

**SCHRIFTELIJK ANTWOORD OP SCHRIFTELIJKE VRAAG BUITEN DE  
RAADSZITTINGEN**

**2024/060**

Indiener : K. Lauwers

Datum indiening: 8 oktober 2024

**Vraag:** Leegstand sociale woningen

**Antwoord college**

Vraag 1: Hoeveel sociale woningen zijn er in Mechelen, en hoeveel staan er op dit moment leeg (niet bewoond)? Wat is de huidige wachtlijst voor sociale woningen?

Sinds 18 maart 2024 is er één online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert dit online loket: het centraal inschrijvingsregister (CIR).

Aan deze omzetting van de eigen lijsten naar het CIR ging een 'freeze'periode vooraf waarin niet kon toegewezen worden. Ook is de actualisatie van alle dossiers hierdoor nog niet rond en het systeem kampt met een aantal kinderziektes die de verwerking bemoeilijken.

Daarom gebruiken we voor deze vraag de cijfers uit het Vlaams Rapport Sociale huur.

Het Vlaams Rapport Sociale huur geeft de stand van zaken weer op 31/12/2023. Sindsdien werden ook 116 sociale assistentiewoningen van zorgbedrijf Rivierenland overgedragen aan Woonland.

- Het aanbod gerealiseerde sociale huur bedraagt bijgevolg: 3.503 wooneenheden + 116 = 3.619 wooneenheden.
- Het aanbod geplande sociale huurwoningen 107 wooneenheden.

Ook de leegstandscijfers moeten geïnterpreteerd worden a.d.h.v. de cijfers 'structurele' en 'niet-structurele' leegstand, en verhuringen buiten stelsel. Een woning wordt als structureel leegstaand beschouwd wanneer ze gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject. Het is de Sociale Huisvestingsmaatschappij die per woning aangeeft of de leegstand structureel is of niet.

- Structurele leegstand: 57
- Niet-structurele leegstand: 256
- Verhuringen buiten stelsel: 19

De wachtlijst geeft een beeld over hoeveel kandidaat-huurders er een actief dossier hebben in het CIR. Opgelet: deze actualisatie is nog niet volledig afgerond.

De wachtlijst, van wie er een domicilie in Mechelen heeft en er ook wil blijven wonen, bedraagt 3.520 unieke kandidaat-huurders.

Vraag 2:

Wat is de reden voor een leegstaande sociale woning, heeft dit te maken met slechte kwaliteit van het huis of een renovatie die gepland staat?

De structurele leegstand heeft te maken met renovatie.

De frictieleegstand (niet-structurele leegstand) is enerzijds de leegstand kleiner dan 6 maanden en de leegstand tussen twee verhuringen.

Oorzaken van de frictieleegstand:

- De invoering van het centraal inschrijvingsregister: hierdoor heeft Woonland een half jaar geen toewijzingen kunnen doen. Bijgevolg hebben ze een achterstand in te halen en maken een aantal administratieve moeilijkheden in het systeem dit niet evident.
- Huurklaar maken: de schade die dient gerepareerd te worden naar aanleiding van een huurderswissel, om een pand opnieuw huurklaar te maken, is vaak tijdrovend en kostelijk.
- De procedure van toewijzing: een kandidaat krijgt een bedenktijd van 14 dagen waarna de procedure bij weigering soms dient hernomen te worden.
- Versneld leegmaken van een aantal blokken die voor renovatie/afbraak klaargemaakt worden.
- Verhuringsoperatie van nieuwbouw waarbij ineens tientallen panden voorlopig opgeleverd worden, maar die niet allemaal tegelijkertijd kunnen verhuurd worden.

Mechelen, 17 oktober 2024

Oprichting burgemeester  
van 21.10.2019, in toepassing  
van artikel 280 decreet lokaal bestuur

Gert Eraerts  
Algemeen directeur

Greet Geypen  
Schepen