

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- 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
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

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

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

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

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

enkel voor woonmaatschappijen en VMSW, niet voor lokale besturen of autonome gemeentebedrijven.

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

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

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

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

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

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

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

Het JoKER-advies werd ontvangen op 16 april 2025.

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

Het begrotingsakkoord werd verleend op 12 september 2025.

De Vlaamse Regering keurde het ontwerp van decreet op 12 september 2025 principieel goed (VR 2025 1209 DOC.0808/2).

Op 17 oktober heeft de Raad van State advies nr. 78.228/3 uitgebracht over het ontwerp van decreet. Voor een bespreking hiervan, zie memorie van toelichting.

Daarnaast worden er nog een aantal technische wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van decreet dat op 12 september 2025 principieel werd goedgekeurd:

- Er wordt verduidelijkt dat de sociale huurwoningen uit de specifieke inhaalbeweging die worden vrijgesteld conform de procedure vermeld in artikel 2.32, §2, terecht komen in de enveloppe die de Vlaamse Regering voorziet voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijke objectief. Het is immers niet de bedoeling om afbreuk te doen aan de doelstelling om het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden met 50.000 sociale huurwoningen (zie artikel 7).
- Om geen verkeerde verwachtingen te scheppen wordt de formulering voor de opmaak van een driepartijenovereenkomst scherp gesteld. Hiermee wordt expliciet vastgelegd dat de verantwoordelijkheid en het initiatief voor het opstellen van de overeenkomst primair bij de gemeente(n) berust(en). Op die manier is er geen verschil tussen de opmaak van de overeenkomst vermeld in artikel 2.31, §2, vierde lid en artikel 2.31, §3, eerste lid. Dit laat onverlet dat de woonmaatschappij desgewenst het voortouw kan nemen (zie artikel 14).
- Gemeenten die van het agentschap bericht hebben ontvangen dat zij hun bindend sociaal objectief 2008-2025 hebben behaald, krijgen geen specifieke inhaalbeweging opgelegd in de nieuwe langetermijndoelstelling. Als referentiepunt voor de specifieke inhaalbeweging wordt immers uitgegaan van de stand op 31 december 2025, wat voor verwarring kan zorgen. Gemeenten, die hun BSO 2008-2025 reeds hebben bereikt, maar op 31 december 2025 zijn gezakt in hun sociaal woonaanbod (door bijvoorbeeld sloop- en vervangingsbouwprojecten) zouden zonder deze verduidelijking onterecht een specifieke inhaalbeweging toegekend krijgen (zie artikel 15).
- In de inleidende zin van artikel 2.32, §2, eerste lid wordt de deadline voor de vrijstellingsaanvraag voor de specifieke inhaalbeweging verlaagd. Daarnaast worden er twee verduidelijkingen aangebracht in artikel 2.32, §2, eerste lid, 2°. Zo werd bij het overnemen van de huidige bepaling onvoldoende verduidelijkt dat het aantal sociale huurwoningen jaarlijks wordt benaderd en verder wordt er geen rekening gehouden met de huidige specifieke inhaalbeweging, maar net met de specifieke inhaalbeweging die wordt toegekend in de nieuwe BSO-periode (zie artikel 15).

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Zie algemene toelichting, vervat in de memorie van toelichting.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Voor een artikelsgewijze toelichting, zie de memorie van toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgetten voor noodwoningen zijn momenteel reeds voorzien in de begroting op begrotingsartikel QF0-1QDB2RA-WT (11 mio euro per jaarlijkse projectoproep). Wel houdt het

voorstel in om af te stappen van de methode van een jaarlijkse projectoproep, en te werken via een reglementair subsidiestelsel.

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

De nodige budgetten voor het BSO in de periode tot en met 2029 worden volledig opgevangen binnen de voor deze legislatuur afgesproken kredieten. Wat dat betreft, wordt in het kader van het beleidstraject rond rationalisatie van de financiering van de sector een aanpassing voorbereid die de meerkost tijdens deze legislatuur moet opvangen en die de toekomstige kosten onder controle moet brengen.

B. ESR-TOETS

n.v.t.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

n.v.t.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

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

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

4. VERDER TRAJECT

Na de definitieve goedkeuring van het ontwerp van decreet wordt het ontwerp van decreet ingediend bij het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te hechten aan het bijgaande 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 en de bijhorende memorie van toelichting;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten voornoemd ontwerp van decreet en de bijhorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Melissa DEPRAETERE