

datum: 19 november 2025

Standpunt ontwerpregelgeving Bindend sociaal objectief

Samenvatting standpunt:

De Vlaamse Regering keurde principieel de regelgeving voor het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO) goed. Tegen 2042 moeten 50.000 bijkomende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, waarvan 45.000 verplicht verdeeld zijn over de gemeenten.

De VVSG onderschrijft de ambitie om via het Bindend Sociaal Objectief het sociaal woonaanbod in elke gemeente te versterken, maar benadrukt dat dit enkel haalbaar is met voldoende financiële middelen, instrumenten en ondersteuning.

Gemeenten hebben nood aan transparantie over de berekening van het BSO en aan correcte data om hun regierol in het lokaal woonbeleid effectief op te nemen.

Het beleidskader en de timing aangaande het sluiten van de (driepartijen)overeenkomsten is strak. We pleiten ervoor om gemeenten meer ruimte en tijd te geven om overeenkomsten met woonmaatschappijen af te sluiten.

Monitoren van de voortgang is goed om de vinger aan de pols te houden en na te gaan welke inspanningen lokale besturen leveren. Maar de dreiging met sancties maakt het telkens harde en negatieve deadlines. De VVSG vraagt dat de voortgangstoetsen vertrekken vanuit een positief verhaal van ondersteuning en coaching en in de beoordeling rekening houden met de reële doorlooptijd van sociale woonprojecten. De VVSG drukt haar bezorgdheid uit voor eventuele sancties. Het kan een precedent vormen voor andere beleidsdoelstellingen die Vlaanderen wil halen via de gemeenten; de VVSG vraagt om er steeds rekening mee te houden dat steden en gemeenten niet alleen deze verantwoordelijkheid dragen, maar m.b.t. het BSO vaak afhankelijk zijn van derden. Lokale besturen mogen niet gesanctioneerd worden voor factoren buiten hun invloed.

Financiering is een sleutelvoorwaarde: zowel gemeenten als woonmaatschappijen moeten in staat zijn om een actief en strategisch grondbeleid te voeren. Investerings moeten niet alleen extra sociale woningen mogelijk maken, maar ook de renovatie van het bestaande patrimonium ondersteunen, zodat leegstand wordt vermeden en de kwaliteit behouden blijft.

Een nauwe afstemming tussen wonen en ruimte is essentieel. Het sociaal woonbeleid moet sporen met de ruimtelijke doelstellingen en de principes van de bouwshift, met valorisatie van beschikbare gronden en het aanboren van nieuwe mogelijkheden via samenwerking met private actoren.

Het behalen van het BSO is een gedeelde verantwoordelijkheid. Dit zal maar lukken als er een goede samenwerking is tussen gemeenten, de woonmaatschappijen en de Vlaamse overheid.

1. Krijtlijnen van de ontwerpregelgeving

Vrijdag 12 september keurde de Vlaamse regering principieel de regelgeving rond het nieuwe BSO goed (wijzigingsbesluit en ontwerpdecreet).

Het nieuwe BSO op Vlaams niveau bedraagt 50 000 woningen. 45 000 woningen zijn verplicht en worden verdeeld over de gemeenten. 5 000 – opschaalbaar tot 11 000- kunnen gemeenten die meer willen doen dan hun verplicht BSO vrijwillig invullen. Voor dit vrijwillige deel werkt de Vlaamse overheid via een enveloppesysteem, waarbij de 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 zijn uitgevoerd. De verhoging van 5 000 naar 11 000 is afhankelijk van de benutting van die enveloppe en van de budgettaire haalbaarheid die beide getoetst worden bij elke nieuwe Vlaamse legislatuur.

1.1. (Parameters) berekening BSO

De gemeentelijke BSO's zijn berekend op basis van vier parameters:

- Een inhaalbeweging voor die gemeenten die het huidige BSO nog niet gehaald hebben.
- Het aandeel sociale huurwoningen dat op peil moet gehouden worden ten opzichte van de huishoudprognoses.
- De wettelijke doelgroep: het aandeel huishoudens in een gemeente, dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde.
- De historische inspanning: de overschrijding van het BSO en de aftopping op 9% aandeel sociale huurwoningen.

Concreet is het BSO per gemeente berekend aan de hand van de volgende formule:
 Aandeel op peil houden + specifieke inhaalbeweging + wettelijke doelgroep –
 overschrijding – 9%-aftopping = BSO.

Het betreft nu nog een voorlopige berekening op basis van de cijfers op datum 31/12/2023. De concrete nulmeting gebeurt op 31/12/2025 en de bijhorende berekening van het BSO wordt in de loop van 2026 aan de gemeenten bezorgd. De reële cijfers zullen daarbij meestal iets hoger zijn, omdat de in tussentijds gerealiseerde woningen verdeeld worden over alle gemeenten heen. Als er bijvoorbeeld in die tussentijd 100 woningen bijgekomen zijn in een gemeente, gaat het af van het objectief van die gemeente. Maar het aantal komt in de pot die herverdeeld wordt over alle gemeenten. Dit heeft dus een effect op alle gemeenten. De Vlaamse overheid mikt daarbij op voorjaar (april) 2026.

Een gemeente die een inhaalbeweging moet maken, kan daar een (gedeeltelijke) vrijstelling van vragen tegen 1 juni 2026. Ze moet dan kunnen aantonen dat het BSO van de periode 2009 – 2025 onmogelijk gehaald kon worden omwille van ruimtelijke redenen

of als de som van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging hoger is dan 25% van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis.

1.2. Realisatie

De gemeenten moeten tegen 1 november 2026 een overeenkomst sluiten met de woonmaatschappijen waarin ze een strategie meegeven over hoe het BSO zal behaald worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de nodige renovaties.

Gemeenten kunnen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij onderling een deel van hun BSO 'ruilen'. Ze moeten dan een driepartijenovereenkomst sluiten met de woonmaatschappij. Dit gebeurt tussen minstens twee gemeenten, maar mag ook met meerdere gemeenten.

De realisatie van de woningen bovenop het BSO - het zogenaamde vrijwillige saldo-gebeurt via een enveloppesysteem.

1.3. Monitoring en sancties

Wonen in Vlaanderen zal via een driejaarlijkse voortgangstoets de realisatie van het BSO opvolgen. Elke gemeente krijgt per legislatuur een groeipad (een tussendoelstelling) op basis waarvan de voortgangstoets de gemeenten categoriseert. Er is een groeipad voor de inhaalbeweging en één voor het reguliere BSO.

De vereisten worden per voortgangstoets bepaald en houden in principe in dat halverwege de gemeentelijke legislatuur het gemeentelijk objectief van de jaren tot de vorige lopende legislatuur minstens op kortetermijnplanning moeten staan. De helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van de lopende legislatuur moet op dat moment minstens op de meerjarenplanning staan. Op het einde van elke gemeentelijke legislatuur wordt vereist dat minstens de helft van het gemeentelijk objectief van de jaren van de lopende legislatuur minstens op de kortetermijnplanning staan en het saldo op de meerjarenplanning. Bij de laatste voortgangstoets in 2040 (meting dd. 31 december 2039) zijn alle sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning.

Gemeenten die het groeipad niet volgen kunnen via een plan van aanpak nog aantonen dat ze het BSO wel zullen halen of dat ze de instrumenten voldoende toepast.

Gemeenten die in categorie 2b terechtkomen na de voortgangstoets zullen een sanctie moeten betalen, gedurende drie jaren. De hoogte van de bijdrage, inclusief de maximale verhoging voor personen ten laste en de verhoging voor het grondgebied, vermenigvuldigd met twaalf, per niet gerealiseerde huurwoning, is afhankelijk van het jaar van de voortgangstoets. Op basis van de

- voortgangstoets in 2028: 25% van de tegemoetkoming,
- voortgangstoets 2031 en 2034: 50% van de tegemoetkoming

- Voortgangstoets 2037: 100% van de tegemoetkoming
- Voortgangstoets 2040: 50% van de tegemoetkoming.

De bijdrage moet jaarlijks betaald worden gedurende drie opeenvolgende jaren

Er is voor de specifieke inhaalbeweging een ander groeipad dan voor de reguliere inspanning. Bij de voortgangstoets wordt zowel naar de inhaalbeweging als naar de reguliere inspanning gekeken, waarbij de voortgang wordt vergeleken met het bijhorende groeipad. Met andere woorden: een gemeente met een inhaalbeweging moet zowel voldoen aan het groeipad van de SIB als aan het groeipad van haar reguliere inspanning.

Ter info: Meer concreet is dit het groeipad.

Voor de inhaalbeweging

- 31 dec 2027: minstens een kwart op de meerjarenplanning (MJP)
- 31 dec 2030: minstens een kwart op de kortetermijnplanning (KTP)
- 31 dec 2033: minstens de helft op de KTP.
- 31 dec 2036: minstens de helft gerealiseerd.
- 31 dec 2039: minstens 75% op de KTP
- 31 dec 2042 inhaalbeweging is gerealiseerd

Het 'reguliere' groeipad

- 31 dec 2027 minstens de helft (van de tussentijdse doelstelling zoals opgenomen in bijlage 35), opgenomen op de MJP
- 31 dec 2030: is minstens de helft (van de tussentijdse doelstelling), gerealiseerd of minstens opgenomen op de KTP
 - En is de andere helft minstens opgenomen op de MJP

en zo altijd verder per drie jaar.

2. Bespreking

De VVSG heeft al meermaals aangegeven dat meer sociale woningen nodig zijn als deel van de oplossing om de woon- en armoedeproblematiek aan te pakken. De wachtlijsten getuigen hiervan. De VVSG sprak zich ook al uit als voorstander van een nieuw BSO. Dat kan een nieuwe dynamiek geven om een bijkomend aanbod te realiseren. Het is dus goed dat gemeenten een doelstelling hebben en dat de 'spelregels' in grote lijnen gekend zijn. De VVSG is wel bezorgd over het sanctiemechanisme dat voorzien wordt, aangezien de gemeenten hier verantwoordelijkheden delen met andere partners zoals sociale woonmaatschappijen. Bovendien heeft dit een precedentswaarde voor andere beleidsdomeinen wanneer bovenlokaal, opgelegde doelstellingen niet behaald zouden worden.

2.1. Over de cijfers.

Op Vlaamse schaal

45 000 bijkomende sociale woningen verplicht te realiseren tegen 2042 is ambitieuzer dan het huidige BSO. Dat ging uit van 35 000 woningen. In totaliteit is het BSO echter quasi hetzelfde, namelijk 50 000.

Bij de telling eind 2023 werden 33 355 sociale woningen gerealiseerd. Op dat ogenblik waren nog eens 14 017 woningen gepland (MJP, KTP, in uitvoering). Dat maakt een totaal van 47 373. Gemeenten halen de globale doelstelling dus niet. Meer zelfs, een heel aantal gemeenten (+/- de helft) zal zijn gemeentelijk BSO niet halen. Het feit dat er ruim 12 000 sociale woningen bovenop het verplichte aandeel is gerealiseerd is te danken aan een (grote) groep gemeenten die meer gedaan hebben dan hun is opgelegd. Hoewel de vraag naar sociale woningen groot is, zal **het halen van het nieuwe BSO niet eenvoudig zijn, in het bijzonder voor die gemeenten met een inhaalbeweging is het een grote opgave.**

Op lokale schaal

Er is nood aan verduidelijking over de cijfers en de berekening van de gemeentelijke objectieven. Zo vraagt de parameter 'wettelijke doelgroep' meer duiding. Op basis van welke gegevens is die berekend? Wat is het specifieke effect van deze parameter? We stellen ook vast dat er geen enkele ruimtelijke parameter die ingaat op waar sociale woonprojecten best gerealiseerd worden, is opgenomen in de berekening van het BSO. We stellen algemeen vast dat er soms grote verschillen zijn in de BSO's. Zo hebben sommige gemeenten die erg onder druk staan en waar het niet makkelijk is om bijkomende sociale woonprojecten te realiseren (bijvoorbeeld omwille van weinig beschikbare ruimte, dure grondprijzen, ...) een (vrij) hoog BSO.

We zien bijvoorbeeld aanzienlijke verschillen tussen relatief gelijkaardige (buur)gemeenten.

- vb 1: Ninove heeft een BSO dat 103 woningen hoger is dan Geraardsbergen, terwijl dit twee provinciesteden zijn met ongeveer 5000 inwoners verschil.
- Vb 2: Wuustwezel heeft een BSO (zonder inhaalbeweging) dat 60 woningen hoger is dan buurgemeente Kalmthout, terwijl het verschil in inwoners ongeveer 2000 is).

Het is dus belangrijk dat **gemeenten inzicht hebben hoe de Vlaamse overheid tot hun specifieke BSO is gekomen** en wat het effect is van de realisaties tussen 31/12/2023 en 31/12/2025. De berekeningswijze en de bronnen die men daarbij gebruikt moeten duidelijk en objectief zijn. Duidelijkheid, objectiviteit en transparantie daarover helpt om aan de slag te gaan.

We stellen vast dat 15 gemeenten geen objectief opgelegd krijgen, ook al is er nog steeds een wachtlijst in die gemeenten. Een aantal gemeenten hebben ook een relatief

beperkt BSO. Sommige gemeenten kunnen dit al (bijna) halen met de projecten die op 31/12/2023 gepland zijn (vb Balen, Buggenhout, Deerlijk, Dendermonde, Diksmuide,...). Hoewel de minister zegt dat het BSO geen maximum is, maar wel een minimum, legt de Vlaamse Regering die gemeenten geen verplichting meer op om een bijkomend te realiseren. Hoewel er een enveloppe beschikbaar is om vrijwillig sociale woningen te realiseren, houdt dit enkele risico's in.

- 1/ Een aanzienlijk deel gemeenten zal beroep moeten doen op de enveloppe als ze meer sociale woningen willen realiseren. Verscheidene gemeenten hebben die hogere ambities en schrijven die ook in hun bestuursakkoord. Zullen zij hun ambities kunnen waarmaken? Zet deze begrenzing geen rem op de vrijwillige initiatieven?
- 2/ Zal er bij de inwoners nog voldoende draagvlak zijn voor nieuwe projecten en zullen private actoren/ontwikkelaars meegaan in het lokale beleid om een aandeel sociaal wonen te voorzien in hun privaat woonproject.

Voor die gemeenten (ook al is het in de eerste jaren een minderheid) is het belangrijk dat zij de **garantie hebben dat zij bijkomende sociale woningen kunnen realiseren om zo de lokale doelstellingen te kunnen realiseren**. Zal met andere woorden indien nodig de enveloppe kunnen uitgebreid worden? Daarbij zijn ook nog enkele concrete vragen over hoe de financiering is verzekerd voor de projecten die opgenomen zijn in woonbeleidsconvenanten als die het BSO overschrijden?

Tegelijk moet er ook aan het bredere draagvlak, bij bevolking, private actoren en lokale besturen, blijvend gewerkt worden zodat het BSO niet als maximum wordt gepercipieerd.

2.2. Over de procedures, monitoring en sancties.

De VVSG schoof als principe voorop dat het BSO een beleidskader moest zijn, op lange termijn, waarbinnen lokale besturen als regisseur van het lokaal woonbeleid vertrouwen krijgen om de regie te voeren. Dit betekent dus o.a. dat zij zelf de strategie moeten kunnen bepalen over hoe het BSO bereikt wordt. Tussentijdse doelstellingen per legislatuur vinden we wel zinvol om de voortgang te verankeren.

Om die regierol nog beter te kunnen opnemen **vragen lokale besturen om meer correcte data ter beschikking te hebben en een betere afstemming tussen het projectportaal en andere beleidsinstrumenten**: welk profiel hebben kandidaat-huurders? Hoeveel gezinnen komen, volgens inkomen, in aanmerking voor sociaal wonen (cfr derde parameter)? Waar in de gemeente wonen die? ...

Maar ook is het belangrijk om transparantie te hebben in de voortgangstoetsen en de gegevens die de Vlaamse overheid daarvoor gebruikt: telt men de woningen die er bij gekomen zijn, of worden enkel de woningen die in gebruik zijn geteld? Of houdt men ook rekening met de woningen die op dat ogenblik gesloopt zijn in functie van een heropbouw? De gemeenten vragen een transparant en eenduidig systeem waarbij er een duidelijke weergave per gemeenten en per project (locatie, typologie, huur/koop, fase, ...) is.

2.2.1. Procedure: overeenkomsten

De ontwerpregelgeving legt - een strak kader op tot 2042, met tussendoelen, waarbinnen het lokale bestuur toch nog ruimte heeft om samen met de woonmaatschappij overeen te komen hoe het BSO zal bereikt worden. De vooruitgeschoven principes zitten wel in de regelgeving, maar zijn toch scherper. Gelet op de vaststelling dat een aanzienlijk deel van de gemeenten het huidige BSO niet haalt, hoeft dit niet slecht te zijn. De methode om **te werken met een overeenkomst tussen de gemeente en de woonmaatschappij (zesjaarlijks herzienbaar) waarin er een strategie wordt afgesproken hoe het BSO te bereiken kunnen we als een positief element zien**, op voorwaarde dat het geen louter administratieve verplichting wordt. Deze overeenkomst verplicht gemeenten en woonmaatschappijen om een visie te ontwikkelen over hoe ze het doel zullen bereiken: welke instrumenten gebruikt men, welke gronden zijn beschikbaar, Dit verhoogt de kansen om een langetermijnbeleid te ontwikkelen. Dit is ook een belangrijk document in kader van de driejaarlijkse voortgangstoetsen om te kunnen aantonen dat de gemeente voldoende inspanningen levert. Belangrijk daarbij is dat het doel voor ogen wordt gehouden: hoe bereikt de gemeente het BSO en dat de gemeente daarin tot op een bepaalde hoogte zelf de keuze heeft hoe (via inhuren van woningen, via realisatie op eigen gronden, via het inzetten van instrumenten, ...) ze dat wil bereiken. Maar een belangrijk knelpunt is de timing.

In de ontwerpregelgeving heeft de gemeente de mogelijkheid om -op eigen initiatief- via een tripartite afspraken te maken met een andere gemeente in het werkingsgebied van de woonmaatschappij om een deel van de doelstelling te ruilen. De mogelijkheid om een deel van het objectief te ruilen tussen gemeenten is goed. Dit komt tegemoet aan een vraag in het memorandum van VVSG. Dit opent **kansen om meer regionaal te denken over een sociaal woonbeleid** en kan er toe leiden dat sociale woningen op de juiste locaties terecht komen. Maar de woonmaatschappijen zijn niet gevormd vanuit een regionale beleidsreflex. Sommige woonmaatschappijen hebben een werkingsgebied van (slechts) één, twee of drie gemeenten. De regel dat er enkel een tripartite kan zijn tussen gemeenten in hetzelfde werkingsgebied van één woonmaatschappij is dus te beperkend om een echt regionaal woonbeleid te voeren. Een oplossing daarvoor is die **'ruilmogelijkheid' ook open te stellen naar aangrenzende gemeenten die buiten het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen**.

Dit strakke kader zien we ook bij de concrete deadlines in de ontwerpregelgeving:

- 1 juni 2026 (gedeeltelijke) vrijstelling aanvragen
- 1 november 2026 overeenkomst met woonmaatschappij
- Eventueel 1 november 2026 tripartiteovereenkomst met woonmaatschappij en minstens één andere gemeente
- Driejaarlijkse voortgangstoetsen die de tussentijdse doelstellingen meten, waarbij de eerste voortgangstoets al op 31 december 2027 is.

De nota bij het ontwerpbesluit vermeldt dat de Vlaamse regering in het voorjaar van 2026 (30 april) een beslissing zal nemen over de definitieve cijfers voor de nulmeting en over de definitieve gemeentelijke objectieven en gemeentelijke groeipaden.

Dit leidt tot een strakke timing om de overeenkomsten af te sluiten, rekening houdend met de gemeentelijke doorlooptijden om dit te agenderen en te bespreken op college en gemeenteraad.

Een aantal knelpunten:

- Er is weinig tijd tussen het verkrijgen van de definitieve cijfers en een eventuele vrijstelling te vragen.
- Als een gemeente een vrijstelling vraagt, moet er snel een antwoord (negatief of positief) volgen om ook de overeenkomst tegen 1 november te kunnen sluiten met de woonmaatschappij om het BSO te realiseren
- De woonmaatschappij moet meerdere overeenkomsten sluiten. Ook hier is tijd – en capaciteit voor nodig (zie ook verder).

Dit is voor lokale besturen een erg krappe timing. **De VVSG vraagt aan de Vlaamse overheid meer tijd om die overeenkomsten af te sluiten. Daarom is het belangrijk dat ze snel over hun definitieve doelstelling beschikken.** Bij eventuele aanvraag van een vrijstelling moet de Vlaamse overheid snel een antwoord formuleren en bezorgen aan de gemeente.

2.2.2. Monitoring en sanctie

De Vlaamse overheid meet de mate waarin het sociaal woonaanbod groeit via driejaarlijkse voortgangstoetsen. Afhankelijk van het resultaat op die voortgangstoets, kan de gemeente een sanctie krijgen. Die sanctie is opgevat als een bijdrage aan de huurpremie. De huurpremie bedraagt in 2025 maximaal:

- 184,22 euro. Dat bedrag wordt verhoogd met 30,70 euro per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste. Dit zou de sanctie per ontbrekende woning dus op 3 684,24 euro brengen.
- 202,64 euro in een aantal gemeenten. Daar komt 33,77 euro per persoon ten laste bij tot en met de 4de persoon ten laste. Dit zou de sanctie per ontbrekende woning dus op 4052,64 euro brengen.

Afhankelijk van het jaar van de voortgangstoets moet hiervan een kwart, de helft of volledig betaald worden. Gelet op indexeringen zal dit bedrag hoger worden in de komende jaren. De voortgangstoetsen hebben dan ook een groot belang.

Ritme van voortgangstoetsen

De eerste voortgangstoets komt er al heel snel aan. Eind 2027 is niet veraf en om geen risico op een sanctie te hebben, moet tegen dan in een aantal gemeenten al heel wat woningen op de meerjarenplanning staan. Dit houdt in dat de lokale beleidstoets (woontoets) moet doorlopen zijn en dat de woonmaatschappij een voorontwerp moet indienen.

Dat betekent dat niet alleen de gemeenten snel aan de slag moeten, maar dat ook de woonmaatschappij snel aan de slag moet, in elke gemeente. Zeker in gemeenten die voorlopig nog geen concrete plannen hebben of waar de woonmaatschappij geen gronden heeft, is de eerste voortgangstoets een deadline die er snel zal zijn en is het dus een grote, of zelfs ondoenbare opgave. We citeren daarvoor het rapport van steunpunt wonen¹ over het versnellen van het investeringsritme in sociaal wonen *"Ten eerste bleek dat de voorbereiding van het project vaak de langste stap is. In deze stap wordt er op veel plaatsen overleg gepleegd tussen de SHM en de gemeente. Deze stap omvat ook het vinden van gronden, wat doorheen de tijd moeilijker lijkt geworden."* Daarna een ritme aanhouden van om de drie jaar een voortgangstoets, met telkens de dreiging om gedurende drie jaar een sanctie te betalen, is hoog en kan ook leiden tot veel (overbodige?) administratie.

Monitoren van de voortgang is goed om de vinger aan de pols te houden en om – indien nodig- gemeenten erop te kunnen wijzen dat er meer inspanningen moeten geleverd worden. Maar de dreiging met sancties maakt het telkens harde en negatieve deadlines. De voortgangstoetsen zouden in een positief verhaal van ondersteuning en coaching moeten kunnen passen. In die zin creëert een voortgangstoets in 2027 met dito sancties in 2028 niet de gewenste perceptie dat deze vertrekken vanuit een positief verhaal van ondersteuning en coaching.

De doorlooptijd van een project is immers veel langer dan drie jaar: het vinden van locaties, ontwikkelen van plannen, administratieve procedures, en het vergunningsproces van een woonproject, Een sanctie na drie jaar zal er niet voor zorgen dat gronden beschikbaar worden, dat de vergunning verkregen wordt of dat er geen buurtprotesten zijn.

Afhankelijkheid

De gemeente is de regisseur van het lokale woonbeleid, maar bouwt of huurt de woningen niet zelf. Dat doet de woonmaatschappij. Het werkingsgebied van de meeste woonmaatschappijen bestaat uit meerdere gemeenten. Lokale besturen zijn bestuurders van de woonmaatschappij, maar dat betekent niet dat de gemeente de woonmaatschappij rechtstreeks aanstuurt of dat de woonmaatschappij het gewenste beleid (tempo, aanpak,) van die gemeente volgt. Het is een groep van gemeenten die het bestuur van de woonmaatschappij uitmaakt. Lokale besturen hebben dus wel een zekere sturingskracht van de woonmaatschappij, maar een individuele gemeente is toch afhankelijk van de werking van de woonmaatschappij om het BSO te halen en een sanctie te ontlopen:

- In eerste instantie is het de woonmaatschappij die gronden moet verwerven. Een gepaste financiering vanuit Vlaanderen is hier nodig.
- De woonmaatschappij moet de capaciteit hebben om alle nodige projecten voor te bereiden (planmatig en administratief) en te realiseren.

¹ Dockx, E., Van den Broeck, K., & Winters, S. (2023). Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen? Steunpunt Wonen., p106

- Zorgen dat er woningen ingehuurd worden tot het minimum van 150 woningen of met een groei van 25% is een taak van de woonmaatschappij. De inhuring gebeurt niet door de gemeente.
- De gemeente kan instrumenten inzetten (vb instellen van het voorkeurecht, eventueel een aandeel sociaal wonen in een privaat woonproject opleggen, ...) , maar de woonmaatschappij moet dan gebruik kunnen maken van die instrumenten (vb het voorkeurecht toepassen, effectief een project realiseren binnen dat privaat project, ...).
-

Het halen van de doelstellingen hebben gemeenten dus niet helemaal zelf in de hand. Dit geldt ook als de gemeente het groeipad niet volgt en via een plan van aanpak dan moet aantonen dat ze via een concrete projectplanning het BSO zal bereiken, of dat ze voldoende inspanningen levert om tegen de volgende voortgangstoets het groeipad te volgen. Ze zijn afhankelijk van de woonmaatschappijen, van omgevingsfactoren (vb klein of grote huurmarkt, grondprijzen op de markt, ...) en van de Vlaamse overheid.

De vraag of elke woonmaatschappij voldoende capaciteit heeft om in elke gemeente (werkingsgebieden zijn divers van grootte) de nodige projecten kan opstarten -en opvolgen-, zodat de gemeenten daar niet op afgestraft worden, kunnen we dan ook stellen. De VVSG krijgt bijvoorbeeld signalen dat de 'fusie' in sommige woonmaatschappijen nog steeds werk vergt. Ook de overdracht van gronden en panden tussen woonmaatschappijen is nog niet afgerond. **De VVSG pleit dan ook nogmaals voor sterke woonmaatschappijen die voldoende ondersteund worden om alle opdrachten voor alle gemeenten in hun werkingsgebied op te nemen.**

Sanctie

De sanctie voor de gemeente kan oplopen. Gezien de resultaten van het huidige BSO waarbij niet elke gemeente zijn doel haalt, bestaat het risico dat een aantal gemeenten het groeipad niet kan volgen en een financiële sanctie riskeert. De beoordeling of een gemeente voldoende inspanningen levert, is voor die gemeenten dus cruciaal. Daarom mogen bewoordingen als 'een "actief" beleid voeren', 'actief zoeken naar locaties' en 'voldoende aandacht voor sociaal wonen' niet onduidelijk zijn en moeten verwachtingen realistisch zijn. Aankopen van private gronden voor sociaal wonen² en uitoefenen van sociaal beheersrecht³ zijn inspanningen die dan vragen oproepen. Woonmaatschappijen worden immers gefinancierd om gronden aan te kopen en het sociaal beheersrecht is de voorbije jaren door slechts 3 gemeenten toegepast, omwille van de complexe en lange procedure. Bij die beoordeling moet ook rekening gehouden worden met de genoemde afhankelijkheid. Die afhankelijkheid betekent niet dat de lokale besturen geen verantwoordelijkheid hebben voor het halen van het BSO, maar wel dat het halen van

² Nieuw artikel BVCW 5.27 §4, °7

³ Nieuw artikel BVCW 5.27 §4, °4

het BSO een gedeelde verantwoordelijkheid is. Dit zal maar lukken als er een goede samenwerking is tussen gemeenten, de woonmaatschappijen en de Vlaamse overheid.

Het is dan ook niet correct dat de gevolgen, namelijk de sanctie, alleen ten laste van de gemeenten worden gelegd.

Het operationaliseren van het BSO per gemeente is immers mee de taak en de verantwoordelijkheid van de sociale woonmaatschappij, dewelke op haar beurt ook onderworpen is aan externe factoren (bv. bekomen van financiering en vergunning)

Daarnaast wijzen we er op dat het opleggen van een financiële sanctie voor het niet halen van een door de Vlaamse overheid opgelegde doelstelling, een precedent riskeert te zijn voor andere beleidsdoelstellingen die Vlaanderen wil halen via de gemeenten.

De VVSG pleit ervoor dat elke gemeente 'zijn deel doet' en solidair is met de andere gemeenten. In elke gemeente staan gezinnen op de wachtlijst. Maar een sanctie is voor de VVSG, rekening houdend met de genoemde afhankelijkheid, de allerlaatste mogelijkheid om die gemeenten die hardnekkig weigeren aan te sporen. Een sanctie betalen zorgt er immers niet voor dat er een bijkomende woning staat. Gemeenten moeten vooral ondersteund worden.

2.3. Hoe het BSO behalen?

Opdat gemeenten toch hun BSO kunnen halen, is het nodig dat er instrumenten, financiering en draagvlak is. Dit zijn belangrijke factoren die me verklaren waarom een aantal gemeenten hun doelstelling niet halen. Het zal zaak zijn oplossingen te vinden voor deze factoren. Deze ontwerpregelgeving bevat geen maatregelen om daaraan te werken.

Gronden beschikbaar maken en private actoren betrekken

Een analyse van de taskforce wonen-ruimte schat in dat er bij de woonmaatschappijen slechts potentieel is voor 34.000 bijkomende woningen (verdichting en goedgelegen gronden). Dit is te weinig om het BSO te halen.

Op de goedgelegen gronden van lokale besturen en intercommunales kunnen er nog 24.000 woningen bijkomen. Maar deze cijfers zijn gebaseerd op een heel theoretische oefening, op basis van een (te) hoge densiteit. Bovendien zal wellicht niet al die potentie verwezenlijkt worden. Dat de gronden in bezit van de woonmaatschappij grotendeels worden gebruikt voor sociale woningbouw is aanneembaar. Dat is immers hun voornaamste taak. Tegelijk verkiezen lokale besturen en woonmaatschappijen meer vermenging en sociale mix. Dus de gronden zullen niet voor 100% met sociale woningen bebouwd worden. Het is ook onwaarschijnlijk en niet wenselijk dat alle potentiële bouwgrond van de (semi-) publieke overheid voor sociaal wonen wordt aangewend. Een lokaal bestuur kan die ook willen of moeten inzetten voor andere maatschappelijk relevante doeleinden. Dat is en moet een lokale beleidskeuze zijn.

Bovendien is dat bouwpotentieel ongelijk verdeeld over de gemeenten. In veel gemeenten heeft de woonmaatschappij noch het lokaal bestuur goed gelegen gronden in

woon(uitbreidings)gebied in bezit. Het BSO houdt daar op geen enkele wijze rekening mee. Dat zal dus betekenen dat in de meeste gemeenten **de woonmaatschappijen (en de lokale besturen) gronden zullen moeten kunnen verwerven of dat private actoren zullen moeten bijdragen aan het halen van het BSO.**

Er bestaan daarvoor vandaag al een aantal instrumenten die wel nog aanpassingen vergen. Uit een bevraging van gemeenten afgelopen zomer, lijken lokale besturen potentieel te zien in

- Geconventioneerde projecten met 1/3de sociale huur
- Inhuren en doorverhuren van private woningen
- Een rechtszeker kader voor sociaal wonen.

Het systeem van **geconventioneerde huur** (budgethuren) waarbij **1/3 sociaal** woonaandeel hoort, is in de loop van 2023 in werking getreden en heeft tot nog toe geleid tot de realisatie van 136 budgethuurwoningen en 54 sociale huurwoningen (Antwoord minister in parlementaire commissie maart 2025). Dit is nog niet veel, maar het systeem bestaat nog niet zo lang. In verschillende bestuursakkoorden van lokale besturen lezen we dat ze interesse voor het systeem hebben. Het is dus niet ondenkbaar dat dit systeem in de toekomst meer sociale woningen zal opleveren. Wel moeten daarvoor nog enkele drempels weggenomen worden. Zo is er bijvoorbeeld vanuit de private spelers nog juridische bezorgdheid over de mogelijke staatsteunregeling.

SVK's huurden en verhuurden ongeveer 13 000 woningen. Het aantal woningen dat de toenmalige SVK's verhuurden kenden een relatief permanente groei (van 2019 tot 2023 van 11 366 naar 13 060 woningen). Na de integratie tot woonmaatschappijen horen we dat de inhuuractiviteit erop achteruit gaat. De woonmaatschappijen zijn daar onvoldoende op georganiseerd, mede omdat vaak de expertise is verdwenen na de integratie. Woonmaatschappijen geven ook aan dat de financiering van de Vlaamse overheid voor dit model ontoereikend is en dat ook de lokale besturen minder steun verlenen dan voorheen. Maar de eerdere groeicijfers tonen dat er potentieel is als er sterk wordt op gewerkt. Een deel van dat potentieel zit bij het activeren van leegstaande woningen. **De VVSG vraagt dan ook dat de Vlaamse overheid de woonmaatschappijen voldoende ondersteunt, financieel en organisatorisch, zodat ze opnieuw meer kunnen inzetten op het inhuur en doorverhuurmodel.** Ook lokale besturen kunnen hierin een rol spelen.

De VVSG vroeg in een eerdere nota (oktober 2023) en in haar memorandum naar aanleiding van de verkiezingen naar **een decretale basis die gemeenten toelaat om projectgebonden verantwoorde sociale lasten op maat te kunnen opleggen.** Dit zou, rekening houdend met de lokale autonomie, een extra instrument bieden aan die lokale besturen die het in het kader van hun lokaal woonbeleid wensen te gebruiken. De VVSG vroeg daarmee naar juridische zekerheid, want hoewel verschillende steden en gemeenten (Turnhout, Kortrijk, Zulte, Vilvoorde, ...) via lokale instrumenten (onderhandeling en begeleiding van nieuwe woonprojecten, 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. Het is geen algemeen Vlaamse regelgevende verplichting.

