

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Voorliggend ontwerpbesluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 februari 2026 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, wat het BSO betreft.

In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een nieuw Bindend Sociaal Objectief (BSO) ingeschreven voor de periode 2026 tot 2042. In voorliggend ontwerpbesluit wordt het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen en het gewestelijk groeipad, bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verdeeld over de gemeenten (respectievelijk het gemeentelijk objectief en het gemeentelijk groeipad). De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van verdeling van de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen. In afwijking daarvan kunnen gemeenten die dit wensen en woonmaatschappijen in een overeenkomst – binnen het kader dat de Vlaamse Regering bepaalt – de onderlinge herverdeling bepalen van de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen en het bijhorende groeipad. Gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om het Bindend Sociaal Objectief te verwezenlijken zijn een bijdrage verschuldigd ter financiering van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders van een sociale huurwoning.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

Inhoudelijk structurelement 2: Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt

- 1° Strategische doelstelling 4: Het woonaanbod afstemmen op de vraag;
 - o Operationele doelstelling 4.1: Waken over een adequaat, helder en actueel regelgevend kader

Dit ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de beleidsnota Wonen 2024-2029, waarin over het Bindend Sociaal Objectief (hierna BSO) het volgende is 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.

Het Vlaams Gewest engageert zich – als derde partij – voor de financiering.

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.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan:

- Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2025/121 van 17 april 2025;
- Het advies van de Inspectie van Financiën van 10 september 2025;
- Het begrotingsakkoord werd verleend op 12 september 2025;
- Het advies van de Raad van State nr. 79.194/3 van 6 mei 2026 (zie hierna).

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd op 12 september 2025 (VR 2025 1209 DOC.0809/1, DOC.0809/2, DOC.0809/5, DOC.0809/7, DOC.0809/8).

Dit ontwerp van besluit werd een tweede keer principieel goedgekeurd op 3 april 2026 (VR 2026 0304 DOC.0309/1TER, DOC.0309/2TER, DOC.0309/3, DOC.0309/4BIS, DOC.0306/5BIS), naar aanleiding van de actualisering van bijlagen 1, 2 en 3 bij dit ontwerpbesluit, conform artikel 2.26, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW). Deze actualisatie leidt tot de vaststelling van een nieuwe nulmeting, nieuwe gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden. Daarnaast worden in dit ontwerp van besluit ook de parlementaire amendementen verwerkt uit het decreet van 27 februari 2026 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.

De Raad van State heeft op 6 mei 2026 advies nr. 79.194/3 gegeven bij dit ontwerp van besluit. De Raad van State formuleert in de eerste plaats een aantal opmerkingen bij de gehanteerde rechtsgronden.

Ten eerste stelt de Raad van State dat voor het ontworpen artikel 2.5/1, §5, eerste en tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW), geen beroep dient te worden gedaan op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (d.i. de algemene uitvoeringsbevoegdheid voor de Vlaamse Regering), aangezien de betrokken verplichting deel uitmaakt van de totstandkomingsprocedure van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2.31, §3, tweede lid VCW. De stellers van het ontwerp menen echter dat deze rechtsgrond niet volstaat voor

de opmaak van de overeenkomst gesloten tussen de woonmaatschappij en de gemeente, aangezien de vernoemde decretale bepaling uitsluitend is bedoeld voor de opmaak van de driepartijenovereenkomst.

Ten tweede bevestigt de Raad van State dat het ontworpen artikel 2.5/1, §6 BVCW rechtsgrond kan vinden in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, maar dit in samenhang met artikel 2.23, §1, zevende lid VCW.

Ten derde stelt de Raad van State dat de rechtsgrond voor ontworpen artikel 2.10, eerste lid BVCW ook in artikel 2.3, eerste zin VCW te vinden is.

Ten vierde stelt de Raad van State dat de rechtsgrond voor artikelen 5 tot en met 11 van het ontwerpbesluit terug te vinden is in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen in combinatie met artikel 2.32, §2 VCW.

Ten vijfde verduidelijkt de Raad van State dat de rechtsgrond voor artikel 2.58, §2, tweede en derde lid BVCW een combinatie is van de algemene uitvoeringsbevoegdheid met artikel 2.23, §3, eerste lid.

Ten zesde stelt de Raad van State dat artikel 2.23, §3, derde lid VCW geen rechtsgrond biedt voor het ontworpen artikel 2.61, eerste lid BVCW (artikel 17, 1° van het ontwerpbesluit) en verwijst naar de algemene uitvoeringsbevoegdheid in samenhang met artikel 2.28, tweede lid VCW.

Ten zevende stelt de Raad van State dat voor de opheffing van artikel 2.61, tweede lid BVCW (artikel 17, 2° van het ontwerpbesluit) een beroep kan worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering.

Ten slotte stelt de Raad van State dat de rechtsgrond voor de overgangsbepaling (artikel 21 van het ontwerpbesluit) eveneens de algemene uitvoeringsbevoegdheid voor de Vlaamse Regering betreft.

De stellers van het ontwerp passen in de aanhef waar nodig de rechtsgrond aan naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen van de Raad van State.

Verder geeft de Raad van State aan dat de formulering van een van de vormvereisten dient te worden aangepast. De stellers van het ontwerp corrigeren in de aanhef de verwijzing naar het advies van de Raad van State.

De Raad van State merkt op dat de wetshistoriek in artikel 1.2 BVCW (artikel 1 van het ontwerpbesluit) aangepast moet worden. De stellers van het ontwerp corrigeren deze bepaling in het ontwerpbesluit.

De Raad van State merkt op dat de verwijzing in artikel 2.58, §2, tweede lid BVCW (artikel 15 van het ontwerpbesluit) gecorrigeerd moet worden. De stellers van het ontwerp passen dit aan.

