

Mededeling aan de Vlaamse Regering

Betreft: Conceptnota 'BSO en de rationalisering van de financiering van sociale huur'

1 SITUERING

BELEIDSINTENTIES

Deze conceptnota vloeit voort uit het volgende beleidsvoornemen uit het regeerakkoord 2024-2029:

- *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. Dit alles wordt tripartiet vastgelegd in en opgevolgd met bindende afspraken tussen de lokale besturen, de woonmaatschappijen en Vlaanderen. Lokale besturen die het slechtst scoren (de zogenaamde 2b-gemeenten) zullen een financiële bijdrage moeten leveren tot de huurpremie.*
- *We blijven inzetten op een bijkomend aanbod van kwalitatieve sociale huurwoningen en op de renovatie van het sociaal patrimonium. **We rationaliseren daarvoor de financiering** van de woonmaatschappijen door het integreren van de SHM- en SVK-financiering. We verhogen zo de transparantie van het financieringssysteem en waken bij dat alles over de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappijen. **We zorgen voor een eengemaakte huurprijsberekening** binnen de sociale huur, die de bestaande betaalbaarheid van de sociale huur waarborgt. We houden deze bestuursperiode de leningsmachtiging voor nieuwbouw en renovatie van sociale woningen op. We hanteren een hoog ambitieniveau en zorgen daarbij concreet voor voldoende budget om de opwaartse trend qua investeringen verder door te zetten. We voorzien jaarlijks in een leningsmachtiging van 1 miljard euro, aan te vullen met 1 miljard euro overdracht uit 2024. We reserveren in totaal derhalve 6 miljard euro deze bestuursperiode.*
- *We werken een systeem uit dat de inactiviteitsval tegengaat. Voor sociale huurders met arbeidspotentieel die weigeren te werken verhogen we na twee jaar de sociale huurprijs tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. De woonmaatschappij kan daar gemotiveerd van afwijken omwille van billijkheidsredenen. Het gaat louter om sociale huurders die kunnen werken, maar ervoor opteren om dat niet te doen. We voorzien een extra stimulans om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een voorrangregel bij de toewijzing van sociale huurwoningen voor werkenden.*

De beleidsnota Wonen vermeldt daarover:

- M.b.t. het BSO:

*Het huidige 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.*

- M.b.t. de eengemaakte huurprijsberekening:

Met de oprichting van de woonmaatschappijen in 2023 werden de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, elk met hun eigen methoden voor huurprijsberekening en subsidiëring, samengevoegd. Voor een woning in eigendom van de woonmaatschappij betaalt de huurder de marktwaarde, verminderd met een sociale korting op basis van onder meer het inkomen en de gezinslast. Voor een ingehuurde woning betaalt de huurder een huurprijs die doorgaans lager ligt dan de marktwaarde, verminderd met een huursubsidie als hij aan de voorwaarden voldoet. Hoewel in beide gevallen het risico op betaalbaarheidsproblemen significant wordt gereduceerd, zullen huishoudens met een gelijkwaardig socio-economisch profiel voor eenzelfde woning een hogere of lagere huurprijs betalen, naargelang de woning in eigendom is van de woonmaatschappij of erdoor werd ingehuurd. Dat onderscheid is niet verantwoordbaar vanuit de doelstelling van een gelijke behandeling van alle sociale huurders.

In september 2023 werd al een eerste stap gezet naar een meer gelijkwaardige tegemoetkoming. Zo werd vanaf 1 januari 2024 de huursubsidie voor huurders in een ingehuurde woning verhoogd met 26% en werd de sociale korting voor woningen uit het eigen patrimonium verlaagd met 2%.

Deze legislatuur zorg ik voor een eengemaakte huurprijsberekening voor zowel eigen woningen als ingehuurde woningen. Het statuut van de woning heeft daarbij geen impact meer op de hoogte van de huurprijs. Ik neem de huurprijsberekening, zoals die momenteel wordt toegepast voor de eigen woningen, als uitgangspunt, maar ik evalueer de verschillende parameters die onderdeel vormen van de berekeningswijze. Daarbij houd ik steeds rekening met de budgettaire mogelijkheden, de impact op het betaalbaarheidsrisico en de gevolgen voor de woonmaatschappijen.”

