

# Voldoende betaalbare woningen op de juiste plekken

## 1. Samenvatting

### Context en aanleiding

Er ligt de uitdaging om tegen 2050 450.000 bijkomende duurzame woningen te realiseren, waarvan minstens 50.000 sociale woningen. Al deze woningen moeten op geschikte plekken worden gerealiseerd. Om deze uitdaging beter aan te kunnen, richtte de Vlaamse regering een Taskforce Wonen en Ruimte op.

### Kern van het dossier

De Taskforce Wonen en Ruimte adviseert binnenkort over hoe we (overheden én initiatiefnemers) bovenstaande uitdaging best kunnen realiseren. De VVSG is vertegenwoordigd in de Taskforce en heeft zo de kans een bijdrage te leveren. De voorlopige teksten van de Taskforce vragen vooral bijkomende inspanningen van lokale besturen. De vraag is hoe we ons hiertegenover positioneren.

### Standpunt

De gemeenten willen meewerken om duurzame betaalbare en sociale woningen op de juiste plekken gerealiseerd te krijgen. We zijn immers zowel regisseur (via de opmaak van ruimtelijke plannen en de woningkwaliteitsbewaking), facilitator (via het beoordelen van vergunningsaanvragen) als uitvoerder van woonbeleid (via de eigen realisatie van projecten of via het inzetten van eigen gronden in PPS-verband).

De VVSG schuift daarom de volgende reacties naar voor op de voorstellen die de Taskforce Wonen en Ruimte overweegt te formuleren om bovenstaande uitdaging te kunnen realiseren, te weten:

- Ondersteun lokale visievorming via bestaand instrumentarium.
- Standaardisering woonnormen beperken tot zuiver technische normen.
- Meer aandacht voor een actief (lokaal) grond- en pandenbeleid.
- (Meer of betere) instrumenten om transformatie te activeren en te versnellen is een goed idee.
- Robuuste vergunningverlening bevorderen
- Prioritair inzetten op sociaal en betaalbaar wonen
- Positieve beeldvorming bouwshift en sociaal wonen bevorderen.

Daarnaast brengen we een aantal bestaande of nieuwe VVSG-standpunten met betrekking tot dit thema onder de aandacht, te weten:

- Inzetten op sterke dialoog tussen initiatiefnemer, gemeente en adviesinstanties
- Stimuleren van ruimtelijke planning en vereenvoudiging ervan

- Rechtszekerheid over de sociale woonbijdrage
- Billijke en tijdige zekerheid over de planschade
- Valorisatie gronden lokale besturen en woonmaatschappijen

## 2. Uitgebreidere context

### 2.1. Voorstellen Taskforce Wonen en Ruimte

De Taskforce Wonen en Ruimte werd voorjaar 2025 opgericht. Mei 2026 volgt het eindadvies. De Taskforce bestaat uit vier werkgroepen<sup>1</sup> en een overkoepelende stuurgroep. VVSG is vertegenwoordigd in de werkgroepen en de stuurgroep, naast andere koepelorganisaties, de bevoegde Vlaamse administraties en kabinetten.

De volgende voorstellen overweegt de Taskforce Wonen en Ruimte, waarbij telkens de reactie van de VVSG daarbij is geformuleerd.

#### 2.1.1. Ondersteun lokale visievorming via bestaand instrumentarium

De Taskforce Wonen-ruimte stelt voor dat gemeenten een woonstrategie opmaken.

Volgens de ontwerp teksten van de Taskforce moet een gemeentelijke woonstrategie de aanpak van de woonopgave weergeven. De woonstrategie moet dan toelaten om doelgerichte keuzes te maken over de wat de woonbehoefte is, waar kwalitatieve verdichting mogelijk is en hoe de transformatie en renovatie van het bestaande woonweefsel kan gerealiseerd worden. De woonstrategie doet ook uitspraken over woonopgaves per doelgroep. Het beschrijft hoe betaalbaar wonen structureel wordt verankerd, waar dit prioriteit krijgt, welk type woningen nodig zijn en hoe de opgave zal worden gerealiseerd. De woonstrategie zou dus verdichtingslocaties en hefboomplekken moeten benoemen en ook een kader bieden over hoe om te gaan met slecht gelegen woonlocaties. De woonstrategie kan worden geïntegreerd in een ruimtelijk beleidsplan, maar ook apart, vooruitlopend op het ruimtelijk beleidsplan of eventueel in modules (stapsgewijs) worden opgemaakt. Het hebben van een woonstrategie zou ook een toegangsticket zijn tot andere instrumenten zoals bijvoorbeeld de bouwshiftconvenant ('bouwboostconvenant').

