

Omzendbrief OMG 2026/2

Omzendbrief over de opmaak van een overeenkomst
in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO)
2026-2042
Aan de lokale besturen en woonmaatschappijen

Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat,
Toerisme en Jeugd
Markiesstraat 1, 1000 BRUSSEL
T 1700
lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be

29 mei 2026

Betreft: opmaak van een overeenkomst in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042.

Geacht college van burgemeester en schepenen,
Geachte directeur van een woonmaatschappij,

Op 1 januari 2026 startte het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042. Volgens artikel 2.31, §2, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) is iedere gemeente met een BSO verplicht om een overeenkomst te sluiten met de woonmaatschappij die erkend is voor haar grondgebied, over de realisatie van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. De woonmaatschappij bezorgt de overeenkomsten uiterlijk op 1 december 2026 aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, conform artikel 2.5/1, §5, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In deze omzendbrief vindt u informatie, richtlijnen en een modelovereenkomst waarmee u een dergelijke overeenkomst kunt opmaken.

De decreetgever wijst lokale besturen aan als de regisseur van het lokale woonbeleid en woonmaatschappijen als bevoorrechte uitvoerder van het Vlaamse woonbeleid voor de realisatie van het sociale woonaanbod. De overeenkomst tussen de woonmaatschappij en het lokale bestuur is een essentiële schakel om het lokale BSO 2026-2042 efficiënt te realiseren en zo beide decretale opdrachten waar te maken. De overeenkomst biedt ook de ruimte om eigen accenten te leggen en rekening te houden met de lokale context. Ze kan twee vormen aannemen:

1. tweepartijenovereenkomst: overeenkomst tussen een woonmaatschappij en één gemeente;
2. driepartijenovereenkomst: overeenkomst tussen een woonmaatschappij en minstens twee gemeenten uit haar werkingsgebied als die gemeenten hun BSO onderling willen herverdelen (zie artikel 2.5/1, §3 en §4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW)). De driepartijenovereenkomst treedt pas in werking na bekrachtiging door de Vlaamse Regering als derde partij.

Het is raadzaam dat de lokale besturen, voor zover dat nog niet gebeurd is, zo snel mogelijk in gesprek gaan met de woonmaatschappij in hun gemeente over de opmaak van de overeenkomst. Deze omzendbrief heeft als doel om lokale besturen en woonmaatschappijen te ondersteunen bij de opmaak van de overeenkomsten.

De overeenkomst moet uiterlijk op 1 december 2026 aan het agentschap Wonen in Vlaanderen worden bezorgd en mag een eerste strategische oefening omvatten, gebaseerd op de decretale verplichtingen. Het doel van deze overeenkomsten is het bepalen van een duidelijke toekomststrategie voor de realisatie van het BSO, waarin nog niet alle toekomstige beslissingen moeten vaststaan. Een uitgebreidere oefening, waarbij bijvoorbeeld de lokale woonbehoefte verder in detail wordt onderzocht in functie van de woningtypologie per project, kan op een later tijdstip gebeuren ter voorbereiding van een herziening van de overeenkomst. De nodige instrumenten die zullen worden ingezet moeten nog niet in uitvoering zijn.

1. Algemene richtlijnen voor de opmaak van de overeenkomst

Iedere gemeente sluit een overeenkomst met de woonmaatschappij over de realisatie van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. Artikel 2.5/1, §3 en §4, van het BVCW geeft aan wat een overeenkomst tussen de gemeente en de woonmaatschappij waartoe ze behoort, minstens moet bevatten:

1° het aantal sociale huurwoningen van het **gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen**, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° een **strategie** om minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad:

- a) bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, met een onderscheid tussen de woningen die ingehuurd worden op de private markt, en de woningen die in eigendom van de woonmaatschappij verworven of verwezenlijkt zullen worden;
- b) sociale huurwoningen te renoveren;

3° een **overzicht van de beschikbare onroerende goederen en van de instrumenten** die worden aangewend om het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen te realiseren.

Het overzicht van onroerende goederen brengt bestaande en potentiële gronden en panden in kaart die kunnen worden ingezet voor bijkomend sociaal woonaanbod. Dat overzicht bestaat minstens uit een lijst van onroerende goederen van de woonmaatschappij en van Vlaamse besturen (artikel 1.3, §1, 60°, van de VCW). Het is aangewezen om ook een aanduiding op kaart te maken. U kunt makkelijk zelf een kaart opmaken en afdrukken via het Grootschalig Referentiebestand (Geopunt) of via uw eigen lokale kadastrale toepassing.

Het overzicht van instrumenten geeft aan via welke pistes sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

U kan volgende elementen opnemen in de overeenkomst:

- een overzicht van het aantal sociale huurwoningen dat vermoedelijk per legislatuur gerealiseerd kan worden, met opsplitsing nieuwbouw / vervangingsbouw + renovatie / transformatie;
- een overzicht van de projectlocaties nieuwbouw die al bekend zijn;

- een overzicht van de geplande doorverhuuractiviteiten;
- een overzicht van de locaties renovatie die al bekend zijn;
- een instrumentarium dat ingezet zal worden om transformaties of bijkomende, goedgelegen locaties te ontwikkelen als dat nodig is;

4° gemeenten die dat willen, kunnen een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt toevoegen. Dit is optioneel.

De gemeente moet het initiatief nemen om een overeenkomst op te maken. Artikel 2.5/1, §5, van het BVCW verduidelijkt dat de woonmaatschappij alle gesloten overeenkomsten binnen haar werkingsgebied bezorgt aan Wonen in Vlaanderen **uiterlijk op 1 december 2026**. Zo'n overeenkomst geldt in principe voor onbepaalde duur, maar kan bij het begin van een nieuwe lokale legislatuur worden herzien of verder geconcretiseerd. In dat geval moet de woonmaatschappij uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een lokale legislatuur de aangepaste overeenkomst bezorgen aan Wonen in Vlaanderen. De overeenkomst wordt geacht te zijn aangevuld met een kopie van de goedkeuring door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en schepenen, afhankelijk van de delegaties die de gemeenteraad aan het college heeft verleend. Bij twijfel wordt de beslissing bekrachtigd door de gemeenteraad.

In bijlage 1 bij deze omzendbrief vindt u een modelovereenkomst voor een tweepartijenovereenkomst en in bijlage 2 een modelovereenkomst voor een driepartijenovereenkomst. Om die overeenkomst verder invulling te geven op maat van de lokale context, kunt u de volgende structuur gebruiken. We geven daarbij richtinggevende vragen mee om u te helpen in dit proces.

Naast de opmaak van een verplichte overeenkomst in het kader van het nieuwe BSO moet iedere gemeente de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen berekenen (artikel 2.6 van de VCW). **Die gemeentelijke berekening van de gezamenlijke oppervlakte gebeurt uiterlijk op 31 oktober 2026 (of uiterlijk op 1 juli 2026 bij een verminderingaanvraag op de specifieke inhaalbeweging).** Iedere gemeente maakt daarvoor een actieprogramma op. U vindt daarover meer informatie op de webpagina van Wonen in Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/bs0-2026-2042>. Als uw gemeente een vermindering op de specifieke inhaalbeweging wenst aan te vragen, kan dat uiterlijk op 1 juli 2026. U vindt daarover meer informatie op de webpagina van Wonen in Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/bs0-2026-2042/hoe-kunt-u-een-vermindering-specifieke-inhaalbeweging-aanvragen>.

2. Gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en groepad (verplicht)

Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen is een minimale, bindende doelstelling die uiterlijk op 31 december 2042 gerealiseerd moet zijn. Bijlage 35 van het BVCW geeft het groepad weer voor de netto-aangroei van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Dat is opgedeeld in de reguliere inspanning en een eventuele specifieke inhaalbeweging (op basis van niet-gerealiseerde sociale huurwoningen uit het BSO 2009-2025), verdeeld over de volgende tussendoelen:

Gemeente	Totaal gemeentelijk objectief	Reguliere inspanning	Specifieke inhaalbeweging	Reguliere inspanning	Specifieke inhaalbeweging	Reguliere inspanning	Specifieke inhaalbeweging
----------	-------------------------------	----------------------	---------------------------	----------------------	---------------------------	----------------------	---------------------------

Het gaat om minimale tussendoelen. Die minimale tussendoelen moeten de basis vormen voor de overeenkomsten. Ze vormen ook de basis voor de driejaarlijkse voortgangstoetsen, waarbij Wonen in Vlaanderen nagaat in welke mate elke gemeente het groeipad volgt en welke inspanningen de gemeente daarvoor levert. De eerste voortgangstoets vindt plaats in 2028, waarbij de situatie op 31 december 2027 wordt geëvalueerd. Omdat de realisatie van sociaal woonaanbod niet altijd exact in de tijd is te plannen, is het sterk aangewezen om in de overeenkomst in een buffer te voorzien en bij vervangingsbouwprojecten ook rekening te houden met het feit dat het BSO een doelstelling voor netto-aangroei omvat. Zo brengt een vertraging in de planning de realisatie van de minimale doelen niet meteen in gevaar.

Bekijk grondig met de woonmaatschappij wat ervoor nodig is om de woningen tijdig geprogrammeerd te hebben in de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning in het Projectportaal van Wonen in Vlaanderen, zoals vermeld in de modelovereenkomst die is opgenomen als bijlage bij artikel 1, §2.

Om dit gemeentelijk objectief, maar ook de tussendoelen te bereiken, is een duidelijk plan nodig.

Een overeenkomst bevat minstens een strategie voor de realisatie van het gemeentelijk objectief. Die globale strategie wordt planmatig uitgevoerd, maar wordt ook regelmatig geëvalueerd (bijvoorbeeld tegen het einde van iedere lokale legislatuur) en bijgestuurd. Bijgevolg kan een strategie opgedeeld worden in:

- een kortetermijnplanning (2026-2030): deze planning is concreet en bevat minstens duidelijke uitspraken over projecten en streefcijfers binnen de huidige gemeentelijke legislatuur. Hierbij ligt de nadruk op beschikbare goed gelegen grondreserves, concrete projecten en instrumenten die snel inzetbaar zijn of al in ontwikkeling zijn;
- een middellangetermijnplanning (2031-2036): de middellangetermijnplanning richt zich op potentiële kansen voor de eerstvolgende legislatuur. Nieuwe pistes worden verkend die in de toekomst kunnen leiden tot extra mogelijkheden. Die worden uitgedrukt in streefdoelen. Als het nodig is, kan de middellangetermijnplanning herzien en bijgestuurd worden;
- een langetermijnplanning (2037-2042): de langetermijnplanning kijkt verder vooruit en vraagt om een blijvend engagement, zowel voor de inzet van instrumenten als voor de aanwijzing van locaties. De focus ligt op instrumenten die een langere doorlooptijd hebben of verder onderzoek vereisen, dat tijdig moet worden opgestart. Als dat nodig is, kan de langetermijnplanning herzien en bijgestuurd worden.

De planning moet minstens in overeenstemming zijn met het gemeentelijke groeipad. Bij de opmaak van een strategie moet ook rekening gehouden worden met de renovatieplanning voor het bestaande sociale woonaanbod, gelet op de capaciteit van de woonmaatschappij (zie ook punt 3).

3. De lokale woonbehoefte aan sociale huisvesting (optioneel)

Volgens het prestatiehandboek van de woonmaatschappijen is het van belang dat nieuwe woningen die gerealiseerd worden, altijd een afspiegeling zijn van de wachtlijst. Woonmaatschappijen die daarover beschikken, kunnen in een bijlage bij de overeenkomst een eerste overzicht toevoegen van de gewenste typologie van bijkomend sociaal woonaanbod in functie van de lokale noden. Dat is een optioneel onderdeel en geen verplicht onderdeel van de overeenkomst.

U kunt daarbij gebruikmaken van de rapporten sociale huur die Wonen in Vlaanderen aanbiedt, en van de informatie over de kenmerken van kandidaat-huurders op de wachtlijst en bewonerskenmerken van huidige huurders in de gemeente. De woonmaatschappij beschikt ook over recente en gedetailleerde gegevens over welke gezinstypes er op de wachtlijst staan.

4. Renovatie van sociaal patrimonium (verplicht)

De realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod hangt in zekere mate ook af van de renovatie- en vervangingsbouwnoden van de bestaande sociale huurwoningen in uw gemeente. De woonmaatschappij maakt daarvoor een renovatieplanning op. Ook dit aspect van de werking van de woonmaatschappij vraagt (dezelfde) bouwtechnische capaciteit. Bovendien zorgen de renovaties in veel gevallen voor grote verhuisbewegingen van sociale huurders en een zekere leegstand. Vooral de verhuisbewegingen zijn complex om te plannen en worden in de praktijk meestal afgestemd op de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod om leegstand maximaal te vermijden. Het is dus belangrijk dat u bij de planning van het bijkomend sociaal woonaanbod rekening houdt met die renovatienoden en de complexiteit die ze met zich meebrengen voor de woonmaatschappij. Bovendien speelt diezelfde problematiek ook in de andere gemeenten waarin de woonmaatschappij eventueel actief is. Zo kan het nodig zijn om voor bepaalde tussentijdse doelen meer in te zetten op bijkomend sociaal woonaanbod via inhuuractiviteiten.

Bij de opmaak van een overeenkomst moet u daarom rekening houden met de renovatieopdracht. Ze vormt een verplicht onderdeel van de strategie in de overeenkomst. We bevelen aan om deze oefening al zo grondig mogelijk te laten voorbereiden door de woonmaatschappij op basis van de renovatieplanner van Wonen in Vlaanderen. Het is belangrijk om de renovatieopdracht concreet in de tijd te plannen om langdurige leegstand te vermijden. Daarbij is het mogelijk dat die renovatieplanning vanaf de volgende legislatuur gebeurt op basis van de planning die op het moment van de opmaak van de overeenkomst bekend is.

Als de woonmaatschappij in uw gemeente een groot aantal renovaties heeft gepland, raden we aan om te bekijken of er mogelijkheden zijn om sneller nieuw aanbod te realiseren via doorverhuuractiviteiten, modulair bouwen of de constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)-procedure. De woonmaatschappij zal ook tijdelijk versterking kunnen inzetten voor projectleiders via de expertisepool, die Initia zal realiseren tegen begin 2027.

In de nulmeting van het nieuwe BSO 2026-2042 worden onder andere frictieleegstand en structurele leegstand (bijvoorbeeld in het kader van grondige renovatie) meegeteld. Dat betekent dat als die woningen na renovatie opnieuw verhuurd worden, ze niet zullen meetellen in de netto-aangroei van het BSO.

5. Transformatieprojecten (bijvoorbeeld verdichting en optopping) (verplicht)

Voor de realisatie van sociale woningen raden we u aan om prioritair in te zetten op de transformatie van het bestaande sociale patrimonium op goed gelegen locaties. De renovatieopgave dient daarbij als hefboom voor een structurele transformatie, met creatie van bijkomende woongelegenheden. Die transformatie vertrekt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, zet in op verdichten via ruimte-efficiënte (invulbouw, aanbouw, optoppen, opdelen enzovoort), compacte woningtypes en draagt bij aan de versterking van de leefomgevingskwaliteit en de bouwshift.

Welk sociaal patrimonium is goed gelegen en heeft een duidelijke renovatieopgave? Welke koppelkansen voor transformatie zijn aanwezig, bijvoorbeeld via investeringen in waterhuishouding, mobiliteit, infrastructuur, die transformatie kunnen versterken of versnellen? Welke ruimtelijke strategieën maken verdichting mogelijk, en met welke instrumenten kan die effectief worden gerealiseerd?

Bekijk samen met de woonmaatschappij welke transformaties met bijkomend woonaanbod mogelijk zijn binnen de renovatie van bestaand sociaal patrimonium. Het BSO is een doelstelling voor de netto-aangroei. Houd daar rekening mee bij de planning van vervangingsbouwprojecten.

6. Bestaande projectlocaties ontwikkelen en nieuwe projectlocaties creëren (verplicht)

Een overeenkomst moet een overzicht van onroerende goederen bevatten, die potentieel kunnen worden aangewend voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. We raden u aan om in deze oefening na te gaan welke (potentiële) projectlocaties in de gemeente goed gelegen zijn en in aanmerking komen, en na te gaan over welke projectlocaties de woonmaatschappij beschikt. Dat kan ook over locaties gaan die bijkomend worden voorzien van de nodige voorzieningen en bijgevolg goed gelegen gemaakt worden. Ook locaties van overige eigenaars, zoals Vlaamse besturen of private actoren, waar een sociaal woonproject kan of zal gerealiseerd worden, kunnen deel uitmaken van dit overzicht.

Welke locaties in uw gemeente komen in aanmerking voor een sociaal of gemengd woonproject? Welke gronden heeft de woonmaatschappij ter beschikking? Hoe zal uw gemeente projectlocaties voor sociale huurwoningen helpen creëren? Welke gronden moeten volgens uw gemeente nog verworven worden door de woonmaatschappij (al dan niet in volledige eigendom)? In welke verschillende instrumenten wordt daarvoor voorzien (bijvoorbeeld reguliere aankoop, recht van voorkoop, onteigening)?

U vindt een uitgebreid overzicht met instrumenten in bijlage 3 bij deze omzendbrief. Dat overzicht van instrumenten kan de oefening om (potentiële) projectlocaties in te zetten voor bijkomend sociaal woonaanbod mee ondersteunen en verder concretiseren.

7. Partners en instrumenten (verplicht)

Er bestaan verschillende instrumenten om private actoren te betrekken bij de realisatie van sociale huurwoningen (bijvoorbeeld via de CBO-procedure). We raden u aan om een zo concreet mogelijke invulling te geven aan ieder instrument dat u wilt inzetten. In bijlage 3 bij deze omzendbrief vindt u een uitgebreid overzicht van instrumenten, die u kunt inzetten voor de realisatie van het BSO, zoals de doorverhuuractiviteiten (zie verder).

Welke instrumenten wilt u inzetten om het bindend sociaal objectief (BSO) te bereiken? Hoe wilt u die instrumenten inzetten?

8. Doorverhuuractiviteiten (= voormalige socialeverhuurkantoor-activiteiten (SVK-activiteiten) (particuliere huurwoningen inhuren om ze door te verhuren aan de sociale doelgroep) (verplicht)

Het inhuren van woningen is een belangrijk instrument om snel nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. De mogelijkheden daarvoor zijn onder meer afhankelijk van externe factoren, zoals de omvang en de aard van de lokale huurmarkt. Maar ook de mate waarin de woonmaatschappij zelf woningen kan bouwen of verwerven in uw gemeente speelt daarin een rol. Bijlage 3 bij deze omzendbrief bevat instrumenten, waaronder de doorverhuuractiviteiten, die u kunt inzetten voor de realisatie van het BSO.

Hoe wilt u samen met de woonmaatschappij inzetten op doorverhuuractiviteiten? Welke doelstellingen worden vooropgesteld en welke rol spelen de gemeente en de woonmaatschappij daarin? Op welke manier kan het lokaal bestuur de activiteiten van de woonmaatschappij faciliteren, ondersteunen en versterken (bijvoorbeeld prospecties, communicatie- en promotiecampagnes via gemeentelijke kanalen, ondersteuning bij ontzorging van eigenaars)

Hans BONTE

Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd