



Schriftelijke vraag

Stuur alle briefwisseling naar:
Het college van burgemeester en schepenen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Sociaal woonbeleid

Geacht raadslid Van dermeersch,

Hieronder geef ik u een zo volledig mogelijk antwoord op uw vragen.

Vraag:

Een correct en transparant beleid rond sociale woningen is essentieel om het vertrouwen in het lokale woonbeleid te behouden. De Vlaamse Codex Wonen vermeldt duidelijk de stad als de regisseur van het lokale woonbeleid. Sociale huisvesting speelt een belangrijke rol in het garanderen van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor wie het moeilijk heeft. Dit beleid staat echter onder druk.

Daarom deze vragen:

Hoeveel sociale woningen zijn er momenteel verhuurd binnen onze stad?

Antwoord:

Vandaag zijn er 19.522 sociale woningen verhuurd.

Vraag:

Hoeveel kandidaat-huurders staan er momenteel op de wachtlijst voor een sociale woning in onze stad? Gelieve de kandidaat-huurders naar wachttijd als volgt op te splitsen: 1-2 jaar / 2-5 jaar / 5-10 jaar / 10-15 jaar / Meer dan 15 jaar

Antwoord:

In het derde kwartaal van 2025 stonden er 42.155 externe kandidaten op de wachtlijst voor een sociale huurwoning bij Woonhaven. Door een integratieprobleem tussen het lokale softwareprogramma van Woonhaven, Ordiges, en het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) van Vlaanderen kan Woonhaven momenteel nog niet rapporteren over het aantal kandidaten dat zich respectievelijk 1-2 jaar, 2-5 jaar, 5-10 jaar, 10-15 jaar of meer dan 15 jaar op de wachtlijst bevindt.

Vraag:



Wordt er een onderscheid bijgehouden in de wachtlijst op basis van verblijfsstatus (bijv. Belgische staatsburgers, EU-burgers, vluchtelingen, mensen met tijdelijke verblijfsvergunning, illegale bewoners)? Zo ja, kan u een overzicht geven?

Antwoord:

Hierin wordt geen onderscheid gemaakt op de wachtlijst van Woonhaven. Alle personen op de wachtlijst van Woonhaven voldoen aan de voorwaarden om sociaal te huren in Vlaanderen, namelijk:

- *Ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister*
- *18 jaar of ouder*
- *Inkomen/vermogen niet te hoog*
- *Geen woning of bouwgrond volledig in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal*
- *Huurdersverplichting Nederlands*

Vraag:

Binnen welke leeftijdscategorie bevinden de kandidaat-huurders zich? Graag opgesplitst naar volgende leeftijdscategorieën: <18j / 18-29 / 30-39 / 40-49 / 50- 64 / >=65

Antwoord:

De verdeling van de kandidaat-huurders naar leeftijdscategorie in 2024 is raadpleegbaar in het jaarverslag van Woonhaven (zie <https://woonhaven.be/jaarverslag-2024/>).

Vraag:

Bij hoeveel kandidaat-huurders is onze stad hun domiciliégemeente en bij hoeveel hun voorkeursgemeente? Kan u tevens de procentuele verhouding erbij vermelden?

Antwoord:

Door een integratieprobleem tussen het lokale softwareprogramma van Woonhaven, Ordiges, en het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) van Vlaanderen kan Woonhaven momenteel nog niet rapporteren over de domiciliégemeente van de kandidaat-huurders.

Vraag:

Krijgen kandidaat-huurders uit onze stad voorrang bij de toewijzing? Hoe wordt de lokale binding meegewogen? Overweegt men een verstrenging van het criterium?

Antwoord:



In alle toewijzingspijlers, behalve bij versnelde toewijzingen via pijler 2, speelt de lokale binding. Kandidaten die de afgelopen 10 jaar 5 jaar onafgebroken hun domicilie in Antwerpen hadden, genieten voorrang op de kandidaten die hier niet aan voldoen.

Vraag:

Hoe zorgen we ervoor dat anderstalige sociale huurders de taal machtig worden binnen de vooropgestelde termijn van twee jaar? Hoe treden we op tegen het verzaken aan deze verplichting?

Antwoord:

Woonhaven ziet erop toe dat sociale huurders voldoen aan de wettelijk vastgelegde verplichting inzake kennis van het Nederlands. De controle gebeurt onder meer via raadpleging van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ). Huurders die niet voldoen aan de taalkennisvereiste worden actief doorverwezen naar organisaties die, in opdracht van de overheid, instaan voor de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid.

*Sociale huurders vóór 1 januari 2023
(Sociaal huurcontract afgesloten sinds 1 november 2017)*

Voor deze doelgroep geldt dat men na één jaar sociaal huren verplicht een basisniveau Nederlands moet behalen, zijnde niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Indien de huurder na één jaar sociaal huren niet beschikt over dit basisniveau, kan de bevoegde toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. In voorkomend geval kan tevens een nieuwe termijn worden toegekend waarbinnen het vereiste taalniveau alsnog moet worden behaald. De verdere opvolging gebeurt door de toezichthouder.

Sociale huurders vanaf 1 januari 2023

Voor huurders die een sociaal huurcontract afsloten vanaf 1 januari 2023 geldt een strengere taalkennisverplichting. Zij moeten binnen een termijn van twee jaar beschikken over een mondelinge taalkennis Nederlands op niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen.

Deze termijn van twee jaar stemt overeen met de duur van een standaardtraject Nederlands als tweede taal bij een centrum voor basiseducatie en is van toepassing binnen de woonmaatschappijen.

Indien de huurder na afloop van deze periode niet aan de vereiste A2-taalkennis voldoet, kan bij de sociale verhuurder of woonmaatschappij een uitstel van één jaar worden aangevraagd. Wordt ook na dit bijkomend jaar niet voldaan aan de verplichting, dan kan de toezichthouder een geldboete opleggen. Het niet behalen van het vereiste taalniveau vormt geen grond voor beëindiging van de huurovereenkomst.

Vrijstellingen



In bepaalde situaties is een huurder vrijgesteld van de verplichting om de taalkennisvereiste te behalen. Dit geldt onder meer wanneer:

- *de huurder beschikt over een verklaring van uitgeleerdheid;*
- *de huurder een medisch attest kan voorleggen waaruit blijkt dat hij of zij ten gevolge van een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap het vereiste taalniveau nooit kan bereiken.*

Opvolging door Woonhaven

Woonhaven volgt de naleving van de taalkennisvereiste op vanaf de start van de huurovereenkomst. Indien de huurder bij de ondertekening van het contract nog niet aan de verplichting voldoet, ontvangt hij of zij een schriftelijke kennisgeving waarin wordt gewezen op de verplichting om binnen de wettelijk voorziene termijn in orde te zijn.

Na zes maanden of één jaar (afhankelijk van het toepasselijke regime) vindt een eerste controle plaats. Bij blijvende niet-naleving wordt een herinneringsbrief verstuurd. Indien de huurder aan het einde van de wettelijke termijn (na één of twee jaar) nog steeds niet voldoet aan de taalkennisvereiste, wordt een laatste ingebrekestelling verzonden en wordt het dossier overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen voor verdere behandeling.

Vraag:

Is er een aparte wachtlijst of voorrangsbepoel voor mensen met een beperking, bv. voor gelijkvloerse woningen? Hoeveel van deze mensen staan op de wachtlijst?

Antwoord:

Er bestaat geen afzonderlijke wachtlijst voor personen met een beperking. Kandidaat-huurders kunnen bij hun inschrijving in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) wel aangeven dat zij nood hebben aan een aangepaste woning. Kandidaten met een invaliditeitsattest van de Federale Overheidsdienst (FOD) komen in dat geval in aanmerking voor een aanpasbare woning. Dit attest houdt in dat iemand binnen het gezin een FOD-invaliditeit voor onbepaalde duur heeft en een invaliditeit van minstens 50% aan de onderste ledematen.

Momenteel beschikken 93 kandidaten over deze voorrang voor een aanpasbare woning.

Vraag:

Op welke types woningen wachten de kandidaten? Graag een extra opsplitsing tussen: 2 kamers, 3 kamers, 4 kamers, 5 kamers

Antwoord:

De verdeling van de kandidaat-huurders naar voorkeur voor een appartement of eengezinswoning in 2024 is raadpleegbaar in het jaarverslag van Woonhaven (zie <https://woonhaven.be/jaarverslag-2024/>).



Het aantal slaapkamers waarom een kandidaat-huurder recht heeft, wordt bepaald door de gezinssamenstelling. De verdeling van de kandidaat-huurders naar gezinssamenstelling is ook raadpleegbaar in het jaarverslag van Woonhaven.

Vraag:

Hoe vaak worden sociale woningen gecontroleerd om te verifiëren of de huurders er effectief wonen en/of er meer mensen woonachtig zijn dan toegelaten?

Antwoord:

Sociale woningen worden door de dienst Controle & Toezicht (C&T) niet systematisch of proactief gecontroleerd. Controles gebeuren op basis van concrete meldingen of wanneer er aanwijzingen of vermoedens van fraude bestaan. Deze werkwijze laat toe om gericht te controleren waar er daartoe een aanleiding is.

C&T ontvangt meldingen via diverse kanalen, waaronder het arbeidsauditoraat, interne doorverwijzingen van collega's, signalen van buurtbewoners en in uitzonderlijke gevallen ook via de politie.

