

Bijlagen bij Omzendbrief OMG 2026/..

Bijlage 1: Modelovereenkomst tweepartijenovereenkomst

(groen gemarkeerd aan te vullen door gemeente en woonmaatschappij)

Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente ... en woonmaatschappij ... over de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Tussen

1. de gemeente ... met zetel in ... vertegenwoordigd door burgemeester ... en algemeen directeur ... hierna “de gemeente” te noemen,

en

2. de besloten vennootschap Woonmaatschappij ... met zetel in ... vertegenwoordigd door directeur ... en voorzitter ... hierna “de woonmaatschappij” te noemen,

hierna gezamenlijk aangeduid als “de partijen” en elk afzonderlijk als “de partij”.

HOOFDSTUK I – CONTEXT EN DOEL

Artikel 1 – Rechtsgrond en doel van de overeenkomst

§1. De overeenkomst wordt gesloten in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (hierna BSO) 2026-2042. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW) zijn op deze overeenkomst van toepassing, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met 2.34 van de VCW en artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35 van het BVCW.

Het BSO is het minimumaantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 (zie artikel 2.27, eerste lid, van de VCW).

Het BSO wordt eventueel aangevuld met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de VCW. Het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden door de gemeente via een specifieke inhaalbeweging, staat vermeld in bijlage 34 van het BVCW.

Het BSO is ofwel bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §2, eerste lid, van de VCW en opgenomen in bijlage 34 van het BVCW, ofwel door de gemeenten onderling in samenspraak met de woonmaatschappij. Het wordt bekrachtigd door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §3, eerste lid, van de VCW. Deze overeenkomst heeft betrekking op het eerste geval, waarbij de gemeente een overeenkomst sluit met de woonmaatschappij conform artikel 2.31, §2, vierde lid, van de VCW.

§2. Voor de gemeente ... bedraagt het BSO, inclusief een eventuele specifieke inhaalbeweging, (definitief vastgesteld BSO) sociale huurwoningen. Die minimumdoelstelling wordt opgesplitst in een gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur conform bijlage 35 van het BVCW, waarbij:

1° in de periode 2026-2030 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens ... sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning;

2° in de periode 2031-2036 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens ... sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning;

3° in de periode 2037-2042 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning.

§3. In deze samenwerkingsovereenkomst moeten in overeenstemming met artikel 2.5/1, §3, van het BVCW minstens de volgende gegevens worden opgenomen:

1° een strategie om, minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad, bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.

Eenzijds gaat het om woningen die worden ingehuurd op de private markt. Die maken het mogelijk om kwaliteitsvolle woningen onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor woonzekerheid.

Anderzijds gaat het om sociale huurwoningen die in eigendom worden verworven of gerealiseerd. Daarnaast omvat de strategie ook de renovatie van sociale huurwoningen;

2° een overzicht van instrumenten die de Partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren;

3° een overzicht van onroerende goederen op het grondgebied van de gemeente die de partijen kunnen en/of willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

§4. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt binnen de termijn die de Vlaamse Regering heeft bepaald, conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW, bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

HOOFDSTUK II – TOEPASSINGSGEBIED EN DUURTIJD VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 2 – Toepassingsgebied

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op alle acties, projecten en initiatieven die bijdragen tot de realisatie van het BSO op het grondgebied van de gemeente, ongeacht of deze betrekking hebben op nieuwbouw, aankoop, verwerving, inhuur van private woningen, vervangingsbouwprojecten of andere werkvormen.

Artikel 3 – Duurtijd

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen en wordt aangegaan voor de duur die noodzakelijk is om het BSO te realiseren, en in elk geval tot en met 31 december 2042.

Artikel 4 – Wijziging van de samenwerkingsovereenkomst

§1. De partijen verbinden zich ertoe om bij elke herziening van het BSO door de Vlaamse Regering (dat is in 2029, 2034 en 2039) de samenwerking en de gemaakte afspraken te evalueren en in onderling overleg bij te sturen in functie van de tijdige realisatie van het BSO.

