

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

Op voorstel van de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen 2021

Art. 2. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 49° wordt het punt f) opgeheven;

2° in punt 50°, wordt punt b) vervangen door wat volgt:

“b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er met betrekking tot dat perceel een subsidie werd verleend als vermeld in punt 50°, c);

3° in punt 51° wordt punt b) opgeheven.

Art. 3. Artikel 2.6 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.6. Elke gemeente berekent voor haar grondgebied de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, met uitzondering van de gronden die voldoen aan een of meer van de bijzondere karakteristieken, vermeld in artikel 5.107, 1°.

De gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in het eerste lid, gebeurt uiterlijk op 31 oktober 2026. De resultaten van die berekening gelden tot en met 31 december 2042.

Overeenkomstig haar regiefunctie, vermeld in artikel 2.2, waakt de gemeente erover dat de Vlaamse besturen geconcentreerde acties ondernemen opdat de gezamenlijke oppervlakte, vermeld in het eerste lid, aangewend wordt om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, te behalen. De gemeenteraad stelt hiertoe een actieprogramma vast.

Een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken als vermeld in artikel 2.23, §3, eerste lid, is ertoe gehouden om ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, vermeld in het eerste lid, aan te wenden voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen. De gronden die eigendom zijn van Vlabinvest apb worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van dat minimale aandeel.

Aan de verplichting, vermeld in het derde lid, is voldaan als het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, in een gemeente wordt behaald in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042.”.

Art. 4. Artikel 2.7 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 5. Artikel 2.8 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 6. In artikel 2.21, tweede lid, 2°, van dezelfde codex wordt de zinsnede “en 2.24” opgeheven.

Art. 7. Artikel 2.23 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.23. §1. In de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 breidt de Vlaamse overheid het bestaande sociaal woonaanbod, zoals dat blijkt uit de nulmeting, vermeld in artikel 2.26, uit met 50.000 sociale huurwoningen.

De initiatiefnemers, vermeld in artikel 4.13, verwezenlijken het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, met de investeringen voor de sociale huisvesting, vermeld in artikel 2.21, eerste lid.

Het gewestelijk groeipad, vermeld in de bijlage die bij deze codex is gevoegd, bepaalt het ritme van de programmatie van het aantal sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering bepaalt het groeipad per gemeente.

De Vlaamse Regering verdeelt 45.000 sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, over de gemeenten. Om hiertoe te komen houdt de verdeling rekening met de volgende elementen:

- 1° op basis van de prognoses over het aantal huishoudens per gemeente per jaar blijft het aandeel sociale huurwoningen per gemeente minstens op peil;
- 2° in voorkomend geval, de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32;
- 3° in voorkomend geval, de vermindering, vermeld in artikel 2.31, §2, tweede lid;
- 4° in voorkomend geval, de afwijking, vermeld in artikel 2.31, §2, derde lid;
- 5° het aandeel huurders op de private huurmarkt in de gemeente, die voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°.

Het aandeel sociale huurwoningen per gemeente, vermeld in het vierde lid, 1°, wordt berekend door de som van het aantal sociale huurwoningen bij de nulmeting, vermeld in artikel 2.26, en het niet-gerealiseerde deel van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen van de gemeente, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, te delen door het aantal huishoudens in die gemeente op 1 januari 2026. Zolang er geen definitieve gegevens over het aantal huishoudens op 1 januari 2026 bekend zijn, houdt de Vlaamse Regering rekening met de meest recente prognoses op die datum.

De Vlaamse Regering werkt het groeipad, vermeld in het derde lid en de verdeling, vermeld in het vierde lid, bij in 2029, 2034 en 2039, rekening houdend met de meest recente gegevens die op dat moment beschikbaar zijn:

- 1° het aandeel huishoudens op de private huurmarkt die voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, per gemeente;
- 2° prognoses over de evolutie van het aantal huishoudens per gemeente;
- 3° de beschikbare middelen binnen de Vlaamse begroting.

De Vlaamse Regering voorziet in een enveloppe voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, dat niet wordt verdeeld over de gemeenten, vermeld in het vierde lid, en voor het aantal sociale huurwoningen dat is vrijgesteld conform de procedure, vermeld in artikel 2.32, §2, eerste lid. De gemeenten kunnen van die enveloppe gebruikmaken conform de procedure, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid.

