

## 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

### Samenvatting

Dit 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 het 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 het gemeentelijk objectief 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 gemeentebesturen.
- **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.

## MEMORIE VAN TOELICHTING

### I. ALGEMENE TOELICHTING

#### A. Situering

##### 1. Bindend Sociaal Objectief (BSO)

De bepalingen in dit ontwerpdecreet met betrekking tot het Bindend Sociaal Objectief hebben betrekking op de ondersteuning van de aanbodzijde van de woningmarkt (inhoudelijk structurelement 2 van de begroting Wonen), waarbij in operationele doelstelling 5.4 gestreefd wordt naar een kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod.

Door een nieuw Bindend Sociaal Objectief (hierna: BSO) in te stellen voor de periode van 2026 tot en met 2042 wordt de hierna aangehaalde passage uit het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 uitgevoerd:

*"We mikken op een Vlaamse woningmarkt die de komende jaren op volle snelheid kan draaien. Het is belangrijk dat tijdens de komende bestuursperiode de woningmarkt maximaal woningen produceert om aan de vraag tegemoet te komen. Aanbodcreatie in alle segmenten van de woningmarkt is essentieel, zowel op de eigenaarsmarkt, als de private huurmarkt, als de sociale woningmarkt. Zo werken we aan de eerste prioriteit van het Vlaamse woonbeleid, met name een betaalbaar, woonzeker en kwalitatief dak boven het hoofd van alle Vlamingen.*

*(...) We voorzien de nodige middelen om volop te blijven investeren in het bijbouwen en renoveren van sociale woningen en zorgen dat een sociale woning, voor wie in de mogelijkheid is, meer dan vandaag een hefboom is voor sociale mobiliteit. Sociale huisvesting is een verhaal van kansen geven en kansen grijpen, van investeren in toekomstmogelijkheden. Het is een win-winsituatie voor mens en samenleving.*

*We mikken op een Vlaamse woningmarkt die de komende jaren volop kan draaien. Dat is ook noodzakelijk: tegen 2050 moeten er in Vlaanderen 450.000 woningen extra komen om de demografische evoluties – voornamelijk gezinsverdunning, vergrijzing en migratie – op te vangen. Alle handen moeten aan de ploeg voor het realiseren van dat benodigde extra aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. De bouwsector, de lokale overheden, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de woonmaatschappijen zijn daarbij onze partners bij uitstek. Als belangrijke stakeholders betrekken we hen nauw bij het Vlaamse woonbeleid.*

*(...) We investeren volop verder in het bijbouwen en renoveren van sociale woningen om zo snel mogelijk gezinnen op de wachtlijst bij te staan. We investeren volop in bakstenen om de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten (...).*

*We maken werk van een nieuw 'Bindend Sociaal Objectief' voor de periode vanaf 2026. Lokale besturen krijgen meer flexibiliteit om hun doelstellingen in te vullen op het werkingsgebied van de woonmaatschappij. (...) Lokale besturen die het slechtst scoren (die zogenaamde 2b-gemeenten) zullen een financiële bijdrage moeten leveren tot de huurpremie."*

In de beleidsnota Wonen 2024-2029 is over het BSO het volgende 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. (...)*

*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."*

## **2. Andere decretale wijzigingen**

Dit ontwerp van decreet introduceert niet alleen een nieuwe langetermijndoelstelling voor de geleidelijke uitbreiding van het sociale huuraanbod, maar wijzigt ook een aantal bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Voor een verdere toelichting, zie punt B (2 tot en met 9).

### **B. Inhoud**

#### **1. Bindend Sociaal Objectief (BSO)**

##### **Probleemstelling en omgevingsanalyse BSO**

1. Op grond van artikel 6, §1, IV, 1°, van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is het Vlaamse Gewest bevoegd voor huisvesting. Dit voorontwerp van decreet raakt aan het beleid inzake sociale huisvesting.

In artikel 2.6 tot en met artikel 2.8, artikel 2.26 tot en met artikel 2.34 en artikel 5.52 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nam de decreetgever enkele maatregelen om te garanderen dat het sociaal woonaanbod snel en geografisch verspreid zou toenemen in Vlaanderen. In de periode van 1 september 2009 tot

en met 31 december 2025 zouden er in Vlaanderen 50.000 bijkomende sociale huurwoningen moeten gerealiseerd worden. Het Vlaams objectief van 50.000 sociale huurwoningen werd doorvertaald naar het provinciale niveau en vervolgens naar het gemeentelijke niveau, waarbij iedere Vlaamse gemeente een BSO kreeg opgelegd.

Naar aanleiding van het einde van het huidige BSO, dat op 31 december 2025 afloopt, dringt een nieuwe langetermijndoelstelling voor het sociaal woonaanbod zich op. Uit talrijke onderzoeken van het Steunpunt Wonen blijkt dat er nog steeds een hoge nood is aan sociaal woonaanbod.

Tot op heden zien we een stabiele verhouding tussen de huishoudensaangroei en de aangroei van het aantal wooneenheden in Vlaanderen. Afgezet tegen de aangroei van het aantal wooneenheden in Vlaanderen gaan we er ook van uit dat het mogelijk moet zijn om de bevolkingsaangroei op te vangen. Zo verwacht Statistiek Vlaanderen 3.173.430 huishoudens in 2040<sup>1</sup> de SERV verwacht een toename van 433.000 huishoudens tegen 2050<sup>2</sup>. Het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 spreekt over een vraag naar 450.000 bijkomende woningen tegen 2050.

Hoewel bovenstaande niet wijst op algemene aanbodproblemen op de woningmarkt, betekent dit niet dat vraag en aanbod overal in evenwicht zijn en dat iedereen kan beschikken over een betaalbare en kwaliteitsvolle woning. Dat blijkt o.m. uit betaalbaarheidsindicatoren, zoals de woonquote en het resterend inkomen, of indicatoren zoals woonnood en de theoretische doelgroep huurondersteuning<sup>3</sup>. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning tonen tevens een grote vraag aan: op 1 januari 2024 zijn 199.085 unieke kandidaat-huurders ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale huurwoning bij een woonmaatschappij. Met 'uniek' wordt bedoeld dat een tweede of derde inschrijving, bij een andere woonmaatschappij, van eenzelfde huishouden niet wordt meegerekend. Hierbij werd bovendien rekening gehouden met mutatie-aanvragen, m.a.w. sociale huurders op een wachtlijst die intern willen verhuizen werden niet meegerekend. Tegelijkertijd telt Vlaanderen 175.398 sociale huurwoningen eind 2023, wat neerkomt op een aandeel sociale huur van ca. 6% ten opzichte van de Vlaamse huishoudens.

