnen ouderen individueel wonen in een beschermde omgeving en beroep doen op dag- en nachtpermanentie en, op vraag, gebruik maken van aangepaste hulp- en dienstverlening. Bewoners betalen voor deze zorgcomponent een aparte dagprijs, naast de kostprijs of huurprijs van de woning zelf. Ook woonmaatschappijen kunnen sociale assistentiewoningen bouwen. De woonmaatschappij werkt hiervoor samen met een zorgaanbieder, die de concrete zorg- en ondersteuningsnaden voor zijn rekening neemt. Elke huurder van een sociale assistentiewoning sluit daartoe een overeenkomst af met de betreffende zorgpartner. Voor de zorgcomponent wordt aan de sociale huurder een te betalen dagprijs aangerekend. Voor het overige zijn de bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van toepassing en sluit de huurder dus een huurovereenkomst af met de woonmaatschappij. Voor kandidaat-huurders die een sociale assistentiewoning willen huren gelden specifieke inschrijvingsvoorwaarden, voorrangsregels en huurdersverplichtingen.

Uit controleverslagen van de Zorginspectie kan worden afgeleid dat maar in een minderheid van de inspecties een volledige of zo goed als volledige bezetting van een GAW wordt vastgesteld, maar op dit moment hebben

we geen signalen dat dit ook het geval is voor de sociale assistentiewoningen. Er komt een initiatief om meer informatie te verzamelen over de GAW's. We volgen op welke inzichten dat oplevert voor de sociale assistentiewoningen.

2.3 TUSSEN TWEE VERHURINGEN

2.3.1.1 Juridisch vereenvoudigen onbeheerde nalatenschappen bij overlijden

Bij een onbeheerde nalatenschap kan de woonmaatschappij niemand aanspreken om de sociale huurwoning te ontruimen. Dat zorgt uiteraard voor frictieleegstand.

Artikel 6.69 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen voorziet dat woonmaatschappijen een sociale huurwoning zelf mogen ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner mogen opslaan, maar dat zorgt voor administratieve lasten. Sinds 2019, met de invoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, hebben woonmaatschappijen ook de mogelijkheid om bij een overlijden - en wanneer de sociale woning niet tijdig werd ontruimd - via de vrederechter de aanstelling van een curator te vragen. Die mogelijkheid staat evenwel alleen open voor sociale huurcontracten die sinds 1 januari 2019 zijn gesloten.

Uit de evaluatie van het Vlaams Woninghuurdecreet van 2024 blijkt dat dit een stap in de goede richting is, maar er zijn nog verbetermogelijkheden. We starten in 2026 een regelgevend traject op om het Vlaams Woninghuurdecreet aan te passen. De voornoemde procedure wordt in die oefening geoptimaliseerd.

2.3.1.2 Woning snel opnieuw verhuurklaar maken

Frictieleegstand is vaak het gevolg van noodzakelijke opknap- en herstellingswerken tussen twee verhuringen. Die opknapperperiode – en dus ook de periode van frictieleegstand – loopt op als de woonmaatschappij moet wachten op aannemers die de werken kunnen uitvoeren.

Om dat probleem te verhelpen werken sommige woonmaatschappijen met een raamcontract voor dergelijke beperkte werken. We zetten in op kennisdeling om die goede praktijken ruim bekend te maken in de sector. Een eerste intervisie hierover vond alvast plaats in het najaar van 2025.

Daarnaast zullen ook goede praktijkvoorbeelden worden uitgewisseld over mogelijkheden tot procesoptimalisatie tussen de technische en administratieve flow bij huurderswissels.

3 BEPERKEN STRUCTURELE LEEGSTAND

In het kader van het project Bouwkracht voor sociaal wonen werd aan woonmaatschappijen, lokale besturen, medewerkers van Wonen in Vlaanderen en koepelorganisaties gevraagd naar drempels en bottlenecks bij projectrealisatie. Grootschalige renovatieprojecten gaan doorgaans gepaard met leegstand. Dat valt niet volledig te vermijden. Het is wel de bedoeling om de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden. We bespreken hieronder de elementen die daartoe kunnen bijdragen.

3.1 STRUCTURELE CONDITIEMETING EN ONDERHOUDSPANNING

Volgehouden inspanningen, op basis van een gedegen planning en met voldoende spreiding, kunnen ervoor zorgen dat het patrimonium voldoende onderhouden is en er minder grote inhaalbewegingen (met meer en langere leegstand) nodig zijn. Woonmaatschappijen kunnen de staat van hun patrimonium opvolgen en een onderhouds- en renovatieplanning uitwerken met de renovatieplanner die Wonen in Vlaanderen ter beschikking stelt of met een eigen toepassing.

Woonmaatschappijen zetten hier stevig op in, maar mogelijks kunnen ze ook op dit punt van elkaar leren. Initia faciliteert daarom kennisdeling, bijvoorbeeld via interviews en aanbevelingen.

3.2 RENOVATIEPROCES VERSNELLEN

3.2.1 Renovaties faciliteren met raamcontracten

Wonen in Vlaanderen sluit, als aanbestedende overheid, raamcontracten af waarvan woonmaatschappijen gebruik kunnen maken. Het agentschap treedt op als aankoopcentrale, waarna de woonmaatschappijen binnen de raamovereenkomst specifieke opdrachten kunnen bestellen. Bij de bestelling van een specifieke opdracht treedt de woonmaatschappij onmiddellijk op als opdrachtgever.

Gebruik maken van raamcontracten zorgt voor tijdswinst tegenover een klassieke aanbestedingsprocedure, omdat er gewerkt wordt met een vast modelbestek. Dat kan ervoor zorgen dat de periode van structurele leegstand verkort. In functie van het voorkomen van leegstand bij renovatieprojecten zijn de volgende raamcontracten alvast relevant omdat ze renovatie mogelijk maken terwijl de bewoner in de woning kan blijven wonen:

- **Design & Insulate**

Momenteel loopt er een raamovereenkomst voor:

- Design & Insulate daken: via deze procedure stelt Wonen in Vlaanderen aannemers aan om daken van sociale huurwoningen te renoveren. Er werd in 2025 op dit raamcontract 1.252.042,92 euro toegewezen.
- Design & Insulate spouwmuren: via deze procedure stelt Wonen in Vlaanderen aannemers aan om spouwmuren van sociale huurwoningen te isoleren. In 2025 werd er 1.359.533,41 euro afgenomen van deze raamovereenkomst.

- **Design & Renovate**

Met deze oproep willen we een raamovereenkomst afsluiten voor het ontwerpen en uitvoeren van schilrenovatie, eventueel met een upgrade van technieken, terwijl de bewoners in de woning blijven wonen. De aanbestedingsprocedure start op 30 januari 2026 met de publicatie van de oproep. De procedure bestaat uit twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. De eindbeoordeling is gepland voor oktober, zodat we de raamovereenkomst eind dit jaar kunnen afsluiten.

oud zijn op het ogenblik van de eerste huurovereenkomst). WIV raadt de verhuurders aan dat de leegstandsbeheerder hen dit conformiteitsattest bezorgt.

Er zijn op dit moment drie erkende private leegstandsbeheerders: Homy Rentals (sinds 27/04/2022), Prevenda (sinds 07/07/2022) en Interim Vastgoedbeheer (sinds 31/08/2022).

Het systeem van leegstandsbeheer wordt momenteel zeer beperkt toegepast binnen de sociale huisvesting. Informatie over het aantal woningen per woonmaatschappij die in aanmerking zouden komen voor verhuring via leegstandsbeheer kan vandaag moeilijk gefilterd worden uit de bestaande databanken en registers (zie bovenstaande). Een beschikbaar aanbod betekent bovendien niet automatisch dat de diverse leegstandsbeheerders met de woning aan de slag kunnen gaan. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat ook leegstandsbeheerders verschillende overwegingen maken om een woning te verhuren. We denken aan: ligging en kwaliteit van de woning, beschikbaarheid en spreiding van het begeleidingsaanbod, match met de doelgroep die men voor ogen heeft etc.