- M.b.t. de rationalisering van de financiering:

Rekening houdend met de aanpassingen aan de sociale huurprijsberekening (zoals hierboven vermeld) die een impact kunnen hebben op de belangrijkste inkomstenstroom van de woonmaatschappijen, de huurinkomsten, zal ik vormgeven aan een geïntegreerd financieringssysteem. Ik wil hiermee de woonmaatschappijen financiële ruimte geven om hun kerntaken uit te voeren, in het bijzonder de grote uitdagingen voor de renovatie en uitbreiding van het woningaanbod.

De optimalisaties in het financieringsmodel situeren zich op het vlak van rendabiliteit van de woonmaatschappij, meer ondersteuning van woonmaatschappijen bij de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van sociale woonprojecten, efficiëntiewinsten die worden geboekt door de samenvoeging van de SVK- en SHM-activiteit, de nieuwe toewijzingsregels die het niet langer logisch maken om een onderscheid te maken tussen begeleidingskosten van huurders in eigendoms- en inhuurwoningen, de rapportering van de doorverhuuractiviteit, een eventueel aangepast financieringsplafond of -systeem voor geïsoleerd gelegen of moeilijk renoveerbare woningen.

- M.b.t. het versterken van sociale huurders op de arbeidsmarkt:

Door sociale huurders te ondersteunen met gerichte begeleiding en opleiding, kunnen zij hun vaardigheden ontwikkelen en hun kansen op de arbeidsmarkt vergroten. Bij de zoektocht naar een geschikte job staan (kandidaat-) sociale huurders er niet alleen voor. Net als andere burgers kunnen zij beroep doen op ondersteuning door de VDAB. Sociale huurders met arbeidspotentieel moeten nu al ingeschreven zijn bij de VDAB. Die inschrijvingsplicht bij VDAB breiden we uit naar niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel. Voor sociale huurders wordt werkbereidheid gekoppeld aan de inschrijving bij VDAB. Indien er een gepast traject naar werk voor hen aanwezig is bij de VDAB worden zij verwacht actief deel te nemen aan dit traject. Dit om samen te bouwen aan een inclusieve en dynamische samenleving, maar ook in functie van economische zelfstandigheid, maatschappelijke participatie en sociale mobiliteit. Door middel van het propellermodel kan de VDAB de afstand van sociale huurders tot de arbeidsmarkt in kaart brengen. Waar mogelijk werken we gedetecteerde drempels weg en voorzien we begeleiding op maat naar werk. Verder maak ik werk van een bijkomende stimulans om niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel aan te moedigen deel te nemen aan de arbeidsmarkt. Daarnaast neem ik maatregelen om voor huurders met arbeidspotentieel die aanhoudend weigeren in te gaan op het traject voorgesteld door de VDAB de sociale huurprijs te verhogen tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Die huurprijsverhoging is een laatste stap. Deze gaat pas in na 2 jaar, inclusief het volgen van de controleprocedures op de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt bij de VDAB. Omwille van billijkheidsredenen, zal een woonmaatschappij gemotiveerd kunnen afwijken. Met deze maatregel willen we de inactiviteitsval tegengaan. Deze aanpassingen vereisen een intensieve samenwerking tussen de beleidsvelden wonen en werk en het uitwisselen van gegevens tussen diverse actoren. Deze 25 maatregelen zullen dan ook worden uitgewerkt in nauw overleg met mijn collegaminister van Werk en met het nodige respect voor de regels inzake gegevensbescherming.