Het is vanzelfsprekend een goede zaak als gemeenten een actuele visie hebben op de toekomst van het wonen. Gemeenten kunnen dit nu al; en doen dit veelal ook via de opmaak van een (intergemeentelijk) beleidskader wonen als onderdeel van het ruimtelijk beleidsplan of door de opmaak van een apart woonplan.

Heel wat gemeentelijke structuurplannen zijn verouderd, terwijl de herziening van veel van die plannen nog op zich laat wachten. Volgens de voorlopige teksten van de Taskforce leidt dit tot vertragingen doordat geschikte woonreservegebieden niet kunnen worden vrijgegeven omwille van dat verouderde structuurplan, of omdat niet duidelijk is wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op bepaalde percelen. De formulering van een

---

<sup>1</sup>Werkgroep 1: bouwpotenties, werkgroep 2: monitoring, werkgroep 3: knelpunten werkgroep 4: oplossingen

'woonstrategie' zorgt er dan voor dat vooruitlopend of zonder beleidsplan toch een dergelijk gebied kan worden ontwikkeld. Er is dan immers wel degelijk een actuele visie.

De gemeenten vinden het niet wenselijk alweer een nieuw planinstrument toe te voegen. Er zijn er al zoveel. Bovendien dreigt zo de integrale visie op het toekomstig gewenst ruimtelijk beleid verloren te gaan. Er zijn immers heel wat sectoren die aanspraak maken op soms dezelfde ruimte. Omwille van de omvangrijke verwachtingen van een woonstrategie, valt ook niet te verwachten dat zo'n plan sneller het daglicht kan zien dan een ruimtelijk beleidsplan.

Een gemeente die dat wil kan natuurlijk een woonstrategie opmaken, maar Vlaanderen moet dat niet verplichten of als gewenste werkwijze naar voren schuiven. Er is al zoveel planningsdruk. Het is daarentegen aangewezen dat Vlaanderen de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan stimuleert. Een ruimtelijk beleidsplan zonder woonvisie is eigenlijk ondenkbaar. Ze kan gemeenten stimuleren door barrières in de regelgeving om zo'n plan op te maken af te breken en door de opmaak van een dergelijk plan praktisch of financieel te ondersteunen.

### **2.1.2. Standaardisering van technische woonnormen**

De VVSG is niet overtuigd van de meerwaarde van een Vlaams bouwbesluit. Ze is van mening dat dit voorstel weinig oplevert ten aanzien van de doelstelling van de Taskforce (meer betaalbare en duurzame woningen). Deze actie kan bovendien op gespannen voet staan met de wens naar 'wetsmatiging' en naar de wens om gemeentelijk maatwerk te kunnen leveren. We denken dat via een gemeentelijk modelreglement evengoed meer eenvormigheid in de gemeentelijke verordeningen rond woningkwaliteit bereikt kan worden.

Voor de VVSG kan een Vlaams bouwbesluit enkel als er enkel 'puur' technische zaken in worden geregeld, zoals bv de minimale deurhoogte. Voor zaken waaraan een ruimtelijk aspect verbonden is, moet de opmaak van lokale regelgeving mogelijk zijn. Op zo'n manier kan een op maatgericht antwoord gegeven worden (denk aan de minimale grootte buitenruimte, de minimale oppervlakte van appartementen, de 'appartementenmix', het aantal parkeerplaatsen).

We pleiten er daarnaast voor dat gemeenten de mogelijkheid behouden om naast een eventueel Vlaams bouwbesluit aanvullende regels op te maken in lokale stedenbouwkundige verordeningen. We vermoeden wel dat als er een goed Vlaams bouwbesluit voorligt, het aantal gemeenten die initiatief hiervoor neemt beperkt zal zijn.

Tot slot vinden we dat een Vlaams bouwbesluit afgestemd moet zijn met de Vlaamse verordening rond toegankelijkheid. Toegankelijkheid en technische woonnormen zijn immers nauw met elkaar verbonden.

### **2.1.3. Een sterker lokaal grond- en pandenbeleid**

De ontwerp teksten van de Taskforce beschouwt het voeren van een grond- en pandenbeleid door de overheid als cruciaal om meer betaalbare woningen op de juiste

locaties te kunnen krijgen. Vandaag is het Vlaams en lokaal grondbeleid te vaak projectmatig en reactief en de Taskforce wil dat de overheid hierin een meer sturende en regisserende rol opneemt. Zoniet blijft betaalbaar wonen afhankelijk van subsidies en goodwill van ontwikkelaars. Het grondbeleid moet dus evolueren van een ondersteunend instrument naar een strategische systeemhefboom. Deze hefboom sluit aan bij andere voorstellen zoals het opmaken van een woonstrategie. Het voorstel in de tekst is om een plan van aanpak op Vlaams niveau op te maken en een expertisecel grond- en pandenbeleid op te richten, mede ter ondersteuning van de lokale besturen.

De VVSG bracht in de Taskforce naar voren dat heel wat gemeenten wel degelijk hun eigendommen inzetten voor beleidsdoelstellingen, maar dat dit natuurlijk altijd beter kan. Belangrijke knelpunten zijn echter het relatief beperkte grond- en pandenbezit van lokale besturen en de moeilijke financiële positie van gemeenten. Daarom schoven we naar voor dat gemeenten (en woonmaatschappijen) naast praktische ondersteuning ook financieringsmogelijkheden moeten krijgen om strategisch grond- en pandenaankopen te kunnen doen, bijvoorbeeld ook zonder dat er per se zicht is op een concreet project.

#### **2.1.4. Robuuste vergunningverlening bevorderen**

De Taskforce ziet rechtszekere en robuuste vergunningen als een belangrijke voorwaarde om initiatiefnemers voldoende zekerheid te bieden om daadwerkelijk projecten in te dienen. De Taskforce ondersteunt de daarbij het actieprogramma. De VVSG ondersteunt grotendeels dit actieprogramma, maar maakte in eerdere standpunten een aantal bedenkingen daarover<sup>2</sup>.

#### **2.1.5. Prioritair inzetten op sociaal en betaalbaar wonen**

Het realiseren van het bindend sociaal objectief is een belangrijk onderdeel van de totale opdracht van de taskforce. De VVSG ondersteunt die ambitie<sup>3</sup>. Daarnaast wijzen de ontwerp teksten ook nog 'closed loop' systemen die de betaalbaarheid op langere termijn garanderen en op het sterker inzetten op budgethuur.

De ontwerp teksten benoemen onder andere de problematiek dat omwille van de 'stolp' een groot deel van de onbebouwde grondreserves van woonmaatschappijen niet langer zomaar te ontwikkelen zijn. De verschillende hefbomen bevatten elk elementen of instrumenten die het groter aanbod aan sociaal wonen moet kunnen helpen realiseren. De ontwerp teksten verwijzen ook naar een actieve samenwerking met private actoren, en naar de uitwerking en optimalisering van diverse instrumenten.

Deze denkplaatjes liggen in lijn met het eerdere standpunt<sup>4</sup> van VVSG. Zo pleitte de VVSG ervoor dat het sociaal woonbeleid moet sporen met de ruimtelijke doelstellingen en de principes van de bouwshift, met niettemin op één of andere wijze een valorisatie van beschikbare gronden van de woonmaatschappijen en lokale besturen en het aanboren van nieuwe mogelijkheden via samenwerking met private actoren. Ook zien lokale besturen potentieel in budgethuren en vraagt VVSG in haar memorandum om

---

<sup>2</sup> Zie VVSG-standpunt robuuste vergunningverlening van [november 2025](#) en [februari 2026](#)

<sup>3</sup> Zie VVSG standpunt over het BSO van 19 [november 2025](#)

<sup>4</sup> Zie VVSG standpunt over het BSO van 19 [november 2025](#)

innovatieve systemen en mechanismen te bevorderen en ondersteunen waardoor ook lagere inkomens een kwaliteitsvolle duurzame woning kunnen verwerven, zoals community land trusts, wooncoöperaties, erfpachtssystemen en maak hiervan een gelijkwaardige derde weg (naast kopen en huren) om over een kwaliteitsvolle betaalbare woning te beschikken.<sup>5</sup>

## 2.2. Aanvullende Voorstellen VVSG

### 2.2.1. Inzetten op sterke dialoog tussen gemeente - initiatiefnemer - adviesinstanties

Initiatiefnemers van projecten geven aan dat zij grote moeite hebben vooraf te kunnen inschatten of een voorgenomen bouwproject in aanmerking komt voor een vergunning. Zij wijten dit onder meer aan 1) verouderde regelgeving, waarvan niet duidelijk is of de vergunningverlenende overheid van plan is om ervan af te wijken; 2) de moeilijke vindbaarheid van regelgeving, overigens ondanks het bestaan van het platform DSI (digitale stedenbouwkundige informatie); 3) 'softlaw', nl. niet-juridische documenten of afspraken die wél degelijk worden gebruikt bij de beoordeling van vergunningsbeslissingen, maar onvoldoende gekend zijn door derden en 4) de vermeende slechte bereikbaarheid van gemeenten en de vermeende onmogelijkheid vlot engagementen te krijgen van het bestuur of zij achter een voorgenomen project staan. Dit werkt volgens de bouwsector vertragend en dus kostenverhogend.

