

DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot
wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de
verwezenlijking van het sociaal woonaanbod
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Voorliggend ontwerpbesluit geeft uitvoering aan het decreet van **XX** tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het BSO betreft.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuw Bindend Sociaal Objectief ingeschreven voor de periode 2026 tot 2042. In voorliggend ontwerpbesluit wordt het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen en het gewestelijk groeipad, bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verdeeld over de lokale besturen (respectievelijk gemeentelijk objectief en gemeentelijk groeipad). De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van verdeling van de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen. In afwijking daarvan kunnen gemeenten die dit wensen en woonmaatschappijen in overeenkomst – binnen het kader dat de Vlaamse Regering bepaalt – de onderlinge herverdeling bepalen van de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen en een bijhorend groeipad. Gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om het Bindend Sociaal Objectief te verwezenlijken zijn een bijdrage verschuldigd ter financiering van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

- 1° Strategische doelstelling 4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag;
 - o Operationele doelstelling 4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Dit ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de beleidsnota Wonen 2024-2029, waarin over het BSO het volgende is opgenomen:

“Het huidig Bindend Sociaal Objectief (BSO) loopt eind 2025 af. Ik wil de verworven dynamiek behouden en een structureel antwoord bieden op de steeds groter wordende nood aan sociaal woonaanbod. Tegelijk met de 6 miljard investeringskredieten die ik voor sociale huisvesting deze legislatuur voorzie, werk ik een ambitieuze langetermijndoelstelling uit voor de periode vanaf 2026. Die voorziet in een stelselmatige aangroei van de output van woonmaatschappijen voor de komende jaren. De langetermijndoelstelling houdt ook rekening met de verwachte demografische ontwikkelingen. Lokale besturen en woonmaatschappijen krijgen meer inspraak en beleidsruimte om hun doelstelling in te vullen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Zo zal ik een minimaal gewestelijk objectief bepalen en dat doorvertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Belangrijk is dat lokale besturen die onvoldoende voortgang maken met de realisatie van het nieuw bindend sociaal objectief een financiële bijdrage zullen moeten leveren tot de financiering van de huurpremies.

Om ervoor te zorgen dat het groeipad gevolgd wordt, zal ik ook tussendoelen bepalen en de realisatie ervan per gemeentelijke legislatuur evalueren. Bijsturingen van de tussendoelen zullen mogelijk zijn op basis van de werkelijke huishoudensevolutie.

Het Vlaams Gewest engageert zich – als derde partij – voor de financiering.

Ik voorzie ook een vlotte goedkeuring wanneer woonmaatschappijen en gemeenten vragen om meer sociale huurwoningen te bouwen dan voorzien in het BSO. Het BSO is immers een minimum, geen maximum.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2025/121 van 17 april 2025;
- Het advies van de Inspectie van Financiën van 10 september 2025;
- Het begrotingsakkoord werd verleend op 12 september;

2 INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Het ontwerpdecreet van XX tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wijzigt de contouren van de nieuwe langetermijndoelstelling voor sociale huurwoningen, met andere woorden het Bindend Sociaal Objectief (hierna BSO) voor de periode 2026 tot en met 2042. In voorliggend ontwerpbesluit wordt uitvoering gegeven aan de decreetswijzigingen.

Rekening houdend met de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke haalbaarheid en de wachtlijst van kandidaat-huurders wordt voorgesteld om een nieuw Bindend Sociaal Objectief te voorzien van 50.000 sociale huurwoningen tegen 2042. Hierbij wordt de nodige financiering voorzien en wordt tevens rekening gehouden met de nodige budgetten voor de renovatie-uitdagingen van de woonmaatschappijen.

Dit gewestelijk bindend sociaal objectief bestaat uit twee onderdelen:

1. Een verplicht bindend sociaal objectief per gemeente voor een totaal van 45.000 woningen.

2. Een vrijwillig saldo voor gemeenten die meer sociale huurwoningen wensen te realiseren dan hun verplicht bindend sociaal objectief voor een totaal van ongeveer 5.000 woningen op basis van de voorlopige nulmeting.

Het verplicht bindend sociaal objectief per gemeente wordt door de Vlaamse Regering als volgt samengesteld:

- a. **De eerste stap vormt een inhaalbeweging voor gemeenten die het BSO 2009-2025 niet hebben behaald.** Concreet kijken we naar het aantal sociale huurwoningen dat niet is gerealiseerd op 31 december 2025 in het kader van het BSO 2009-2025. Deze tekorten zullen de gemeenten in kwestie moeten realiseren als specifieke inhaalbeweging. De helft van deze woningen in de gemeente moet tegen 2036 gerealiseerd worden. Op deze manier houden we rekening met de reeds geleverde inspanningen en erkennen we de gemeenten die hun best hebben gedaan om hun BSO 2009-2025 te bereiken. Gemeenten krijgen bij de definitieve nulmeting de mogelijkheid om een beroep in te dienen bij de minister tegen de inhaalbeweging indien de gemeente kan aantonen dat de lokale context zo specifiek is dat het BSO van de periode 2009-2025 onmogelijk gehaald kon worden. **Deze stap is goed voor in totaal 9.450 woningen op basis van de voorlopige nulmeting.**
- b. **In een tweede stap dient iedere gemeente haar aandeel sociale huur** (aantal sociale huurwoningen, inclusief de eventuele inhaalbeweging, t.o.v. aantal huishoudens op datum 31 december 2025) **minstens op peil te houden ten opzichte van de bevolkingsprognoses.** Op die manier verzekeren we in heel Vlaanderen bijkomend sociaal woonaanbod, rekening houdend met de demografische ontwikkelingen. **Deze stap is goed voor in totaal 21.594 woningen op basis van de voorlopige nulmeting.**
- c. **De derde stap** kijkt naar het aandeel huishoudens in de gemeente dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit vormt de **wettelijke doelgroep** op basis van de inkomensvoorwaarde (verder “wettelijke doelgroep”) en geeft een beter zicht op de nood aan sociale huisvesting in een werkingsgebied. **Deze stap is goed voor in totaal 33.803 woningen.**
- d. **In een vierde stap belonen we historische inspanningen door twee soort vrijstellingen te doen:**
 - a. De sociale huurwoningen die op 31 december 2025 het toen geldende gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen overschrijden, worden – indien van toepassing – in mindering gebracht van het nieuwe gemeentelijk objectief. Dit gaat om een totaal van 8.649 woningen dat in mindering wordt gebracht op basis van de voorlopige nulmeting.
 - b. Gemeenten die minstens een aandeel van 9% sociale huurwoningen hebben, dienen dit aan te houden rekening houdend met bevolkingsprognoses. Dit gaat om een totaal van ongeveer 11.197 woningen dat in mindering wordt gebracht.