§2. Daarnaast hebben de partijen de mogelijkheid om de samenwerkingsovereenkomst zesjaarlijks te evalueren en bij te sturen, telkens aan het begin van een gemeentelijke legislatuur. Eventueel wordt de herziene samenwerkingsovereenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

HOOFDSTUK III – ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

Artikel 5 – Rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente

§1. De gemeente is regisseur van haar lokale woonbeleid conform artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die regisseursrol impliceert het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium en de woonomgeving. In het kader van deze overeenkomst houdt de regisseursrol in dat de gemeente actief publieke gronden en panden inzet of zoekt naar bijkomende goed gelegen locaties om het BSO te realiseren, dat het lokaal bestuur waakt over een goede ruimtelijke inpassing van sociale woonprojecten en dat de gemeente het vergunningstraject van nieuwe sociale bouw- en renovatieprojecten faciliteert. Ook ziet de gemeente erop toe dat sociale woonprojecten op elkaar worden afgestemd in het belang van de bewoners. Ze kan daarvoor de woonmaatschappij, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen.

Artikel 6 – Rollen en verantwoordelijkheden van de woonmaatschappij

§1. Ingevolge artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de woonmaatschappij als hoofdzakelijk doel om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Ze is de bevoorrechte uitvoerder van de missie van het Vlaamse woonbeleid over de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het kader van deze overeenkomst heeft de woonmaatschappij de verplichting om in voldoende mate bij te dragen aan het bereiken van het BSO, conform artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

HOOFDSTUK IV – REALISATIE VAN HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

Artikel 7 – Strategie en planning

§1. De gemeente en de woonmaatschappij staan in voor de groei van het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente conform het lokaal sociaal woonbeleid, de minimale vereiste van het BSO 2026-2042, een eventuele specifieke inhaalbeweging inbegrepen. De partijen waken over het bereiken van de tussendoelen, zoals opgenomen in het gemeentelijk groeipad dat vastgesteld is door de Vlaamse Regering.

§2. Bijlage  bij deze overeenkomst verduidelijkt de strategie voor de realisatie van het BSO 2026-2042. Die strategie bevat een planning voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen en een planning voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.

§3. **OPTIONEEL:** Bijlage  bij deze overeenkomst schetst de huidige behoeften, waaronder het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en (optioneel) het profiel van de kandidaten, en het actuele aanbod aan sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente.

§4. **OPTIONEEL:** Bijlage  bij deze overeenkomst omvat de visie sociaal en betaalbaar wonen van de gemeente.

§5. **OPTIONEEL:** Bijlage  bij deze overeenkomst omvat een toelichting bij initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

Artikel 8 – Realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod

§1. Bijlage  bij deze overeenkomst geeft een overzicht van onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Dat overzicht bestaat ten minste uit een lijst van onroerende goederen.

§2. Bijlage [] bij deze overeenkomst geeft een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

HOOFDSTUK V – SLOTBEPALINGEN

Artikel 9 – Slotbepalingen

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen vormen samen de volledige weergave van de afspraken tussen de partijen over de realisatie van het BSO. Ze vervangen alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken daarover.

§2. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij één origineel exemplaar ontvangt.

Opgesteld in [] op [] [] 2026 in [] exemplaren, waarvan alle partijen bevestigen dat ze een exemplaar hebben ontvangen.

Handtekeningen

Namens de gemeente []

[]

Burgemeester

[]

Algemeen directeur

Namens de woonmaatschappij []

[]

Directeur

[]

Voorzitter

Bijlage 2: Modelovereenkomst driepartijenovereenkomst

(groen gemarkeerd aan te vullen door gemeenten en woonmaatschappij)

Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten ... en woonmaatschappij ... over de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Tussen

1. de gemeente ..., met zetel in ..., vertegenwoordigd door burgemeester ... en algemeen directeur ..., hierna “de gemeente” te noemen,

en

2. de gemeente ..., met zetel in ..., vertegenwoordigd door burgemeester ... en algemeen directeur ..., hierna “de gemeente” te noemen,

en

3. (aanvullen indien nodig)

en

4. de besloten vennootschap Woonmaatschappij ..., met zetel in ..., vertegenwoordigd door directeur ... en voorzitter ..., hierna “de woonmaatschappij” te noemen,

hierna gezamenlijk aangeduid als “de partijen” en elk afzonderlijk als “de partij”.