Vrijwel alle gemeenten zetten echter nu al in op vooroverleg. Daarbij is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om dit op een klantvriendelijke wijze te organiseren en van de aanvrager van het vooroverleg om zich goed voor te bereiden. Voor een vlot vooroverleg is het overigens wel noodzakelijk dat de Vlaamse adviesinstanties zich hierop organiseren. Dat vooroverleg biedt kansen om een op maat gemaakt project te realiseren die draagvlak heeft bij de gemeente en de buurt. Dit kan de doorlooptijd van het vergunningverleningsproces gunstig beïnvloeden<sup>6</sup>. Een sterke dialoog tussen gemeenten en initiatiefnemer kan leiden tot kwalitatieve projecten die vlot vergund raken.

### 2.2.2. Stimuleren van ruimtelijke planning en vereenvoudiging ervan

Ruimtelijke visievorming is belangrijk, maar helaas zit de ruimtelijke planning in Vlaanderen muurvast.

Een voorbeeld: een Vrijgavebesluit wordt beoordeeld op basis van een gemeentelijke visie. Dat is veelal (nog) het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; soms al een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Gemeenten krijgen vaak het verwijt dat haar structuurplan niet actueel is. Als dat zo is dan betekent dat een beslissing over de vrijgave van een woonreservegebied, wordt genomen op basis van verouderde visies. Het klopt dat heel wat structuurplannen vandaag niet meer actueel zijn, terwijl de gemeente geen planherziening voorziet. Daardoor kunnen soms 'evidente' locaties voor woningbouw toch niet ontwikkelen.

---

<sup>5</sup> Zie VVSG-[memorandum 2024-2029](#), technische fiche betaalbaar wonen

<sup>6</sup> Zie VVSG-standpunt over het vooroverleg van [november 2025](#) en [februari 2026](#)

Een van de redenen is dat de prioriteit van de gemeenten de afgelopen jaren meer en meer ligt bij daadwerkelijke projectrealisatie, bijvoorbeeld door een nauwe begeleiding van vergunningsaanvragen of het aangaan van een PPS. Een tweede reden waarom plannen wat zijn ondergesneeuwd is de grote complexiteit die met de opmaak van een ruimtelijk beleidsplan gepaard gaat. De opmaak van zo een beleidsplan duurt lang en is duur. We moeten zoeken naar manieren hoe dat anders kan. Zo raadt de Vlaamse overheid sterk aan een milieueffectenrapport op te maken als een gemeente een beleidsplan opmaakt. De inhoudelijke meerwaarde van het milieueffectenrapport wordt echter helaas lang niet altijd zo ervaren. Dit ondermijnt het draagvlak voor de opmaak van een milieueffectenrapport. De opmaak van een ruimtelijk beleidsplan en de 'be-mering' ervan, kost al snel meer dan 100.000 euro. En dan is er op het terrein nog niets veranderd.

Als gemeenten vinden we visievorming belangrijk, maar de beperkte meerwaarde van een MER en de hoge kostprijs ervan belemmert de gemeente om een beleidsplan (of andere ruimtelijk plan) op te maken. Er zijn ook geen subsidies (meer) beschikbaar. Gelet op de krappe financiële situatie van besturen is dat ook één van de redenen waarom gemeenten terughoudend zijn voor een nieuw ruimtelijk beleidsplan.

Een ander voorbeeld is de 'verdichtingsparadox'. Dit fenomeen houdt in dat een voorgenomen project globaal en op grotere schaal bekeken positieve effecten heeft als gevolg van verdichting, maar waarbij de lokale situatie op korte termijn minder gunstig wordt beïnvloed. Daardoor kan het project niet doorgaan of moeten de ambities naar beneden worden bijgesteld<sup>7</sup>. Dit toont aan dat de problematiek een blik op macroniveau verdient.

VVSG pleit er dan ook voor dat Vlaanderen initiatieven neemt om:

1. het plansysteem te actualiseren, zoals overigens ook is opgenomen in het 'Actieprogramma Robuust Vergunnen'. We vragen te zoeken naar mogelijkheden om de huidige regels over de ruimtelijke planning te vereenvoudigen of aan te passen, in het bijzonder wat betreft de milieueffectenrapportage;
2. gemeenten te stimuleren een lange termijn ruimtelijke visie op te maken, zonder ze te straffen als ze dat niet hebben. Het is dus niet aangewezen om gemeenten uit te sluiten van 'bouwboost'<sup>8</sup> projecten als zij onverhoopt geen ruimtelijk beleidsplan hebben. Een inhoudelijke of financiële ondersteuning is meer op zijn plaats;
3. Vooruitlopend op een actueel plansysteem de afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften te verruimen, zoals:
  - de afschaffing van BPA's waardoor de onderliggende gewestplanbestemming herleeft,
  - de bestaande mogelijkheid tot afwijking van BPA's te verruimen, in die zin dat ook moet kunnen worden afgeweken van de voorschriften die gaan over de wegen, openbaar groen of erfgoed, met die randvoorwaarde dat dit per saldo leidt tot een kwaliteitsverbetering van het gebied.

---

<sup>7</sup> Zie 'onderzoek naar slimme verdichtingsvoorwaarden via scenariodoorrekeningen en doorwerking in milieueffectenbeoordeling' (2023)

<sup>8</sup> Zie VVSG standpunt over de bouwboost van 22 april 2026

- het inschrijven van een afwijkingsmogelijkheid voor ruimtelijke uitvoeringsplannen die ouder dan 15 jaar zijn.

### **2.2.3. Rechtszekerheid over de sociale woonbijdrage en budgethuur**

Er is bij de gemeenten juridische onzekerheid of in grotere projecten aan een projectontwikkelaar een aandeel sociaal wonen in het project mag worden opgelegd. Dit kan nodig zijn om gemengde projecten te doen ontstaan of om het Bindend Sociaal Objectief te kunnen realiseren. De VVSG vraagt daarom een decretale basis die gemeenten toelaat om projectgebonden verantwoorde sociale lasten op maat te kunnen opleggen. We vragen bijkomend dat deze basis ook kan dienen om een aandeel budgethuurwoningen op te leggen. Dit zou, rekening houdend met de lokale autonomie, een extra instrument bieden aan die lokale besturen die de bouw van sociale woningen willen ondersteunen. Hiermee vragen we naar juridische zekerheid, want hoewel verschillende steden en gemeenten (Turnhout, Kortrijk, Zulte, Vilvoorde, ...) via lokale instrumenten (onderhandeling en begeleiding van nieuwe woonprojecten, financiële last, verordening stedenbouwkundige last) in specifieke projecten een aandeel sociaal en/of betaalbaar wonen laten realiseren, blijven veel andere gemeenten en steden vaak nog terughoudend omwille van de juridische onzekerheid. Belangrijk voor VVSG is dat gemeenten zelf de beleidskeuze kunnen maken om dergelijke verplichting op te leggen. Vlaanderen hoeft dus niet op algemene globale schaal te regelen in welke gevallen en hoeveel sociale woningen in het project moeten worden gerealiseerd. Dat is het maatwerk dat het lokaal bestuur, vaak in overleg met de initiatiefnemer, zelf kan uitmaken.

Daarnaast vragen we om bij de uitwerking van deze sociale bijdrage ook te kijken naar de mogelijkheid om de realisatie van woningen die vallen onder de regeling 'budgethuren' via zo'n 'last' op te leggen in een vergunningsbeslissing

### **2.2.4. Billijke en tijdige zekerheid over planschade**

De VVSG vraagt al langer de planschade billijker te maken en tijdig zekerheid te bieden over de hoogte van de planschade<sup>9</sup>. Op 19 december 2025 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van wijzigingsbesluit goed waarmee wordt bijgestuurd. Als de regelgeving wordt goedgekeurd, schat de Landcommissie de waarde van een perceel voortaan op een meer gestandaardiseerde manier in. Daarbij houdt ze uitdrukkelijk rekening met het aankoopmoment van de grond. Een eigenaar die zijn grond al lang in bezit heeft, wordt minder vergoed dan iemand die de grond recent aankocht. Dat zorgt volgens de Inspectie van Financiën globaal voor een daling van 30% op de planschadefactuur, Dat is positief, want de factuur wordt zo billijker. Toch blijft de planschadefactuur voor lokale besturen ook dan veelal onbetaalbaar. Zelfs door deze verlaging als gevolg van de gestandaardiseerde berekeningswijze en met 50 tot 66% tussenkomst uit het Vlaamse bouwshiffonds, blijft de kost om een stuk bouwgrond een landbouw- of groenbestemming te geven hoog. Zeker als je ook de prijs van de opmaak van het eigenlijke ruimtelijk uitvoeringsplan, de MER-screening en mogelijk een milieueffectenrapport moet meerekenen. De subsidies die daarvoor waren bestaan niet