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van - en de knelpunten bij - het huidige systeem bevroegen Wonen in Vlaanderen en Initia de huidige leegstandsbeheerders en de woonmaatschappijen in het najaar van 2025. De leegstandsbeheerders haalden onder meer aan dat het moeilijk is om het leegstandsbeheer in het huidige systeem verder op te schalen. Ze gaven ook aan dat het vaak lang duurt om de vereiste conformiteitsattesten te bekomen.

In 2026 werken we minstens de volgende initiatieven uit om het tijdelijk verhuren van leegstaande woningen op te schalen:

- De mogelijkheid om **conformiteitsattesten te vragen aan Wonen in Vlaanderen**. We zorgen er op die manier voor dat de leegstandsbeheerder – na het uitvoeren van de nodige werken – tijdig een conformiteitsattest kan bekomen zodat het tijdelijk gebruik kan starten. Het conformiteitsattest wordt uiteraard pas uitgereikt als de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Dit heeft geen impact op de doorlooptijden voor het afleveren van conformiteitsattesten op de private huurmarkt.
- Het uitwerken van een **handleiding over herhuisvestingsplanning met tijdelijk gebruik**. Initia en Wonen in Vlaanderen bekijken of ze een blauwdruk kunnen maken voor woonmaatschappijen om bij het plannen van herhuisvesting in functie van een renovatieproject meteen ook het tijdelijk verhuren van vrijgekomen woningen mee te nemen. Zo worden leefbaarheidsproblemen vermeden voor de sociale huurders die het laatst verhuizen, tot aan de sloop of renovatie.
- We onderzoeken verder de mogelijkheid om ook met sociale leegstandsbeheerders samen te werken om het bestrijden van leegstand te combineren met tijdelijke verhuur aan specifieke doelgroepen.

3.4 BEHEER VAN OVER TE DRAGEN WONINGEN

Sinds de recente hervorming naar woonmaatschappijen werd aan elke maatschappij een eigen uniek werkingsgebied toebedeeld. Alle woningen en gronden die men in andere werkingsgebieden heeft, moeten worden overgedragen naar de verantwoordelijke woonmaatschappij. Die overdrachten nemen soms meer tijd dan wenselijk. Voor die gevallen is decretaal voorzien dat minstens het beheer van de woningen al zo snel mogelijk overgedragen moet worden. Maar sommige woonmaatschappijen aarzelen om de woningen al in

beheer te nemen of te geven, omdat ze vooral een definitieve regeling willen bereiken over de overdracht zelf. Dit kan aanleiding geven tot leegstand, bij voorbeeld in het geval van woningen die dringend aan renovatie toe zijn. Het spreekt voor zich dat de nuttige inzet van deze woningen en een snelle aanpak van de eventuele nodige werken van een veel groter algemeen belang is dan deze praktische afwegingen.

We voorzien hiervoor actie naar deze woonmaatschappijen toe om hen aan te sporen om spoedig het beheer over te dragen en te nemen, onafhankelijk van de feitelijke overdracht zelf. We doen dit via

- communicatie over de prioriteit die de minister hieraan wil geven
- opvolging via de afdeling Toezicht van de beslissingen die in dit kader worden genomen

4 INDIVIDUELE BEGELEIDING WOONMAATSCHAPPIJEN

Wonen in Vlaanderen en Initia willen woonmaatschappijen op maat ondersteunen bij de aanpak van leegstand en projectrealisatie. Hiervoor stelt het agentschap voor elke woonmaatschappij een individueel rapport op met kerncijfers over de leegstand en de financiële impact op de woonmaatschappij, en gaat ze tijdens individuele gesprekken meer in de diepte na waar ondersteuning nodig is. Waar mogelijk, proberen we al ondersteuningstools aan te reiken. Wonen in Vlaanderen werkt hiervoor samen met Initia.

In het voorjaar van 2026 zullen de eerste gesprekken opstarten.