Samenvatting standpunt:

De woonnood is hoog.De gemeenten zijn voorstander van een vernieuwd bindend sociaal objectief. Dit kan, net zoals voorheen, de dynamiek in gemeenten opnieuw op gang brengen en versterken. De VVSG schuift een aantal principes naar voor:

* Het BSO mag ambitieus, maar moet ook haalbaar zijn.
* In elke gemeente moet een minimum sociaal woonaanbod zijn.
* Het Bindend sociaal objectief is een doelstelling op lange termijn. Tussendoelen zijn zinvol om iedereen te responsabiliseren en aan de slag te gaan.
* Het Bindend sociaal objectief moet een beleidskader zijn dat vertrekt vanuit een vertrouwen in lokale besturen en hen zoveel mogelijk de vrijheid laat om zelf te bepalen wat de weg ernaar toe is. Het idee om lokale besturen onderling het regionale BSO in te laten vullen geeft meer regie aan die lokale besturen en kunnen we dus ondersteunen.
* Om lokale besturen het BSO te laten halen zijn er instrumenten, middelen en draagvlak nodig. De taskforce wonen – ruimte en de werking bouwkracht sociaal wonen zijn dan ook interessante initiatieven die mogelijks impact kunnen hebben op het realiseren van het BSO.
* Een financiële sanctie is een uiterste maatregel

1. Beleidskader van het nieuwe bindend sociaal objectief

Het huidig Bindend Sociaal Objectief (BSO) loopt eind 2025 af. De vorige minister van Wonen kondigde in zijn beleidsnota al aan dat er een nieuwe langetermijndoelstelling zou komen. In het recente Vlaamse regeerakkoord en de beleidsnota wonen van de minister van Wonen is concreet opgenomen dat de Vlaamse regering werk maakt van een nieuw ‘Bindend Sociaal Objectief’voor de periode vanaf 2026. Het bindend sociaal objectief is een langetermijndoelstelling die voorziet in een stelselmatige aangroei van de output van woonmaatschappijen voor de komende jaren en rekening houdt met de verwachte demografische ontwikkelingen.

De Vlaamse Regering zal een minimaal gewestelijk objectief bepalen en dat doorvertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. De lokale besturen krijgen dan meer flexibiliteit om hun doelstellingen in te vullen op het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Er zullen tussendoelen bepaald worden per gemeentelijke legislatuur om zo ervoor te zorgen dat groeipad gevolgd wordt. Op basis van de werkelijke huishoudensevolutie kunnen er bijsturingen komen.

Belangrijk is dat lokale besturen die onvoldoende voortgang maken met de realisatie van het nieuw bindend sociaal objectief, de zogenaamde 2b-gemeenten (volgens het regeerakkoord)) een financiële bijdrage zullen moeten leveren tot de financiering van de huurpremies.

Daarnaast benadrukt de minister van wonen dat het bindend sociaal objectief een minimum is en geen maximum. Ze voorziet een vlotte goedkeuring wanneer woonmaatschappijen en gemeenten vragen om meer sociale huurwoningen te bouwen dan voorzien in het BSO.

De minister bereidt een decreetswijziging voor die nog voor de zomer van 2025 zal ingediend worden in het parlement. Doelstelling is te landen tegen 1 januari 2026.

1. Stand van zaken huidig bindend sociaal objectief

Het Vlaamse woonbeleid wilde het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom in 2009 een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd om tegen 2020 in totaal 43.000 bijkomende sociale woningen te realiseren. Na diverse aanpassingen is het huidige doel opgetrokken naar 50 000 bijkomende sociale huurwoningen tegen 31 december 2025. 35 000 daarvan werden opgelegd als BSO aan de gemeenten, 15 000 zouden vrijwillige moeten ingevuld worden

De basis was de nulmeting van het sociaal woonaanbod per gemeente op 31/12/2007. De doelstelling per gemeente wordt beperkt tot 9% van het aantal huishoudens. De gemeenten die in de nulmeting minstens 9% sociale huurwoningen tellen, moeten dus geen bijkomende sociale huurwoningen realiseren. De gemeenten die in de nulmeting een aandeel sociale huurwoningen hadden dat lager is dan 3%, moesten bijkomende inspanning leveren. De bindende sociale objectieven varieerden van nul tot 861.

Om de voortgang van het BSO in de gemeenten te kunnen opvolgen voert de Vlaamse overheid een jaarlijkse meting van het sociaal woonaanbod en een tweejaarlijkse voortgangstoets uit. De gemeenten worden daarbij onderverdeeld in categorieën op basis van het volgen van het groeipad. In categorie 1 komen de gemeenten die het groeipad volgen. In categorie 2 zij die het groeipad niet volgen. Die gemeenten krijgen de kans om een plan van aanpak op te maken waarin ze aantoont dat ze voldoende inspanningen levert om het BSO te bereiken. Op basis daarvan komt de gemeente in categorie 2a of 2b terecht. Een gemeente in categorie 2b levert volgens de regelgeving (art 2.57 BVCW) onvoldoende inspanningen om haar BSO te bereiken.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2012** | **2014** | **2016** | **2018** | **2020** | **2022** |
| **Cat. 1** | 127 | 209 | 206 | 198 | 180 | 165 |
| **Cat. 2a** | 25 | 92 | 66 | 94 | 107 | 127 |
| **Cat. 2b** | 156 | 7 | 36 | 16 | 13 | 8 |

Tabel 1: aantal gemeenten per categorie in de voortgangstoets

In 2024 was er een nieuwe voortgangstoets. De indeling in definitieve categorieën is nog niet gekend. [172 gemeenten zouden in categorie 1 zitten](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1736241846/sociale_huurwoningen_meting_31.12.2023_o6kgz3.pdf).

Volgens de laatst gekende cijfers (31/12/2023) is het sociaal woonaanbod effectief gegroeid met 33 796 wooneenheden. Dit betekent niet dat alle gemeenten hun BSO halen. Daarvoor moeten er nog ongeveer 8000 woningen gebouwd worden. Op dat ogenblik waren er ook nog 14 025 gepland (meerjarenplanning, korte termijnplanning, in uitvoering). Dit maakt ‘in principe’ een aangroei van het sociaal huuraanbod van 47.821 sociale woningen. De jaarlijkse aangroei van het sociaal woonaanbod bedraagt dus ongeveer 2400 gerealiseerde woningen. Maar concreet zullen een (relatief groot) aantal gemeenten hun BSO niet halen tegen de vooropgestelde deadline.

1. Eerder standpunt VVSG

De VVSG zei in eerdere nota’s en het memorandum het volgende over de uitwerking van een nieuw bindend sociaal objectief:

De gemeenten zijn voorstander van een vernieuwd bindend sociaal objectief. Dit kan, net zoals voorheen, de dynamiek in gemeenten opnieuw op gang brengen en versterken. Dit BSO moet ambitieus, maar ook haalbaar zijn. Een nieuwe ‘herijking’ – op basis van actuele demografische cijfers is het minimum, waarbij ook rekening gehouden wordt met ruimtelijke parameters. Binnen een afgebakend gebied zouden gemeenten een deel van het hun opgelegde BSO ook moeten kunnen ‘ruilen’, met behoud van een minimum in elke gemeenten. Het bekijken van het BSO op een meer regionale schaal kan ervoor zorgen dat de sociale woningen op de meest geschikte locaties voorzien worden.

De VVSG is geen voorstander van een financiële bestraffing via het gemeentefonds. Het gemeentefonds is een voorwaardenvrije financiering. Misschien zijn er wel andere methodieken om elkeen zijn verantwoordelijkheid te laten nemen. Eerder geloven we in positieve stimulansen. Meer doen dat wat opgelegd wordt, moet dan ook gefaciliteerd worden en beloond worden, en niet bestraft zoals vandaag. Een positieve stimulans werkt naar onze mening beter dan een negatieve sanctie. Als de positieve, faciliterende en ondersteunende maatregelen niet zouden helpen, kunnen er meer negatieve maatregelen in beeld komen.

1. Lokale insteken voor het bindend sociaal objectief

In Vlaanderen bedraagt het sociaal woonaanbod al jaren gemiddeld 6%. Dit is laag in vergelijking met vele Europese landen. De woonproblematiek blijft groot. Er zijn ruim 20 000 dak- en thuislozen, er staan 199.085 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Theoretisch wordt de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale woning nog groter ingeschat. In elke gemeente zijn er kandidaat sociale huurders. De vraag naar betaalbare (dus ook sociale) woningen is dus groot. Het Vlaams gewestelijk objectief zal dan ook ambitieus moeten zijn om aan de nood te kunnen voldoen. Tegelijk moet het ook haalbaar en realistisch zijn.

Hieronder doen we enkel voorstellen van principes hoe we als lokale besturen tegenover de nieuwe regelgeving rond het bindend sociaal objectief kunnen staan, verdergaand op de eerdere ingenomen standpunten, en op basis van de informatie in het regeerakkoord en de beleidsnota.

* 1. Bindend sociaal objectief in elke gemeente.

De wachtlijsten zijn lang. De woonnood is groot. Een ambitieuze Vlaamse doelstelling is dus gerechtvaardigd (zie ook verder). In elke Vlaamse gemeente wachten gezinnen op een sociale woning. Elke gemeente moet dus over een minimum sociaal woonaanbod beschikken. Ook de decretale voorrangregel voor lokale binding op niveau van de gemeente, maakt het belangrijk om een minimum per gemeente op te leggen. Het Bindend Sociaal objectief moet ook een minimum zijn. Gemeenten die graag meer sociale woningen willen laten bouwen of inhuren, moeten dat ook makkelijk kunnen.

* 1. Bindend sociaal objectief is langetermijndoelstelling.

De Vlaamse overheid moet met het bindend sociaal objectief ‘een stip aan de horizon’ zetten, zodat lokale besturen en woonmaatschappijen weten waar ze naartoe moeten streven. De doelstelling van het BSO moet op lange termijn. De doorlooptijden van projecten zijn immers lang. Een minimum van drie of vier gemeentelijke legislaturen lijkt aangewezen.

Tussendoelen zoals aangekondigd zijn zinvol. Die kunnen voor elk bestuur responsabiliserend werken. Die tussendoelen zouden per legislatuur kunnen aangepast worden, rekening houdend met de eigenlijke bevolkingstoename en prognoses. Zo kan het BSO een dynamisch gegeven kunnen zijn.

* 1. Bindend sociaal objectief als kader om beleid te voeren.

De Vlaamse overheid mag zich niet verliezen in detailregelgeving, met een resem van administratieve verplichtingen of een uniforme aanpak voor elk lokaal bestuur en of de woonmaatschappij als gevolg. De Vlaamse overheid moet focussen op de doelstellingen, vertrekkend vanuit een vertrouwen in lokale besturen en laat hen zoveel mogelijk vrijheid om zelf te bepalen wat de weg ernaar toe is.

Het idee om het gewestelijk objectief door te vertalen naar de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen, waarbinnen dan de lokale besturen flexibiliteit krijgen om hun doelstellingen in te vullen past hierin. De VVSG kan zich hier in vinden. Dit geeft de gemeente immers iets meer vat op en regie over het sociaal woonaanbod. Wel moet de overheid zich ondersteunend opstellen en – indien nodig- het gesprek tussen de gemeenten faciliteren. Gemeenten moeten ook voldoende tijd krijgen om dit gesprek aan te gaan en af te ronden. Duidelijke regelgeving en transparantie is daarvoor nodig. De tripartiete overeenkomst om dit vast te leggen moet een echt instrument zijn en niet louter een administratieve verzwaring van het proces. De VVSG onderzoekt alvast via labo regiovorming de mogelijkheden om daarover gezamenlijk afspraken te maken. In die oefening wordt alvast rekening gehouden met ruimtelijke aspecten en met inspanningen uit het verleden.

Het BSO als beleidskader houdt ook in dat de Vlaamse regering de vrijheid moet laten aan lokale besturen en woonmaatschappijen om te kiezen om het BSO te halen via eigen patrimonium of door het inhuren van woningen. Beide werkwijzen moeten echter mogelijk zijn en gefaciliteerd worden door de Vlaamse overheid. Een passende financiering voor beide systemen is dan ook noodzakelijk. Hierbij passend vragen lokale besturen ook mogelijkheden om makkelijker meer alternatieve woonvormen te kunnen opnemen in het sociaal woonpatrimonium (zoals bvb robuuste woningen in Gent). Zowel de financiering als regelgeving moet hiervoor de ruimte bieden.

De keuze om het gewestelijk objectief te vertalen naar het werkingsgebied van de woonmaatschappij noopt ook tot grote verschillen in strategische aanpak. Bijvoorbeeld een woonmaatschappij van meer dan 40 gemeenten versus centrumsteden met een eigen woonmaatschappij vergt een andere aanpak om de doelstellingen te bereiken. Te grote detailregeling bemoeilijkt dit.

* 1. Bindend sociaal objectief bereiken door de nodige instrumenten en middelen

Het BSO mag ambitieus zijn, maar moet ook haalbaar en realiseerbaar zijn. Doelstellingen die onhaalbaar zijn werken demotiverend. Het formuleren van ambitieuze doelstellingen is immers één zaak, de weg ernaartoe moet realistisch ingeschat en gemaakt worden. Soms botsten lokale besturen, ondanks de financiële mogelijkheden die de overheid geeft (zes miljard leningen beschikbaar), op een realiteit waar ze moeilijk kunnen aan verhelpen.