---

<sup>9</sup> Zie het VVSG-[memorandum 2024-2029](#)

meer. Slotsom: de realisatie van de bouwshift door een massale herbestemming van slecht gelegen bouwgronden door lokale besturen zal dus niet gebeuren. Extra initiatief vanuit Vlaanderen blijft daarvoor nodig.

We pleiten dan ook daarom voor extra maatregelen en doen de volgende suggesties:

1. Voer een maximumfactuur in voor gemeenten. Als je planschade-factuur hoger uitvalt dan dat plafond, springt Vlaanderen bij.
2. Voorzie gespreide betaling van de planschade. Zo vermijd je dat hoge bedragen in één keer moeten worden betaald, wat herbestemmingen van 'hard' naar 'zacht' belemmert.
3. Neem als Vlaams overheid zelf het voortouw in herbestemmingen. Zeker voor bouwgronden die ver van kernen zijn gelegen, zich situeren in zonevreemde verkavelingen, in overstromingsgebied liggen of waar kwetsbare natuur of bodem aanwezig is, kan één Vlaams initiatief vele hectaren slecht gelegen bouwgronden 'redden'.
4. Werk aan voorspelbaarheid. Zorg dat een lokaal bestuur vroeg in het traject weet waar ze aan toe is, bijvoorbeeld via de invoer van een maximumfactuur. Zo vermijd je financiële verrassingen op het einde.

Tot slot blijft het belangrijk om andere instrumenten te ontwikkelen die voorkomen dat slecht gelegen gronden toch bebouwd worden. Denk aan een systeem dat het ruilen van gronden makkelijker maakt. Daar is al heel wat studiewerk voor verricht en bestaat ook regelgeving over, maar vlot werkt dit allemaal niet.

### **2.2.5. Valorisatie minder goed gelegen gronden lokale besturen en woonmaatschappijen**

Uit de Taskforce blijkt dat woonmaatschappijen een groot deel van hun onbebouwde bouwgronden, en dus kapitaal, in woonreservegebied ligt. Ook lokale besturen (incl. OCMW's en kerkfabrieken) hebben evengoed nog bouwgronden die slecht gelegen zijn. Dit is historisch te verklaren. Hierop rust nu omwille van de 'stolp' een bouwverbod. Dit bouwverbod kan dankzij een gemeentelijk vrijgavebesluit worden opgeheven. Een kleiner deel van de eigendommen is theoretisch goed gelegen en kan dankzij deze vrijgavebesluiten alsnog worden ontwikkeld.

Een groter deel is echter niet meer te ontwikkelen, omwille van de excentrische ligging. Het bouwen op ruimtelijk ongewenste locaties willen we immers tegengaan, zeker ook voor sociale huurders. Dit kan het halen van het bindend sociaal objectief voor de gemeente moeilijk maken.

Lokale besturen en woonmaatschappijen willen zich inschakelen in de uitvoer van de bouwshift, maar dit is een verlies van potentiële opbrengst..

Vlaanderen voorziet een oplossing vanaf 2040. Maar lokale besturen en woonmaatschappijen zijn gebaat bij een snellere oplossing om de druk om die gronden toch te ontwikkelen weg te nemen en tegelijk de financiële positie van deze besturen niet te verzwakken. De gemeenten pleiten er dan ook voor dat Vlaanderen al eerder een initiatief start om de slecht gelegen onbebouwde gronden van deze besturen en woonmaatschappijen te valoriseren door, bijvoorbeeld door deze gronden over te kopen. Dit kan helpen de bouwshift te realiseren en het sociaal woonpatrimonium uit te breiden.

Tot slot vragen de gemeenten bijkomende initiatieven om slecht gelegen bouwgronden in woongebied, een passende bestemming te geven, bijvoorbeeld een Vlaams initiatief dat zonevreemde bossen en slecht gelegen niet gerealiseerde zonevreemde verkavelingen een nieuwe bestemming geeft<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Zie VVSG standpunt over het instrumentendecreet en decreet woonreservegebieden van 21 december 2022