HOOFDSTUK I – CONTEXT EN DOEL

Artikel 1 – Rechtsgrond en doel van de overeenkomst

§1. De overeenkomst wordt gesloten in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW) zijn op deze overeenkomst van toepassing, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met 2.34 van de VCW en artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35 van het BVCW.

Het BSO is het minimumaantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 (zie artikel 2.27, eerste lid, van de VCW).

Het BSO wordt eventueel aangevuld met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de VCW. Het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden door de gemeente via een specifieke inhaalbeweging, staat vermeld in bijlage 34 van het BVCW.

Het BSO is ofwel bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §2, eerste lid, van de VCW en opgenomen in bijlage 34 BVCW, ofwel door de gemeenten onderling in samenspraak met de woonmaatschappij. Het wordt bekrachtigd door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §3, eerste lid, van de VCW. Deze overeenkomst heeft betrekking op het tweede geval waarbij minstens twee gemeenten uit hetzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij een driepartijenovereenkomst sluiten met de woonmaatschappij conform artikel 2.31, §3, eerste lid, van de VCW. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden, zoals bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.5/1, §4, van het BVCW. Meer bepaald gelden volgende voorwaarden:

- iedere gemeente realiseert minstens 25% van haar gemeentelijk BSO, vermeld in bijlage 34 van het BVCW;

- de som van de herverdeelde gemeentelijke BSO's moet gelijk blijven aan de som van de gemeentelijke BSO's, vermeld in bijlage 34 van het BVCW;
- Een eventuele specifieke inhaalbeweging kan niet onderling herverdeeld worden.

§2. In deze samenwerkingsovereenkomst moeten, in overeenstemming met artikel 2.5/1, §4, van het BVCW, minstens de volgende gegevens worden opgenomen:

1° het aantal sociale huurwoningen van het gemeentelijke objectief voor sociale huurwoningen, zoals bepaald door de gemeenten, dat in iedere gemeente van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 gerealiseerd wordt:

- a. in het totaal worden in de gemeenten ... sociale huurwoningen gerealiseerd in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Dat aantal is gelijk aan de som van de gemeentelijke objectieven die bepaald zijn door de Vlaamse Regering (exclusief de specifieke inhaalbeweging);
- b. in gemeente ... worden ... sociale huurwoningen gerealiseerd en, in voorkomend geval, ... sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging;
- c. in gemeente ... worden ... sociale huurwoningen gerealiseerd en, in voorkomend geval, ... sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging;

(aanvullen indien nodig)

2° een driejaarlijks groeipad voor de sociale huurwoningen, vermeld in punt 1°, minstens volgens de som van het aantal sociale huurwoningen, zoals bepaald in de gemeentelijke groeipaden, vermeld in bijlage 35 van het BVCW.

In gemeente ... zijn:

- a. in de periode 2026-2030 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning, en minstens ... sociale huurwoningen opgenomen op de meerjarenplanning;
- b. in de periode 2031-2036 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning, en zijn minstens ... sociale huurwoningen opgenomen op de meerjarenplanning;
- c. in de periode 2037-2042 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning, en zijn minstens.

In gemeente ... zijn:

- a. in de periode 2026-2030 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning, en zijn minstens ... sociale huurwoningen opgenomen op de meerjarenplanning;
- b. in de periode 2031-2036 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning, en zijn minstens ... sociale huurwoningen opgenomen op de meerjarenplanning;
- c. in de periode 2037-2042 minstens ... sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning;

(aanvullen indien nodig)

3° het groeipad, vermeld in punt 2°, bevat een strategie om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.

Eenzijds gaat het om woningen die worden ingehuurd op de private markt. Die maken het mogelijk om kwaliteitsvolle woningen onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor woonzekerheid.

Anderzijds gaat het om sociale huurwoningen die in eigendom worden verworven of gerealiseerd.

Daarnaast omvat de strategie ook de renovatie van sociale huurwoningen;

4° een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren;

5° een overzicht van onroerende goederen op het grondgebied van de respectieve gemeenten die de partijen kunnen en/of willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

§3. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt binnen de termijn die de Vlaamse Regering bepaald heeft, conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

§4. Na bekrachtiging van de overeenkomst door de Vlaamse Regering komt de driepartijenovereenkomst tot stand conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW.

HOOFDSTUK II – TOEPASSINGSGEBIED EN DUURTIJD VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 2 – Toepassingsgebied

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op alle acties, projecten en initiatieven die bijdragen tot de realisatie van het BSO op het grondgebied van de respectieve gemeenten, ongeacht of ze betrekking hebben op nieuwbouw, aankoop, verwerving, inhuur van private woningen, vervangingsbouwprojecten of andere werkvormen.

Artikel 3 – Duurtijd

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door alle partijen en wordt aangegaan voor de duur die noodzakelijk is om het BSO te realiseren, en in elk geval tot en met 31 december 2042.

Artikel 4 – Wijziging van de samenwerkingsovereenkomst

§1. De partijen verbinden zich ertoe om bij elke herziening van het BSO door de Vlaamse Regering (dat is in 2029, 2034 en 2039) de samenwerking en de gemaakte afspraken te evalueren en in onderling overleg bij te sturen in functie van de tijdige realisatie van het BSO.

§2. Daarnaast hebben de partijen de mogelijkheid om de samenwerkingsovereenkomst zesjaarlijks te evalueren en bij te sturen, telkens aan het begin van een gemeentelijke legislatuur. Eventueel wordt de herziene samenwerkingsovereenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

HOOFDSTUK III – ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

Artikel 5 – Rollen en verantwoordelijkheden van de gemeenten

§1. De gemeente is regisseur van haar lokale woonbeleid conform artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die regisseursrol impliceert het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium en de woonomgeving. In het kader van deze overeenkomst houdt de regisseursrol in dat de gemeente actief publieke gronden en panden inzet of zoekt naar bijkomende goed gelegen locaties om het BSO te realiseren, dat het lokaal bestuur waakt over een goede ruimtelijke inpassing van sociale woonprojecten en dat ze het vergunningstraject van nieuwe sociale bouw- en renovatieprojecten faciliteert. Ook ziet de gemeente erop toe dat sociale woonprojecten op elkaar worden afgestemd in het belang van de bewoners. Ze kan daarvoor de woonmaatschappij, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen.

Artikel 6 – Rollen en verantwoordelijkheden van de woonmaatschappij

§1. Ingevolge artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de woonmaatschappij als hoofdzakelijk doel om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Ze is de bevoorrechte uitvoerder van de missie van het Vlaamse woonbeleid op het vlak van de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het kader van deze overeenkomst heeft de woonmaatschappij de verplichting om in voldoende mate bij te dragen aan het bereiken van het BSO conform artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 7 – Rollen en verantwoordelijkheid van de Vlaamse Regering

§1. De Vlaamse Regering bekrachtigt de overeenkomst conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW. Door die bekrachtiging krijgt de onderlinge herverdeling van de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen die in de overeenkomst opgenomen is, voorrang op de gemeentelijke objectieven die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. De bekrachtiging impliceert geen instemming met andere bepalingen of afspraken die in de overeenkomst zijn opgenomen.

§2. De Vlaamse Regering engageert zich ertoe in de nodige middelen te voorzien om de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod mogelijk te maken.

HOOFDSTUK IV – REALISATIE VAN HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

Artikel 8 – Strategie en planning

§1. De gemeenten en de woonmaatschappij staan in voor de groei van het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de respectieve gemeenten conform het lokaal sociaal woonbeleid, de minimale vereiste van het BSO 2026-2042, een eventuele specifieke inhaalbeweging inbegrepen. De partijen waken over het bereiken van de tussendoelen in overeenstemming met de gemeentelijke groeipaden, vermeld in bijlage 35 bij het BVCW.

§2. Bijlage bij deze overeenkomst verduidelijkt de strategie voor de realisatie van het BSO 2026-2042 per gemeente. Die strategie bevat een planning voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen en een planning voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.

§3. OPTIONEEL: Bijlage bij deze overeenkomst schetst per gemeente de huidige behoeften, waaronder het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, en het actuele aanbod aan sociale huurwoningen op het grondgebied van de respectieve gemeenten.