De Raad van State stelt dat de retroactieve inwerkingtreding in artikel 22 van het ontwerpbesluit niet verantwoord is voor alle bepalingen uit het ontwerpbesluit en vraagt om de terugwerkende kracht te behouden voor de bepalingen waarvoor dit noodzakelijk is. De stellers van het ontwerp erkennen dat een algemene retroactiviteit niet noodzakelijk is voor alle bepalingen van het ontwerpbesluit. Artikel 22 van het ontwerpbesluit wordt in die zin aangepast en de retroactieve inwerkingtreding wordt beperkt tot de bepalingen waarvoor dit noodzakelijk is voor de continuïteit en goede werking van het bestuur, zodat de twee BSO-periodes (2009-2025 en 2026-2042) logisch in elkaar overvloeien. De bepalingen met betrekking tot de jaarlijkse meting, de voortgangstoetsen en de eindbeoordeling van het BSO (20026-2042) en overige correcties aan het BVCW treden niet retroactief in werking op 1 januari 2026.

Technische aanpassingen aan het ontwerp van besluit na advies Raad van State:

- Artikel 2: in paragraaf 5 van artikel 2.5/1 BVCW wordt de deadline voor het bezorgen van een overeenkomst tussen gemeente(n) en woonmaatschappij aan Wonen in Vlaanderen aangepast van 1 november 2026 naar 1 december 2026. De techniciteit van deze wijziging is ingegeven door de procedure die gemeenten moeten doorlopen om een overeenkomst te hebben, die is goedgekeurd door de gemeenteraad. Om gemeenten en woonmaatschappijen voldoende tijd te geven om deze overeenkomst op te maken, wordt de deadline met een maand verschoven.
- Artikel 2: in paragraaf 6 van artikel 2.5/1 BVCW wordt het woord “gerealiseerd” vervangen door het woord “verwezenlijkt”. Deze woordelijke aanpassing wordt noodzakelijk geacht om verwarring bij gemeenten te vermijden over de terminologie en om sociale woonprojecten niet af te remmen. Onder het “verwezenlijken” van een sociale huurwoning wordt namelijk verstaan dat deze woning gerealiseerd dan wel opgenomen is in de planning. Dit maakt het bovendien operationeel mogelijk om woningen van de enveloppe af te nemen, wanneer een gemeente haar BSO op basis van het gepland sociaal woonaanbod heeft bereikt.
- Artikel 8: aan artikel 2.38 BVCW wordt – net zoals aan artikel 2.39 BVCW – een lid toegevoegd waaruit blijkt dat als de gemeente gelegen is in de Vlaamse Rand (inclusief Halle) de aanvraag tot vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor deze specifieke vrijstellingsgrond door de minister voor 75% wordt toegekend.

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Het decreet van 27 februari 2026 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, wijzigt de contouren van de nieuwe langetermijndoelstelling voor sociale huurwoningen, met andere woorden het BSO voor de periode 2026 tot en met 2042. In voorliggend ontwerpbesluit wordt uitvoering gegeven aan de decreetswijzigingen.

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. Rekening houdend met de recente hervormingen in de sector, maar ook met de bevolkingsprognoses, de ruimtelijke haalbaarheid en de wachtlijst van kandidaat-huurders wordt een **gewestelijk objectief** van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen voorzien voor de periode 2026-2042. Hierbij wordt de nodige financiering voorzien en wordt tevens rekening gehouden met de nodige budgetten voor de renovatie-uitdagingen van de woonmaatschappijen.

Het gewestelijk objectief bestaat uit twee onderdelen:

1. Een verplicht BSO 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 BSO voor een totaal van ongeveer 5.000 woningen op basis van de nulmeting.

1) Verplicht BSO per gemeente

Van het gewestelijk objectief worden 45.000 woningen verdeeld over alle Vlaamse gemeenten via een verplicht BSO. Het verplicht BSO 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 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, inclusief de specifieke inhaalbeweging, onmogelijk gehaald kan worden. **Deze stap is goed voor in totaal 8.541 woningen op basis van de nulmeting.**

- 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. **Deze stap is goed voor in totaal 21.948 woningen op basis van de nulmeting.**
- 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. **Deze stap is goed voor in totaal 39.244 woningen.**

Stap 2 en 3 zijn in totaal goed voor 61.192 sociale huurwoningen, dit aantal wordt vervolgens verminderd via vrijstellingen in stap 4.

- d. **In een vierde stap belonen we historische inspanningen door twee soort vrijstellingen toe te kennen:**
 - De sociale huurwoningen, die op 31 december 2025 het toen geldende gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen overschrijden, worden – indien van toepassing – in mindering gebracht van het nieuwe gemeentelijk objectief. Dit gaat om een totaal van 10.116 woningen dat in mindering wordt gebracht op basis van de nulmeting.
 - 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 14.617 woningen dat in mindering wordt gebracht.

Elk lokaal bestuur maakt samen met de woonmaatschappij, die erkend is voor haar grondgebied, een overeenkomst op met een strategie voor de realisatie van het door de Vlaamse Regering bepaalde BSO. Minstens twee gemeenten uit eenzelfde werkingsgebied van een woonmaatschappij en die woonmaatschappij kunnen een overeenkomst sluiten indien zij hun BSO onderling wensen te herverdelen. De Vlaamse Regering bekrachtigt in dit geval de overeenkomst, waardoor een driepartijenovereenkomst tot stand komt. Hierbij gelden enkele voorwaarden:

- a. Elke gemeente moet minstens 25% van het door de Vlaamse Regering vastgelegde gemeentelijk objectief zelf uitvoeren.
- b. De specifieke inhaalbeweging voor gemeenten die het BSO 2009-2025 niet haalden, en de vrijstelling voor gemeenten met een overschrijding ten opzichte van het BSO 2009-2025 die een voorsprong op het huidig BSO behaalden, blijft op het niveau van de gemeente verplicht. Dit kan niet in de driepartijenovereenkomst worden herverdeeld binnen het werkingsgebied van een woonmaatschappij.

De overeenkomsten tussen gemeenten en woonmaatschappijen dienen desgewenst uiterlijk op 1 december 2026 – en vervolgens uiterlijk op 1 november van het eerst volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur – bezorgd te worden aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het agentschap bezorgt de overeenkomsten aan de minister, waarna de minister deze voorlegt aan de Vlaamse Regering in functie van bekrachtiging tot driepartijenovereenkomsten. Het BSO 2026-2042 start desalniettemin vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 februari 2026, waardoor gemeenten alvast kunnen starten met de realisatie van het bijkomend sociaal woonaanbod. Er wordt sterk aangeraden om niet te wachten met de realisatie van sociale huurwoningen tot de indiening van de overeenkomst, of in voorkomend geval tot de bekrachtiging van de driepartijenovereenkomst, aangezien de eerste voortgangstoets zal plaatsvinden in 2028 (zie verder).

2) Het vrijwillig saldo voor gemeenten die meer sociale huurwoningen wensen te realiseren

Het saldo van 5.000 woningen is op vrijwillige basis te realiseren door gemeenten. We werken met een eenvoudig **enveloppesysteem**, waarbij een 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, of wanneer ze geen BSO toegekend krijgt. Op die manier kan een gemeente inspelen op opportuniteiten die zich voordoen.

Met een **groeipad** geven we niet enkel woonmaatschappijen de tijd om hun outputcapaciteit te verhogen, ook geven we gemeenten een duidelijk target om naartoe te werken. Concreet wordt het gewestelijk groeipad, zoals vermeld in bijlage 1 bij de VCW, doorvertaald naar gemeentelijke groeipaden met tussendoelen volgens de gemeentelijke legislaturen. Deze gemeentelijke groeipaden, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit ontwerpbesluit, dienen behaald te worden op basis van gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen. Afhankelijk van het jaartal van de voortgangstoets dienen de geplande sociale huurwoningen op de meerjarenplanning dan wel op de kortetermijnplanning te staan of in een verdere fase, of gerealiseerd te zijn (zie verder).

Tussendoelen worden per gemeente bijgesteld op basis van geactualiseerde huishoudensprognoses, de wettelijke doelgroep en een toetsing aan de Vlaamse begroting. Deze **herziening** 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 aantoont 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.

Een (driepartijen-)overeenkomst dient telkens na een Vlaamse herziening te worden bijgestuurd. Desgewenst kan een (driepartijen-)overeenkomst ook zesjaarlijks herzien worden, aan het begin van een lokale legislatuur. In dat geval wordt een overeenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een lokale legislatuur bezorgd aan het agentschap.

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 op 31 december 2025 opgemaakt, wat het vertrekpunt vormt en geldt voor de periode 2026-2042. Concreet worden volgende woningen meegeteld in de nulmeting:

- Sociale huurwoningen in eigendom of in beheer van een woonmaatschappij (inclusief leegstaande huurwoningen);
- Sociale huurwoningen van woonmaatschappijen die verhuurd worden buiten stelsel;
- Sociale huurwoningen die woonmaatschappijen ingehuurd hebben op de private markt;
- Sociale huurwoningen van het Vlaams Woningfonds;
- Sociale huurwoningen van lokale besturen;
- Sociale huurwoningen van Vlabinvest apb.

Deze nieuwe langetermijndoelstelling zal inhaken op het BSO 2009-2025, dat afloopt op 31 december 2025. Het is belangrijk dat gemeenten de tijd krijgen om hun BSO effectief te realiseren binnen de periode die voorzien was. We werkten daarom met een voorlopige nulmeting (referentiedatum 31/12/2023), waarvoor de resultaten van de voortgangstoets 2024 het vertrekpunt vormen, aangevuld met de woningen van woonmaatschappijen verhuurd buiten stelsel. De keuze van de woonmaatschappij om bepaalde woningen buiten het sociaal huurstelsel te verhuren, mag immers geen impact hebben op het resultaat van de voortgangstoetsen en jaarlijkse metingen in het kader van het BSO 2009-2025. Ter voorbereiding van de definitieve nulmeting werd in het najaar van 2025 een traject doorgelopen met gemeenten en woonmaatschappijen om te komen tot gedragen cijfers over het sociaal woonaanbod per gemeente op 31 december 2025. In voorjaar 2026 legt de Vlaamse

Regering de definitieve cijfers voor de nulmeting en de definitieve gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden vast.

Gezien er in de periode 2023-2025 (tussen de voorlopige en de definitieve nulmeting) bijkomend sociaal woonaanbod werd gerealiseerd, werd dit meegenomen in de definitieve berekening. Dit leidt in de eerste plaats tot een verschil tussen beide nulmetingen en bijgevolg ook tot een verschil tussen de voorlopige en definitieve BSO-berekening. Bovendien zijn de vijf parameters communicerende vaten, waardoor een verschuiving in één gemeente een impact kan hebben op het BSO van een andere gemeente. Concreet zien we volgende verschuivingen in de parameters tussen de voorlopige en de definitieve berekening:

- Parameter *aandeel op peil houden* is in totaliteit gestegen van 21.594 naar 21.948. Verklaring hiervoor is het bijkomend gerealiseerd aanbod in de periode 2023-2025, waardoor over het algemeen het aandeel sociale huur is toegenomen. Dit aandeel moet op peil blijven ten opzichte van de huishoudensprognoses 2042.
- Parameter *specifieke inhaalbeweging (SIB)* is in totaliteit gedaald van 9.450 naar 8.541, omdat er bijkomend sociaal woonaanbod is gerealiseerd in de periode 2023-2025.
- Parameter *verdeling o.b.v. de wettelijke doelgroep* is in totaliteit gestegen van 33.803 naar 39.244. Enerzijds is er meer aanbod gerealiseerd in de periode 2023-2025, wat leidt tot een vermindering van de SIB en een vermeerdering van de twee vrijstellingen. Anderzijds moet het totaal verplicht aandeel gelijk blijven aan 45.000, waardoor het totaal te verdelen contingent aan woningen o.b.v. de wettelijke doelgroep toeneemt. De parameters zijn zodus communicerende vaten.
- Parameter *Vrijstelling o.b.v. overschrijding* is toegenomen van -8.820 naar -10.116 woningen die in mindering worden gebracht van het BSO, door de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod in de periode 2023-2025. Deze vrijgestelde woningen worden herverdeeld via de verdeling o.b.v. de wettelijke doelgroep om het totaal van 45.000 te bekomen.
- Parameter *Vrijstelling o.b.v. 9%-aftopping* is toegenomen van -11.197 naar -14.617 woningen die in mindering worden gebracht van het BSO, door de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod in de periode 2023-2025. Bijgevolg hebben meer gemeenten een aandeel sociale huur hoger dan 9%, waardoor ze een aftopping krijgen. Deze vrijgestelde woningen worden herverdeeld via de verdeling o.b.v. de wettelijke doelgroep om het totaal van 45.000 te bekomen.

De opvolging van de voortgang van bijkomend sociaal woonaanbod gebeurt aan de hand van **jaarlijkse metingen en driejaarlijkse voortgangstoetsen**, uitgevoerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen. Concreet berekent het agentschap voor elke gemeente het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen en het aantal geplande sociale huurwoningen. De resultaten per gemeente worden afgezet tegenover het vastgelegde groeipad of de afspraken in de driepartijenovereenkomsten.

In de jaren van een voortgangstoets (i.e. in 2028, 2031, 2034, 2037 en 2040) worden gemeenten ondergebracht in categorieën op basis van hun geleverde inspanningen in vergelijking met het groeipad:

- Gemeenten die het groeipad volgen, op basis van het gerealiseerd en gepland aanbod, worden ingedeeld in categorie 1.
- Gemeenten die het groeipad niet volgen, op basis van het gerealiseerd en gepland aanbod, worden ingedeeld in categorie 2 en dienen een plan van aanpak op te maken.

In een plan van aanpak dient de gemeente de geleverde inspanningen aan te tonen via de uitwerking van een van volgende opties, zoals geregeld in artikel 2.57, paragraaf 2 (optie 1) en in paragraaf 3 en 4 (optie 2) BVCW.

1) Optie 1: Het BSO kan volledig gerealiseerd worden op eigen gronden.

De gemeente bezorgt aan het agentschap:

- een lijst met gronden, die de woonmaatschappij of de openbare besturen in eigendom hebben en;

- een concrete en op het lokaal woonoverleg afgestemde projectplanning op voormelde gronden, waaruit blijkt dat de gemeente het groeipad terug zal volgen.

2) Optie 2: Het BSO kan niet volledig gerealiseerd worden op eigen gronden.

- De gemeente wendt het instrumentarium regelmatig aan door: (i) gemeentelijke plannen en reglementen af te stemmen op het BSO, (ii) een actieprogramma op te maken en uit te voeren, en (iii) minstens 25% van de gronden van Vlaamse besturen aan te wenden voor sociaal wonen en;
- De gemeente toont haar geleverde inspanningen aan (bijvoorbeeld masterplan goedgekeurd, procedure omwonende lopende, voorkooprecht uitoefenen, enzovoort) en;
- De gemeente toont aan dat het aantal ingehuurde woningen op niveau van het werkingsgebied van de woonmaatschappij minstens met 25% is gestegen sinds de nulmeting of in voorkomend geval sinds de jongste voortgangstoets, of niet gezakt is onder het minimum van 150 ingehuurde woningen (vanaf 31/12/2030).

Wat de **handhaving** betreft, zullen gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (de zogenaamde 2b-gemeenten), een **bijdrage** moeten leveren aan de financiering van de huurpremie. De bijdrage staat hoogstens gelijk aan de maximale berekening voor de huurpremie voor elke woning die niet verwezenlijkt wordt volgens het groeipad.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel wijzigt in artikel 1.2, eerste lid BVCW de definities van enkele begrippen.

In de definitie van het begrip 'groeipad' wordt verwezen naar het groeipad voor gemeenten, vermeld in bijlage 1 bij het BVCW. Het BSO, evenals het groeipad hiervoor, wordt in principe bepaald door de Vlaamse Regering, of in afwijking hiervan door de gemeenten zelf in samenspraak met de woonmaatschappij (zie artikel 2).

In de definitie van het begrip 'nulmeting' wordt niet langer verwezen naar de nulmeting opgenomen in bijlage bij de VCW, aangezien de nulmeting voortaan in bijlage 1 bij het BVCW wordt opgenomen (zie artikel 2).

Artikel 2

Dit artikel voegt een nieuw artikel 2.5/1 toe aan boek 2, deel 2, titel 2 van het BVCW.

Zoals blijkt uit paragraaf 1 worden de resultaten van de nulmeting opgenomen in bijlage 1 bij het BVCW (bijlage 1 bij dit ontwerpbesluit).

Zoals blijkt uit paragraaf 2 worden de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden opgenomen in bijlage 34 en resp. 35 bij het BVCW (bijlage 2 en 3 bij dit ontwerpbesluit).

Zoals vermeld in artikel 2.23, §1, vierde lid VCW gebeurt de berekening van het gemeentelijk objectief vermeld, aan de hand van de volgende parameters: het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen dat in de vorige BSO-periode niet is gerealiseerd, zijnde de specifieke inhaalbeweging (1), het aandeel sociale huur in een gemeente afgezet ten opzichte van de bevolkingsprognoses van een gemeente (2) en het aandeel huishoudens in een gemeente dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, zijnde de wettelijke doelgroep (3).

Er worden tevens twee uitzonderingen voorzien op de berekeningswijze van het gemeentelijk objectief:

- In gemeenten die meer sociale huurwoningen hebben gerealiseerd dan het BSO 2009-2025 voorschreef, wordt een vermindering voorzien van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen dat het BSO 2009-2025 overschrijdt (kortweg: overschrijding);
- In gemeenten waar het aanbod aan sociale huurwoningen minstens 9% bedraagt, wordt een uitzondering voorzien dat het aandeel van 9% slechts op peil gehouden moet worden, rekening houdend met de bevolkingsprognoses (kortweg: aftopping).

De verdeling van het gewestelijk objectief en het gewestelijk groeipad over de gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden wordt herzien op basis van de meest actuele toestand van de parameters en een toetsing aan de Vlaamse begroting. Deze herziening gebeurt in 2029, 2034 en in 2039 (zie ook artikel 2.23, §1, zesde lid VCW).

Paragraaf 3 regelt de overeenkomst die tussen een gemeente en een woonmaatschappij moet gesloten worden inzake de realisatie van de gemeentelijke objectieven. Deze overeenkomst bevat:

- Het gemeentelijk objectief zoals bepaald door de Vlaamse Regering;
- Een strategie om minstens volgens het ritme van het gemeentelijk groeipad (zie bijlage 35 BVCW) bijkomende woningen te realiseren (i.e. via het verwerven, bouwen of inhuren van woningen) en sociale huurwoningen te renoveren;
- Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en instrumenten die aangewend worden voor de realisatie van het gemeentelijk objectief. Dit overzicht heeft tot doel om gemeenten en woonmaatschappijen aan te sporen om zo concreet mogelijk te maken met welke instrumenten en op welke (potentiële) locaties ze hun BSO willen behalen. Het belang van het concretiseren van instrumenten en locaties is uiteraard groter voor de eerstkomende legislaturen dan verderop in het groeipad. Deze locaties kunnen zowel bebouwde als onbebouwde gronden omvatten, alsook te herontwikkelen gronden;
- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt. Dit beleid moet ernaar streven om de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten en duurzame woonmogelijkheden te bevorderen voor diverse doelgroepen als aanvulling op het sociaal huuraanbod. Een gecoördineerd beleid van initiatieven op de private huurmarkt en koopmarkt kan bijdragen aan sociale inclusie en woonzekerheid. Voorbeelden kunnen zijn: sociale koop, coöperatief wonen, woonvormen waarbij er gewerkt wordt met een erfpacht- of opstalrecht, geconventioneerde verhuur, enzovoort. Indien gewenst kunnen gemeenten hiervoor kwantitatieve doelen vooropstellen, echter zijn deze steeds ondergeschikt aan de kwantitatieve doelen inzake bijkomend sociaal woonaanbod.

In afwijking van paragraaf 3 kunnen minstens twee gemeenten van eenzelfde werkingsgebied desgewenst een driepartijenovereenkomst sluiten met de betrokken woonmaatschappij over de herverdeling van de gemeentelijke objectieven, conform paragraaf 4. Bij de onderlinge herverdeling van gemeentelijke objectieven gelden twee voorwaarden:

- Iedere gemeente realiseert minstens 25% van het gemeentelijk objectief zoals bepaald door de Vlaamse Regering (zie bijlage 34 BVCW);
- De som van de gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de gemeenten, is gelijk aan de som van de gemeentelijke objectieven, zoals bepaald door de Vlaamse Regering (zie bijlage 34 BVCW).

Die driepartijenovereenkomst bevat:

- Het gemeentelijk objectief zoals onderling bepaald door de gemeenten. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de specifieke inhaalbeweging voor gemeenten, want dit kan namelijk niet herverdeeld worden en moet door de gemeente in kwestie gerealiseerd worden;
- Een driejaarlijks groeipad voor sociale huurwoningen per gemeente, waarbij de som van het aantal sociale huurwoningen van alle groeipaden van de betrokken gemeenten minstens gelijk is aan de som van het aantal sociale huurwoningen zoals bepaald in de gemeentelijke groeipaden opgenomen in bijlage 35 BVCW (cf. supra). Het groeipad bevat een strategie om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren (i.e. via het verwerven, bouwen of inhuren van woningen) en om sociale huurwoningen te renoveren;

- Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en instrumenten die aangewend worden voor de realisatie van het gemeentelijk objectief;
- Facultatief een toelichting bij het gecoördineerde beleid van initiatieven op de private huur- en koopmarkt.

Naast de verplichte herziening in 2029, 2034 en 2039 (zie supra) kan de overeenkomst, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en de driepartijenovereenkomst desgewenst zesjaarlijks herzien worden.

Paragraaf 5 stelt dat de woonmaatschappij de overeenkomsten, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, en in paragraaf 4, eerste lid, bezorgt aan het agentschap uiterlijk op 1 december 2026 – en vervolgens op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur. Het agentschap bezorgt de overeenkomsten die gesloten zijn tussen een woonmaatschappij en minstens twee gemeenten en die bekrachtigd moeten worden door de Vlaamse Regering, aan de minister bevoegd voor Wonen. De minister legt die overeenkomsten voor aan de Vlaamse Regering in functie van de bekrachtiging tot driepartijenovereenkomsten.

De bekrachtiging door de Vlaamse Regering impliceert enkel dat zij akkoord gaat met de herverdeling van de gemeentelijke objectieven en verbindt zich tot de financiering van dat sociaal woonaanbod; dit impliceert niet dat de Vlaamse Regering overige afspraken binnen deze overeenkomst goedkeurt (zie artikel 2.31, §1, tweede lid VCW).

Paragraaf 6 bepaalt dat enkel gemeenten die hun BSO bereikt hebben voor 31 december 2042, op basis van het gerealiseerd dan wel gepland sociaal woonaanbod, gebruik kunnen maken van het enveloppesysteem, vermeld in artikel 2.23, §1, zevende lid VCW om meer sociale huurwoningen te realiseren.

Artikel 3

Dit artikel corrigeert een verwijzing.

Artikel 4

Dit artikel vervangt in artikel 2.33/8, §3, tweede lid, 2° BVCW de zinsnede “heeft een sociaal woonbeleidsconvenant gesloten als vermeld in artikel 5.52, eerste lid” door de zinsnede “gebruikt de procedure om na te gaan of sociale woonprojecten op haar grondgebied door een woonmaatschappij kunnen worden gerealiseerd, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid”.

Artikel 5 tot en met 10

Er worden legistieke wijzigingen aangebracht in artikel 2.36 tot en met 2.39 BVCW.

In artikel 2.36 BVCW wordt het woord “wetenschappelijk” opgeheven, om te vermijden dat onbedoeld een te zware bewijslast wordt opgelegd aan de gemeenten. De vereiste van een “wetenschappelijk onderbouwd dossier” zou immers te streng of te beperkend geïnterpreteerd kunnen worden. Het suggereert immers dat enkel academisch gevalideerde of empirisch onderbouwde studies aanvaardbaar zijn, wat niet altijd haalbaar of nodig is voor de aanvragen. Het blijft weliswaar noodzakelijk om de aanvraag tot vrijstelling grondig te onderbouwen. Het blijft uiteraard mogelijk om de vrijstellingsnoodzaak te staven aan de hand van wetenschappelijke studies.

Daarnaast wordt in een nieuw lid in artikel 2.38 en 2.39 BVCW bepaald dat de vrijstelling door de minister voor minstens 75% wordt toegekend als de gemeente gelegen is in de Vlaamse Rand (inclusief Halle). Dit kan worden verantwoord omwille van de ruimtelijke uitdagingen in deze gemeenten. Het betreft de volgende gemeenten:

- 1° Asse;
- 2° Beersel;
- 3° Dilbeek;
- 4° Drogenbos;

- 5° Grimbergen;
- 6° Halle
- 7° Hoeilaart;
- 8° Kraainem;
- 9° Linkebeek
- 10° Machelen;
- 11° Meise;
- 12° Merchtem;
- 13° Overijse;
- 14° Sint-Genesius-Rode;
- 15° Sint-Pieters-Leeuw;
- 16° Tervuren;
- 17° Vilvoorde;
- 18° Wemmel;
- 19° Wezembeek-Oppem;
- 20° Zaventem.

Wat betreft de vrijstellingsaanvraag in artikel 2.38 BVCW moeten deze gemeenten wel nog steeds over een actieprogramma beschikken om op deze uitzondering beroep te kunnen doen (zie artikel 2.38, derde lid BVCW).

In artikel 2.39 BVCW wordt verduidelijkt dat de Vlaamse Regering conform artikel 2.32, §2, 2° VCW de mogelijkheid heeft om de specifieke inhaalbeweging geheel dan wel gedeeltelijk vrij te stellen.

Artikel 11

Middels dit artikel worden in boek 2, deel 3, titel 1/1, hoofdstuk 3 van het BVCW afdeling 3 en afdeling 4 opgeheven, aangezien de vrijstelling op de specifieke inhaalbeweging in artikel 2.32, §2 VCW is gewijzigd.

Artikel 12

Dit artikel vervangt artikel 2.54 BVCW. De voortgangstoets wordt uitgevoerd door het agentschap.

Artikel 13

Dit artikel vervangt artikel 2.55 BVCW, dat de berekeningswijze bepaalt van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen, het aantal sociale huurwoningen dat op de meerjarenplanning is opgenomen, het aantal sociale huurwoningen dat op de kortetermijnplanning of een verdere fase is opgenomen ten opzichte van de nulmeting. Hierbij wordt het resultaat van de berekening vergeleken met de vereisten als vermeld in artikel 2.23, §2 en artikel 2.32, §1, eerste lid VCW.

Artikel 14

Dit artikel vervangt artikel 2.57 BVCW.

Gemeenten, die in categorie 2 worden ingedeeld, dienen een plan van aanpak op te maken, waarin ze de geleverde inspanningen voor de realisatie van het BSO aantonen. Hiertoe kan de gemeente een van volgende opties uitwerken, zoals bepaald in paragraaf 2 (optie één) en in paragraaf 3 en 4 (optie twee).

In paragraaf 1, eerste lid wordt een taalkundige wijziging aangebracht. In het eerste lid, 2° wordt een bijkomende voorwaarde toegevoegd voor gemeenten om aan te tonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het BSO te bereiken. Concreet wordt vereist dat een gemeente, die in categorie 2 wordt ingedeeld, slechts in categorie 2a kan worden ingedeeld op voorwaarde dat de gemeente in een werkingsgebied van een woonmaatschappij ligt, die minimaal het aantal ingehuurd sociale huurwoningen telt als in artikel 4.46/2, tweede lid VCW. In het derde lid wordt een taalkundige wijziging aangebracht.

In paragraaf 2 wordt niet langer verwezen naar “de verschillende deelobjectieven”, maar naar “het bindend sociaal objectief”. In de nieuwe BSO-periode is er geen sprake van deelobjectieven. Verder worden enkele legistische wijzigingen aangebracht. Paragraaf 2 bevat bovendien de eerste optie, die kan uitgewerkt worden in een plan van aanpak. In dit geval toont de gemeente aan dat het BSO op eigen gronden kan gerealiseerd worden binnen de vooropgestelde termijn en omvat het plan van aanpak volgende documenten:

- Een lijst van gronden in eigendom van sociale woonorganisaties of openbare besturen;
- Een op het lokaal woonoverleg afgesproken planning over de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod op voormelde gronden.

Paragraaf 3 wordt gewijzigd. Zo worden Vlaamse semipublieke rechtspersonen geschrapt uit de verplichting om ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte voor een sociaal woonaanbod als vermeld in artikel 2.6, vierde lid VCW aan te wenden (zie 3°). Paragraaf 3 bevat bovendien de uitwerking van optie twee. In dit geval kan de gemeente het BSO niet op eigen gronden realiseren en omvat het plan van aanpak minstens volgende elementen:

- De gemeente past het instrumentarium regelmatig toe door:
 - o (i) gemeentelijke plannen en reglementen op het BSO af te stemmen;
 - o (ii) de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen te berekenen. Deze berekening kan gemaakt worden aan de hand van een geactualiseerd register onbebouwde percelen, zoals vermeld in artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gemeente is hier echter niet toe verplicht. Daarom wordt de verplichte koppeling losgelaten. De gemeente stelt hiertoe een actieprogramma op en voert dit uit;
 - o En (iii) minstens 25% van deze gezamenlijke oppervlakte aan te wenden voor sociaal woonaanbod.
- De gemeente kan instrumenten aanwenden om aan te tonen dat ze voldoende inspanningen levert voor de realisatie van haar BSO. Paragraaf 4 van dit artikel omvat hieromtrent een facultatieve, niet-exhaustieve lijst van instrumenten (cf. infra). Deze lijst kan richting geven bij de beoordeling van het plan van aanpak van een gemeente in categorie 2. Tevens kan een gemeente nog andere, niet-vermelde instrumenten opnemen in haar plan van aanpak om haar inspanningen aan te tonen. Ook gevallen van overmacht of uitzonderlijke situaties kunnen opgenomen worden in een plan van aanpak ter motivering van het niet volgen van het groeipad: bijvoorbeeld vergunningsprocedures die door externe factoren (beroepen bij Raad Voor Vergunningenbetwistingen, juridische geschillen, pandemieën zoals COVID-19, die bouwactiviteiten stilleggen, enzovoort) veel langer duren dan voorzien, vertraging van projecten wegens buurtprotest of faillissement aannemer, enzovoort. Voor de vermelde prestatievelden in artikel 2.57, §4, tweede en derde lid dient de gemeente het minimaal uitvoeringsniveau te bereiken.
- De gemeente ligt tevens in een werkingsgebied van een woonmaatschappij, waarin minimaal het aantal sociale huurwoningen wordt ingehuurd, zoals vermeld in artikel 4.46/2, tweede lid VCW. Deze verplichting stelt dat alle woonmaatschappijen vanaf 31 december 2030 moeten beschikken over 150 ingehuurde woningen of een groei van 25% inzake het ingehuurd patrimonium moeten kennen ten opzichte van de nulmeting of de jongste voortgangstoets. Deze verplichting geldt nog niet bij de voortgangstoets in 2028, waardoor dit aspect niet wordt meegenomen in de beoordeling. Vanaf voortgangstoets 2031 (met referentiedatum 31 december 2030) geldt die verplichting wel. Concreet zal bij de voortgangstoets in 2031 beoordeeld worden of de gemeente in een werkingsgebied van een woonmaatschappij ligt, die voldoet aan ofwel het minimum aantal ingehuurde woningen ofwel aan de vereiste om minstens met 25% te groeien ten opzichte van de nulmeting (met referentiedatum 31 december 2025). Bij de volgende voortgangstoetsen (in 2034, 2037 en 2040) zal worden beoordeeld of voldaan is aan ofwel het minimum aantal ingehuurde woningen ofwel aan de vereiste om met minstens 25% te groeien ten opzichte van de jongste voortgangstoets (respectievelijk 2031, 2034 en 2037).

Paragraaf 4, eerste lid verduidelijkt dat een gemeente wordt beoordeeld op minstens een van onderstaande prestatievelden. Een gemeente toont in haar plan van aanpak haar geleverde inspanningen aan en kan hiervoor onderstaande prestatievelden gebruiken ter motivering. Ze is vrij om daarnaast nog andere argumenten en instrumenten aan te wenden ter motivering van haar inspanningen voor de realisatie van het BSO. De lijst aan prestatievelden wordt bovendien uitgebreid, zodat er naast het aanwenden van het lokaal woonoverleg om het BSO te bereiken en het bestrijden van leegstand van gebouwen en woningen ook rekening kan worden gehouden met:

- Het beschikken over een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin voldoende aandacht wordt geschonken aan sociaal woonaanbod;
- Het voeren van een actief beleid omtrent het recht van voorkoop;
- Het beschikken over een stedenbouwkundige verordening, als vermeld in artikel 2.3.2, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over sociaal wonen;
- De aankoop van private gronden voor de ontwikkeling van bijkomend sociaal woonaanbod;
- Het aanwenden van het lokaal woonoverleg om het bindend sociaal objectief te bereiken;
- Het voeren van een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen;
- Het uitoefenen van het sociaal beheersrecht op een woning, vermeld in artikel 5.82 VCW;
- Het beschikken over een verordening sociaal wonen;
- Het beschikken over een visie over sociaal wonen.

In paragraaf 4, tweede en derde lid worden enkele legistieke correcties aangebracht.

Artikel 15

Dit artikel wijzigt artikel 2.58 BVCW.

Paragraaf 1 wordt vervangen zodat duidelijk wordt gemaakt dat het agentschap bij haar beoordeling van het plan van aanpak – dat de gemeente moet overmaken als zij voorlopig in categorie 2 wordt ondergebracht – rekening houdt met de lokale context van de gemeente. Dit kan gaan over de parameters op basis waarvan het BSO werd vastgesteld (zoals de bevolkingsgroei), maar ook specifieke ruimtelijke kenmerken of de in vergelijking met de Vlaamse gemiddelden hogere woonprijzen, zoals in de Vlaamse randgemeenten, centrumsteden of kustgemeenten.

Paragraaf 2 wordt vervangen daar er een ander handhavingsmechanisme wordt ingevoerd. Er wordt bepaald dat een gemeente, die definitief wordt ingedeeld in categorie 2b, geacht wordt kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om het BSO te bereiken. In dat geval betaalt de gemeente per sociale huurwoning, die niet voldoet aan de decretale voorwaarden uit de voortgangstoets, een jaarlijkse bijdrage gedurende drie opeenvolgende jaren, gebaseerd op de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders (hierna: huurpremie). Op die manier dragen gemeenten, die hun verplichtingen niet nakomen, bij aan de kosten die de Vlaamse overheid heeft voor de financiële ondersteuning van een kandidaat-huurder in afwachting van een (nog te verwezenlijken) sociale huurwoning.

Er wordt telkens gekeken naar de maximale huurpremie, dit wil zeggen de huurpremie inclusief de maximale verhoging voor vier personen ten laste en de verhoging voor het grondgebied, ongeacht of de gemeente wel of niet is vermeld in artikel 5.166, §1, vijfde lid BVCW. De hoogte van de bijdrage wordt driejaarlijks afgewisseld, zodat de sanctie bij de voortgangstoets in het midden van een gemeentelijke legislatuur 50% van de maximale huurpremie bedraagt en bij de volgende voortgangstoets (op basis van de situatie op het einde van een gemeentelijke legislatuur) 100% van de maximale huurpremie. Dit principe geldt niet voor de eerste twee komende voortgangstoetsen in 2028 en 2031, waarbij de hoogte respectievelijk 25% en 50% bedraagt. Het niet naleven van de specifieke inhaalbeweging wordt meegerekend in de berekening.

De bijdrage ter financiering van de huurpremie wordt jaarlijks betaald gedurende drie opeenvolgende jaren en dient terecht te komen in het Solidariseringsfonds. In dit fonds moeten woonmaatschappijen al afdragen ter compensatie van hogere huursubsidies. Zoals aangekondigd in de Beleidsnota Wonen 2024-2029 zullen de Vlaamse huurpremie en huursubsidie geïntegreerd worden tot een eengemaakt stelsel van huurtoelagen. Door middel van artikel 4.46/1/1, tweede lid VCW zal het Solidariseringsfonds

ook gespijsd kunnen worden door bijdragen van gemeenten, in dit geval door gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren voor de verwezenlijking van het BSO.

Paragraaf 3 wordt opgeheven.

Artikel 16

Middels dit artikel wordt het opschrift van boek 2, deel 3, titel 2, hoofdstuk 4 van het BVCW gewijzigd om te verduidelijken dat het hoofdstuk ook gaat over de jaarlijkse meting van het agentschap.

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 2.61 BVCW.

In het eerste lid worden de jaartallen gecorrigeerd naar de nieuwe BSO-periode. In het jaar 2043 voert het agentschap Wonen in Vlaanderen een eindevaluatie uit op basis van het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Alle gemeentelijke objectieven dienen uiterlijk 31 december 2042 gerealiseerd te zijn.

Het tweede lid wordt opgeheven, omdat er in tegenstelling tot de vorige BSO-periode 2009-2025 geen uitstel kan worden verleend door de Vlaamse Regering als een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoonde dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet kan worden verwezenlijkt.

Artikel 18

Middels dit artikel wordt in boek 5, deel 2 van het BVCW titel 5 opgeheven, aangezien er in de nieuwe BSO-periode niet langer gewerkt wordt met een sociaal woonbeleidsconvenant.

Artikel 19

Dit artikel vervangt bijlage 1 van het BVCW.

Artikel 20

Deze bepaling bevat de bijlagen die worden gevoegd aan het BVCW.

Artikel 21

Dit artikel bevat een overgangsbepaling met betrekking tot het BSO-kader 2009-2025. Er wordt bepaald dat het agentschap Wonen in Vlaanderen op basis van de gegevens waarover het beschikt op 1 april 2026 beoordeelt of een gemeente het BSO 2009-2025 heeft verwezenlijkt in de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2025.

Daarnaast regelt dit artikel een overgangsbepaling voor overeenkomsten die zijn of worden gesloten op grond van artikel 2.58, §2 en §3 BVCW, zoals van kracht op 31 december 2025, tot er een overeenkomst als vermeld in artikel 2.5/1, §4, eerste lid BVCW of een driepartijenovereenkomst is gesloten.

Artikel 22

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van bepaalde artikelen van dit besluit. Artikel 1, 2, 4 en 18 tot met 21 van dit besluit hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2026. Artikel 5 tot en met 11 van dit besluit hebben uitwerking met ingang van 1 juni 2026.

Artikel 23

Dit artikel voorziet in een uitvoering door de Vlaamse minister, bevoegd voor het woonbeleid.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring op 12 september 2025 (VR 2025 1209 DOC.0809/1).

4 VERDER TRAJECT

Nadat het ontwerp van besluit definitief wordt goedgekeurd door de Vlaamse Regering, wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten het voormelde besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Hans BONTE