Stap 1 werd berekend op basis van de voorlopige nulmeting (situatie dd. 31/12/2023). Stappen 2 en 3 zijn in totaal goed voor 55.396 sociale huurwoningen, dit aantal wordt vervolgens verminderd met de vrijstellingen. De aantallen worden nog geactualiseerd bij de definitieve nulmeting.

Elke woonmaatschappij maakt samen met de lokale besturen in het werkingsgebied een overeenkomst met plan van aanpak voor de realisatie van de door de Vlaamse Regering bepaalde gemeentelijke BSO's. De woonmaatschappij kan met de lokale besturen en met de Vlaamse Regering een tripartite afsluiten indien er gemeenten in het werkingsgebied zijn die hun gemeentelijk objectief onderling wensen te herverdelen. Hierbij gelden enkele beperkingen:

- a. Hierbij moet elke gemeente minstens 25% van het door de Vlaamse Regering vastgelegde gemeentelijk objectief uitvoeren.
- b. De specifieke inhaalbeweging voor gemeenten die het huidig BSO niet haalden, en de vermindering voor gemeenten die een voorsprong op het huidig BSO behaalden, blijft op het niveau van de gemeente verplicht. Deze kan niet in de tripartites worden herverdeeld binnen de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Het vrijwillig saldo van 5.000 woningen op basis van de voorlopige nulmeting wordt verdeeld o.b.v. de voortgang in concrete projecten die ver genoeg staan om een budgettaire vastlegging te verkrijgen.

Tussendoelen worden per gemeente bijgesteld op basis van geactualiseerde huishoudensprognoses, het aandeel huishoudens dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde voor een sociale huurwoning, en een toetsing aan de Vlaamse begroting. Deze actualisatie wordt in 2029, 2034 en 2039 uitgevoerd bij de start van de Vlaamse legislatuur. Op diezelfde momenten wordt nagegaan of de realisatiegraad van het vrijwillig aandeel aantoonde dat er nood is aan bijkomende sociale huurwoningen en of het, rekening houdend met de budgettaire inpasbaarheid, aangewezen is om dat aandeel te verhogen. Het globaal gewestelijk objectief kan zo maximaal tot 56.000 worden verhoogd.

Driejaarlijks gebeurt een voortgangstoets die de resultaten per gemeente afzet tegenover het vastgelegde groeipad of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten. Lokale besturen die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (de zogenaamde 2B gemeenten bij de voortgangstoets), moeten een bijdrage leveren aan de financiering van de huurpremie. Om niet in categorie 2B te worden ingedeeld, moeten gemeenten die het groeipad niet volgen een plan van aanpak opmaken waarin ze een van volgende opties uitwerken, zoals geregeld in artikel 2.57, paragraaf 2 (optie 1) en in paragraaf 3 en 4 (optie 2):

Optie 1:

- Een plan voorleggen waarin ze aantonen dat de concrete projectplanning van de woonmaatschappij het groeipad terug zal doen volgen.

OF

Optie 2:

- Een plan voorleggen waarin de gemeente aantoont dat ze voldoende inspanningen levert om het groeipad tegen de volgende voortgangstoets wel te halen. (bv. masterplan goedgekeurd, procedure omwonenden lopende, voorkooprecht...)

EN

- Minstens 25% van de gronden van publieke overheden inzetten voor sociaal wonen.

EN

- Kunnen aantonen dat het aantal ingehuurde woningen minstens met de 25% is gestegen sinds de vorige voortgangstoets of niet gezakt is onder 150 ingehuurde woningen.

De bijdrage staat maximaal gelijk aan de maximale berekening voor de huurpremie voor elke woning die niet verwezenlijkt wordt volgens het groeipad.

Een nieuwe langetermijndoelstelling zal bijdragen aan een structurele aangroei van het sociaal woonaanbod om een antwoord te bieden op de nood aan bijkomende sociale huisvesting. Om dit te kunnen verwezenlijken, moet de bouwactiviteit van woonmaatschappijen verhoogd worden. Dit vormt het uitgangspunt. Bij deze verhoging moeten we rekening houden met de recente hervormingen in de sector, maar ook met uitdagingen op het vlak van o.a. ruimte en renovatie, waardoor woonmaatschappijen enige tijd nodig hebben om op kruissnelheid te komen. We werken hiervoor een groeipad uit van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen in de periode 2026-2042. Dit vormt het **gewestelijk objectief** voor deze nieuwe langetermijndoelstelling. De sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging (de woningen van het BSO 2009-2025, die niet gerealiseerd werden op 31 december 2025) maken hier deel van uit. Het gewestelijk objectief wordt verdeeld in

gemeentelijke objectieven, zoals vermeld in bijlage 3 bij dit ontwerpbesluit. Concreet worden van de 50.000 bijkomende sociale huurwoningen 45.000 verdeeld op niveau van de lokale besturen.

De overige sociale huurwoningen zijn op vrijwillige basis te realiseren door gemeenten. Hiervoor werken we met een **enveloppesysteem**, waarbij de gemeente op ieder moment woningen kan afnemen wanneer ze haar BSO heeft bereikt of wanneer ze haar BSO zal bereiken als de projecten in de planning (Projectenlijst, meerjarenplanning, kortetermijnplanning en projecten in uitvoering) zijn uitgevoerd. Op die manier kan een gemeente inspelen op opportuniteiten die zich voordoen.

Met een **groeipad** geven we niet enkel woonmaatschappijen de tijd om hun outputcapaciteit te verhogen, ook geven we lokale besturen een duidelijk target om naartoe te werken met concrete tussendoelen volgens de gemeentelijke legislaturen, die per legislatuur bijgestuurd kunnen worden (cf. herziening). Het gewestelijk groeipad, zoals vermeld in bijlage 1 bij het ontwerpdecreet, wordt doorvertaald naar gemeentelijke groeipaden met tussendoelen. Deze gemeentelijke groeipaden, zoals opgenomen in bijlage 35 bij dit ontwerpbesluit, dienen behaald te worden op basis van gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen. Afhankelijk van het jaartal van de voortgangstoets dienen de geplande sociale huurwoningen op de meerjarenplanning dan wel op de kortetermijnplanning te staan of in een verdere fase, of gerealiseerd te zijn (zie verder).