ALGEMENE PRINCIPES VAN HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF (BSO)

Momenteel loopt er een langetermijndoelstelling voor sociale woningbouw in de vorm van een Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor de periode van 1 september 2009 tot en met 31 december 2025 waarbij er in Vlaanderen 50.000 bijkomende sociale huurwoningen moeten gerealiseerd worden. Het huidige BSO startte in 2009 met 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels tegen 31/12/2020. In 2011 werd het gewestelijk objectief sociale huur opgetrokken naar 43.440 eenheden en het objectief sociale koop naar 21.170 eenheden omwille van de beleidskeuze om Vlabinvest-woningen te laten meetellen voor het BSO. In mei 2013 werd het gewestelijk objectief sociale huur verlengd tot 31/12/2023. In 2016 werd het gewestelijk objectief sociale huur opgetrokken naar 50.000 eenheden, werd de streefdatum verlengd tot 31/12/2025 en werd het objectief voor sociale koop en kavels afgeschaft. Op het moment van de voorlopige nulmeting (situatie 31/12/2023) waren 33.778 van de 50.000 eenheden gerealiseerd.

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.

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, de SERV verwacht een toename van 433.000 huishoudens tegen 2050. Ook het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 wil deze

groei van huishoudens opvangen met 450.000 bijkomende woningen tegen 2050. In de Taskforce Wonen-Ruimte wordt dit aantal als een ruimtelijk haalbaar doel gezien.

Uit talrijke onderzoeken van het Steunpunt Wonen blijkt dat er nog steeds een hoge nood is aan sociaal woonaanbod. Er zijn op dit moment 199.085 unieke kandidaat-huurders ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale huurwoning bij een woonmaatschappij.

Rekening houdend met de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke haalbaarheid en de wachtlijst van kandidaat-huurders wordt voorgesteld om een nieuw Bindend Sociaal Objectief van 50.000 te voorzien tegen 2042. Dit nieuw BSO kan worden opgeschaald tot 56.000 woningen, waarvan 45.000 verplicht en 11.000 vrijwillig saldo, tegen 2042. Hierbij wordt de nodige financiering voorzien en wordt tevens rekening gehouden met de nodige budgetten voor de renovatie-uitdagingen van de woonmaatschappijen.

Om de realisatiegraad voor het nieuwe BSO te verhogen, sturen we bij met 3 bijkomende initiatieven:

- Het niet-gerealiseerd aantal woningen uit het huidig gemeentelijk BSO wordt toegevoegd aan het verplicht aandeel voor de gemeenten. Zo wordt het verplicht aandeel 45.000 woningen ten opzichte van 35.000 in het huidige BSO.
- De financiering voor de woonmaatschappijen wordt aantrekkelijker om het bouwritme te verhogen.
- Er wordt een bijdrage gevraagd aan gemeenten die onvoldoende inspanningen halen om het BSO te halen.

Dit gewestelijk bindend sociaal objectief bestaat uit 2 onderdelen:

1. Een verplicht bindend sociaal objectief per gemeente van 45.000 woningen
2. Een vrijwillig saldo van 5.000 woningen, opschaalbaar tot 11.000 woningen, op basis van de voorlopige nulmeting, voor gemeenten die meer sociale huurwoningen wensen te realiseren dan hun verplicht bindend sociaal objectief

Het verplicht bindend sociaal objectief per gemeente wordt door de Vlaamse Regering als volgt samengesteld:

1. **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. **Deze stap is goed voor in totaal 9.450 woningen op basis van de voorlopige nulmeting.**
2. 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. **Deze stap is goed voor in totaal 21.594 woningen op basis van de voorlopige nulmeting.**

3. 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. **Deze stap is goed voor in totaal 33.803 woningen.**
4. In een vierde stap belonen we historische inspanningen door 2 soorten vrijstellingen te voorzien:
 - a. 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. Dit gaat om een totaal van 8.649 woningen dat in mindering wordt gebracht op basis van de voorlopige nulmeting.
 - b. Gemeenten die minstens een aandeel van 9% sociale huurwoningen hebben, dienen dit aan te houden rekening houdend met bevolkingsprognoses. Dit gaat om een totaal van ongeveer 11.197 woningen dat in mindering kan worden gebracht.

Bovenvermelde aantallen worden herzien obv de definitieve nulmeting (situatie op 31/12/2025 bij aflopen van het BSO 2009-2025).

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 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:

- a. Elke gemeente moet minstens 25% van het door de Vlaamse Regering vastgelegde gemeentelijk objectief uitvoeren.
- b. De specifieke inhaalbeweging voor gemeenten die het huidig BSO niet haalden, en de vermindering voor gemeenten die een voorsprong op het huidig BSO behaalden, blijft op het niveau van de gemeente verplicht. Deze kan niet in de tripartites worden herverdeeld binnen de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.

Het vrijwillig saldo woningen 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 aantoon 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, waarvan 45.000 verplicht en 11.000 vrijwillig saldo, worden verhoogd.

Driejaarlijks gebeurt een voortgangstoets die de resultaten per gemeente afzet tegenover het vastgelegde groeipad of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten. De eerste voortgangstoets wordt uitgevoerd in 2028. 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 aantoont dat ze voldoende inspanningen levert om het groeipad tegen de volgende voortgangstoets wel te halen. (bv. masterplan goedgekeurd, procedure omwonenden lopende, voorkooprecht...)

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. Bij de voortgangstoets van 2028 wordt de bijdrage voor 25% aangerekend.

2 AFSPRAKEN

Om dit nieuwe BSO te kunnen realiseren dienen er een aantal bijkomende afspraken gemaakt te worden, waarvan een aantal in verdere regelgeving zullen worden uitgewerkt.

FINANCIERING

Voor de opstart van het nieuwe, ambitieuze BSO is een ruim FS3-budget van 6 miljard euro voor woningbouw vastgelegd. In de verdere uitwerking van het dossier Bindend Sociaal Objectief (BSO) wordt vastgesteld dat er ook hogere flankerende budgetten voor omgevingsaanleg (SSI) en voor huursubsidies (HS) noodzakelijk zijn. Deze bijkomende middelen zijn niet opgenomen in de bestaande budgettaire afspraken. Bovendien hebben de voorgestelde ingrepen ook een impact op de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), waarvoor een gesloten enveloppe van toepassing is. Daarnaast werden in het verleden de beoogde aantallen niet altijd gehaald. Via een aangepaste financiering willen we het bouwritme van de woonmaatschappijen versnellen.

Dit alles vereist ingrepen in de financiering, die pas later in regelgeving omgezet zullen worden. Om investering in sociale huisvesting economisch haalbaar te maken, trekken we de tussenkomst in de basisfinanciering op van -1% naar -2%. We trekken ook de tegemoetkoming voor de werkingskosten substantieel op. Dit moet de woonmaatschappijen terug in staat stellen om voluit in te zetten op uitbreiding en vernieuwing van het patrimonium.

De Vlaamse overheid doet daarmee een ingrijpende extra inspanning om meer sociale woningen te realiseren. Tegelijk vragen we daarvoor ook een extra bijdrage aan de huurders. Voor nieuwe huurders zullen we een hogere huurprijs aanrekenen, met een tijdelijke extra verhoging specifiek voor nieuwe of ingrijpend gerenoveerde woningen. Aan de overeenkomst met zittende huurders raken we niet, daarvoor willen we de huidige huurprijsberekening onveranderd blijven toepassen. Maar ook voor nieuwe huurders blijven we onverminderd waken over de betaalbaarheid van de huur.

VERSTERKEN VAN (KANDIDAAT-) SOCIALE HUURDERS OP DE ARBEIDSMARKT

De inschrijvingsverplichting voor sociale huurders bij VDAB wordt uitgebreid naar kandidaat-sociale huurders. Deze inschrijvingsverplichting bij VDAB zal opgenomen worden als bijkomende voorwaarde voor het centraal inschrijvingsregister (CIR). (Kandidaat-) sociale huurders worden aan een werkbereidheidstoets, aan de hand van het propellermodel van VDAB, onderworpen. Indien uit deze werkbaarheidstoets blijkt dat een (kandidaat-) sociale huurder arbeidspotentieel heeft, wordt er verplicht dat hij meewerkt aan een traject naar werk aan dezelfde voorwaarden als andere uitkeringsgerechtigde werkzoekenden. Het is aan VDAB om te beoordelen of de (kandidaat-) huurder voldoende ingaat op zijn begeleidingsaanbod dat hij passend acht voor de specifieke situatie van de (kandidaat-) huurder.

(Kandidaat-) sociale huurders die ingeschreven zijn bij VDAB en arbeidspotentieel hebben, krijgen van VDAB de nodige begeleiding (bv. via een opleiding) om een job te vinden. Indien blijkt dat een (kandidaat-) sociale huurder niet meewerkt aan het traject zoals aangeboden door VDAB, maakt VDAB het dossier over aan de huisvestingsmaatschappij. De huisvestingsmaatschappij verhoogt na 2 jaar de sociale huurprijs tot de prijs die iemand met een minimuminkomen uit arbeid in dezelfde situatie betaalt. Die huurprijsverhoging is een laatste stap. Deze gaat pas in na 2 jaar, inclusief het volgen van de controleprocedures op de beschikbaarheid voor de arbeidsmarkt bij de VDAB. Deze termijn van 2 jaar start tijdens de periode dat men kandidaat-huurder is, waardoor de sanctie ook na minder dan 2 jaar sociaal huren al kan ingaan, in voorkomend geval ook al vanaf het moment van de toewijzing. Met deze maatregel willen we de inactiviteitsval tegengaan.

We voorzien een doorstroompremie voor zittende sociale huurders die werken en vervolgens doorstromen naar de private huurmarkt. We voorzien een extra stimulans om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een voorrangsregel bij de toewijzing van sociale woningen voor werkenden. In dit kader zal ik voorrang geven aan kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. Dit is ook van belang voor kandidaat-huurders in de Vlaamse rand rond Brussel. Kandidaat-huurders met een werkbinding in die gemeente zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. We plaatsen de voorrang voor kandidaat-huurders met een werkbinding in de gemeente in dezelfde rangorde als de woonbinding. Deze regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichterbij hun werkplek te wonen.

Personen die tijdens de vier kwartalen voorafgaand aan het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan een beroepsactiviteit uitoefenden in de regio waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Deze voorrangsbepaling geldt ook voor zittende sociale huurders die wensen te verhuizen naar een andere sociale huurwoning wegens een betere nabijheid of bereikbaarheid van de arbeidslocatie

TAAL EN DOMICILIEFRAUDE

Tijdens de voorgaande legislatuur is de taalkennisvereiste voor sociale huurders verhoogd naar minimaal niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Deze regel geldt voor huurders die vanaf 1 januari 2023 sociale huurder zijn geworden. Zij hebben twee jaar om dat

niveau te behalen. Dat betekent dat ten vroegste vanaf 1 januari 2025 de eerste sociale huurders dat niveau zullen moeten bewijzen. Voor huurders van vóór 1 januari 2023 geldt niveau A1. Ik neem initiatieven om het taalniveau te verhogen tot B1 mondeling. Een gedegen taalkennis verhoogt de maatschappelijke integratie, arbeidsmarktparticipatie en sociale mobiliteit.

Woonmaatschappijen worden verplicht om mee te werken aan het bestrijden van domiciliefraude en buitenlandse eigendommen en daarover ook periodiek te rapporteren.

3 VERDER TRAJECT

Samenvattend wordt voorgesteld om het nieuwe BSO vast te leggen op 50.000 sociale huurwoningen tegen 2042. Dit aantal is gebaseerd op de verwachte bevolkingsgroei en sluit aan bij de ruimtelijke haalbaarheid volgens de Taskforce Wonen-Ruimte. Bij de start van de Vlaamse legislaturen in 2029, 2034 en 2039 wordt telkens nagegaan of de realisatiegraad van het vrijwillig aandeel aantoonst 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, waarvan 45.000 verplicht en 11.000 vrijwillig saldo, worden verhoogd.

De geplande bouw versnelt het groeipad en verlaagt de druk op de private huurmarkt, terwijl het ook kansen biedt voor de bouwsector om de huidige crisis op te vangen.

De Vlaamse Regering verklaart zich akkoord met de principes uit deze conceptnota 'BSO en de rationalisering van de financiering van sociale huur' en vraagt de Vlaamse Minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd de inhoud van deze conceptnota uit te werken in regelgeving en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de Vlaamse Regering.

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

Melissa DEPRAETERE