**Ruimte creëren**

De VVSG kijkt uit naar de resultaten van de taskforce wonen-ruimte (zie verder), wat een interessant initiatief is. Het realiseren van het BSO hangt ook samen met het ruimtebeleid; de bouwshift en het vergunningenbeleid. Het is immers niet evident om gronden te laten ontwikkelen of te verwerven. Niet in elke gemeente is er nog overschot aan beschikbare grond in eigendom van de woonmaatschappij of een publiek bestuur. De stolp op de woonreservegebieden bijvoorbeeld zorg voor een aantal woonmaatschappijen dat ze geen meteen bebouwbare grond meer hebben. Deze Vlaamse doelstelling kan conflicteren met het BSO. We vragen ook dat de Vlaamse overheid snel werk maakt van het aangekondigd rechtszeker kader voor een verordening sociale huisvesting. Dit kan een manier zijn om ook private gronden te kunnen inzetten voor sociaal wonen.

**Draagvlak creëren**

Het is ook belangrijk is dat het sociaal wonen een meer positief draagvlak krijgt, want heel wat projecten krijgen vaak tegenkanting van de buurt wat tot gevolg heeft dat het BSO niet altijd bereikt word. Aan dit draagvlak moet iedereen samen werken.

**Een stimulerende financiering**

De financiering van de woonmaatschappijen is ook een instrument die er voor kan zorgen dat het BSO kan gehaald worden, evenals de noodzakelijke renovaties.

* + De VVSG vraagt dat de financiering van de woonmaatschappij het makkelijker mogelijk maakt om kleinschalige projecten gericht op inbreiding en kernversterking te bouwen. Daar is immers een groter draagvlak voor dan voor hele grote sociale woonprojecten.
  + Ook moet de financiering sluitend zijn in duurdere regio’s en stadskernen.
  + Zorg ook voor een stimulerend financieel kader om bestaande (goede en slechte) woningen op te kopen en te renoveren tot meerdere volwaardige sociale huurwoningen (o.a. door gebruik te maken van het voorkooprecht) (cf. aanbeveling rapport Steunpunt wonen: ‘Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen?’).

**Eenvoudige ondersteunende procedures**

We verwachten van de Vlaamse overheid een meedenkende, ondersteunende opstelling om lokale en regionale doelstellingen te halen.

De doelstelling om sneller meer sociale woningen te bouwen is ook gebaat bij een goeie doorloop van processen en procedures. Vereenvoudig de administratie waar mogelijk. Maak bijvoorbeeld van de tripartiete overeenkomst een nuttig instrument en geen extra verzwaring.

Lokale besturen vragen ook aan Wonen in Vlaanderen om zelf een inventarisatie te maken van de eigenaars van de (semi-) publieke gronden en aan te geven of die ingezet kunnen worden voor sociale woningen. Vandaag moet elk lokaal bestuur zelf in overleg met de – veelal grotere – publieke overheid.

De VVSG is dan ook benieuwd naar de resultaten van de stuurgroep bouwkracht sociaal wonen, die onder andere hierrond werkt.

**Ook in rapportering**

We vragen de Vlaamse regering geen overdreven rapportageverplichtingen op te leggen. Dit bost met het concept van vertrouwen in de regisseur van het lokale woonbeleid. Een minimale opvolging en monitoring van de stand van zaken is uiteraard nodig, maar we vragen de Vlaamse overheid zich te behoeden voor al te zware rapportageprocedures en processen. Een goed uitgebouwd IT-systeem (projectportaal), ifv de financiering van woonmaatschappijen die uiteindelijk het sociaal woonaanbod voorzien, met heldere en transparante regels, moet een vlotte monitoring mogelijk maken. Vandaag geeft bijvoorbeeld BSO-meter op de projectsite andere aantallen als de RWO-manager. En de voortgangsmeting telt dan nog eens anders... Dit kan beter.

**Flankerend beleid**

De steden en gemeenten verwachten dat er ook wordt ingezet op ondersteunend flankerend beleid. Specifiek moeten er ook middelen en mensen beschikbaar zijn om woonbegeleiding te kunnen opnemen.

* 1. Een financiële sanctie is een uiterste maatregel.

Gemeenten rekenen op solidariteit van collega-besturen én op extra ondersteuning van Vlaanderen. Een boete vergroot het aanbod niet. We mogen wel kritisch zijn tegenover het plan van aanpak dat een gemeente in categorie 2 moet opmaken. Als een gemeente echt geen inspanningen doet is een sanctionering een allerlaatste mogelijkheid. Maar deze mogelijkheid mag er niet toe leiden dat extra regels gecreëerd worden om gemeenten af te straffen en om het budget van de Vlaamse overheid aan te vullen. Gemeenten moeten vooral ondersteund worden.