De Vlaamse Regering bepaalt het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, waarbij het resultaat gelijk is aan de formule:

(het aandeel sociale huurwoningen van een gemeente, waarbij het aantal sociale huurwoningen wordt afgezet ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente, moet minstens op peil gehouden worden ten opzichte van de huishoudensprognoses van het jaar 2042) + (het aandeel huishoudens in een gemeente, dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van het Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Het resultaat van deze verdeling wordt, in voorkomend geval, aangevuld met de specifieke inhaalbeweging. Een gemeentelijk objectief, oftewel een bindend sociaal objectief, is dus het resultaat van de verdeling volgens bovenstaande parameters, aangevuld met de specifieke inhaalbeweging. Voor gemeenten die op 31 december 2025 meer sociale huurwoningen tellen dan het gemeentelijk objectief voorschreef, worden deze woningen in mindering gebracht van het nieuwe gemeentelijk objectief. In totaal gaat het op basis van de voorlopige nulmeting om 8.649 woningen die in mindering worden gebracht van het verplicht aandeel van in totaal 55.396 sociale huurwoningen. Er wordt tevens een uitzondering voorzien voor gemeenten waarvan het aanbod aan sociale huurwoningen minstens 9% bedraagt, rekening houdend met de bevolkingsprognoses dient het aanbod op peil te blijven.

Er wordt aan iedere gemeente gevraagd om met de lokale woonmaatschappij een overeenkomst te sluiten voor de realisatie van het aantal sociale huurwoningen in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Die overeenkomst bevat:

- Het aantal sociale huurwoningen van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, zoals bepaald door de Vlaamse Regering;
- Een strategie om minstens volgens het ritme van het gemeentelijk groeipad:
 - o Bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, met een onderscheid tussen de woningen die ingehuurd worden op de private markt om kwaliteitsvolle woningen te kunnen onderverhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid, en de woningen die in eigendom zullen worden verworven of verwezenlijkt;
 - o Sociale huurwoningen te renoveren;
- Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en de instrumenten die worden aangewend om het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen te verwezenlijken. Dit overzicht heeft tot doel om gemeenten en woonmaatschappijen aan te sporen om zo concreet mogelijk te maken op welke locaties en met welke instrumenten ze hun bindend

sociaal objectief zullen behalen. Het belang van het concretiseren van locaties en instrumenten is uiteraard groter voor de eerstkomende legislaturen dan verderop in het groeipad. Deze locaties kunnen zowel bebouwde als onbebouwde gronden omvatten, alsook te herontwikkelen gronden;

- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt. Dit beleid moet ernaar streven om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten en duurzame woonmogelijkheden te bevorderen voor diverse doelgroepen als aanvulling op het sociaal huuraanbod. Een gecoördineerd beleid van initiatieven op de private huurmarkt en koopmarkt kan bijdragen aan sociale inclusie en woonzekerheid. Voorbeelden kunnen zijn: sociale koop, coöperatief wonen, Community Land Trust, geconventioneerde verhuur, enzovoort. Indien gewenst kunnen gemeenten hiervoor kwantitatieve doelen vooropstellen, echter zijn deze steeds ondergeschikt aan de kwantitatieve doelen inzake bijkomend sociaal woonaanbod.

De overeenkomsten tussen gemeenten en woonmaatschappijen dienen uiterlijk op 1 oktober 2026 – en vervolgens uiterlijk op 1 oktober van het eerst volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur – bezorgd te worden aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Desalniettemin start het BSO vanaf de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet, waardoor gemeenten alvast kunnen starten met de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod. Er wordt sterk aangeraden om niet te wachten met de realisatie van sociale huurwoningen tot de indiening van de overeenkomst, of in voorkomend geval tot de bekrachtiging van de driepartijenovereenkomst, aangezien de eerste voortgangstoets zal plaatsvinden in 2028 (op basis van de situatie op 31 december 2027).

In afwijking van het gemeentelijk objectief zoals vastgelegd door de Vlaamse Regering kan op initiatief van de woonmaatschappij en de betrokken lokale besturen die dit wensen een overeenkomst voor een onderlinge herverdeling worden opgemaakt en voorgelegd aan de Vlaamse Regering ter bekrachtiging. Deze herverdeling gebeurt tussen ten minste twee gemeenten binnen eenzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij. Concreet dienen de betrokken gemeenten hierbij rekening te houden met twee voorwaarden:

- Iedere gemeente realiseert minstens 25% van het gemeentelijk objectief zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- De som van de nieuwe gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de gemeenten na onderlinge herverdeling, moet gelijk zijn aan de som van de gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

Deze overeenkomst wordt, na bekrachtiging door de Vlaamse Regering, een **driepartijenovereenkomst** genoemd en bevat minstens het volgende:

- Het aantal sociale huurwoningen van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen zoals bepaald door de gemeenten, rekening houdend met bovenstaande voorwaarden, die in iedere gemeente van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 gerealiseerd wordt;
- Een driejaarlijks groeipad voor het aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald door de gemeenten, minstens volgens het ritme van de som van gemeentelijke groeipaden zoals bepaald door de Vlaamse Regering. Dit driejaarlijks groeipad bepaalt de tussendoelen per gemeente, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de specifieke inhaalbewegingen voor gemeenten. Op die manier hebben lokale besturen een duidelijk target om naartoe te werken met concrete tussendoelen. In dit groeipad is een strategie opgenomen voor:
 - o Het realiseren van sociale huurwoningen, i.e. het bouwen en/of verwerven van eigendomswoningen alsook het inhuren van woningen op de private huurmarkt.
 - o Het renoveren van sociale huurwoningen.
- Een overzicht van de onroerende goederen en de instrumenten die zullen worden aangewend om het gemeentelijk objectief te realiseren.
- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerd beleid van initiatieven op de private huurmarkt en private en sociale koopmarkt.

De overeenkomsten tussen gemeenten en woonmaatschappijen dienen desgewenst uiterlijk op 1 oktober 2026 – en vervolgens uiterlijk op 1 oktober van het eerst volledige jaar van een gemeentelijke

legislatuur – bezorgd te worden aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het agentschap bezorgt de overeenkomsten aan de minister, waarna de minister deze voorlegt aan de Vlaamse Regering in functie van bekrachtiging tot driepartijenovereenkomsten.

De gemeentelijke objectieven, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, of in afwijking hiervan de driepartijenovereenkomsten, worden in 2029, 2034 en 2039 herzien, telkens gelijk met de start van de Vlaamse legislatuur. De driepartijenovereenkomsten kunnen ook telkens herzien worden bij de start van de lokale legislaturen, voor wat betreft de onderlinge verdeling van de gemeentelijke objectieven. De **herziening** biedt de mogelijkheid om de langetermijndoelstelling te actualiseren en vrijwaart bijgevolg het dynamisch karakter ervan. Bij de herzieningen door de Vlaamse Regering in 2029, 2034 en 2039 worden de gemeentelijke objectieven herijkt op basis van de geactualiseerde huishoudensprognoses, het aandeel huishoudens dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde voor een sociale huurwoning en de toetsing aan de Vlaamse begroting. Op diezelfde momenten wordt nagegaan of de realisatiegraad van het vrijwillig aandeel aantoont dat er nood is aan bijkomende sociale huurwoningen en of het, rekening houdend met de budgettaire inpasbaarheid, aangewezen is om dat aandeel te verhogen. Het globaal gewestelijk objectief kan zo maximaal tot 56.000 worden verhoogd.

Daarnaast kunnen lokale besturen en woonmaatschappijen de verdeling over gemeenten in gemeentelijke objectieven actualiseren en bijsturen.

Om de verwezenlijking van het gewestelijk objectief te bewaken, worden de **monitoring** en de handhaving herbekeken.

In eerste instantie wordt een nieuwe **nulmeting** van het bestaand sociaal woonaanbod gedaan, wat het vertrekpunt vormt en geldt voor de periode 2026-2042. Deze nieuwe langetermijndoelstelling zal inhaken op het BSO 2009-2025, dat afloopt op 31 december 2025. Het is belangrijk dat lokale besturen de tijd krijgen om hun huidig BSO effectief te realiseren binnen de periode die voorzien was. Gezien de situatie van 31 december 2025 op dit moment nog niet gekend is, nemen we in dit ontwerpbesluit een voorlopige nulmeting en een voorlopige berekening van de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden op. Voor de voorlopige nulmeting, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit ontwerpbesluit, vertrekken we van de resultaten van voortgangstoets 2024 (dd. 31 december 2023), en vullen deze gegevens aan met de woningen van woonmaatschappijen verhuurd buiten stelsel. De keuze van de woonmaatschappij om bepaalde woningen buiten stelsel te verhuren mag immers geen impact hebben op het resultaat van de voortgangstoetsen en jaarlijkse metingen. Concreet worden volgende woningen meegeteld in de nulmeting:

- Sociale huurwoningen in eigendom of in beheer van een woonmaatschappij (inclusief leegstaande huurwoningen);
- Sociale huurwoningen van woonmaatschappijen die verhuurd worden buiten stelsel;
- Sociale huurwoningen die woonmaatschappijen ingehuurd hebben op de private markt;
- Sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds;
- Sociale huurwoningen van lokale besturen.

Ook voor de voorlopige berekening van gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden vertrekken we van de resultaten van voortgangstoets 2024. De Vlaamse Regering zal de nulmeting en berekeningen actualiseren op basis van de situatie op 31 december 2025, en dit uiterlijk in het voorjaar van 2026. Ter voorbereiding hiervan zal najaar 2025 een traject worden doorlopen met lokale besturen en woonmaatschappijen. Dit traject moet leiden tot gedragen cijfers over het sociaal woonaanbod per gemeente op 31 december 2025. Indien er geen consensus wordt gevonden over de verificatie van de cijfers op datum 31 december 2025, zal de Vlaamse Regering in het voorjaar van 2026 een beslissing nemen over de definitieve cijfers voor de nulmeting en over de definitieve gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden. Zodra de Vlaamse Regering heeft beslist over de definitieve cijfers van de situatie op 31 december 2025, kunnen de gemeenten van eenzelfde

werkingsgebied van een woonmaatschappij desgewenst in overleg met de betrokken woonmaatschappij de gemeentelijke objectieven onderling herverdelen.

De opvolging van de voortgang van bijkomend sociaal woonaanbod gebeurt aan de hand van **jaarlijkse metingen** en **driejaarlijkse voortgangstoetsen**, uitgevoerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Concreet berekent het agentschap voor elke gemeente het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen en het aantal geplande sociale huurwoningen.

In de jaren van een voortgangstoets (i.e. in 2028, 2031, 2034, 2037 en 2040) worden gemeenten ondergebracht in categorieën op basis van hun geleverde inspanningen in vergelijking met het groeipad:

- Gemeenten die het groeipad volgen, op basis van het gerealiseerd en gepland aanbod, worden ingedeeld in categorie 1.
- Gemeenten die het groeipad niet volgen, op basis van het gerealiseerd en gepland aanbod, worden ingedeeld in categorie 2.

Gemeenten in categorie 2 dienen een plan van aanpak op te maken, waarbij wordt aangetoond dat de gemeente voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken. Een gemeente levert voldoende inspanningen, en wordt zodus ondergebracht in categorie 2a, wanneer ze een van de volgende opties uitwerkt, zoals bepaald in artikel 2.57, paragraaf 2 (optie 1) en in paragraaf 3 en 4 (optie 2):

- Optie een: Het vooropgestelde sociaal woonaanbod, met inbegrip van de specifieke inhaalbeweging, kan volledig gerealiseerd worden door de sociale woonorganisatie of de openbare besturen.
 - o Hiervoor dient de gemeente minstens een lijst met gronden, die de sociale woonorganisaties of de openbare besturen in eigendom hebben, te bezorgen aan het agentschap.
 - o Alsook dient de gemeente een op het lokaal woonoverleg afgesproken planning voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod op voormelde gronden te bezorgen.
- Optie twee:
 - o De gemeente wendt het instrumentarium voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod regelmatig aan:
 - als ze de rechtsplicht, vermeld in artikel 2.29, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nakomt;
 - als ze de gezamenlijke oppervlakte berekent van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen aan de hand van een geactualiseerd register van onbebouwde percelen en een actieprogramma opmaakt en uitvoert voor het aanwenden van die onbebouwde percelen;
 - én als ze ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte voor een sociaal woonaanbod, zoals vermeld in artikel 2.7, vierde lid van voormelde codex, aanwendt.
 - o De gemeente kan instrumenten aanwenden om aan te tonen dat ze voldoende inspanningen levert voor de realisatie van haar bindend sociaal objectief. In artikel 2.57, §4 wordt hieromtrent een facultatieve, niet-exhaustieve lijst van instrumenten opgenomen (cf. infra). Deze lijst kan richting geven bij de beoordeling van het plan van aanpak van een gemeente in categorie 2. Tevens kan een gemeente nog andere, niet-vermelde instrumenten opnemen in haar plan van aanpak om haar inspanningen aan te tonen. Ook gevallen van overmacht of uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld: vergunningsprocedures die door externe factoren (beroepen bij Raad Voor Vergunningenbetwistingen, juridische geschillen, pandemieën zoals COVID-19, die bouwactiviteiten stilleggen, enzovoort) veel langer duren dan voorzien, vertraging van projecten wegens buurtprotest of faillissement aannemer, enz.) kan een gemeente opnemen in haar plan van aanpak ter motivering van het niet volgen van het groeipad. Voor de vermelde prestatievelden in artikel 2.57, §4, tweede en derde lid dient de gemeente het minimaal uitvoeringsniveau te bereiken.

- De gemeente ligt tevens in een werkingsgebied van een woonmaatschappij, waarin minimaal het aantal sociale huurwoningen worden ingehuurd, zoals vermeld in artikel 4.46/2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of waarin het aantal ingehuurde sociale huurwoningen met 25% is gestegen sinds de nulmeting of sinds de laatste voortgangstoets.

Artikel 2.57, §4 vermeldt een facultatieve, niet-exhaustieve lijst van instrumenten die gemeenten kunnen aanwenden:

- Het beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met voldoende aandacht voor sociaal woonaanbod;
- Het voeren van een actief beleid inzake het uitoefenen van het recht van voorkoop;
- Het beschikken over een gemeentelijke verordening sociaal wonen;
- De aankoop van private gronden voor de ontwikkeling van bijkomend sociaal woonaanbod;
- Het aanwenden van het lokaal woonoverleg om het bindend sociaal objectief te bereiken (zie ook minimaal uitvoeringsniveau in artikel 2.57, §4, tweede lid);
- Het voeren van een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen (zie ook minimaal uitvoeringsniveau in artikel 2.57, §4, derde lid);
- Het uitoefenen van het sociaal beheersrecht op een woning;
- Het beschikken over een visie over sociaal wonen.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen beoordeelt ieder plan van aanpak op redelijke wijze, rekening houdend met de lokale context.

Gemeenten in categorie 2, die kunnen aantonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken, worden ingedeeld in categorie 2A.

Gemeenten in categorie 2, die in hun plan van aanpak onvoldoende kunnen aantonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken, worden ingedeeld in categorie 2B. Gemeenten in categorie 2, die nalaten tijdig een plan van aanpak op te maken en hiervoor geen geldige reden opgeven, worden automatisch ingedeeld in categorie 2B.

Wat de **handhaving** betreft wordt een gemeente, die definitief wordt ondergebracht in categorie 2B, geacht kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om haar bindend sociaal objectief tijdig te bereiken. Zij zal per sociale huurwoning, die niet voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 2.23, §2 of in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, een bijdrage betalen gebaseerd op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders. De bijdrage moet jaarlijks betaald worden gedurende drie opeenvolgende jaren.

Op die manier dragen gemeenten, die hun verplichtingen niet nakomen, bij aan de kosten die de Vlaamse overheid heeft voor de financiële ondersteuning van een kandidaat-huurder in afwachting van een (nog te verwezenlijken) sociale huurwoning.

De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het jaar van de voortgangstoets. Op basis van de resultaten van de voortgangstoets in 2028 wordt slechts 25% gevraagd van de jaarlijkse huurpremie per woning die ontbreekt. Vanaf 2031 stijgt de bijdrage tot 50% en vanaf 2037 bedraagt de bijdrage 100%. Enkel voor de voortgangstoets van 2040 wordt de bijdrage weer op 50% gebracht, om eventueel vernieuwde lokale besturen voldoende kansen te geven om aan hun objectieven te voldoen.

De bijdrage ter financiering van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders dienen terecht te komen in het Solidariseringsfonds. In dit fonds moeten woonmaatschappijen al afdragen ter compensatie van hogere huursubsidies. Zoals aangekondigd in de Beleidsnota Wonen 2024-2029 zullen de Vlaamse huurpremie en huursubsidie geïntegreerd worden tot een eengemaakt stelsel van huurtoelagen. Door middel van artikel 21 van het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, zal het Solidariseringsfonds ook gespijsd kunnen worden door bijdragen van gemeenten, in dit geval door gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief.

In het jaar 2043 voert het agentschap Wonen in Vlaanderen een eindevaluatie uit op basis van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Alle gemeentelijke objectieven dienen uiterlijk 31 december 2042 gerealiseerd te zijn.

D. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel wijzigt in artikel 1.2, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de definities van enkele begrippen.

In de definitie van het begrip 'groeipad' wordt verwezen naar het groeipad voor gemeenten, vermeld in bijlage 1, bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het bindend sociaal objectief, evenals het groeipad hiervoor, wordt in principe bepaald door de Vlaamse Regering, of in afwijking hiervan door de gemeenten zelf in samenspraak met de woonmaatschappij (zie artikel 2).

In de definitie van het begrip 'nulmeting' wordt niet langer verwezen naar de nulmeting opgenomen in bijlage bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, aangezien de nulmeting voortaan in bijlage 1 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgenomen (zie artikel 2).

Artikel 2

Dit artikel voegt een nieuw artikel 2.5/1 toe aan boek 2, deel 2, titel 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zoals blijkt uit paragraaf 1 worden de resultaten van de nulmeting opgenomen in bijlage 1 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen (bijlage 1 bij dit ontwerpbesluit).

Zoals blijkt uit paragraaf 2 worden de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden opgenomen in bijlage 34 en resp. 35 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen (bijlage 3 en 4 bij dit ontwerpbesluit).

In paragraaf 3 wordt de berekening van de gemeentelijke objectieven vermeld, aan de hand van de volgende paramaters: het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat in de vorige BSO-periode niet is gerealiseerd, zijnde de specifieke inhaalbewegingen (1), het aandeel sociale huur in een gemeente afgezet ten opzichte van de bevolkingsprognoses van een gemeente (2) en het aandeel huishoudens in een gemeente dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (3).

Wat betreft de eerste parameter moet worden verduidelijkt dat gemeenten, die op 31 december 2025 hun bindend sociaal objectief 2009-2025 niet hebben gerealiseerd, een specifieke inhaalbeweging krijgen toegekend. Die specifieke inhaalbeweging omvat het tekort aantal sociale huurwoningen dat de gemeente in kwestie moet realiseren. Omdat de nulmeting, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit ontwerpbesluit, gebaseerd is op de situatie van 31 december 2023, wordt voor de berekening van de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden, zoals opgenomen in bijlagen 3 en 4 bij dit ontwerpbesluit, gekeken naar het tekort tussen het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen op datum 31 december 2023 en het bindend sociaal objectief voor de periode 2009-2025. In 2026 zal de Vlaamse Regering de nulmeting, de gemeentelijke objectieven en de gemeentelijke groeipaden aanpassen op basis van de situatie 2025 (zie ook artikel 16).

Er wordt in paragraaf 3 tevens twee vrijstellingen voorzien: een vermindering voor gemeenten waarvan het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen het BSO 2009-2025 overschrijden (kortweg: overschrijding) en een uitzondering voor gemeenten waarvan het aanbod aan sociale huurwoningen

minstens 9% bedraagt (kortweg: aftopping), rekening houdend met de bevolkingsprognoses dient het aanbod op peil te blijven.

De verdeling van het gewestelijk objectief en het gewestelijk groeipad over de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden wordt herzien op basis van de meest actuele toestand van de parameters en een toetsing aan de Vlaamse begroting. Deze herziening gebeurt een eerste keer in 2035 en vervolgens in 2040 (zie ook artikel 2.23, §1, zesde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Paragraaf 4 regelt de overeenkomst die tussen een gemeente en een woonmaatschappij moet gesloten worden inzake de realisatie van de gemeentelijke objectieven. Deze overeenkomst bevat:

- Het gemeentelijk objectief zoals bepaald door de Vlaamse Regering;
- Een strategie om minstens volgens het ritme van het gemeentelijk groeipad bijkomende woningen te realiseren (i.e. via het verwerven, bouwen of inhuren van woningen) en sociale huurwoningen te renoveren;
 - o M.b.t. het gemeentelijk groeipad wordt in deze bepaling verwezen naar bijlage 35. Bijlage 35 bij dit ontwerpbesluit omvat de gemeentelijke groeipaden voor het gemeentelijk objectief, zoals bepaald door de Vlaamse Regering, inclusief de specifieke inhaalbeweging en de overschrijding, alsook de vrijstelling inzake de 9%-aftopping.
- Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en instrumenten die aangewend worden voor de realisatie van het gemeentelijk objectief;
- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

In afwijking van paragraaf 4, kunnen minstens twee gemeenten van eenzelfde werkingsgebied desgewenst een overeenkomst sluiten met de betrokken woonmaatschappij over de herverdeling van de gemeentelijke objectieven, conform paragraaf 5. Bij de onderlinge herverdeling van gemeentelijke objectieven gelden twee voorwaarden:

- Iedere gemeente realiseert minstens 25% van het gemeentelijk objectief zoals bepaald door de Vlaamse Regering (conform paragraaf 3);
- En de som van de gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de gemeenten, is gelijk aan de som van de gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

Die overeenkomst bevat:

- Het gemeentelijk objectief zoals onderling bepaald door de gemeenten. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de specifieke inhaalbeweging voor gemeenten en de vermindering toegepast voor het surplus aan sociale huurwoningen gerealiseerd in het kader van het BSO 2009-2025;
- Een driejaarlijks groeipad voor sociale huurwoningen, minstens volgens de som van het aantal sociale huurwoningen zoals bepaald in de gemeentelijke groeipaden opgenomen in bijlage 35 bij dit ontwerpbesluit (cf. supra). Dat groeipad bevat een strategie om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren (i.e. via het verwerven, bouwen of inhuren van woningen) en om sociale huurwoningen te renoveren;
- Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en instrumenten die aangewend worden voor de realisatie van het gemeentelijk objectief;
- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

Desgewenst kan die overeenkomst zesjaarlijks herzien worden.

Paragraaf 6 stelt dat de woonmaatschappij de overeenkomsten, vermeld in paragraaf 4 en in paragraaf 5, eerste lid, bezorgt aan het agentschap uiterlijk op 1 november 2026 – en vervolgens op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur. Het agentschap bezorgt de overeenkomsten, vermeld in paragraaf 5, eerste lid, aan de minister bevoegd voor Wonen. De minister legt die overeenkomsten voor aan de Vlaamse Regering in functie van bekrachtiging tot driepartijenovereenkomst.

Artikel 3

Dit artikel corrigeert een verwijzing.

Artikel 4

Dit artikel vervangt in artikel 2.33/8, §3, tweede lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de zinsnede “heeft een sociaal woonbeleidsconvenant gesloten als vermeld in artikel 5.52, eerste lid” door de zinsnede “doet een beroep op de procedure, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid”.

Artikel 5 tot en met 10

Er worden legistieke wijzigingen aangebracht in artikel 2.36 tot en met 2.39 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In artikel 2.36 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het woord “wetenschappelijk” opgeheven, om te vermijden dat onbedoeld een te zware bewijslast wordt opgelegd aan de lokale besturen. De vereiste van een “wetenschappelijk onderbouwd dossier” zou immers te streng of te beperkend geïnterpreteerd kunnen worden. Het suggereert immers dat enkel academisch gevalideerde of empirisch onderbouwde studies aanvaardbaar zijn, wat niet altijd haalbaar of nodig is voor de aanvragen. Het blijft weliswaar noodzakelijk om de aanvraag tot vrijstelling grondig te onderbouwen. Het blijft uiteraard mogelijk om de vrijstellingsnoodzaak te staven aan de hand van wetenschappelijke studies.

Artikel 11

Middels dit artikel worden in boek 2, deel 3, titel 1/1, hoofdstuk 3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 afdeling 3 en afdeling 4 opgeheven, aangezien de vrijstelling op de specifieke inhaalbeweging in artikel 2.32, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is gewijzigd.

Artikel 12

Dit artikel vervangt artikel 2.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De voortgangstoets wordt uitgevoerd door het agentschap.

Artikel 13

Dit artikel vervangt artikel 2.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de berekeningswijze bepaalt van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen, het aantal sociale huurwoningen dat op de meerjarenplanning is opgenomen, het aantal sociale huurwoningen dat op de kortetermijnplanning of een verdere fase is opgenomen ten opzichte van de nulmeting. Hierbij wordt het resultaat van de berekening vergeleken met de vereisten als vermeld in artikel 2.23, §2 en artikel 2.32, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 2.57 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In paragraaf 1, eerste lid, wordt een taalkundige wijziging aangebracht. In het tweede lid, 2°, wordt een bijkomende voorwaarde toegevoegd voor gemeenten om aan te tonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Meer bepaald moet de gemeente in een werkingsgebied van een woonmaatschappij liggen, waarin minimaal het aantal sociale huurwoningen worden ingehuurd als vermeld in artikel 4.46/2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Concreet wordt vereist dat een gemeente, die in categorie 2 wordt ingedeeld, slechts in categorie 2a kan worden ingedeeld op voorwaarde dat de gemeente in een werkingsgebied van een woonmaatschappij ligt, die minimaal het aantal ingehuurde sociale huurwoningen telt als in voormeld artikel 4.46/2, tweede lid van de VCW, of die het aantal ingehuurde woningen minimaal met 25% vermeerderd heeft sinds de laatste nulmeting of de recentste voortgangstoets. In het derde lid wordt een taalkundige wijziging aangebracht.

In paragraaf 2 wordt niet langer verwezen naar “de verschillende deelobjectieven”, maar naar “het bindend sociaal objectief”. In de nieuwe BSO-periode is er geen sprake van deelobjectieven. Verder worden enkele legistieke wijzigingen aangebracht.

Paragraaf 3 wordt gewijzigd. Zo worden Vlaamse semipublieke rechtspersonen geschrapt uit de verplichting om ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte voor een sociaal woonaanbod als vermeld in artikel 2.6, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan te wenden (zie 3°).

Paragraaf 4, eerste lid, dat bepaalt op basis van welke prestatievelden een gemeente wordt beoordeeld m.b.t. haar plan van aanpak waarin ze haar geleverde inspanningen aantoon, wordt vervangen. De lijst aan prestatievelden wordt uitgebreid, zodat er naast het aanwenden van het lokaal woonoverleg om het BSO te bereiken en het bestrijden van leegstand van gebouwen en woningen ook rekening kan worden gehouden met:

- Het beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin voldoende aandacht wordt geschonken aan sociaal woonaanbod,
- Het voeren van een actief beleid omtrent het recht van voorkoop;
- Het beschikken over een stedenbouwkundige verordening, als vermeld in artikel 2.3.2, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over sociaal wonen;
- De aankoop van private gronden voor de ontwikkeling van bijkomend sociaal woonaanbod;
- Het aanwenden van het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, om het bindend sociaal objectief te bereiken;
- Het voeren van een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen;
- Het uitoefenen van het sociaal beheersrecht op een woning, vermeld in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Het beschikken over een verordening sociaal wonen.
- Het beschikken over een visie over sociaal wonen;

In paragraaf 4, tweede en derde lid worden enkele legistieke correcties aangebracht.

Artikel 15

Dit artikel heft paragraaf 2 op en vervangt paragraaf 3 van artikel 2.58 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Paragraaf 2 wordt vervangen daar er een ander handhavingsmechanisme wordt ingevoerd. Er wordt bepaald dat een gemeente, die definitief wordt ingedeeld in categorie 2b, geacht wordt kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om het BSO te bereiken. In dat geval betaalt de gemeente per sociale huurwoning, die niet voldoet aan de decretale voorwaarden uit de voortgangstoets, een jaarlijkse bijdrage gedurende drie opeenvolgende jaren, gebaseerd op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (hierna: huurpremie). Er wordt telkens gekeken naar de maximale huurpremie, dit wil zeggen de huurpremie inclusief de maximale verhoging voor vier personen ten laste en de verhoging voor het grondgebied, ongeacht of de gemeente wel of niet is vermeld in artikel 5.166, §1, vijfde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De hoogte van de bijdrage wordt driejaarlijks afgewisseld, zodat de sanctie bij de voortgangstoets in het midden van een gemeentelijke legislatuur 50% van de maximale huurpremie bedraagt en bij de volgende voortgangstoets (op basis van de situatie op het einde van een gemeentelijke legislatuur) 100% van de maximale huurpremie. Dit principe geldt niet voor de eerste twee komende voortgangstoetsen in 2028 en 2031, waarbij de hoogte respectievelijk 25% en 50% bedraagt. Het niet naleven van de specifieke inhaalbeweging wordt meegerekend in de berekening.

Paragraaf 3 wordt opgeheven.

Artikel 16

Middels dit artikel wordt het opschrift van boek 2, deel 3, titel 2, hoofdstuk 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd, om te verduidelijken dat het hoofdstuk ook gaat over de jaarlijkse meting van het agentschap.

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 2.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In het eerste lid worden de jaartallen gecorrigeerd naar de nieuwe BSO-periode.

Het tweede lid wordt opgeheven, omdat er in tegenstelling tot de vorige BSO-periode geen uitstel kan worden verleend door de Vlaamse Regering als een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoont dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet kan worden verwezenlijkt.

Artikel 18

Middels dit artikel wordt in boek 5, deel 2 van het Besluit Vlaamse Codex wonen van 2021 titel 5 opgeheven, aangezien er in de nieuwe BSO-periode niet langer gewerkt met een sociaal woonbeleidsconvenant.

Artikel 19

Dit artikel heft artikel 7.30 op van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 20

Dit artikel vervangt bijlage 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 21

Dit artikel heft bijlage 28 op van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 22

Deze bepaling bevat de bijlagen die worden gevoegd aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 23

Dit artikel bevat een overgangsbepaling met betrekking tot het bestaande BSO-kader 2009-2025. Er wordt bepaald dat het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de gegevens waarover het beschikt op 30 april 2026 beoordeelt of een gemeente het bindend sociaal objectief heeft verwezenlijkt in de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.

Daarnaast regelt dit artikel een overgangsbepaling voor overeenkomsten die zijn of worden gesloten op grond van artikel 2.58, §2 en §3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor 1 januari 2026, tot er een nieuwe overeenkomst als vermeld in artikel 2.5/1, §4 of §5, eerste lid, van het voormelde besluit, zoals van kracht vanaf 1 januari 2026, is gesloten.

Artikel 24

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit besluit. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2026.

Artikel 25

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

E. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De nodige budgetten voor het BSO in de periode tot en met 2029 worden volledig opgevangen binnen de voor deze legislatuur afgesproken kredieten. Wat dat betreft, wordt in het kader van het beleidstraject rond rationalisatie van de financiering van de sector een aanpassing voorbereid die de meerkost tijdens deze legislatuur moet opvangen en die de toekomstige kosten onder controle moet brengen.

Advies van Inspectie van Financiën

Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie MV/25/318/108 werd op 10 september 2025 verleend en is gunstig mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen:

- a) De Inspectie van Financiën formuleert enkele algemene overwegingen bij de nieuwe langetermijndoelstelling (Bindend Sociaal Objectief; BSO) en vraagt zich af waarom het absoluut nodig is om nog een tegensprekelijke procedure op te starten indien de objectieven niet worden behaald door gemeenten (zoals voor het huidige BSO het geval is), temeer omdat die procedure een duidelijke appreciatiemarge inhoudt. Die procedure heeft volgens de Inspectie van Financiën tot nu toe alvast geen bevredigende resultaten opgeleverd. Bovendien gaat ze gepaard met bijkomende administratieve lasten. De Inspectie van Financiën geeft hierbij aan dat er uiteraard een (eenmalig) uitstel overwogen kan worden als aan een aantal nauwkeurig omschreven vereisten is voldaan en dat er steeds rekening kan gehouden worden met uitzonderlijke omstandigheden/overmachtsituaties.

De stellers van het ontwerp begrijpen de bezorgdheden met betrekking tot de administratieve lasten en de effectiviteit van de procedure. Echter, gezien het aanzienlijke contrast tussen het oude en nieuwe BSO (op het vlak van de handhaving wanneer gemeenten onvoldoende inspanningen leveren om hun bindend sociaal objectief te bereiken), evenals de uitdaging dat gemeenten niet altijd volledige controle hebben over alle relevante factoren om het aanbod aan sociale huurwoningen te doen toenemen, achten de stellers van het ontwerp een tegensprekelijke procedure nog steeds aangewezen. Deze procedure biedt niet enkel de mogelijkheid om nauwgezet te evalueren waarom bepaalde objectieven niet werden gehaald, maar zorgt ook voor een transparant en gestructureerd kader waarin uitzonderlijke omstandigheden en overmachtsituaties op een rechtvaardige wijze kunnen worden beoordeeld.

Gelet op het feit dat aan gemeenten en woonmaatschappijen de mogelijkheid wordt gegeven om concrete afspraken te maken over de realisatie van het sociaal huuraanbod in een driepartijenovereenkomst, verlaagt dit bovendien de administratieve lasten zowel voor gemeenten als voor de administratie om bij de tegensprekelijke procedure bijkomende informatie te verstrekken of te beoordelen. Hierdoor ontstaat een efficiënter proces dat beter aansluit op de huidige uitdagingen en verwachtingen binnen het nieuwe BSO.