Een aandachtspunt is de **samenwerking tussen beleidsdomeinen wonen en ruimte**, ook op Vlaams niveau. Voor gemeenten is het nodig dat de Vlaamse overheid dezelfde doelstellingen nastreeft. De lokale besturen krijgen enerzijds de opdracht om bijkomende woningen te realiseren, maar anderzijds beperkt een andere Vlaamse overheidsafdeling de mogelijkheden om die te realiseren, redenerend vanuit een ruimtelijk oogpunt. Zo krijgen we signalen dat de Vlaamse overheid (departement omgeving) vaak in beroep gaat tegen sociale woonprojecten, die nochtans voor zowel het lokale bestuur als voor de woonmaatschappij goed gelegen zijn. Voor de VVSG moet een woningbouwproject nog steeds de toets van de ruimtelijke ordening doorstaan en zeker sociale huurwoningen moeten niet op slecht gelegen plekken gebouwd worden. Het doel om meer sociale woningen te realiseren mag dus niet betekenen dat de principes van de bouwshift overboord worden gegooid. Maar ook het omgekeerde geldt: de bouwshift mag niet betekenen dat sociale woonprojecten op locaties waarvan de gemeenten overtuigd is dat ze goed gelegen zijn, niet gerealiseerd kunnen worden. We moeten dus zoeken naar werkbare oplossingen om toch de woondoelstellingen te halen en om de gronden die woonmaatschappijen hebben in woonuitbreidingsgebieden niet verloren te laten gaan.. Deze spanning tussen ruimte en wonen leidt er mede toe dat het vergunningsproces niet altijd vlot loopt. Vaak is er tegenkanting en wordt er beroep ingediend tegen een project. Dit leidt tot lange doorlooptijden waardoor het BSO niet altijd wordt gehaald. De snelle opeenvolging van voortgangstoetsen bedreigt gemeenten dan met sancties (zie eerder). Het zou nuttig kunnen zijn dat lokale besturen en woonmaatschappijen ondersteuning krijgen van de Vlaamse overheid door bijvoorbeeld een bemiddelende rol op te nemen bij sociale woonprojecten.

Daarnaast zijn er ook nog andere instrumenten die een lokaal bestuur (en de woonmaatschappij) kan inzetten om gronden en panden te verwerven (recht van voorkoop, sociaal beheersrecht, zones in een RUP, aankoop goede woning...) of die het mogelijk maken om private actoren te betrekken bij sociale woningbouw, zoals bijvoorbeeld CBO, Design and build procedures, raamcontract modulair bouwen, .. Ook in deze procedures en instrumenten pleit de VVSG ervoor dat, samen met de private actoren, blijvend gezocht wordt naar optimalisaties om sneller meer sociale woningen te realiseren.

Financiering

Een belangrijke basis is de financiering van de projecten en de woonmaatschappijen. De financiering moet sluitend zijn. Woonmaatschappijen moeten door de financiering in staat zijn en blijven om voldoende en in een goed tempo extra woningen te realiseren én

tegelijk ook de renovatie van bestaande woningen verder te zetten. De VVSG vraagt daarbij dat de financiering kleinschalige projecten in inbreidingsgebieden en kernen moet stimuleren. Ook in duurdere regio's en steden moet de financiering sluitend zijn, zodat gemeenten ook daar een sociaal woonaanbod kunnen realiseren. Daarnaast vraagt de VVSG ook voor een stimulerend financieel kader om bestaande (goede en slechte)woningen op te kopen en te renoveren tot meerdere volwaardige sociale huurwoningen.

De financiering moet ook toelaten dat woonmaatschappijen en lokale besturen een strategisch grondbeleid kunnen voeren op lange termijn. Dit betekent dat ze moeten kunnen gronden verwerven nog zonder dat er zicht is op een concreet project. Renteloze leningen kunnen hiervoor een geschikt instrument zijn.

Momenteel worden de nodige wijzigingen aangebracht, waarbij aandacht is voor een aantal van deze doelstellingen. De krijtlijnen voor zover gekend zijn:

- Financiering FS3 van -1% naar -2%
- Huurprijs optrekken: +30 euro voor nieuwe huurders, +50 euro in eerste periode na nieuwbouw of renovatie
- Substantiële verhoging van forfaits voor werking en onderhoud in de GSC

In de hypothese dat die optimalisaties het gewenste effect hebben en dat het budget ongewijzigd (en mee evolueert met de bouwkost) blijft, ook in de volgende legislaturen, is dit een stimulans en biedt het wellicht mogelijkheden om de woonmaatschappijen in staat te stellen een versnelling te realiseren.

Belangrijk is dat de Vlaamse overheid **'aparte' budgetten voorziet om de renovatienoden** ook te kunnen beantwoorden. Dit betekent dat de woonmaatschappij en de lokale besturen geen keuze moeten maken op basis van beschikbare budgetten tussen renovatie en bijkomende woningen. Dit is heel belangrijk. Het risico bestaat dat er vooral gefocust wordt op de het realiseren van bijkomend aanbod. Enerzijds om aan de nood te voldoen, maar anderzijds ook om de sancties te vermijden. **De VVSG wil daarom dat er gewaakt wordt voor bijkomende langdurige leegstand.** Die moet absoluut vermeden worden en woonmaatschappijen moeten blijven inzetten renovatie van bestaande woningen. Het moet voor hen ook mogelijk zijn om die renovatie sneller aan te pakken. Dit kan door bijvoorbeeld niet te wachten tot de volledige woonwijk leeg staat, maar al op kleinere schaal te renoveren. De passende financiering is hierbij dan natuurlijk wel onontbeerlijk.

Draagvlak versterken

Sociaal wonen verdient meer maatschappelijk draagvlak. Tegenkanting bemoeilijkt vaak het proces. Alle beleidsniveaus moeten hierin hun rol opnemen. Daarom is het jammer om vast te stellen dat de communicatie van de Vlaamse regering in de media over het bindend sociaal objectief sterk de nadruk legde op sancties en op 'gemeenten die niet willen'. Terwijl net een breed draagvlak bij lokale besturen én bij inwoners nodig is om deze ambitieuze doelstelling waar te maken.

3. Conclusie

De VVSG erkent de nood aan meer sociale woningen en onderschrijft de doelstelling van een nieuw BSO als hefboom voor een sterk sociaal woonbeleid in elke gemeente. We benadrukken dat dat ondersteuning en de nodige instrumenten belangrijk zijn om het doel te halen. Voor veel gemeenten is het BSO halen een grote en moeilijke opgave. Sancties zorgen daarbij niet voor extra woningen en moeten zoveel als mogelijk vermeden worden: ondersteuning van lokale besturen moet primeren.

In eerste instantie moet elk BSO uitlegbaar zijn. De Vlaamse overheid moet transparantie geven over de manier waarop en met welke parameters, en met welke niet, het BSO is berekend. Als regisseur van het lokaal woonbeleid willen gemeenten ook beschikken over meer correcte data om hen in die rol te kunnen versterken.

Het ontworpen beleidskader is heel erg strak en vooral de timing van de verschillende stappen zijn knelpunten.

- Het werken met een overeenkomst tussen gemeente en woonmaatschappij kan positief zijn om op die manier concreet na te denken hoe het BSO zal gehaald worden. Maar daarvoor is het in eerste instantie nodig dat gemeenten zo snel als mogelijk hun definitief BSO kennen. De timing voor het afsluiten van overeenkomsten, meer nog na een eventuele vrijstellingsaanvraag, is immers erg krap. Gemeenten zouden daar meer tijd moeten voor hebben.
- Monitoren van de voortgang is goed om de vinger aan de pols te houden en na te gaan welke inspanningen lokale besturen leveren. Maar de dreiging met sancties maakt het telkens harde en negatieve deadlines. De VVSG vraagt dat de voortgangstoetsen vertrekken vanuit een positief verhaal van ondersteuning en coaching en in de beoordeling rekening houden met de reële doorlooptijd van sociale woonprojecten.
- De VVSG drukt haar bezorgdheid uit voor eventuele sancties. Het kan een precedent vormen voor andere beleidsdoelstellingen die Vlaanderen wil halen via de gemeenten; de VVSG vraagt om er steeds rekening mee te houden dat steden en gemeenten niet alleen deze verantwoordelijkheid dragen, maar m.b.t. het BSO vaak afhankelijk zijn van derden. Lokale besturen mogen niet gesanctioneerd worden voor factoren buiten hun invloed.
- Het afsluiten van een tripartite geeft kansen op een meer regionaal woonbeleid. Maar de VVSG vraagt dat die ruilmogelijkheid ook opengesteld wordt naar aangrenzende gemeenten buiten het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappijen zijn immers niet gevormd vanuit een regionale beleidsreflex.

Het halen van het BSO is een gedeelde verantwoordelijkheid. Gemeenten hebben de voortgang van projecten (en het vermijden van sancties) helemaal niet zelf in handen. Er zijn verschillende factoren die meespelen waar een lokaal bestuur weinig vat op heeft. Zo zijn ze afhankelijk van de werking en capaciteit van de woonmaatschappijen. Ondersteuning of versterking van woonmaatschappijen is daarom nodig, zowel financieel als organisatorisch, zodat zij in elke gemeente de nodige projecten kunnen uitvoeren.

Ook omgevingsfactoren zoals de huurmarkt en de grondprijzen in de gemeente hebben impact op het halen van de doelstellingen. Dit zal maar lukken als er een goede samenwerking is tussen gemeenten, de woonmaatschappijen en de Vlaamse overheid. Het is dan ook niet correct dat de gevolgen, namelijk de sanctie, alleen ten laste van de gemeenten worden gelegd.

Afstemming tussen wonen en ruimte is nodig. Er moet gezocht worden naar hoe enerzijds de ruimtelijke doelstellingen en anderzijds de woondoelstellingen kunnen verzoen worden met elkaar. De principes van de bouwshift blijven daarbij gelden, waarbij tegelijk de gronden van de woonmaatschappijen kunnen gevaloriseerd worden. Er ontbreken voldoende gronden, middelen en juridische instrumenten om het BSO te halen. Een ondersteunend beleid en verbetering van de instrumenten rond grondverwerving en het betrekken van private actoren bij de realisatie van het BSO, het inhuren van woningen en een kader dat juridische zekerheid biedt als een gemeente een aandeel sociaal wonen in een woonproject wil opleggen.

De financiering moet toelaten dat woonmaatschappijen en lokale besturen een strategisch grondbeleid in functie van sociaal en betaalbaar wonen kunnen voeren op lange termijn. Woonmaatschappijen moeten in staat zijn en blijven om voldoende en in een goed tempo extra woningen te realiseren én tegelijk ook de renovatie van bestaande woningen verder te zetten. Er moet daarbij gewaakt worden dat er voldoende gerenoveerd wordt en dat er niet meer bijkomende langdurige leegstand ontstaat. Het risico bestaat immers dat er vooral gefocust wordt op de realisatie van bijkomend aanbod. Ook is het belangrijk dat gemeenten die meer sociale woningen willen realiseren dan het hun opgelegde BSO, garantie hebben dat dit bijkomend aanbod gefinancierd kan worden.

Een positieve communicatie die inzet op samenwerking, draagvlak en maatschappelijke meerwaarde in plaats van op straffen. Een negatieve beeldvorming over “niet-presterende gemeenten” ondermijnt de wil om samen aan de slag te gaan.