§4. **OPTIONEEL:** Bijlage ... bij deze overeenkomst omvat per gemeente de visie sociaal en betaalbaar wonen van de respectieve gemeenten.

§5. **OPTIONEEL:** Bijlage ... bij deze overeenkomst omvat een toelichting bij initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

Artikel 9 – Realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod

§1. Bijlage ... bij deze overeenkomst geeft per gemeente een overzicht van onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Dit overzicht bestaat ten minste uit een lijst van onroerende goederen.

§2. Bijlage ... bij deze overeenkomst geeft per gemeente een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod.

HOOFDSTUK V – SLOTBEPALINGEN

Artikel 10 – Slotbepalingen

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen vormen samen de volledige weergave van de afspraken tussen de partijen over de realisatie van het BSO. Ze vervangen alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken daarover.

§2. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij één origineel exemplaar ontvangt.

Opgesteld in ... op ... 2026 in ... exemplaren, waarvan alle partijen bevestigen een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen

Namens de gemeente ...

...

Burgemeester

...

Algemeen directeur

Namens de gemeente ...

...

Burgemeester

...

Algemeen directeur

(aanvullen indien nodig)

Namens de woonmaatschappij ...

...

Directeur

...

Voorzitter

Bijlage 3: Instrumenten

instrument	meer informatie	inzetbaar	toelichting / afspraak in overeenkomst (verplicht)
instrumenten die een gemeente kan inzetten (eventueel in samenwerking met derden)			
Visie Sociaal Wonen	In de Visie Sociaal Wonen worden lokale ambities rond betaalbaarheid, renovatie, woonkwaliteit en sociale huisvesting gebundeld. Lokale besturen kunnen hier: <ul style="list-style-type: none"> - streefdoelen vastleggen voor het aandeel sociale woningen; - prioritaire zones aanduiden; - afspraken over samenwerking met de woonmaatschappij opnemen. 	☐	
actieprogramma / register onbebouwde percelen	Via de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma, conform artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen, kunnen lokale besturen het bouwpotentieel van gronden in eigendom van Vlaamse besturen onderzoeken. De gemeente kan in overleg gaan met de eigenaar van de grond(en) en concrete acties ondernemen om deze gronden te activeren voor sociale woningbouw. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/gemeentelijk-actieprogramma-gronden-van-vlaamse-besturen-inzetten-voor-sociale-woningbouw en https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onbebouwde-percelen .	☐	
actief beleid op het vlak van recht van voorkoop	Artikel 5.76 tot en met artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen geven lokale besturen de mogelijkheid om op bepaalde percelen en gebouwen een recht van voorkoop te laten gelden. Dat recht houdt in dat een woning of een perceel bij de verkoop eerst moet worden aangeboden aan de begunstigten van het recht van voorkoop tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper. Woonmaatschappijen zijn, naast lokale besturen en Vlabinvest, de enige begunstigten van het voorkooprecht. Een doeltreffende inzet van het voorkooprecht steunt op een partnerschap: gemeenten kunnen strategisch sturen op waar opportuniteiten zich situeren, terwijl woonmaatschappijen deze opportuniteiten vertaalt in concrete projecten. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/recht-van-voorkoop-toepassen .	☐	
actief beleid op het vlak van bestrijding	Leegstand is niet alleen een ruimtelijk probleem, maar ook een sociale kans.	☐	

van leegstaande of verwaarloosde woningen en gebouwen	Door actief in te zetten op het hergebruik van leegstaande panden vergroot u het betaalbaar woonaanbod. Dat kan bijvoorbeeld via het sociaal beheersrecht. Lokale besturen kunnen ook samenwerken met de woonmaatschappij door haar te informeren over leegstaande panden in het leegstandsregister die geschikt zijn voor een sociaal woonproject. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken .		
inzetten van sociaal beheersrecht	Zie ook Draaiboek Sociaal Beheersrecht: https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/31706 .	☐	
renovatie van verwaarloosde of leegstaande panden faciliteren en stimuleren voor sociale verhuur	Lokale besturen kunnen de renovatie van verwaarloosde of leegstaande woningen stimuleren met het oog op sociale verhuur. Initiatieven zoals het Pandschap of WarmNest kunnen daarin ondersteunen en ontzorgen. Zie ook: https://pandschap.be/ .	☐	
erfpacht- en opstalrecht toepassen	Lokale besturen kunnen via het recht van erfpacht of opstal gronden of gebouwen ter beschikking stellen voor sociale woonprojecten zonder de eigendom definitief over te dragen. Andere actoren, zoals kerkfabrieken of private actoren, kunnen ook op die manier werken. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/recht-van-erfpacht-en-recht-van-opstal .	☐	
opnemen in de meerjarenplanning	Door sociale huisvesting op te nemen in de meerjarenplanning legt het lokaal bestuur: <ul style="list-style-type: none"> - middelen vast (grondbeleid, infrastructuur, ondersteuning); - prioriteiten en timing vast; - engagementen op lange termijn vast. Daardoor wordt sociale huisvesting een beleidskeuze, geen losse opportuniteit.	☐	
realiseren van gemengde projecten	Via partnerschappen met lokale besturen, woonmaatschappijen, welzijnsorganisaties en private partijen kunnen projecten die een meerwaarde bieden voor de gemeenschap, gerealiseerd worden.	☐	
onderhandelingssteden bouw	De realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. Lokale besturen en lokaal bestuurlijke ambtenaren spelen daarin een sleutelrol. Hun actieve betrokkenheid zorgt niet alleen voor een vlot verloop, maar ook voor projecten die aansluiten bij lokale noden en beleidsdoelstellingen. Lokale besturen kunnen op verschillende manieren daartoe bijdragen: <ul style="list-style-type: none"> - gezamenlijke projectrealisaties; - deelname aan ontwerp- en selectiejury's; - ondersteuning bij vergunningsaanvragen; 	☐	

	<ul style="list-style-type: none"> - regelmatig projectoverleg met de woonmaatschappij (naast het lokaal woonoverleg); - aanstellen van een lokale bestuurlijke projectverantwoordelijke; - intern draagvlak verzekeren; - afstemming met andere lokale beleidsdoelstellingen; - het instrument van budgethuren stimuleren, waarbij minstens 1/3^e in aanmerking komt voor sociaal wonen. 		
her- en ruilverkaveling, grondruil	Het is voor een lokaal bestuur (of een kerkfabriek) niet altijd wenselijk om gronden te verkopen, bijvoorbeeld om strategische redenen of vanwege toekomstgerichte ruimtelijke planning. In dat geval kunnen herverkaveling, ruilverkaveling of grondruil een oplossing bieden. Bij (her)verkaveling worden percelen herschikt om tot een meer logische, efficiënte of ontwikkelbare indeling te komen. Via ruilverkaveling kunnen eigenaars onderling gronden uitwisselen zodat elke partij beter gelegen of beter inzetbare percelen verkrijgt. Dat kan sociale woonontwikkeling ruimtelijk optimaliseren. Bij grondruil wisselen twee partijen – bijvoorbeeld een lokaal bestuur en een woonmaatschappij of kerkfabriek – eigendommen uit. Dit instrument kan ook ingezet worden in samenwerking met private actoren.	☐	
transformatieprojecten , zoals verdichting, inbreiding en optopping stimuleren	Binnen bestaande woningen of woongebieden kunnen extra woningen worden toegevoegd, vaak met aandacht voor een sociale mix. Dat kan door verdichting, inbreiding of optopping. Transformatieprojecten vragen een nauwe samenwerking tussen lokale besturen en woonmaatschappijen: geplande renovatie- en vervangingsbouwprojecten als hefboom onderzoeken, samen zoeken naar goedgelegen projectlocaties, opportuniteiten benutten met mobiliteit mobiliteit/voorzieningen/klimaatmaatregelen, enzovoort. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/taskforce-wonen-ruimte .	☐	
verankering in ruimtelijke beleidsplannen	Visie op kernversterking, verdichting, woonuitbreiding en herbestemming kunnen expliciet ruimte creëren voor sociale woningbouw. Dat kan via: <ul style="list-style-type: none"> - het Beleidsplan Ruimte met ambities over het gewenste woningaanbod; - beleidskaders voor kernontwikkeling; - visieplannen voor strategische sites (bijvoorbeeld stationsomgeving en brownfields). Daardoor krijgen sociale woningen een duidelijke plaats binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.	☐	

	<p>Hoewel de opmaak van ruimtelijke beleidsplannen behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur, is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze beleidsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken.</p> <p>Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl/gemeentelijke-ruimtelijke-beleidsplannen.</p>		
ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)	<p>Een lokaal bestuur beschikt over belangrijke sporen om sociaal wonen te verankeren in het beleid. Dat kan structureel via een RUP. Zo kunnen sociale doelstellingen worden opgenomen in bestemmingsvoorschriften en in het planningskader waardoor sociaal wonen duurzaam wordt ingebed in het ruimtelijk beleid. Daarbij moet rekening gehouden worden met de volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebiedsspecifiek: op basis van de lokale woonbehoefte, structuurplannen en beleidsplannen moet er gezocht worden naar de meest aangewezen gronden om sociaal woonaanbod te realiseren; - evenredig: er is een grondige motivatie nodig waarom die gronden worden ingezet voor sociale woningbouw. Bij aanduiding moet u rekening houden met de inspanningen die de lokale besturen en woonmaatschappijen zelf doen in het kader van de realisatie van sociale huisvesting; - rechtszeker: de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan moeten op een voldoende duidelijke wijze worden geformuleerd. <p>Daarnaast moet er een zorgvuldige feiten- en batenafweging gebeuren.</p> <p>Het herbestemmen van goed gelegen grond kan bijvoorbeeld via een RUP.</p> <p>Hoewel de opmaak van een RUP behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur, is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze uitvoeringsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken.</p> <p>Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl.</p>	☐	
herbestemming van goed gelegen patrimonium	<p>Lokale besturen beschikken over goed gelegen patrimonium met een andere (verouderde of onderbenutte) bestemming, zoals reservezones, voormalige publieke sites of zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Door die gronden planologisch te herbestemmen kan (sociale) woningbouw mogelijk worden op strategisch gelegen locaties.</p>	☐	

onteigening in het algemeen belang voor grootschalige renovatie	Als structurele leegstand, verkrotting of zwaar verouderde panden een buurt negatief beïnvloeden, kan een gemeente – als ultimum remedium – overgaan tot onteigening in het algemeen belang. Dat instrument kan worden ingezet om grootschalige renovatie of herontwikkeling mogelijk te maken als vrijwillige verwerving niet lukt en de publieke doelstelling (bijvoorbeeld woonkwaliteit, veiligheid, sociale woningbouw) in het gedrang komt. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/onteigening-door-de-overheid/het-vlaamse-onteigeningsdecreet .	☐	
instrumenten die een woonmaatschappij kan inzetten			
projectfinanciering FS4	Met de invoering van FS4-financiering beoogt de Vlaamse Regering een vereenvoudigd en transparant financieringssysteem dat de financiële draagkracht van woonmaatschappijen versterkt. FS4 maakt het mogelijk om sneller en aan gunstigere voorwaarden te investeren in sociale woonprojecten. Daardoor krijgen woonmaatschappijen meer financiële ademruimte en zijn investeringen vlotter realiseerbaar. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/wijzigingen-besluit-vlaamse-codex-wonen-2021-huurprijsberekening-herinvesteringsverplichting-en-financiering-sociaal-wonen .	☐	
doorverhuuractiviteit	Via het inhuren van private woningen met het oog op sociale onderverhuur aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kan het sociaal huuraanbod snel uitgebreid worden. Lokale besturen kunnen eigenaars actief informeren, begeleiden en doorverwijzen naar de woonmaatschappij voor verdere informatie of screening. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/doorverhuuractiviteit en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/inhuren-op-de-private-markt en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/organisatiefinanciering/subsidiering-doorverhuuractiviteit-van-sociale-woningen .	☐	
aankoop van private gronden en woningen	Veel potentieel voor sociale woonprojecten bevindt zich op private gronden en in gebouwen die niet in handen zijn van publieke of semipublieke actoren. Door gericht samen te werken met lokale besturen kan de woonmaatschappij sneller inzicht krijgen in interessante zones en opportuniteiten voor toekomstige ontwikkelingen. Woonmaatschappijen kunnen een beroep doen op financiering van Vlaanderen om gronden en woningen aan te kopen.	☐	

aankoop goede woningen door woonmaatschappij	Door de aankoop van goede woningen kan de woonmaatschappij snel kwalitatieve woningen op de private markt verwerven en inzetten als sociale huurwoning. Dat zijn woningen die onmiddellijk verhuurbaar zijn of die verhuurbaar zijn na een beperkte investering. Lokale besturen kunnen dat faciliteren door actief private verkopers of ontwikkelaars door te verwijzen naar de woonmaatschappij, maar ook door woningen die op plan staan of die bijna opgeleverd zijn, te signaleren en in overleg aan te geven in welke buurten bijkomende woningen gewenst zijn. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/verwerven-en-vervreemden/verwervingen .	☐	
constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) promoten	Via de CBO-oproep stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren verkopen. Lokale besturen kunnen ontwikkelaars tijdig informeren dat sociale woningen welkom zijn binnen bepaalde zones of visies, CBO expliciet opnemen in woon- en ruimtelijk beleid als gewenste piste, maar ook proactief ontwikkelaars doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-cbo .	☐	
design & build (D&B)	D&B is een raamovereenkomst waarbij private initiatiefnemers ontwerpen en bouwen op de grond van een woonmaatschappij. Een woonmaatschappij kan ook zelf een eigen D&B-wedstrijd organiseren. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/design-and-build en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/gunnen-van-een-overheidsopdracht/design-build-zelf-organiseren-als-woonmaatschappij .	☐	
modulair bouwen	Er is een raamovereenkomst voor modulair bouwen met drie ondernemingen om via een innovatieve aanpak sneller woningen te realiseren. De onderneming ontwerpt en levert al gebouwde woningen af op gronden van de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/modulair-wonen-2023-mw2023 .	☐	

budgethuren / geconventioneerde verhuur ondersteunen	Via het systeem van geconventioneerde verhuur kan de woonmaatschappij woningen van private eigenaars inhuren voor sociale (en geconventioneerde) verhuring. Lokale besturen kunnen private eigenaars en ontwikkelaars informeren over de mogelijkheden en voordelen van budgethuren en hen doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Ook kan dit instrument opgenomen worden in lokaal woonbeleid of in visies rond betaalbaar wonen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen .	☐	
Vlaams Klimaatfonds	Voor energetische renovaties van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfondssubsidies. Die subsidies hebben als doel de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 te ondersteunen en te versnellen. Lokale besturen kunnen een faciliterende en strategische rol opnemen, actief samenwerken met de woonmaatschappij om projecten te versnellen, ondersteunen via een vlotte vergunningverlening, communiceren met bewoners en afstemmen met het Energiehuis. Ook bijkomende financiering of cofinanciering kan onderzocht worden om renovaties te koppelen aan bredere wijkgerichte ingrepen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociale-woningen/webinar-vkf .	☐	
instrumenten die bijdragen aan een breder (en/of betaalbaar) woonaanbod			
innovatieve woonvormen	Binnen de sociale woningbouw wordt steeds vaker gezocht naar oplossingen die verder gaan dan de klassieke gezinswoning. Vernieuwende woonvormen, zoals cohousing en woningdelen, kunnen helpen om sociaal en betaalbaar wonen te realiseren, gronden efficiënter te benutten en eenzaamheid te doorbreken. Daarnaast kunnen ook wooncoöperaties en Community Land Trusts (CLT) een rol spelen in een breder en/of betaalbaar woonaanbod. Zie ook: opstalrecht , https://cooperatiefwonen.be/ en https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/cooperatief-wonen .	☐	
Vlabinvest (alleen in bepaalde gemeenten in Vlaams-Brabant)	Vlabinvest biedt betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat burgers met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Zie ook: https://www.vlaamsbrabant.be/nl/vlabinvest-wonen-en-zorg-vlaams-brabant .	☐	
Wonen in Eigen Streek (WIES)	Wonen in Eigen Streek wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder	☐	

	kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/wonen-in-eigen-streek .		
andere:...			