- b) De Inspectie van Financiën wijst erop dat de verwijzing naar bijlagen 34 en 35, zoals bepaald in artikel 2, dient nagekeken te worden. Ook dient de paragraaf inzake subsidie voor de begeleiding bij het opstellen van de driepartijenovereenkomst geschrapt te worden.

Het betreft een schrijffout, die werd aangepast. De bepaling inzake subsidie voor de begeleiding bij het opstellen van de driepartijenovereenkomst werd geschrapt.

- c) De Inspectie van Financiën vraagt zich af of per se de vrij logge procedure die voorzien wordt in artikel 2.57 (nieuw) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet aangehouden worden en of daarentegen niet zou kunnen geopteerd worden voor een (eenmalig) uitstel (zie ook punt a) op basis van een aantal duidelijk omschreven vereisten. In dit verband lijkt o.m. het beschikken over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening over sociaal wonen, een nuttig instrument (wat in een aantal gemeenten al het geval is en in het voorontwerp van besluit is voorzien). De Inspectie van Financiën stelt de vraag of ter zake op gewestelijk vlak geen normerend kader kan uitgewerkt worden dan wel geopteerd wordt voor het aanreiken van een aantal 'handvaten'. Qua effectiviteit (en teneinde ervoor te zorgen dat er geen al te grote verschillen optreden tussen de gemeenten) verdient een normerend kader in principe de voorkeur van de Inspectie van Financiën maar een dergelijke gewestelijke verordening moet juridisch stevig onderbouwd worden, mede gelet op de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof. Verder vraagt de Inspectie van

Financiën zich af wat “het beschikken over een visie over sociaal wonen”, “het voeren van een actief beleid” of “het actief zoeken naar locaties voor sociale woonprojecten” concreet inhouden en in welke mate gemeenten effectief gebruik maken van het sociaal beheersrecht.

Er wordt een zeer coherent beleid gevraagd van lokale besturen om niet in categorie 2B terecht te komen. Deze procedure biedt tevens ruimte aan gemeenten om de lokale context mee te nemen in de motivatie waarom ze het groeipad niet volgen. In vergelijking met de huidige regeling in het kader van het BSO 2009-2025 is dit een uitgebreidere procedure, waarbij gemeenten een pakket aan plannen en beslissingen moeten voorleggen, wat te verantwoorden is gezien de nieuwe bijdrage voor gemeenten in categorie 2B. Het nieuwe handhavingsmechanisme is dan ook strikter ten opzichte van de huidige regeling.

- d) De Inspectie van Financiën vraag zich af waarnaar “het nakomen van de rechtsplicht, vermeld in §3, 1°” van artikel 2.57, §4 verwijst.

Het betreft een schrijffout, die werd aangepast naar de correcte verwijzing, zijnde “paragraaf 3, 2°”.

- e) Verder stelt de Inspectie van Financiën de vraag waarom artikel 2.58, §3 (nieuw) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet artikel 2.58, §2 wordt.

Met deze opmerking wordt rekening gehouden door paragraaf 2 van artikel 2.58 te vervangen en paragraaf 3 van hetzelfde artikel op te heffen.

- f) De Inspectie van Financiën merkt op dat de hoogte van de financiële sanctie wordt berekend als een bepaald percentage (afhankelijk van het jaar van de voortgangstoets) van de maximale huurpremie, en vraagt ter verduidelijking of de maximale huurpremie neerkomt op het maximale basisbedrag + 4 X het bedrag per persoon ten laatste (X 12). Verder merkt de Inspectie van Financiën op dat m.b.t. die percentages sterk gedifferentieerd wordt in functie van het jaar van de voortgangstoets (25%, 50%, 100%). Gesteld dat de tussendoelen voor het nieuwe BSO zo zijn geformuleerd dat deze haalbaar zijn, vraagt de Inspectie van Financiën zich af waarom een dergelijke differentiatie (vanaf de voortgangstoets in 2031) wordt uitgewerkt.

Wat betreft de berekening van de maximale huurpremie bevestigen de stellers van het ontwerp dat deze inderdaad wordt vastgesteld als het maximale basisbedrag vermeerderd met 4 maal het bedrag per persoon ten laste, vermenigvuldigd met 12. Deze aanpak waarborgt een uniforme en transparante basis voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage.

Wat betreft de gedifferentieerde percentages (25%, 50%, 100%), erkennen de stellers van het ontwerp dat deze sterk variëren in functie van het jaar van de voortgangstoets. Deze differentiatie is echter bewust uitgewerkt om gemeenten aan te moedigen reeds in de beginjaren van het nieuwe BSO voortvarend te handelen en tussendoelen effectief te realiseren. Gezien het feit dat de tussendoelen zo zijn geformuleerd dat ze haalbaar zijn binnen de gestelde termijnen, wordt hiermee enerzijds een proportioneel handhavingsmechanisme gehanteerd, terwijl anderzijds een duidelijke prikkel ontstaat om vroegtijdig en systematisch inspanningen te leveren.

De stellers van het ontwerp menen dat deze gedifferentieerde aanpak noodzakelijk is om te garanderen dat de langetermijndoelstelling van het nieuwe BSO niet in gevaar komt door uitstelgedrag of onvoldoende voortgang in de tussenliggende jaren. Bovendien biedt deze aanpak voldoende flexibiliteit om rekening te houden met uitzonderlijke omstandigheden of overmachtsituaties.

- g) De Inspectie van Financiën vraagt zich af, wat de periode 2026-2029 betreft, wat de relevantie is van het tweede lid van artikel 7.30 (nieuw) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

als de bevoegde minister toch de verdeling van het investeringsvolume tussen nieuwbouw en renovatie kan aanpassen (zie het vierde lid).

De delegatie aan de minister om de verdeling van het investeringsvolume tussen nieuwbouw en renovatie aan te passen, werd geschrapt uit het ontwerpbesluit omdat er wordt gewerkt met één investeringsvolume dat zowel kan worden ingezet voor de nieuwbouw als renovatie van sociale huurwoningen. Deze werkwijze laat toe om het budget af te stemmen op de dossiers die zich aandienen. Uitgangspunt blijft uiteraard wel dat globaal gezien voldoende budget wordt uitgetrokken om enerzijds het groeipad te realiseren en anderzijds het bestaande patrimonium tegen 2050 (energetisch) te renoveren naar EPC-label A.

F. ESR-TOETS

Geen impact.

G. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact.

H. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De impact op de lokale besturen is toegelicht in de nota aan de Vlaamse Regering betreffende het ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

4 VERDER TRAJECT

De principieel goedgekeurde tekst zal voor advies worden voorgelegd aan de volgende instantie:

- 1) Raad van State

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, met

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE