

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

GR/2026/107

Zitting van 17/06/2026

Aanwezig: Daan Versonnen, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, schepenen

Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl Theerens, Marcel Claes, Julie De Clerck,

Sofie Crauwels, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Conny Van den Brande, Patricia

Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Chantal Jacobs, Jef Jacobs, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Lola Vanderweyen, schepen

Jan Fonderie, Edwin Stevens, gemeenteraadsleden

Sociaal wonen - Aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging sociaal woonaanbod 2026-2042: Goedkeuring

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

De Vlaamse overheid legt aan de gemeenten een specifieke inhaalbeweging op voor de realisatie van sociale huurwoningen in de periode 2026-2042. Voor Bonheiden betekent dit dat bijkomend 78 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden bovenop het bestaande bindend sociaal objectief.

De Vlaamse regelgeving voorziet evenwel de mogelijkheid om een gehele of gedeeltelijke vrijstelling aan te vragen indien de gemeente manifeste ruimtelijke beperkingen kan aantonen, waardoor de specifieke inhaalbeweging niet of slechts gedeeltelijk realiseerbaar is.

De gemeente Bonheiden wenst van deze mogelijkheid gebruik te maken en dient hiertoe een gemotiveerd dossier in bij Wonen in Vlaanderen. Aan de gemeenteraad wordt goedkeuring gevraagd hiervoor.

Feiten en context

De Vlaamse overheid heeft voor de gemeente Bonheiden een specifieke inhaalbeweging van 78 sociale huurwoningen vastgelegd voor de periode 2026-2042.

De regelgeving bepaalt dat gemeenten geheel of gedeeltelijk kunnen worden vrijgesteld, indien zij kunnen aantonen dat de specifieke inhaalbeweging niet of niet volledig gerealiseerd kan worden omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen.

Binnen het bestaande woonweefsel zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor bijkomende sociale woningbouw zeer beperkt. De gemeente kiest beleidsmatig voor kernversterking en het vrijwaren van open ruimte, conform het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen.

De site Grote Heide vormt de enige locatie binnen de gemeente waar op grotere schaal bijkomende sociale woningen zouden kunnen gerealiseerd worden. De

ontwikkeling van deze site bevindt zich echter in een juridisch en beleidsmatig onzekere situatie:

- het eerdere RUP werd vernietigd door de Raad van State;
- delen van de site zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied;
- delen van de site zijn bebost of bevinden zich op een voormalig stort;
- het provinciaal ruimtelijk beleid beperkt bijkomende ontwikkelingen buiten het bestaande ruimtebeslag.

De laatste versie van het masterplan voorziet de realisatie van 27 sociale woningen op de site Grote Heide. Zelfs indien deze ontwikkeling gerealiseerd zou worden, blijft het behalen van de volledige specifieke inhaalbeweging bijzonder moeilijk.

Daarnaast beschikt de gemeente nauwelijks over bijkomende eigen patrimoniumsites die kunnen worden ingezet voor sociale woningbouw.

Ook de andere beschikbare instrumenten blijken onvoldoende:

- de gemeentelijke premie voor verhuur via de woonmaatschappij leidde tot op heden niet tot bijkomende ingehuurde woningen;
- de hoge private huurprijzen binnen Bonheiden beperken de haalbaarheid van inhuur via de woonmaatschappij;
- bijkomende instrumenten zoals een stedenbouwkundige verordening sociaal wonen of een actief voorkoopbeleid kunnen slechts beperkt bijdragen aan het realiseren van het volledige objectief.

De gemeente beschikt over een geactualiseerd gemeentelijk actieprogramma (zie bijlage) onbebouwde percelen, conform artikel 2.6 Vlaamse Codex Wonen.

Uit dit actieprogramma, dat werd goedgekeurd op 25/11/2015 en in 2023 werd geactualiseerd, blijkt dat van de 36 onderzochte percelen in eigendom van Vlaamse besturen of semipublieke rechtspersonen uiteindelijk slechts twee percelen potentieel bieden voor ontwikkeling van sociaal woonaanbod.

Deze percelen maken deel uit van het projectgebied Grote Heide. De ontwikkeling van deze site wordt evenwel geconfronteerd met belangrijke juridische en beleidsmatige onzekerheden.

Het actieprogramma toont bijgevolg aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor bijkomend sociaal woonaanbod binnen de gemeente manifest beperkt zijn;

- De gemeente Bonheiden zet reeds geruime tijd in op de realisatie van bijkomend sociaal en betaalbaar woonaanbod. In het kader van het vorige bindend sociaal objectief werden verschillende projecten opgestart binnen het bestaande woonweefsel. De realisatie van deze projecten werd echter bemoeilijkt door lange doorlooptijden, juridische procedures en bezwaren van omwonenden.
- Daarnaast beschikt de gemeente slechts over een beperkt aantal ontwikkelbare locaties voor bijkomende sociale woningbouw. Historisch werd de site Grote Heide beschouwd als de belangrijkste strategische uitbreidingslocatie voor bijkomend sociaal woonaanbod. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2006 duidde deze site reeds aan als reservegebied voor wonen.
- In 2017 en 2018 werd het RUP Grote Heide vastgesteld met de bedoeling een geïntegreerd woonproject te realiseren met onder meer een substantieel aandeel sociaal wonen. Beide RUP-procedures werden evenwel aangevochten bij de Raad van State. Op 23/03/2021 vernietigde de Raad van State het RUP Grote Heide-herneming omwille van een onvoldoende

motivering inzake de compensatie van open ruimte. Ondanks deze vernietiging blijft de gemeente de ontwikkeling van Grote Heide onderzoeken.

- De verdere ontwikkeling wordt echter bemoeilijkt door de huidige beleidscontext van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA), de discussie omtrent woonbehoefte en de ruimtelijke beperkingen van het gebied.
- In 2025 werd door Sweco een woonbehoeftestudie afgerond. Deze studie bevestigt dat het bijzonder moeilijk is om binnen het bestaande woonweefsel voldoende bijkomende sociale woningen te realiseren.

Juridische grond

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het lokaal woonbeleid en het sociaal woonaanbod.
- Artikel 2.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende de specifieke inhaalbeweging.
- Artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreffende het gemeentelijk actieprogramma.
- De richtlijnen van Wonen in Vlaanderen inzake de aanvraag tot vermindering van de specifieke inhaalbeweging 2026-2042.

Argumentatie

Argumentatie inzake criterium 1 - manifest ruimtelijke beperkingen:

Uit het gemeentelijk actieprogramma en de actualisatie van de onbebouwde percelen blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor bijkomende sociale woningbouw binnen Bonheiden zeer beperkt zijn.

De gemeente beschikt slechts over een beperkt aantal potentieel ontwikkelbare locaties. Binnen het bestaande woonweefsel zijn de mogelijkheden voor bijkomende sociale woningbouw grotendeels uitgeput. Daarnaast kiest de gemeente beleidsmatig voor kernversterking en het vrijwaren van open ruimte conform het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen.

De site Grote Heide vormt de enige locatie waar een ontwikkeling op grotere schaal mogelijk lijkt. De ontwikkeling van deze site wordt echter ernstig bemoeilijkt door:

- de vernietiging van het RUP Grote Heide door de Raad van State;
- de ligging binnen woonuitbreidingsgebied;
- de noodzakelijke compensatie-opgave inzake open ruimte;
- de beleidsmatige onzekerheid vanuit het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen;
- de aanwezigheid van beboste zones en een voormalig stort;
- langdurige bezwaar- en beroepsprocedures.

Hierdoor bestaat onvoldoende zekerheid dat deze site tijdig en in voldoende omvang ontwikkeld kan worden om de specifieke inhaalbeweging te realiseren. Bovendien blijkt uit de woonbehoeftestudie van Sweco dat bijkomende sociale woonontwikkeling binnen het bestaande woonweefsel slechts in zeer beperkte mate mogelijk is.

De gemeente besluit bijgevolg dat er manifeste ruimtelijke beperkingen bestaan die de realisatie van de specifieke inhaalbeweging ernstig beperken.

Onderzoek van de verplichte instrumenten:

1. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening sociaal wonen
De gemeente onderzocht de mogelijkheid van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake sociaal wonen.
Gelet op het beperkte aantal grotere ontwikkelingssites binnen de gemeente en de beperkte resterende ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaande woonweefsel, wordt verwacht dat een dergelijke verordening slechts een zeer beperkte bijkomende realisatie van sociale woningen kan opleveren.
Een stedenbouwkundige verordening biedt dan ook geen afdoende oplossing om de volledige specifieke inhaalbeweging te realiseren.
2. Actief beleid inzake recht van voorkoop
De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een actiever beleid inzake de uitoefening van het recht van voorkoop.
Door het beperkte beschikbare aanbod, de hoge vastgoedprijzen en de beperkte financiële draagkracht vormt dit instrument evenwel geen realistische oplossing om op structurele wijze voldoende bijkomende sociale woningen te realiseren.
Ook dit instrument is onvoldoende om de specifieke inhaalbeweging te realiseren.
3. Inhuren van private woningen via de woonmaatschappij
De gemeente voorziet reeds een premie voor eigenaars die hun woning via de woonmaatschappij verhuren.
Ondanks deze financiële stimulans werden sinds de invoering van deze premie geen aanvragen ingediend.
De hoge huurprijzen op de private huurmarkt in Bonheiden maken het voor woonmaatschappijen bijzonder moeilijk om private woningen in te huren tegen haalbare voorwaarden.
Dit instrument blijkt bijgevolg onvoldoende effectief om substantieel bij te dragen aan de specifieke inhaalbeweging.

Conclusie

De gemeente is van oordeel dat:

- er manifeste ruimtelijke beperkingen bestaan zoals bedoeld in artikel 2.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- deze beperkingen blijken uit het gemeentelijk actieprogramma en de ruimtelijke context van de gemeente;
- de verplichte instrumenten werden onderzocht;
- deze instrumenten onvoldoende zijn om de volledige specifieke inhaalbeweging te realiseren.

De gemeente vraagt daarom een gehele dan wel gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging sociaal woonaanbod 2026-2042.

Stemming

Met 12 stemmen voor (Daan Versonnen, Lode Van Looy, Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Pascal Vercammen, Marcel Claes, Julie De Clerck, Dirk Keuleers, Marc Huyghe, Lukas De Backer, Chantal Jacobs), 10 stemmen tegen (Guido Vaganée, Geert Teughels, Wim Van der Donckt, Karl

Theerens, Sofie Crauwels, Conny Van den Brande, Patricia Frederickx, Cindy Symons, Peggy Aerts, Jef Jacobs)

Besluit:

Artikel 1 - Beslist een aanvraag in te dienen bij Wonen in Vlaanderen tot gehele dan wel gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging sociaal woonaanbod 2026-2042.

Artikel 2 - Stelt het geactualiseerde gemeentelijk actieprogramma inzake onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, conform artikel 2.6 Vlaamse Codex Wonen, vast.

Artikel 3 - Keurt het bijhorende motiveringsdossier goed en mandateert het college van burgemeester en schepenen om het dossier verder af te werken en tijdig in te dienen bij de Vlaamse overheid.

Voor eensluidend uittreksel:

[SIG01]

[SIG02]