Bij het uitwerken van een nieuwe langetermijndoelstelling moet tevens rekening gehouden worden met enkele contextfactoren zoals de grote renovatie-uitdaging waar woonmaatschappijen voor staan (cf. Vlaamse Klimaatstrategie 2050), zoals ruimtelijke uitdagingen (cf. bouwshift), maar ook met de capaciteit van woonmaatschappijen en de recente hervormingen in de sector.

Tijdens de legislatuur 2019-2024 vond namelijk een grote hervorming van de sector plaats: sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) fuseerden tot woonmaatschappijen. Een van de verwachtingen van de vorming van woonmaatschappijen is dat dit tot een verhoging van de capaciteit leidt. In de periode 2014-2022 realiseerden SHM's gemiddeld netto 1.455 bijkomende sociale huurwoningen per jaar, daarnaast werden gemiddeld netto 709 bijkomende woningen per jaar sociaal verhuurd door SVK's. Deze gemiddelde netto-aangroei van 2.164 sociale huurwoningen op jaarbasis volstaat niet om een antwoord te bieden op de nood aan bijkomende sociale huisvesting. Een verhoging van de outputcapaciteit van de woonmaatschappijen is dus cruciaal.

Het feit dat de woonmaatschappij de activiteiten van SVK's en SHM's bundelt, biedt bovendien meer synergiemogelijkheden, bijvoorbeeld om de herhuisvesting van

---

<sup>1</sup> Statistiek Vlaanderen. *Huishoudensvooruitzichten 2024-2040*.

<sup>2</sup> SERV. *Prioriteitennota 2024-2029*.

<sup>3</sup> Zie Winters e.a. (2021). *Vlaamse Woonmonitor 2021*. Leuven: Steunpunt Wonen.

gezinnen te organiseren bij grote renovatieprojecten. Daarom blijft het ook belangrijk dat woonmaatschappijen voldoende inzetten op het inhuren van woningen om versneld een sociaal woonaanbod te kunnen realiseren in afwachting van de bouw van bijkomend eigen aanbod.

### **Beleidsmaatregelen en doelstelling**

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 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.
- 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.
- 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.
- d. **In een vierde stap belonen we historische inspanningen door 2 soorten vrijstellingen te voorzien:**
  - Overschrijding: De sociale huurwoningen die op 31 december 2025 het toen geldende gemeentelijke objectief voor sociale huurwoningen overschrijden, worden – indien van toepassing – in mindering gebracht van het nieuwe gemeentelijke objectief.

- 9%-aftopping: Gemeenten die minstens een aandeel van 9% sociale huurwoningen hebben, dienen dit aan te houden rekening houdend met bevolkingsprognoses.

Stap 1 werd berekend op basis van de voorlopige nulmeting (situatie dd. 31/12/2023). 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:**

- Hierbij moet elke gemeente minstens 25% van het door de Vlaamse Regering vastgelegde gemeentelijk objectief uitvoeren.
- De specifieke inhaalbeweging voor gemeenten die het huidige BSO niet haalden, en de vermindering voor gemeenten die een voorsprong op het huidige BSO behaalden, blijft op het niveau van de gemeente verplicht. Deze kan niet in de tripartities 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 voorleggen waarin ze aantonen dat de concrete projectplanning van de woonmaatschappij het groeipad terug zal doen volgen.

OF

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

EN

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

EN

- Kunnen aantonen dat het aantal ingehuurde woningen minstens met 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.

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).

Voor het vrijwillige deel van het gewestelijk objectief 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.

De gemeentelijke objectieven, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, of in afwijking hiervan de driepartijenovereenkomsten, worden voor een eerste keer in 2029, nadien in 2034 en vervolgens in 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. 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, dit vormt het vertrekpunt 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. De einddatum van het huidig BSO wordt daarom niet vervroegd, waardoor we in dit ontwerpdecreet de Vlaamse Regering machtigen om een nulmeting op te maken op basis van de

situatie 31 december 2025. Aangezien de situatie op 31 december 2025 nog niet gekend is, wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een voorlopige nulmeting en een voorlopige berekening van de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden op te maken, rekening houdend met de principes zoals bepaald in dit ontwerpdecreet. De Vlaamse Regering dient de definitieve nulmeting, alsook de definitieve gemeentelijke objectieven en groeipaden, op basis van de situatie op 31 december 2025 uiterlijk eind 2026 te regelen.

De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een voorlopige nulmeting te baseren op cijfers van 31 december 2023, wat de meest recent beschikbare cijfers zijn bij de opmaak van dit ontwerpdecreet. In de nulmeting moet rekening gehouden worden met volgende woningen: sociale huurwoningen in eigendom, in beheer of ingehuurd van woonmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds en lokale besturen (incl. leegstaande sociale huurwoningen of sociale huurwoningen die buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd).

- Wat betreft de monitoring wordt een jaarlijkse meting en een driejaarlijkse **voortgangstoets** uitgevoerd. In afwijking hiervan, wordt in de legislatuur 2026-2031 een voortgangstoets georganiseerd twee jaar na de inwerkingtreding van voorliggend ontwerpdecreet. Meer bepaald wordt in de volgende jaren een voortgangstoets georganiseerd: 2028, 2031, 2034, 2037 en 2040. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de methodologie hiervan verder te bepalen, maar de vereisten zijn per voortgangstoets bepaald in het ontwerpdecreet. Stap 1 (inhaalbeweging voor gemeenten) dient versneld gerealiseerd te worden, meer bepaald moet minstens de helft van deze woningen tegen uiterlijk 31 december 2036 gerealiseerd worden. Eind 2027 moet minstens een kwart van de woningen uit stap 1 op de meerjarenplanning staan. Eind 2030 moet minstens een kwart van de woningen op de kortetermijnplanning staan en eind 2033 minstens de helft op de kortetermijnplanning staan. Eind 2036 moet minstens de helft van alle woningen van de specifieke inhaalbeweging gerealiseerd zijn. Uiterlijk eind 2039 is minstens 75% opgenomen op de kortetermijnplanning en op 31 december 2042 zijn alle sociale huurwoningen van de specifieke inhaalbeweging gerealiseerd.
- Voor stap 2 en 3 (het gemeentelijk objectief, in voorkomend geval verminderd met de overschrijding en/of met de 9%-aftopping, cf. supra) moet halverwege de gemeentelijke legislatuur minstens de helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van die legislatuur minstens op de meerjarenplanning staan. Op het einde van elke gemeentelijke legislatuur wordt vereist dat minstens de helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van die legislatuur minstens op de kortetermijnplanning staat. Met "minstens op de korte- (of lange-) termijnplanning" wordt telkens bedoeld dat de woningen ook verderop in de programmatiecyclus kunnen staan, zoals jaarbudget en uitvoering. Bij de laatste voortgangstoets in 2040 (meting dd. 31 december 2039) zijn alle sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning zodat op 31 december 2042 alle gemeentelijke objectieven effectief gerealiseerd zijn.

De wijze van handhaving is onlosmakelijk verbonden met de monitoring. Ingeval een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, betaalt ze per sociale huurwoning die niet is verwezenlijkt een **bijdrage** aan het Vlaamse Gewest ter financiering van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders. De bijdrage is hoogstens gelijk aan de tegemoetkoming, zoals vermeld in artikel 5.74, vermenigvuldigd met twaalf maanden.

## **2. Afwijkingen op de minimale energienorm voor beschermd en geïnventariseerd erfgoed**

De minimale energienorm die ingevolge het Vlaams Energie- en Klimaatplan aan de minimale woningkwaliteitsnormen werd toegevoegd, is van toepassing vanaf 2030 en zal geleidelijk aan verstrengen. Dit geeft aan eigenaars van woningen die aan deze normen niet voldoen, nog voldoende tijd om het nodige energielabel te halen. Voor eigenaars van onroerend erfgoed, die hun eigendom omwille van de erfgoedwaarden niet kunnen laten voldoen, brengen deze normen echter juridische onzekerheid met zich mee. Bij onroerend erfgoed kunnen de vereiste energierenovaties de erfgoedwaarde aantasten. Het is dus van belang de ambities op het vlak van energie en van erfgoed te verzoenen bij beschermd en geïnventariseerd erfgoed. Om hieraan tegemoet te komen, bepaalt de Vlaamse Regering de voorwaarden waaronder voor een erfgoedwoning een gemotiveerde afwijking toegestaan kan worden op de vereisten en normen met betrekking tot de minimale energetische prestaties.

## **3. Herinvesteringsplicht geconventioneerde huurwoningen en betaalbare studentenkamers**

Met het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werd de herinvesteringsplicht uitgebreid naar geconventioneerde huurwoningen. In de memorie van toelichting werd verduidelijkt *"Dit artikel wijzigt artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het omvat een technische wijziging die misverstanden met betrekking tot de toepassing van de herinvesteringsverplichting zal vermijden. De huidige formulering sluit de ingehuurde woningen uit van de herinvesteringsverplichting, en dat blijft het geval na de wijziging. Daarnaast wordt de herinvesteringsverplichting ook van toepassing gemaakt op geconventioneerde huurwoningen van woonmaatschappijen, waarop zakelijke rechten worden afgestaan. [...] Ten slotte wordt de herinvesteringsverplichting ook van toepassing gemaakt op geconventioneerde huurwoningen die de woonmaatschappij zelf realiseert. Die activiteit staat immers steeds ten dienste van de sociale verhuuropdracht van de woonmaatschappij, waardoor het ook logisch is dat bijvoorbeeld opbrengsten van eventuele verkopen van geconventioneerde huurwoningen terug volledig ingezet zouden worden in de sociale huisvestingssector."* (parlementaire stukken 1562 (2022-2023) nr.1 p.31).

De decreetgever had de intentie om het toepassingsgebied van de herinvesteringsplicht te beperken tot woonmaatschappijen die geconventioneerde huurwoningen realiseren. Deze bedoeling komt echter niet expliciet tot uiting in de regelgeving. Momenteel rust de herinvesteringsplicht op de initiatiefnemer, vermeld in artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat een brede groep entiteiten omvat (sociale woonorganisaties (VMSW, Woonmaatschappijen, VWF, huurdersbond), gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsorganisaties).

Om deze discrepantie weg te werken, wordt de regelgeving aangepast zodat de herinvesteringsplicht bij geconventioneerde huurwoningen alleen geldt voor woonmaatschappijen en de VMSW. Aangezien betaalbare studentenkamers uitsluitend door deze entiteiten kunnen worden gerealiseerd, wordt de herinvesteringsplicht ook hiervoor tot hen beperkt.

## **4. Bouwtechnische normen en richtlijnen voor basiskoten**

Om het aanbod aan betaalbare studentenhuisvesting te verhogen, hebben de woonmaatschappijen via het Programmadecreet van 2024 de opdracht gekregen

om betaalbare studentenkamers te bouwen. De financiering gebeurt binnen de bestaande FS3-machtiging. De woonmaatschappijen verhuren de studentenkamers aan hogeronderwijsinstellingen, die deze bij voorrang verhuren aan beurs- en bijnaubeursstudenten. De normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die de Vlaamse Regering vaststelt, zijn van toepassing op de studentenkamers. Omdat dit echter niet expliciet uit de regelgeving blijkt, wordt dit nu verduidelijkt om misverstanden te voorkomen.

## **5. Decretale basis voor een gezamenlijk project van twee of meer private initiatiefnemers van sociale en geconventioneerde huurwoningen**

Er wordt een decretale basis gecreëerd zodat twee of meer private initiatiefnemers een gezamenlijke subsidieaanvraag kunnen indienen voor een project sociale en geconventioneerde huurwoningen onder de voorwaarden die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld. Deze mogelijkheid biedt opportuniteiten op het gebied van gedeelde en complementaire expertise, evenals een verbeterde schaalbaarheid van de projecten.

## **6. Structurele subsidie voor noodwoningen**

De voorbije jaren deed de Vlaamse overheid een projectoproep richting de lokale besturen voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. Die oproep was telkens succesvol, maar de behoefte aan bijkomend aanbod blijft groot. Daarom wordt het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen voortaan ondersteund door een subsidie waarop gemeenten - al dan niet in samenwerking met woonmaatschappijen - op structurele basis beroep kunnen doen. Dit is verantwoord door de blijvende nood aan meer noodwoningen. Ten opzichte van de werkwijze uit het verleden zijn hieraan bovendien twee voordelen verbonden. Zo wordt in de eerste plaats het knelpunt verholpen dat een projectoproep werkt met bepaalde sleutelmomenten (zoals data voor bekendmaking en indiening), wat kwetsbaar is gebleken voor onvoorziene situaties (zoals de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis) die de aandacht van lokale besturen opeisen. Daarnaast zal een aanvraag ook gezamenlijk kunnen gebeuren door een lokaal bestuur en de woonmaatschappij die voor het grondgebied van de gemeente erkend is. Het gaat om een extra mogelijkheid. Lokale besturen kunnen er dus ook nog steeds voor kiezen om zelf op te treden als aanvrager. Door samenwerking tussen de gemeente en de woonmaatschappij kan er evenwel beroep worden gedaan op de bouwtechnische expertise van de woonmaatschappij.

## **7. Kotlabel: syndicus**

Tot de invoering van het Vlaams, uniforme kotlabel op 1 januari 2025, kozen studentensteden en hoger onderwijsinstelling zelf of ze een kotlabel invoerden en onder welke modaliteiten ze dit invoerden. In de studentenstad Leuven was onder meer bepaald dat het kotlabel kon aangevraagd worden door de syndicus, die handelt in naam van de eigenaars van studentenhuisvesting.

Om tegemoet te komen aan de expliciete vraag van studentensteden om de persoon van de aanvrager uit te breiden naar de syndicus, wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de bepaling omtrent de persoonsgegevens aangepast.

## **8. Automatische overdracht verbonden rechten aan overgedragen sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels**

Er wordt voorzien in een regeling voor de automatische overdracht van rechten verbonden aan overgedragen sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels, zoals het recht van wederinkoop en recht van voorkoop, wanneer deze onroerende goederen niet langer binnen het werkingsgebied van de oorspronkelijke verkoper liggen. Deze rechten worden van rechtswege overgedragen aan de woonmaatschappij binnen wiens werkingsgebied het onroerend goed ligt. Deze regeling vormt een aanvulling op de overdrachtenregeling die bij de vorming van woonmaatschappijen is voorzien. Hoewel het decreet nu al bepaalt dat alle rechten moeten worden overgedragen, blijkt dit in de praktijk niet altijd eenvoudig en efficiënt uitvoerbaar. Veel van die rechten zijn opgenomen in notariële akten die betrekking hebben op thans particuliere woningen of gronden, waarvan sommige meer dan 30 jaar geleden verleden zijn. Deze rechten komen vaak pas aan het licht bij een herverkoop van die onroerende goederen. Om nodeloze administratieve lasten te vermijden, wordt decretaal bepaald dat de notaris zich in dergelijke gevallen rechtstreeks kan richten tot de woonmaatschappij die erkend is voor de gemeente waarin het onroerend goed ligt.

## **9. Impactanalyse**

### Maatschappelijke impact – JoKER

#### *a) Situering en doelstelling*

##### Lange termijn doelstelling – uitbreiding sociaal woonaanbod

Uit diverse onderzoeken van het Steunpunt Wonen blijkt dat de behoefte aan sociaal woonaanbod nog steeds groot is. Hoewel er een evenwicht lijkt te bestaan tussen de groei van het aantal huishoudens en het aanbod van wooneenheden in Vlaanderen, tonen betaalbaarheidsindicatoren en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen aan dat vraag en aanbod niet overal gelijk zijn. Op 1 januari 2024 stonden er 199.085 unieke kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, terwijl het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen eind 2023 slechts 175.398 was. Om aan dit onevenwicht tegemoet te komen, wordt een nieuwe langetermijn doelstelling 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.

##### Structurele subsidie voor noodwoningen

In de afgelopen jaren heeft de Vlaamse overheid verschillende oproepen gedaan aan lokale besturen voor het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen. Deze oproepen waren telkens succesvol, maar de vraag naar bijkomend aanbod blijft groot. Daarom wordt het bouwen, kopen, renoveren en inrichten van noodwoningen voortaan ondersteund door een subsidie waar gemeenten – al dan niet in samenwerking met woonmaatschappijen – op structurele basis gebruik van kunnen maken. Dit is gerechtvaardigd door de blijvende behoefte aan extra noodwoningen.

##### Kotlabel

Om tegemoet te komen aan de expliciete vraag van studentensteden om de persoon van de aanvrager voor een kotlabel uit te breiden naar de syndicus, wordt in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de bepaling omtrent de persoonsgegevens aangepast.

### *b) Doelgroep*

Het decreet heeft invloed op de leefomstandigheden van kinderen en jongeren onder de 25 jaar, die vaak afhankelijk zijn van betaalbare en kwalitatieve huisvesting.

#### Lange termijn doelstelling – uitbreiding sociaal woonaanbod

De nieuwe langetermijn doelstelling heeft een impact op kinderen en jongeren, die vaak extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt. Deze kwetsbaarheid komt voort uit factoren zoals lage inkomens, instabiele woonsituaties en beperkte toegang tot betaalbare huisvesting. Specifieke subdoelgroepen zijn jongeren uit kansarme gezinnen, alleenstaande jonge ouders en jongeren die uit de jeugdzorg komen.

#### Structurele subsidie voor noodwoningen

De invoering van een structurele subsidie voor noodwoningen richt zich op gezinnen en individuen die plotseling dakloos worden, waaronder ook jongeren. Jongeren die uit de jeugdzorg komen of die in onstabiele thuissituaties verkeren, zijn extra kwetsbaar en hebben baat bij een snelle toegang tot noodwoningen.

#### Kotlabel

Het kotlabel is specifiek gericht op studenten en heeft geen directe relevantie voor kinderen. Het doel is om de kwaliteit van studentenkamers te waarborgen en de administratieve lasten voor studentensteden te verlichten. Een kotlabel informeert studenten (en ouders) over de staat van het studentenkot.

### *c) Analyse van de effecten*

De vier maatregelen dragen bij aan het recht op menswaardig wonen zoals gesteld in de Vlaamse Codex Wonen.

#### Lange termijn doelstelling – uitbreiding sociaal woonaanbod

De nieuwe langetermijn doelstelling heeft uitsluitend een positief effect op kinderen en jongeren, die vaak extra kwetsbaar zijn op de woningmarkt. Een verhoogde beschikbaarheid van sociale huurwoningen en verbeterde woonomstandigheden voor kwetsbare groepen, alsook een betere balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt komen uiteraard ook ten goede van kinderen en jongeren. Er is geen negatief effect aan te merken.

#### Structurele subsidie voor noodwoningen

De invoering van een structurele subsidie voor noodwoningen richt zich op gezinnen en individuen die plotseling dakloos worden, waaronder ook jongeren. Een verhoogde beschikbaarheid van noodwoningen kan alleen positieve effecten hebben op jongeren. Er is geen negatief effect aan te merken.

#### Kotlabel

Een kotlabel informeert studenten (en ouders) over de staat van het studentenkot, wat alleen als positief effect kan worden aangemerkt voor jongeren.

### *d) Uitvoering, monitoring en evaluatie*

De voortgang van de langetermijn doelstelling voor sociale huurwoningen zal om de drie jaar worden geëvalueerd via de voortgangstoets. Het betreft slechts een raadpleging van gemeenten en woonmaatschappijen over het aanreiken van data over het sociaal woonaanbod. De aangeleverde data inzake bijkomend sociaal woonaanbod wordt vergeleken met de nulmeting en het vooropgestelde groeipad. Kinderen en jongeren worden hierbij dus niet betrokken. Gemeenten die niet

voldoende inspanningen leveren om het bindende sociaal objectief op tijd te realiseren, zullen een bijdrage moeten betalen aan het Vlaamse Gewest. Deze bijdrage wordt berekend per ontbrekende sociale huurwoning en is maximaal gelijk aan de huurpremie maal twaalf. Dit zorgt voor een voortdurende evaluatie en bijsturing van de maatregel om de doelstellingen te bereiken.

Voor de andere maatregelen wordt in geen structurele evaluatie voorzien.

*e) Participatie van jongeren*

Kinder- en jeugdorganisaties werden niet rechtstreeks geconsulteerd bij de opmaak van voorliggend ontwerpdecreet. Bij volgende ontwerpdecreten zal er telkens worden nagegaan of het impact heeft op kinderen en jongeren en zullen waar nodig kinder- en jeugdorganisaties worden geconsulteerd.

Budgettaire impact

**Bindend Sociaal Objectief 2026-2042**

In uitvoering van dit decreet zullen er 50.000 extra sociale huurwoningen worden gecreëerd in de periode 2026 – 2042. Volgens de projecties zouden ca. 12.000 woningen gerealiseerd worden via inhuur en bijna 38.000 via nieuwbouw. De nodige investeringen in de bouw worden geraamd op ruim 10 miljard euro en voor dezelfde periode wordt ook voor renovatie een budget vooropgesteld van ruim 8 miljard euro. De budgettaire inpasbaarheid hiervan zal in actualisaties bij aanvang van elke komende legislatuur worden afgetoetst.

**Structurele subsidie noodwoningen**

De budgetten voor noodwoningen zijn momenteel reeds voorzien binnen de huidige voorziene budgetten 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.

Bestuurlijke impact op de lokale besturen

De invoering van de nieuwe langetermijndoelstelling zal een aanzienlijke impact hebben op gemeenten. Dit vergt een versterkte samenwerking tussen gemeenten en woonmaatschappijen, die echter volledig in lijn ligt met de recente hervorming tot woonmaatschappijen (unieke actor, gegarandeerd zeggenschap lokale besturen, ...).

De gemeenten kunnen met de woonmaatschappijen een overeenkomst opstellen met het oog op de realisatie van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen en het gewestelijk groeipad.

De gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren, zullen worden verplicht om financieel bij te dragen aan de huurpremie.

**Implementatie**

De nieuwe langetermijndoelstelling treedt in werking op 1 januari 2026.

## **C. Totstandkomingsprocedure**

Ter voorbereiding van een nieuwe langetermijndoelstelling werden volgende stakeholders bevraagd: de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), Initia, het Vlaams Huurdersplatform (VHP), Bouwunie, Embuild en de Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS).

## **D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest**

Dit voorontwerp van decreet betreft een gewestaangelegenheid.

## **II. Toelichting bij de artikelen**

### **Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **Artikel 2**

In de definitie van de begrippen "sociale huurwoning", "sociale kavel" en "sociale koopwoning" wordt de verwijzing naar artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geschrapt.

### **Artikel 3**

Dit artikel vervangt artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gelet op de sterke overlap tussen artikel 2.6 en 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de inhoud van dit laatste artikel geïntegreerd in artikel 2.6. Daarnaast worden enkele wijzigingen ingevoerd:

- Er wordt niet langer een koppeling gemaakt met een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De jaartallen worden aangepast aan de periode van het nieuw BSO, dat ingaat op 1 januari 2026.
- De gronden van semipublieke Vlaamse besturen worden geschrapt in deze bepaling.

### **Artikel 4**

Dit artikel heft artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op vanwege de vervanging van artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 3).

### **Artikel 5**

Dit artikel heft artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op.

### **Artikel 6**

In artikel 2.21, tweede lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar artikel 2.24 opgeheven, aangezien dit artikel wordt opgeheven (zie artikel 8).

### **Artikel 7**

Dit artikel vervangt artikel 2.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het gewestelijk objectief en het gewestelijk groeipad voor sociale huurwoningen bepaalt.

Dit artikel behelst verschillende wijzigingen aan het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen in vergelijking met het BSO dat loopt van 2009 tot 2025:

- Het bestaande sociale woonaanbod moet worden uitgebreid met 50.000 sociale huurwoningen.

- Er wordt een gewestelijk groeipad gekoppeld aan het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen dat is opgenomen in de bijlage bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De Vlaamse Regering bepaalt het groeipad per gemeente.
- De Vlaamse Regering zal een netto verplicht aandeel van 45.000 sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief verdelen over de lokale besturen. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- 1° Iedere gemeente dient 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.
- 2° In voorkomend geval, krijgt een gemeente een specifieke inhaalbeweging opgelegd (op basis van de tekorten binnen het BSO 2009-2025 op datum 31 december 2025), zoals vermeld in artikel 2.32, §1 van voorliggend ontwerpdecreet. Deze specifieke inhaalbewegingen voor gemeenten worden bij het resultaat van punt 1° geteld.
- 3° In voorkomend geval, krijgt een gemeente een vermindering toegekend (op basis van het aantal sociale huurwoningen die het BSO 2009-2025 overschrijden op datum 31 december 2025). Deze aantallen worden in mindering gebracht van de gemeentelijke objectieven.
- 4° In voorkomend geval, kan de Vlaamse Regering een afwijking bepalen op het gemeentelijk objectief voor gemeenten, waarvan het aandeel sociale huur minstens 9% bedraagt en op peil blijft ten opzichte van de huishoudensprognoses van het jaartal 2042.
- 5° Tot slot wordt rekening gehouden met 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. Concreet wordt het verschil tussen 45.000 en het aantal sociale huurwoningen van punt 1°, verhoogd met de specifieke inhaalbeweging (punt 2°) en verminderd met de vrijstellingen (punt 3° en 4°) verdeeld op basis van de wettelijke doelgroep.

De verdeling wordt door de Vlaamse Regering in 2029, 2034 en 2039 (aan het begin van de Vlaamse legislatuur) bijgewerkt op basis van de recentste gegevens over:

- het aandeel huishoudens dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, per gemeente,
- prognoses over de evolutie van het aantal huishoudens per gemeente,
- de beschikbare middelen binnen de Vlaamse begroting.

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.

- Voor de overige sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief, na verdeling van het netto verplicht aandeel van 45.000 sociale huurwoningen, voorziet de Vlaamse Regering een enveloppe waarvan gemeenten gebruik kunnen maken conform de procedure, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De periodiciteit van de voortgangstoets wordt aangepast van twee naar drie jaar. De eerste voortgangstoets vindt plaats in 2028 plaats. De vereisten worden per voortgangstoets bepaald en houden in principe in dat halverwege de gemeentelijke legislatuur het gemeentelijk objectief van de jaren tot de vorige lopende legislatuur minstens op kortetermijnplanning moeten staan. De helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van de lopende legislatuur moet op dat moment minstens op de meerjarenplanning staan. Op het einde van elke gemeentelijke legislatuur wordt vereist dat minstens de helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van de lopende legislatuur minstens op de kortetermijnplanning staan en het saldo op de meerjarenplanning. Bij de laatste voortgangstoets in 2040 (meting dd. 31 december 2039) zijn alle sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning. Met "minstens" wordt telkens bedoeld dat de woningen ook verderop in de programmatiecyclus kunnen staan, zoals jaarbudget en uitvoering. Eind 2042 moeten alle gemeentelijke objectieven zijn gerealiseerd, door onder meer gebouwde, aangekochte en ingehuurde sociale huurwoningen. Om te vermijden dat sociale huurwoningen, die gerenoveerd worden en uitsluitend opgenomen worden in de kortetermijnplanning, meegeteld worden, wordt verduidelijkt dat de sociale huurwoningen die opgenomen zijn in de kortetermijnplanning voorheen opgenomen dienen te zijn in de meerjarenplanning. Op die manier wordt gewaarborgd dat enkel sociale huurwoningen worden geteld die een netto-toename van het sociaal woonaanbod teweegbrengen.
- Er wordt een nieuw handhavingsmechanisme voorzien:
  - o Een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken is gehouden een bijdrage te betalen.
  - o De bijdrage is hoogstens gelijk aan de maximale tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, vermeld in artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vermenigvuldigd met twaalf maanden per niet-verwezenlijkte sociale huurwoning.
  - o De Vlaamse Regering stelt de verdere modaliteiten vast omtrent de bijdrage.

Het opleggen van een financiële bijdrage bij het niet tijdig verwezenlijken van het aantal sociale huurwoningen is gerechtvaardigd omwille van het feit dat de hoogte van de bijdrage maximaal gelijk is aan de huurpremie vermenigvuldigd met een jaar. Dit bedrag weerspiegelt de maatschappelijke kost die de Vlaamse overheid draagt om de gevolgen van ontoereikend sociaal woonaanbod in de gemeente deels op te vangen, terwijl ze wel de financiële middelen voorziet voor de realisatie van een sociale huurwoning, zowel ingehuurd als in eigendom.

### **Artikel 8**

Dit artikel heft artikel 2.24 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Dit artikel bepaalde het gewestelijk objectief voor het bescheiden woonaanbod in de periode van 2012 tot 2023.

### **Artikel 9**

Artikel 2.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven. Dit artikel bepaalde het gewestelijk objectief voor bijzondere sociale leningen in de periode van 2015 tot 2020.

## **Artikel 10**

Dit artikel vervangt artikel 2.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In paragraaf 1 wordt bepaald dat de Vlaamse Regering een nulmeting organiseert op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod in elke gemeente.

In 2025 wordt een nulmeting georganiseerd naar aanleiding van de nieuwe BSO-periode 2026-2042. Om een vlotte transitie te garanderen van de oude BSO-periode (2009-2025) naar de nieuwe BSO-periode (2026-2042) wordt er gewerkt met een voorlopige en een definitieve nulmeting.

De voorlopige nulmeting wordt in 2025 georganiseerd door de Vlaamse Regering en de resultaten van die nulmeting zijn gebaseerd op de gegevens van 31 december 2023, aangezien dit de op heden recentste data zijn.

In 2026 wordt een definitieve nulmeting georganiseerd. Concreet betekent dit dat de Vlaamse Regering de resultaten van de voorlopige nulmeting actualiseert op basis van de gegevens van 31 december 2025. Deze data zijn op heden nog niet beschikbaar. Het is echter wenselijk om de nieuwe BSO-periode aan te vangen met een nulmeting die rekening houdt met het eindresultaat van het oude BSO.

Verder wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de nadere materiële, methodologische en procedurele regelen voor de nulmeting kan bepalen.

In paragraaf 2 wordt bepaald dat de resultaten van de nulmeting gelden voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042.

## **Artikel 11**

Dit artikel wijzigt artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het bindend sociaal objectief moet gerealiseerd worden in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Er wordt niet langer bepaald dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt moet worden binnen tien jaar na een grootschalig steekproefonderzoek als vermeld in artikel 2.40 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Meer bepaald is een bindend sociaal objectief 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 volgens het ritme bepaald door de Vlaamse Regering of in voorkomend geval door de woonmaatschappij en de lokale besturen (via de driepartijenovereenkomst).

## **Artikel 12**

Dit artikel wijzigt artikel 2.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op drie punten.

Ten eerste wordt in het eerste lid niet langer verwezen naar de bijstellingsmogelijkheid, vermeld in artikel 2.31, tweede lid en derde lid, en artikel 2.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar wel naar de herzieningsmogelijkheid, vermeld in artikel 2.31, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bijstellingsmogelijkheid van het gemeentelijk objectief wordt namelijk enkel mogelijk in het begin van de BSO-periode. Het gaat met andere woorden over de vrijstellingsmogelijkheid op de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de mogelijkheid van de Vlaamse Regering om een afwijking te voorzien op het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen als het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente 9% bedraagt als vermeld in artikel 2.31, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De enige bijstellingsmogelijkheid van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen gedurende de BSO-periode betreft de herzieningsmogelijkheid (zie artikel 14).

Ten tweede wordt in het tweede lid een legistieke correctie aangebracht.  
Ten derde worden in het artikel de jaartallen geactualiseerd.

### **Artikel 13**

Dit artikel wijzigt artikel 2.29 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 2.29, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt vast welke verplichtingen het bindend sociaal objectief inhouden voor de gemeentelijke overheid. De verplichtingen worden herleid van twee verplichtingen tot een verplichting namelijk het afstemmen van bestaande gemeentelijke plannen en reglementen waar nodig op het gemeentelijk objectief bepaald door de Vlaamse Regering of in de driepartijenovereenkomst.

In artikel 2.29, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt ingevoegd dat ook een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan niet kan worden ingeroepen om maatregelen af te wijzen voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief.

Verder wordt in het tweede lid een legistieke correctie aangebracht.

### **Artikel 14**

Dit artikel vervangt artikel 2.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen bepaalt.

Voor een goed begrip wordt in paragraaf 1 een definitie opgenomen van de term driepartijenovereenkomst.

Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen kan op twee manieren tot stand komen: door de Vlaamse Regering (paragraaf 2) of via een driepartijenovereenkomst (paragraaf 3).

In principe bepaalt de Vlaamse Regering het gemeentelijk objectief. Dit gemeentelijk objectief omvat tevens een specifieke inhaalbeweging voor gemeenten o.b.v. de tekorten binnen het BSO 2009-2025 en twee vrijstellingen. Bij de eerste vrijstelling, kortweg de "overschrijding", worden de gerealiseerde sociale huurwoningen die het BSO 2009-2025 overschrijden in mindering gebracht van het nieuw gemeentelijk objectief. Bij de tweede vrijstelling wordt het gemeentelijk objectief afgetopt op 9% met dien verstande dat ze dit aandeel van 9% op peil blijft ten opzichte van de huishoudensprognoses van het jaar 2042.

In afwijking van het gemeentelijk objectief, zoals bepaald door de Vlaamse Regering, kunnen ten minste twee gemeenten van hetzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij in samenspraak met die woonmaatschappij het gemeentelijk objectief in een driepartijenovereenkomst vastleggen, die wordt bekrachtigd door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waarbinnen de woonmaatschappij en de gemeenten kunnen afwijken van het door de Vlaamse Regering bepaalde gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, de verdere inhoud en de totstandkomingsprocedure van deze overeenkomst.

Als de gemeenten en de woonmaatschappij er niet voor kiezen om een driepartijenovereenkomst te sluiten, blijft het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen voor elke gemeente van hetzelfde werkingsgebied dat vastgelegd werd door de Vlaamse Regering van kracht.

In paragraaf 4 wordt bepaald dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen periodiek wordt herzien. Dit gebeurt voor een eerste keer in 2029 en nadien in 2034 en in 2039, bij de start van de legislatuur.

## **Artikel 15**

Dit artikel vervangt artikel 2.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat een specifieke inhaalbeweging bepaalde voor de periode 2013-2025. In het kader van het nieuw BSO wordt er zowel een specifieke inhaalbeweging als een periodieke herziening van het gemeentelijk objectief, vermeld in artikel 2.31, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorzien.

In paragraaf 1 wordt er bepaald dat het tekort aan sociale huurwoningen uit het voormalige BSO (2009-2025) op datum van 31 december 2025 vervroegd moet worden gerealiseerd als specifieke inhaalbeweging, namelijk minstens voor de helft op 31 december 2036. Concreet worden in dit verband volgende vereisten opgelegd:

- Op 31/12/2027 is 25% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd of ten minste opgenomen op de meerjarenplanning.
- Op 31/12/2030 is 25% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd of ten minste opgenomen op de kortetermijnplanning.
- Op 31/12/2033 is 50% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd of ten minste opgenomen op de kortetermijnplanning.
- Op 31/12/2036 is minstens 50% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd.
- Op 31/12/2039 is minstens 75% van de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd of ten minste opgenomen op de kortetermijnplanning.
- Op 31/12/2042 zijn alle sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbewegingen gerealiseerd.

In paragraaf 2 wordt de mogelijkheid behouden voor de Vlaamse Regering om de specifieke inhaalbeweging geheel of gedeeltelijk vrij te stellen. De gemeente dient de vrijstelling aan te vragen voor 1 juni 2026.

## **Artikel 16**

Dit artikel heft artikel 2.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op, aangezien er niet langer een uitzondering op de specifieke inhaalbeweging wordt voorzien in het nieuw BSO.

## **Artikel 17**

Dit artikel wijzigt artikel 2.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In paragraaf 1, eerste lid, wordt het jaartal geactualiseerd.

## **Artikel 18**

Dit artikel wijzigt artikel 3.1, §3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt een nieuw lid ingevoegd tussen het tweede en derde lid dat bepaalt dat de Vlaamse Regering voor beschermd en geïnventariseerd erfgoed afwijkingen kan toestaan met betrekking tot de minimale energetische prestaties. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden voor deze afwijkingen en de aard van de afwijkingen.

## **Artikel 19**

Dit artikel wijzigt artikel 3.56, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat bepaalt van wie persoonsgegevens worden verwerkt om de voorwaarden en vereisten in verband met het kotlabel. Aan deze paragraaf wordt een achtste punt toegevoegd, zodat ook de persoonsgegevens van syndici kunnen worden verwerkt.

## **Artikel 20**

Dit artikel wijzigt artikel 4.1/1 VCW op meerdere punten. In het eerste lid worden de betaalbare studentenkamer en de geconventioneerde huurwoning geschrapt, zodat dit lid enkel nog de herinvesteringsplicht voor sociale huurwoningen regelt en van toepassing blijft op de brede groep entiteiten (initiatiefnemer, vermeld in artikel 4.13 VCW).

In een nieuw tweede lid wordt de herinvesteringsplicht voor geconventioneerde huurwoningen en betaalbare studentenkamers vastgelegd, die uitsluitend geldt voor woonmaatschappijen en de VMSW.

Deze aanpassing zorgt voor een duidelijke afbakening van de herinvesteringsplicht per type woning en betrokken entiteit.

In het huidige tweede en derde lid, die door de invoeging van een nieuw lid, worden hernummerd tot respectievelijk het derde en vierde lid, zijn enkele juridisch-technische aanpassingen nodig om ze in lijn te brengen met de twee voorgaande leden.

## **Artikel 21**

Dit artikel wijzigt artikel 4.2, §1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Met de wijziging wordt geëxpliciteerd dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die de Vlaamse Regering vaststelt, ook van toepassing zijn op betaalbare studentenkamers.

## **Artikel 22**

Dit artikel wijzigt artikel 4.46/1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De bijdragen, vermeld in ontworpen artikel 2.23, §3, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dragen bij in de financiering van het Solidariseringsfonds (zie artikel 7).

## **Artikel 23**

Aan artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een lid toegevoegd. Hierin wordt bepaald dat iedere woonmaatschappij uiterlijk vanaf 31 december 2030 over een patrimonium van minstens 150 ingehuurde woningen beschikt of over een patrimonium dat minstens 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.

Het inhuren van woningen op de private huurmarkt wordt als een noodzakelijke activiteit beschouwd om de nieuwe langetermijndoelstelling te kunnen verwezenlijken. Deze minimale doelstelling wordt opgelegd om ervoor te zorgen dat woonmaatschappijen voldoende kennis en expertise opbouwen en behouden inzake het inhuren van woningen op de private markt. Het inhuren van woningen biedt immers bijkomende opportuniteiten in de snelheid waarmee aanbodcreatie en eventuele verhuisbewegingen bij ingrijpende renovaties kunnen worden gerealiseerd.

## **Artikel 24**

In artikel 5.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven.

## **Artikel 25**

In artikel 5.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven.

## **Artikel 26**

In artikel 5.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven.

**Artikel 27**

In artikel 5.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de verwijzing naar artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven.

**Artikel 28**

Middels dit artikel wordt boek 5, deel 2, titel 8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven. In de nieuwe BSO-periode zal er immers niet langer gebruik kunnen worden gemaakt van woonbeleidsconvenanten.

**Artikel 29**

Middels dit artikel wordt artikel 5.52 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 opgeheven (zie artikel 28).

