

ons kenmerk: JD/202511/BSO
uw kenmerk:

contactpersoon
Joris Deleenheer
Stafmedewerker Wonen
T +32 2 211 55 28
Joris.deleenheer@vvsg.be

Vlaams minister van Wonen
Melissa Depraetere
Markiesgebouw
Markiesstraat 1
1000 Brussel

datum: 27/11/2025

Standpunt VVSG bij het ontwerp van regelgeving rond het Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Geachte minister Depraetere,

De Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) erkent de grote maatschappelijke nood aan bijkomende sociale huurwoningen. Het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO) kan een hefboom zijn om het sociaal woonaanbod in elke gemeente te versterken. Lokale besturen willen solidair zijn en zijn bereid hun verantwoordelijkheid op te nemen, maar dit kan enkel binnen een haalbaar, transparant en goed ondersteund beleidskader.

Met deze brief willen wij de belangrijkste aandachtspunten en voorwaarden meegeven om het BSO op een realistische en gedragen manier te kunnen realiseren.

Realistische timing voor de overeenkomsten en uitbreiding tripartite

Het idee van het sluiten van een overeenkomst waarin een strategie is opgenomen is positief. De deadlines uit de ontwerpregelgeving zijn echter erg krap, zeker wanneer gemeenten een vrijstelling willen aanvragen. De periode tussen het bekendmaken van de definitieve BSO's, het eventuele vrijstellingsverzoek (uiterlijk 1 juni 2026) en het afsluiten van de (driepartijen)overeenkomsten (1 november 2026) laat weinig ruimte voor een zorgvuldige besluitvorming. De VVSG vraagt dat gemeenten voldoende tijd krijgen om kwalitatieve overeenkomsten met de woonmaatschappijen af te sluiten.

De mogelijkheid om BSO-doelstellingen te ruilen via tripartite-overeenkomsten biedt kansen op een regionaal woonbeleid. Maar de regel dat dit enkel mogelijk is tussen gemeenten in hetzelfde werkingsgebied beperkt meteen deze kansen. Een overeenkomst met een aangrenzende gemeenten buiten het werkingsgebied, zodat een echt regionaal woonbeleid mogelijk wordt, zou ook moeten kunnen.

Monitoring en sancties: nood aan ondersteuning

Het monitoren van de voortgang is zinvol, maar de huidige opzet – waarbij voortgangstoetsen kunnen leiden tot substantiële financiële sancties – creëert een negatieve dynamiek. De VVSG wil dat voortgangstoetsen vertrekken vanuit ondersteuning en partnerschap, uitgaan van inspanningen en rekening houden met de

reële doorlooptijden van sociale woonprojecten. Zeker die eerste voortgangstoets komt er heel snel aan.

De VVSG drukt haar bezorgdheid uit voor eventuele sancties. We wijzen er op dat een sanctiemechanisme voor het BSO een precedent kan zijn voor andere beleidsdomeinen waarin Vlaanderen doelstellingen wil halen via gemeenten. Dat ondermijnt het partnerschap tussen overheden en zet druk op lokale autonomie

Sancties zorgen niet voor bijkomende woningen. Bovendien zijn gemeenten ook afhankelijk van factoren waar ze zelf geen volledige controle over hebben. Gemeenten zijn regisseur van het lokaal woonbeleid, maar bouwen zelf geen sociale woningen. Het zijn de woonmaatschappijen die financiering krijgen voor grondverwerving, projecten ontwikkelen, woningen inhuren en doorverhuren. Kunnen de lokale besturen dan als enige verantwoordelijk gehouden worden?

Nood aan sterke woonmaatschappijen

De VVSG pleit dan ook voor sterke woonmaatschappijen die voldoende ondersteund worden en voldoende capaciteit hebben om in elke gemeente in hun werkingsgebied projecten te kunnen opstarten en realiseren en de opdracht die er ligt op te pakken. Ook in die gemeenten die geen of een laag BSO hebben. Hiervoor is er nood aan een zekere en sluitende financiering, expertise voor de verschillende taken van de woonmaatschappij en voldoende menskracht. Zonder sterke woonmaatschappijen is het BSO niet haalbaar.

Ondersteuning voor het inhuren van woningen (SVK-model)

Eén van die opdrachten is het inhuren en doorverhuren van private woningen. Dit blijft een cruciaal instrument om sociale woonoplossingen te realiseren, zeker in gemeenten waar weinig gronden beschikbaar zijn. Vandaag merken we dat woonmaatschappijen daar minder op inzetten, met een daling van het aantal ingehuurde woningen tot gevolg. De VVSG vraagt aan de Vlaamse overheid dan ook uitdrukkelijk dat ze woonmaatschappijen financieel en organisatorisch ondersteunt om het inhuren van woningen structureel uit te bouwen en de opgebouwde SVK-expertise verder verankert in woonmaatschappijen. De eerdere groei van het SVK-aanbod toont immers dat er potentieel is, op voorwaarde dat de financiering en structurele ondersteuning op orde zijn.

Vermijden van bijkomende leegstand in sociale woningen

De focus op het behalen van bijkomende nieuwbouwdoelstellingen mag niet leiden tot meer langdurige leegstand in het bestaande patrimonium. Renovatie en instandhouding moeten even sterk ondersteund worden als nieuwbouw, zodat de kwaliteit op peil blijft en woningen niet onnodig buiten gebruik raken of dat woningen niet langdurig leeg blijven staan.

Grondbeleid, instrumenten en afstemming wonen–ruimte

Om het BSO te realiseren hebben gemeenten en woonmaatschappijen voldoende instrumenten nodig, waaronder rechtszekerheid als zijn een aandeel sociaal wonen in private projecten willen opleggen en financiële steun om strategisch gronden aan te

kopen, ook al staat er nog geen direct woonproject op stapel. Afstemming tussen wonen en ruimte is nodig. Er moet gezocht worden naar hoe enerzijds de ruimtelijke doelstellingen en anderzijds de woondoelstellingen kunnen verzoend worden met elkaar. De principes van de bouwshift blijven daarbij gelden, waarbij tegelijk de gronden van de woonmaatschappijen moeten kunnen gevaloriseerd worden.

Communicatie en draagvlak

De VVSG vraagt dat de communicatie over het BSO inzet op samenwerking, maatschappelijke meerwaarde en gedeelde verantwoordelijkheid. Een publieke nadruk op sancties of “niet-presterende gemeenten” ondermijnt het noodzakelijke draagvlak bij lokale besturen, inwoners en private actoren.

Duidelijkheid over de berekening

Tot slot wijzen we erop dat lokale besturen moeten kunnen begrijpen hoe hun gemeentelijk BSO tot stand komt. Gemeenten vragen dat zij zo snel mogelijk de definitieve berekening van hun BSO ontvangen, zodat zij tijdig hun strategie kunnen vastleggen en overeenkomsten kunnen voorbereiden.

Wij rekenen erop dat deze elementen worden meegenomen bij de definitieve vastlegging van de regelgeving, zodat alle betrokken partners samen kunnen werken aan een sterker, toegankelijker en kwalitatief woonbeleid in Vlaanderen. Wij zijn altijd bereid om de aangehaalde punten en het uitgebreide standpunt verder toe te lichten in een overleg.

Met de meeste hoogachting,



Véronique Janssens
Algemeen directeur VVSG



Wim Dries
Voorzitter VVSG