Vraag:

Welke controles worden uitgevoerd om te verifiëren of de opgegeven gezinssamenstelling klopt?

Antwoord:

De dienst Controle & Toezicht (C&T) voert controles uit wanneer er meldingen of concrete vermoedens van fraude worden ontvangen. In dat geval kunnen, binnen het wettelijk toegelaten kader, gerichte controlemaatregelen worden ingezet. Dit kan onder meer bestaan uit:

- *het afleggen van een huisbezoek;*
- *het aanvragen van een woonstcontrole door de bevoegde wijkagent;*
- *het opvragen en analyseren van het verbruik van nutsvoorzieningen als indicatief element.*

Alle controleacties gebeuren steeds in functie van concrete signalen en met strikte inachtneming van de geldende privacywetgeving. Daarnaast wordt rekening gehouden met de beperkte juridische autonomie van de woonmaatschappij wat betreft gegevensverwerking en -uitwisseling.

Vraag:

Hoeveel controles werden er in onze stad uitgevoerd op het bezit van buitenlandse eigendommen sinds de invoering van het raamcontract ter controle op buitenlandse eigendommen? Graag opgesplitst per jaar, positieve/negatieve resultaten en de nationaliteiten van de huurders waarbij een onderzoek uitgevoerd werd en tevens de



nationaliteiten van de huurders waar het onderzoek positief bleek te zijn. Graag bij de nationaliteiten ook het aantal vermelden.

Antwoord:

- 2020: 35 onderzoeken - 6 positief, 19 negatief, 10 niet onderzoekbaar
- 2021: 47 onderzoeken - 9 positief, 27 negatief, 11 niet onderzoekbaar
- 2022: 24 onderzoeken - 9 positief, 15 negatief
- 2023: 43 onderzoeken - 15 positief, 22 negatief, 6 niet onderzoekbaar
- 2024: 25 onderzoeken - 7 positief, 18 negatief
- 2025: 22 onderzoeken - 14 positief, 7 negatief, 1 nog in onderzoek

Vraag:

Zijn er signalen of gevallen van verhuld samenwonen of fictieve alleenstaanden?

Antwoord:

Woonhaven ontvangt soms signalen die kunnen wijzen op verhuld samenwonen of op situaties van fictieve alleenstaanden.

Indien meerdere signalen samen voorkomen, kan dit aanleiding geven tot verder onderzoek, uitsluitend binnen het wettelijk toegelaten kader.

Vraag:

Welke maatregelen worden genomen bij vastgestelde fraude?

Antwoord:

Afhankelijk van de concrete situatie kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- *het versturen van brieven met de vraag zich binnen een bepaalde termijn in regel te stellen;*
- *een formele ingebrekestelling indien de onregelmatigheid aanhoudt;*
- *vrijwillige opzeg van de huurovereenkomst door de huurder;*
- *opzegging of gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst door Woonhaven;*
- *het terugvorderen van onterecht genoten sociale voordelen, waaronder de sociale huurkorting.*

Vraag:

Hoeveel sociale woningen staan er leeg? Wat is de evolutie in aantal over de laatste vijf jaar? Bij de leegstaande sociale woningen gaat het om frictieleegstand of structurele leegstand? Graag het aantal en procentuele verhouding. Wat is hierin de evolutie over de laatste vijf jaar?



Antwoord:

Jaartal	Frictieleegstand	% frictie	Structurele leegstand	% structureel	Patrimonium
2021	626*	3,63%*	1.306*	7,57%*	17.258*
2022	598*	3,10%*	1.769*	9,17%*	19.296*
2023	1.442	6,02%	2.305	9,62%	23.958
2024	2.426	10,04%	2.095	8,67%	24.174
23/12/2025	2.203	9,15%	2.257	9,37%	24.077

**De bovenstaande tabel geeft uitsluitend het aantal leegstaande woningen van Woonhaven weer. Vóór de eenmaking van de woonmaatschappij in 2023 omvatten deze cijfers bijgevolg niet het volledige sociale huurpatrimonium in Antwerpen.*

Vraag:

Welke druk oefent het bestuur uit om leegstaande sociale woningen snel terug in gebruik te nemen?

Antwoord:

Het bestuur volgt de leegstand van sociale woningen nauwgezet op om deze zo snel mogelijk opnieuw in gebruik te nemen. In dat kader heeft Woonhaven een specifiek actieplan leegstand uitgewerkt, met als doel het aantal en het aandeel woningen in frictieleegstand — met name de leegstand tussen twee verhuringsperiodes — terug te dringen.

Dit actieplan omvat onder meer het afsluiten van raamcontracten, zodat noodzakelijke herstellings- en opfrissingswerken tussen verhuringen sneller kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast werd ingezet op de versterking van de personeelsbezetting bij Woonhaven, in het bijzonder voor de toewijzingsdiensten, om de herverhuring van woningen vlotter te laten verlopen.

De eerste resultaten van deze inspanningen vertalen zich in een daling van de frictieleegstand in 2025.

Vraag:

Wordt er gewerkt met een leegstandsbeheerder en kan u tevens aangeven welke leegstandsbeheerder?

Antwoord:

Woonhaven werkt met Homy Rentals, Prevenda en Interim Vastgoedbeheer als leegstandsbeheerders.

Vraag:

Hoeveel huisuitzettingen zijn er de afgelopen 5 jaar geweest binnen de sociale woningen?



Antwoord:

- 2021: 17*
- 2022: 14*
- 2023: 19*
- 2024: 71
- 2025: 74

**Deze cijfers hebben uitsluitend betrekking op het aantal uithuiszettingen bij Woonhaven en omvatten dus niet alle uithuiszettingen uit sociale huurwoningen in de stad Antwerpen, vóór de vorming van de eengemaakte woonmaatschappij.*

Vraag:

Wat zijn de voornaamste oorzaken van huisuitzettingen?

Antwoord:

Huurachterstal is de voornaamste oorzaak voor uithuiszettingen.

Vraag:

Welke preventieve maatregelen en begeleiding biedt het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij om huisuitzettingen te voorkomen?

Antwoord:

Zowel Woonhaven, de sociale centra als de dienst Huurbemiddeling van de stad zetten in op een preventieve en begeleidende aanpak om uithuiszettingen maximaal te vermijden.

Bij huurachterstal worden in eerste instantie meerdere aanmaningsbrieven verstuurd. Indien nodig volgt een verdere opvolging door een sociaal assistent, die samen met de huurder nagaat welke ondersteunende maatregelen mogelijk zijn. Daarbij wordt, waar haalbaar, een afbetalingsplan opgesteld om de huurachterstal stapsgewijs weg te werken.

Wanneer de situatie aanhoudt, kan een oproep in verzoening door de vrederechter volgen. Pas in laatste instantie wordt overgegaan tot een verzoek tot ontbinding van het huurcontract.

Daarnaast bezorgt Woonhaven systematisch een overzicht van dossiers die een juridische fase ingaan aan het OCMW, het CAW en de betrokken sociale diensten. Deze diensten nemen proactief contact op met de betrokken huurders om verdere begeleiding en ondersteuning te bieden, met als doel uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Vraag:

Zijn er specifieke steunmaatregelen voor kwetsbare groepen om huisuitzetting te vermijden? - Hoe vaak werd het Fonds ter bestrijding van Uithuiszettingen in werking gesteld?



Antwoord:

Er bestaan verschillende steunmaatregelen voor kwetsbare groepen om uithuiszettingen te voorkomen. Via woonbegeleiding, in samenwerking met het CAW en Evara, wordt ingezet op de preventie van dak- en thuisloosheid door het begeleiden van kwetsbare huurders.

Daarnaast wordt via het ALERT-team ingezet op aanklampende begeleiding van huurders met een complexe problematiek, en via het Team Versnelde Toewijzing op de begeleiding van sociale huurders die via een versnelde toewijzing instromen in een sociale huurwoning van Woonhaven.

Bij (dreigende) uithuiszetting wordt de huurder door de dienst Huurbemiddeling per brief uitgenodigd om telefonisch contact op te nemen of langs te komen op het spreekuur in het Vlinderpaleis.

In 2023, 2024 en 2025 werd het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen respectievelijk 47, 49 en 55 keer ingezet.

Ter volledigheid wordt meegegeven dat zowel het team Woonbegeleiding als het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen onder de bevoegdheid vallen van de schepen bevoegd voor Sociale Zaken.

Vraag:

Hoeveel klachten zijn er de afgelopen 3 jaar geregistreerd binnen onze sociale huisvestingsmaatschappij?

Antwoord:

Ontvankelijk + onontvankelijk:

<i>Jaar</i>	<i>#</i>
2023	641
2024	1032
2025	1185

Ontvankelijk:

<i>Jaar</i>	<i>#</i>
2023	637
2024	1014
2025	1134

Vraag:

Wat zijn de meest voorkomende thema's van deze klachten? (onderhoud, communicatie, huurprijs, leefbaarheid, woonkwaliteit, vandalisme/overlast, ...)

Antwoord:

Datum

26 januari 2026

Ons kenmerk

SV_00498



	<i>Administratie</i>	<i>Leefbaarheid</i>	<i>Technisch</i>
2023	12	9	136
2024	8	0	137
2025	33	42	242

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

Patrick Janssens

Schepen voor Stadsontwikkeling en Wonen