**Artikel 30**

Dit artikel vervangt het eerste lid van artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex wonen van 2021, om het mogelijk te maken dat meerdere private initiatiefnemers een gezamenlijke subsidieaanvraag indienen onder de voorwaarden die door de Vlaamse Regering worden vastgesteld. Artikel 5.47/3, §1, negende lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, biedt reeds de mogelijkheid aan twee private initiatiefnemers om samen één subsidieaanvraag in te dienen op voorwaarde dat een private initiatiefnemer de sociale huurwoningen en de andere private initiatiefnemer de geconventioneerde huurwoningen realiseert en verhuurt en dat de twee private initiatiefnemers verbonden vennootschappen als vermeld in artikel 1:20, 1°, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, zijn. Artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt met andere woorden aangepast om de discrepantie tussen het decreet en haar uitvoeringsbesluit weg te werken.

**Artikel 31**

Dit artikel voegt in boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw deel 3/1 in, getiteld "Subsidie voor noodwoningen".

**Artikel 32**

Dit artikel voegt in het nieuw ingevoegde deel 3/1 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.57/1 in. Het bepaalt dat de Vlaamse Regering een subsidie kan verlenen aan een lokaal bestuur 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 regeling van de verdere modaliteiten wordt aan de Vlaamse Regering gedelegeerd (subsidievoorwaarden, samenstelling of bedrag van de subsidie, aanvraag-, beoordelings- en toekenningsprocedure en de uitbetaling, de verantwoording en welke kosten in aanmerking komen, het toezicht op de aanwending, het eventuele sanctiemechanisme en de maatregelen en de indicatoren voor de evaluatie). Het subsidiekader zal conform artikel 76/1, §2 van Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 worden geëvalueerd.

**Artikel 33**

Dit artikel corrigeert een verwijzing in artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Artikel 34**

Dit artikel vervangt de bijlage van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

**Artikel 35**

Dit artikel vervangt artikel 210 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Dit artikel regelt de decretale overdracht van rechten die de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen, thans de woonmaatschappijen, hebben op sociale woningen die de afgelopen jaren werden overgedragen aan particulieren. Het gaat onder meer om rechten op sociale koopwoningen en om rechten op sociale huurwoningen die aan de zittende huurder zijn verkocht.

Door de hervorming van het sociaal woonlandschap bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, vormen alle SHM's en SVK's sinds eind juni 2023 één woonactor: de woonmaatschappij. De woonmaatschappijen zijn de rechtsopvolgers van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, en hebben intussen alle rechten en verplichtingen van deze voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren verworven. Elke woonmaatschappij opereert in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering werd vastgesteld. De woonmaatschappij fungeert binnen dit werkingsgebied als enig aanspreekpunt voor de sociale (kandidaat-)huurder en koper. Omdat de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren geen duidelijk afgebakend werkingsgebied kenden, kwamen in het kader van de herstructurering van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren naar woonmaatschappijen, bij woonmaatschappijen ook (rechten op) woningen terecht die buiten hun huidig werkingsgebied vallen.

Overeenkomstig artikel 4.38, §4 Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten de woonmaatschappijen zo snel mogelijk, en uiterlijk tegen 1 januari 2028, alle rechten van onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting binnen hun werkingsgebied verwerven van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen. Die overdracht dient, volgens de decretaal bepaalde cascade, in eerste instantie te gebeuren door middel van een vennootschapsrechtelijke herstructurering. Verder moeten de woonmaatschappijen overeenkomstig artikel 4.38, §5 Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook de rechten overnemen met betrekking tot de onroerende goederen die in hun werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

De voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen, thans de woonmaatschappijen, bezitten evenwel niet enkel rechten op onroerende goederen die thans geschikt zijn voor sociale huisvesting. Zij bezitten ook rechten op sociale woningen die zij, in de uitvoering van hun decretale opdrachten, hebben verkocht aan particulieren. Het gaat daarbij onder meer over een recht van wederinkoop, het recht op schadevergoeding bij onwettige vervreemding zoals thans voorzien in artikel 5.92 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voormalig artikel 84 Vlaamse Wooncode) en conventioneel bedongen voorkooppochten. Zowel het recht van wederinkoop, het recht op schadevergoeding bij onwettige vervreemding en de voorkooppochten zijn waarborgen in hoofde van de woonmaatschappijen. Deze rechten dienen het algemeen belang en hebben als doel om misbruiken te voorkomen en het sociaal woonpatrimonium te beschermen.

Het is noodzakelijk dat de rechten op sociale woningen toekomen aan de woonmaatschappij die bevoegd is voor het werkingsgebied waarin het betrokken onroerend goed ligt. Enkel deze woonmaatschappij kan immers nuttig het voorkoopprecht of recht van wederinkoop uitoefenen, aangezien de andere woonmaatschappijen in dat werkingsgebied geen activiteiten mogen uitoefenen overeenkomstig artikel 4.38, §2 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ook voor het recht op schadevergoeding bij onwettige vervreemding is het wenselijk dat dit recht toekomt aan de woonmaatschappij die bevoegd is voor het werkingsgebied waarin het betrokken onroerend goed ligt. De onwettige vervreemding van de

sociale woning impliceert immers een onterechte vermindering van het sociaal woonpatrimonium binnen dat werkingsgebied, waardoor het ook aan die woonmaatschappij moet toekomen om de inkomsten uit de schadevergoeding aan te wenden voor de verdere realisatie van het sociaal woonbeleid in dat werkingsgebied.

De rechtssituatie van de particulieren die een sociale woning aankochten, verandert niet door de overdracht van de rechten van de niet-bevoegde woonmaatschappij aan de woonmaatschappij die wel bevoegd is voor dat werkingsgebied. De betrokken verplichtingen bestonden immers al in hoofde van deze particulieren, enkel de identiteit van hun wederpartij wordt gewijzigd. De nieuwe wederpartij zal daarenboven, als woonmaatschappij, hetzelfde doel nastreven als de vorige wederpartij en ook aan dezelfde wettelijke verplichtingen zijn gebonden.

Een decretale overdracht van rechtswege dringt zich op omdat andere, conventionele wijzen van overdracht van dergelijke rechten op sociale woningen veel onnodige formaliteiten en kosten met zich mee zouden brengen. Daarnaast is er door de sociale huisvestingsmaatschappijen geen systematisch overzicht bewaard van de conventioneel bedongen voorkeupsrechten, wat een conventionele overdracht tussen woonmaatschappijen ernstig zou bemoeilijken. De decretale overdracht garandeert de globale overdracht van alle betrokken rechten en bevordert de rechtszekerheid. Zo zal het bij de verkoop van een voormalige sociale woning eenvoudig zijn voor de instrumenterende notaris om de rechtsopvolger van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappij te identificeren. Dit zal immers in elk geval de voor dat werkingsgebied bevoegde woonmaatschappij zijn.

### **Artikel 36**

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit decreet. De bepalingen met betrekking tot het BSO treden in werking op 1 januari 2026.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

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

Melissa DEPRAETERE