§2. Om de verwezenlijking van het gewestelijk objectief, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, te bewaken, voert de Vlaamse Regering in 2028 en vervolgens om de drie jaar een voortgangstoets uit over de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, op basis van de volgende voorwaarden:

- 1° op 31 december 2027 is minstens de helft van de sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2026 tot en met 2030 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
- 2° op 31 december 2030:
 - a) is minstens de helft van de sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2026 tot en met 2030 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;

- b) is het aantal van de sociale huurwoningen dat nog niet gerealiseerd is of opgenomen is in de kortetermijnplanning conform punt a), minstens opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
- 3° op 31 december 2033:
 - a) zijn alle sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2026 tot en met 2030 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
 - b) is minstens de helft van de sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2031 tot en met 2036 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
- 4° op 31 december 2036:
 - a) zijn alle sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2026 tot en met 2030 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
 - b) is minstens de helft van de sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2031 tot en met 2036 van het gemeentelijk objectief, vermeld in punt artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
 - c) is het aantal van de sociale huurwoningen dat nog niet gerealiseerd is of opgenomen is in de kortetermijnplanning conform punt b), minstens opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
- 5° op 31 december 2039:
 - a) zijn alle sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2026 tot en met 2036 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen in de kortetermijnplanning, vermeld in artikel 2.22, §2;
 - b) is minstens de helft van de sociale huurwoningen, bepaald voor de jaren 2037 tot en met 2042 van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd of minstens opgenomen op de meerjarenplanning, vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid;
- 6° op 31 december 2042 zijn alle gemeentelijke objectieven, vermeld in artikel 2.31, §2, en §3, eerste lid, gerealiseerd.

De sociale huurwoningen opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in het eerste lid, zijn voorafgaandelijk opgenomen in de langetermijnplanning.

De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria om de voortgangstoets uit te voeren.

§3. Een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, tijdig te bereiken, betaalt, per sociale huurwoning die niet is verwezenlijkt, een bijdrage aan het Vlaamse Gewest, die hoogstens gelijk is aan de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 5.74, vermenigvuldigd met twaalf.

De Vlaamse Regering bepaalt wat er wordt verstaan onder: kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken.

De Vlaamse Regering stelt de modaliteiten vast van de betaling van de bijdrage aan het Vlaamse Gewest, vermeld in het eerste lid.”

Art. 8. Artikel 2.24 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 9. Artikel 2.25 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 10. Artikel 2.26 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.26. §1. In 2025 organiseert de Vlaamse Regering een nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente op basis van de gegevens van 31 december 2023.

In 2026 actualiseert de Vlaamse Regering de resultaten van de nulmeting, vermeld in het eerste lid, op basis van de gegevens van 31 december 2025.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële, methodologische en procedurele vereisten voor de nulmeting bepalen.

§2. De Vlaamse Regering maakt de resultaten van de nulmetingen, vermeld in paragraaf 1, bekend, die gelden voor de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042.”

Art. 11. In artikel 2.27 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“Het bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 ten minste moet worden gerealiseerd.”

Art. 12. In artikel 2.28 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Met behoud van de toepassing van artikel 2.31, §4, gelden de bindende sociale objectieven voor de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042.”;

2° in het tweede lid wordt de zinsnede “als vermeld in het eerste lid,” opgeheven;

3° in het tweede lid wordt het jaartal “2008” vervangen door het jaartal “2026” en wordt het jaartal “2025” vervangen door het jaartal “2042”.

Art. 13. In artikel 2.29 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid de verplichting in om bestaande gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in artikel 2.31, §2, of het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen bij een driepartijenovereenkomst als vermeld in artikel 2.31, §3, eerste lid.”;

2° in het tweede lid worden tussen het woord “structuurplan” en het woord “dat” de woorden “of een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan” ingevoegd;

3° in het tweede lid wordt de zinsnede “1°,” opgeheven.

Art. 14. Artikel 2.31 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.31. §1. In dit artikel wordt verstaan onder driepartijenovereenkomst: een overeenkomst gesloten tussen een woonmaatschappij en minstens twee gemeenten binnen haar werkingsgebied en bekrachtigd door de Vlaamse Regering.

In de driepartijenovereenkomst verbinden de woonmaatschappij en de gemeenten zich om een bepaald aantal sociale huurwoningen te verwezenlijken en in stand te houden.

Bij de driepartijenovereenkomst verbindt de Vlaamse Regering zich via de bekrachtiging van die overeenkomst tot de financiering van dat sociaal woonaanbod.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat ten laatste op 31 december 2042 minstens wordt gerealiseerd en, in voorkomend geval, de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid.

De sociale huurwoningen van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, zoals van kracht op 31 december 2025, die op die datum dat gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen overschrijden, worden, in voorkomend geval, in mindering gebracht van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid.

