

## MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

### Betreft: Voortgangstoets 2022 - Definitieve onderverdeling in categorieën

#### I. Situering

Artikel 2.23, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse Regering voor het eerst in 2012, en daarna periodiek om de twee jaar, een voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief uitvoert. Als de Vlaamse Regering vaststelt dat een gemeente kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, sluit zij een overeenkomst met sociale woonorganisaties die bereid worden gevonden om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

De methodologie en de criteria voor de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets zijn opgenomen in Titel 2, Deel 3, Boek 2 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen (voordien: Monitoringbesluit). Conform dat besluit heeft het Agentschap Wonen-Vlaanderen op basis van een meting van het gerealiseerde en het geplande sociaal woonaanbod op datum van 31 december 2021 de gemeenten voorlopig onderverdeeld in een categorie 1 en een categorie 2. Gemeenten in categorie 1 volgen het door de Vlaamse Regering vooropgestelde groeipad en leveren dus voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten in categorie 2 volgen het groeipad niet.

Bij de voorlopige onderverdeling van de gemeenten in categorieën werd er enkel gekeken of het gerealiseerde en geplande sociaal huuraanbod het groeipad voor sociale huurwoningen volgt. Bij het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de gemeentelijke objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels afgeschaft. Het groeipad voor sociale huurwoningen werd aangepast aan de nieuwe streefdatum waarbinnen het bindend sociaal objectief bereikt moet worden, 31 december 2025.

**Bijlage 1** bevat de resultaten van de meting van het gerealiseerde en geplande sociaal huuraanbod per gemeente.

#### II. Meting van het sociaal woonaanbod

In de brief van 4 juli 2022 over de voorlopige onderverdeling in categorieën die Wonen-Vlaanderen naar de gemeenten verzond, werd ook aangegeven dat de gemeenten fouten in de meting konden melden. Een aantal gemeenten hebben hiervan gebruik gemaakt, waardoor de tabel met de meting is gecorrigeerd.

Bij de voorlopige onderverdeling in categorieën zaten de gemeenten Herzele, Kluisbergen, Harelbeke en Hoeilaart in categorie 2, maar door een rechtzetting van een fout in de meting zijn deze gemeenten definitief onderverdeeld in categorie 1.

De meting werd ook aangepast voor andere gemeenten, maar dit had geen invloed op de onderverdeling in categorieën.

### III. Definitieve onderverdeling in categorieën

165 gemeenten zitten op schema om hun bindend sociaal objectief te halen en worden ondergebracht in categorie 1. Alle 135 gemeenten in categorie 2, op drie na, maakten een plan van aanpak op. Wonen-Vlaanderen heeft de plannen van aanpak beoordeeld conform de voorwaarden en criteria, voorzien in het voormalige Monitoringbesluit. Op basis van die beoordeling werden de gemeenten onderverdeeld in categorie 2a en categorie 2b. Gemeenten in categorie 2a (127) leveren voldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Gemeenten in categorie 2b (8) leveren onvoldoende inspanningen om hun bindend sociaal objectief te bereiken. Ardoorie, Brakel en Kraainem dienden geen plan van aanpak in en komen daardoor in categorie 2b.

**Bijlage 2** bevat het ontwerp van ministerieel besluit houdende goedkeuring van de lijst met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën. Voor elke categorie (1, 2a en 2b) bevat de lijst een overzicht van de gemeenten die erin onderverdeeld zijn. In totaal zitten er 165 gemeenten in categorie 1; 127 gemeenten in categorie 2a en 8 gemeenten in categorie 2b.

Het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen Boek 2, Deel 3, Titel 2 bepaalt dat gemeenten die definitief onderverdeeld worden in categorie 2b, een overeenkomst dienen te sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of openbare besturen. Deze overeenkomst bevat het engagement van de betreffende partijen om de maatregelen voor een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente op te starten. De minister kan zich als derde partij aansluiten bij die overeenkomst.

De gemeenten die in het kader van de voortgangstoets van 2020 onderbracht waren in categorie 2b en voor de periode 2021-2023 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (4 van de 8), wordt gevraagd om hun overeenkomst te evalueren en desnoods aan te passen. Zij kunnen de evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst bv. ook op het lokaal woonoverleg bespreken. Een begeleidingsgesprek is een optie, maar geen verplichting.

De gemeenten die in het kader van de voortgangstoets van 2020 niet ondergebracht waren in categorie 2b en dus geen samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (4 van de 8), zal gevraagd worden een dergelijke samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Een begeleidingsgesprek is een optie, maar geen verplichting. Met de gemeenten die een begeleidingsgesprek wensen, zal Wonen-Vlaanderen contact opnemen om een begeleidingsgesprek te houden in het voorjaar van 2023. De begeleidingsgesprekken zullen indien wenselijk plaatsvinden in de Vlaamse Administratieve Centra van de provincie waar de gemeente gelegen is.

**Bijlage 3** bevat een overzicht van de onderverdeling van gemeenten in categorieën in de zes uitgevoerde voortgangstoetsen (2012, 2014, 2016, 2018, 2020 en 2022).

### IV. Sanctionering van gemeenten die weigeren mee te werken

Een gemeente uit categorie 2b die geen overeenkomst sluit, zoals hierboven omschreven, wordt geacht kennelijk onvoldoende inspanningen te leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken als vermeld in artikel 2.23, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen. In voorkomend geval voorziet artikel 2.58, §3 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen dat de minister, na mededeling hiervan aan de Vlaamse Regering, een overeenkomst sluit met een sociale woonorganisatie die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te verwezenlijken.

Artikel 2.23, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering waakt over de medewerking van de gemeenten aan de implementatie van de hoger genoemde overeenkomsten die de Vlaamse Regering zal sluiten met sociale woonorganisaties. Onverminderd gevallen van overmacht kan de Vlaamse Regering daartoe elk financieel mechanisme aanwenden dat in rechte is voorgeschreven ter sanctivering van de niet-uitvoering van gemeentelijke verplichtingen.

## V. Sociaal woonbeleidsconvenanten

Het decreet van 14 oktober 2016 breidde het toepassingsgebied van de sociaal woonbeleidsconvenanten uit. Artikel 5.52 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat het gedeelte van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen dat niet kan worden gerealiseerd met de verplichte toenameregeling (reguliere inspanning voor elke gemeente) of met de specifieke inhaalbeweging (bijkomende inspanning voor gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen t.o.v. het aantal huishoudens in de nulmeting), wordt verwezenlijkt met sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten tussen de Vlaamse Regering en een of meer gemeenten. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

Artikel 5.80 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen delegeert de bevoegdheid om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten naar de Vlaamse minister van Wonen. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten als zij:

- op hun grondgebied minimaal 9% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens op 1 januari 2008 hebben;
- hun bindend sociaal objectief hebben bereikt;
- hun bindend sociaal objectief zullen bereiken als de projecten in de planning (Projectenlijst, meerjarenplanning, kortetermijnplanning en projecten in uitvoering) zijn uitgevoerd.

Aan het laatste criterium is voldaan als de BSO-planner in de module Projectopvolging van het Projectportaal op nul staat.

In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich ertoe samen met de lokale woonactoren binnen een periode van drie jaar de uitvoering of de gunningsprocedure op te starten van een bepaald aantal sociale huurwoningen in projecten op haar grondgebied. Een gemeente kan pas een nieuw convenant sluiten als het contingent van het vorige convenant is opgebruikt of als de duurtijd van het vorige convenant is afgelopen.

**Bijlage 4** bevat een overzicht van de gemeenten die een sociaal woonbeleidsconvenant sloten, opgesplitst per oproep.

In de maand januari 2013 lanceerde de minister van Wonen een eerste oproep voor de sociaal woonbeleidsconvenanten. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het sociaal woonaanbod op 31 december 2012 minimaal 9% sociale huurwoningen op hun grondgebied hebben. Achttien gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 januari 2014 tot 31 december 2016.

In de maand maart 2017 lanceerde de minister van Wonen een tweede oproep voor de sociaal woonbeleidsconvenanten. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het sociaal woonaanbod op 31 december 2015 in aanmerking kwamen voor een sociaal woonbeleidsconvenant. Tweeënzestig gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 juli 2017 tot 30 juni 2020.

In de maand september 2017 lanceerde de minister van Wonen een derde oproep voor de sociaal woonbeleidsconvenanten. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het

sociaal woonaanbod op 31 december 2016 in aanmerking kwamen voor een sociaal woonbeleidsconvenant en die geen ander convenant hebben. Tien gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 januari 2018 tot 31 december 2020.

In de maand maart 2018 lanceerde de minister van Wonen een vierde oproep. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het sociaal woonaanbod op 31 december 2016 in aanmerking kwamen voor een sociaal woonbeleidsconvenanten en die geen ander convenant hebben. Elf gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 juli 2018 tot 30 juni 2021.

In de maand december 2019 lanceerde de minister van Wonen een vijfde oproep voor de sociaal woonbeleidsconvenanten. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het sociaal woonaanbod op 31 december 2018 in aanmerking kwamen voor een sociaal woonbeleidsconvenant en die geen ander convenant hebben of die een convenant hebben waarvan het contingent al is opgebruikt. Vijfenvijftig gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 september 2020 tot 31 augustus 2023.

In de maand juli 2021 lanceerde de minister van Wonen een zesde oproep. Die oproep werd gericht naar gemeenten die volgens de meting van het sociaal woonaanbod op 31 december 2020 in aanmerking kwamen voor een sociaal woonbeleidsconvenant en die geen ander convenant hebben of die een convenant hebben waarvan het contingent al is opgebruikt. Vijfenzestig gemeenten sloten een convenant voor de periode van 1 maart 2022 tot 1 maart 2025.

Vanaf maart 2022 kan een gemeente naast de periodieke oproep ook beroep doen op een enveloppe waarmee continu een convenant kan worden afgesloten voor een specifiek project. Zo kan een lokaal bestuur inspelen op opportuniteiten zoals de aankoop van goede woningen, een CBO- of Design-and-Build-project of een ander nieuwbouw- of vervangingsbouwproject met een toename aan sociale huurwoningen. Via de eerste enveloppe zullen 1.000 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Tot nu toe maakten vijf gemeenten hiervan gebruik.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE