

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - voorontwerp 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
 - Principiële goedkeuring

Samenvatting

Dit voorontwerp van decreet bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen.

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuwe langetermijndoelstelling uitgewerkt voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod in Vlaanderen voor de periode 2026 tot 2042. Een nieuw Bindend Sociaal Objectief voorziet een structurele aangroei van het sociaal woonaanbod, met als doel tegen 2042 50.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Deze doelstelling wordt vertaald naar de lokale besturen, rekening houdend met onder andere de lokale bevolkingsevolutie en de reeds geleverde inspanningen inzake sociaal woonaanbod. Indien de woonmaatschappij en de betrokken lokale besturen die dit wensen bindende langetermijnafspraken maken voor een alternatieve verdeling, die verankerd wordt in een driepartijenovereenkomst, kan een afwijking op de gemeentelijke verdeling worden gevraagd aan de Vlaamse Regering door deze te laten bekrachtigen. De Vlaamse Regering engageert zich – als derde partij – voor de financiering. Tussendoelen worden in 2029, 2034 en 2039 door de Vlaamse Regering per gemeente bijgesteld op basis van de werkelijke huishoudensevolutie, geactualiseerde huishoudensprognoses en een budgettaire toetsing aan de Vlaamse begroting. Driejaarlijks gebeurt een voortgangstoets die de resultaten per gemeente afzet tegenover de gemeentelijke objectieven of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten. Lokale besturen die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren, moeten een bijdrage leveren aan de financiering van de huurpremie.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt ook nog op meerdere andere punten aangepast:

- **Afwijkingen voor erfgoed:** de Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op minimale energieprestaties voor beschermd en geïnventariseerd erfgoed en bepaalt de voorwaarden daarvoor.
- **Studentenkamers:** er wordt geëxpliciteerd dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor bouw en renovatie van toepassing zijn op studentenkamers.
- **Geconventioneerde verhuur:** de regelgeving wordt aangepast zodat meerdere private initiatiefnemers samen een subsidieaanvraag kunnen indienen en de herinvesteringsverplichting bij overdracht van zakelijke rechten op geconventioneerde

huurwoningen of het niet langer verhuren als geconventioneerde huurwoning geldt enkel voor woonmaatschappijen en VMSW, niet voor lokale besturen of autonome gemeentebedrijven.

- Structurele subsidie voor noodwoningen: na de projectoproepen voor noodwoningen van de voorbije jaren, wordt de realisatie en renovatie van noodwoningen voortaan ondersteund door een subsidie zodat gemeenten al dan niet in samenwerking met woonmaatschappijen op structurele basis beroep kunnen doen op deze subsidie.
- Kotlabel: de aanvraagprocedure wordt verruimd, zodat ook syndici het label kunnen aanvragen. Daarvoor wordt de bepaling omtrent de persoonsgegevens aangepast.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt aangepast. Er wordt bepaald dat de rechten verbonden aan verkochte sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels (wederinkoop en voorkoop) van rechtswege worden overgedragen aan de woonmaatschappij binnen wiens werkingsgebied het onroerend goed komt te liggen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Het ontwerp van decreet wijzigt verschillende aspecten van het woonbeleid en heeft betrekking op de volgende inhoudelijke structuurelementen:

- ISE 2 Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt
 - o Strategische doelstelling 4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag
 - Operationele doelstelling 4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader
 - Operationele doelstelling 4.2: Sensibiliseren en faciliteren om het woonaanbod uit te breiden
 - Operationele doelstelling 4.3: De uitbreiding van het woonaanbod ondersteunen
- ISE 3: Woningkwaliteit:
 - o Strategische doelstelling 5: Het aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten
 - Operationele doelstelling 5.1: Waken over een adequaat, helder en actueel normenkader
 - Operationele doelstelling 5.2: De renovatiegraad verhogen via sensibiliseren en begeleiding;

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande voorontwerp van decreet werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2025/122 van 17 april 2025.

Het JoKER-advies werd ontvangen op 16 april 2025.

De Inspectie van Financiën heeft een advies verleend op 10 september 2025.

Het begrotingsakkoord werd verleend op 12 september 2025.

2. INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Zie algemene toelichting, vervat in de memorie van toelichting.

D. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor een artikelsgewijze toelichting, zie de memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

E. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgetten voor noodwoningen zijn momenteel reeds voorzien in de begroting op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT (11 mio euro per jaarlijkse projectoproep). Wel houdt het voorstel in om af te stappen van de methode van een jaarlijkse projectoproep, en te werken via een reglementair subsidiestelsel.

Wat de betaalbare studentenkamers betreft, wordt in de regelgeving geëxpliciteerd dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen van toepassing zijn om misverstanden te vermijden. Dit heeft geen budgettaire impact.

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 vraagt 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 handavingsmechanisme 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

n.v.t.

G. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

n.v.t.

H. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit voorontwerp van decreet dat een nieuw BSO invoert heeft onmiskenbaar een impact op de lokale besturen.

Met de invoering van een nieuwe langetermijndoelstelling voor sociale huurwoningen zullen gemeenten een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dienen te realiseren. De Vlaamse Regering bepaalt de verdere contouren van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen.

4. VERDER TRAJECT

Na een eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van decreet, wordt het decreet ter advies voorgelegd aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande voorontwerp 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;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

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

Melissa DEPRAETERE