De Vlaamse Regering kan een afwijking bepalen op het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid, als het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente minstens 9% bedraagt en op peil blijft.

Iedere gemeente sluit een overeenkomst met de woonmaatschappij over de realisatie van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in het eerste lid. De Vlaamse Regering bepaalt de inhoud van de overeenkomst.

§3. In afwijking van paragraaf 2 kan op initiatief van minstens twee gemeenten in hetzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij en die woonmaatschappij het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen worden bepaald in een

driepartijenovereenkomst, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

De Vlaamse Regering bepaalt de verdere inhoud en de procedure van totstandkoming van de driepartijenovereenkomst.

§4. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, vermeld in paragraaf 2, en paragraaf 3, eerste lid, wordt herzien in 2029, 2034 en 2039 onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.”

Art. 15. Artikel 2.32 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 2.32. §1. Met behoud van de toepassing van het tweede lid worden de sociale huurwoningen van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, zoals van kracht op 31 december 2025, die op die datum niet gerealiseerd zijn, verwezenlijkt via een specifieke inhaalbeweging in de periode 2026-2042.

Als het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, heeft vastgesteld dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, zoals van kracht op 31 december 2025, is bereikt, is de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, niet van toepassing.

De specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, wordt gerealiseerd in de gemeente waarop de specifieke inhaalbeweging betrekking heeft.

Uiterlijk op 31 december 2027 is 25% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd of ten minste opgenomen in een meerjarenplanning als vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid.

Uiterlijk op 31 december 2030 is 25% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd of ten minste opgenomen in een kortetermijnplanning als vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid.

Uiterlijk op 31 december 2033 is 50% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd of ten minste opgenomen in een kortetermijnplanning als vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid.

Uiterlijk op 31 december 2036 is minstens de helft van alle sociale huurwoningen die zijn opgenomen in de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd.

Uiterlijk op 31 december 2039 is minstens 75% van alle sociale huurwoningen die zijn opgenomen in de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd of ten minste opgenomen in een kortetermijnplanning als vermeld in artikel 2.22, §2, eerste lid.

Uiterlijk op 31 december 2042 zijn alle sociale huurwoningen die zijn opgenomen in de specifieke inhaalbeweging, vermeld in het eerste lid, gerealiseerd.

§2. De Vlaamse Regering kan een gemeente geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, als de gemeente uiterlijk op 1 juli 2026 in een onderbouwd dossier aantoonst dat voldaan is aan ten minste één van volgende criteria:

- 1° de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door de volgende instrumenten:
 - a) een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.2, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over sociaal wonen;
 - b) een actief beleid over de uitoefening van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76, §1;
 - c) de verhuring van private woningen via woonmaatschappijen;
- 2° de som van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, op jaarbasis, is hoger dan 25% van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen in de voorbije tien jaar.”.

Art. 16. Artikel 2.33 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 17. In artikel 2.34, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 maart 2024, wordt het jaartal “2019” vervangen door het jaartal “2025”.

Art. 18. In artikel 3.1, §3, van dezelfde codex wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de Vlaamse Regering voor een woning die een beschermd monument is, deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, een gemotiveerde afwijking toestaan van de vereisten en normen met betrekking tot de minimale energetische prestaties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 9°. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen.”.

Art. 19. Aan artikel 3.56, §5, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° de syndicus, vermeld in artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek.”.

Art. 20. In artikel 4.1/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022, 21 april 2023 en 22 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13 zakelijke rechten afstaat op een sociale huurwoning, herinvesteert hij de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector. Als hij een sociale huurwoning, met uitzondering van de ingehuurde woningen, niet meer verhuurt conform boek 6, herinvesteert hij de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij hij de sociale huurwoning niet meer verhuurt wegens renovatie of sloop of als de sociale huurwoning wordt verhuurd als betaalbare studentenkamer als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 4°/1.";

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Als een woonmaatschappij of de VMSW zakelijke rechten afstaat op een betaalbare studentenkamer of een geconventioneerde huurwoning, herinvesteert de woonmaatschappij of de VMSW de venale waarde van de betaalbare studentenkamer of de geconventioneerde huurwoning in de sociale huisvestingssector. Als een woonmaatschappij of de VMSW een betaalbare studentenkamer of een geconventioneerde huurwoning niet meer verhuurt volgens dit decreet, herinvesteert ze de venale waarde van de betaalbare studentenkamer of de geconventioneerde huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij ze de betaalbare studentenkamer of de geconventioneerde huurwoning niet meer verhuurt wegens renovatie of sloop of tenzij ze de betaalbare studentenkamer of de geconventioneerde huurwoning verhuurt conform boek 6.";

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt tussen het woord "initiatiefnemer" en het woord "komt" de zinsnede ", vermeld in het eerste lid," ingevoegd;

4° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, worden de woorden "of vanaf de dag waarop hij" vervangen door de zinsnede ". Een woonmaatschappij of de VMSW komt de herinvesteringsverplichting, vermeld in het tweede lid, na binnen een termijn van maximaal vijf jaar vanaf de dag waarop de woonmaatschappij of de VMSW";

5° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt de zinsnede "studentenkamer als aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste" vervangen door de zinsnede "studentenkamer als aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het tweede" en wordt de zinsnede "dat aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste" vervangen door de zinsnede "dat aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste en tweede".

Art. 21. In artikel 4.2, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 3 juni 2022 en 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt tussen het woord "woningen" en het woord "en" de zinsnede "en betaalbare studentenkamers," ingevoegd;

2° in het tweede lid wordt tussen het woord “woonprojecten” en het woord “met” de zinsnede “, of van projecten voor betaalbare studentenkamers,” ingevoegd.

Art. 22. Aan artikel 4.46/1/1, tweede lid, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 22 december 2023, wordt de zinsnede “, en door de bijdragen van de gemeenten, vermeld in artikel 2.23, §3, eerste lid.” toegevoegd.

Art. 23. Aan artikel 4.46/2 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De woonmaatschappij beschikt vanaf 31 december 2030 over een patrimonium van ten minste 150 sociale huurwoningen die ingehuurd zijn op de private huurmarkt om ze onder te verhuren conform boek 6, of over een patrimonium dat minstens met 25% is gestegen sinds de nulmeting, vermeld in artikel 2.26, of in voorkomend geval, de voortgangstoets, vermeld in artikel 2.23, §2, eerste lid.”.

Art. 24. In artikel 5.26, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt de zinsnede “en in artikel 2.8” opgeheven.

Art. 25. In artikel 5.34 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt de zinsnede “en in artikel 2.8” opgeheven.

Art. 26. In artikel 5.42 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt de zinsnede “en in artikel 2.8” opgeheven.

Art. 27. In artikel 5.47 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt de zinsnede “en in artikel 2.8” opgeheven.

Art. 28. In boek 5, deel 2, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, wordt titel 8, dat bestaat uit artikel 5.52, opgeheven.

Art. 29. In artikel 5.52/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van 8 maart 2024, wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

“In dit artikel wordt verstaan onder private initiatiefnemer:

- 1° een rechtspersoon, met uitsluiting van een sociale woonorganisatie;
- 2° een natuurlijke persoon;
- 3° meerdere personen als vermeld in 1° of 2°, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.”.

Art. 30. In boek 5 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, wordt een deel 3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 3/1. Subsidie voor noodwoningen”.

Art. 31. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 20 december 2024, wordt in deel 3/1, ingevoegd bij artikel 30, een artikel 5.57/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.57/1. De Vlaamse Regering kan, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven, in de jaren 2026 tot en met 2030, een subsidie verstrekken aan een lokaal bestuur voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen, of aan een lokaal bestuur en de woonmaatschappij met een werkingsgebied waarin de te bouwen, te kopen, te renoveren of in te richten noodwoning ligt.

De Vlaamse Regering bepaalt voor de subsidie, vermeld in het eerste lid:

- 1° de subsidievoorwaarden;
- 2° de samenstelling of het bedrag van de subsidie;
- 3° de aanvraagprocedure, de beoordelingsprocedure, de toekenningsprocedure en de uitbetaling;
- 4° de verantwoording en welke kosten in aanmerking komen;
- 5° het toezicht op de aanwending;
- 6° het eventuele sanctiemechanisme;
- 7° de maatregelen en de indicatoren voor de evaluatie.”.

Art. 32. In artikel 5.76, §3, 6°, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, worden de woorden “tweede lid” vervangen door de woorden “derde lid”.

Art. 33. De bijlage bij dezelfde codex wordt vervangen door de bijlage die bij dit decreet is gevoegd.

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Art. 34. Artikel 210 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 210. Alle rechten van woonmaatschappijen met betrekking tot onroerende goederen die zijn overgedragen aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de regelgeving inzake sociaal wonen, gaan van rechtswege over naar de woonmaatschappij binnen wiens werkingsgebied het onroerend goed ligt.”.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 35. Artikel 2 tot en met 17, 22 tot en met 28 en 32 tot en met 33 treden in werking op 1 januari 2026.

Brussel, 19 december 2025

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Melissa DEPRAETERE