Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Bonheiden en woonmaatschappij Woonstroom over de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Tussen

1. de gemeente Bonheiden, met zetel in Jacques Morrensplein 10, 2820 Bonheiden, vertegenwoordigd door burgemeester Lode Van Looy en algemeen directeur Ethel Van den Wijngaert, hierna “de gemeente” te noemen,

en

2. de besloten vennootschap Woonmaatschappij Woonstroom, met zetel in Nieuwstraat 3 2570 Duffel, vertegenwoordigd door directeur Kristina Verhoye (Adjunct) en voorzitter Marc Franquet, hierna “de woonmaatschappij” te noemen,

hierna gezamenlijk aangeduid als “de partijen” en elk afzonderlijk als “de partij”.

CONTEXT EN DOEL

Rechtsgrond en doel van de overeenkomst

§1. De overeenkomst wordt gesloten in het kader van het Bindend Sociaal Objectief (hierna BSO) 2026-2042. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna VCW) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna BVCW) zijn op deze overeenkomst van toepassing, in het bijzonder artikel 2.21 tot en met 2.34 van de VCW en artikel 2.5/1 en bijlage 34 en 35 van het BVCW.

Het BSO is het minimumaantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042 (zie artikel 2.27, eerste lid, van de VCW).

Het BSO wordt eventueel aangevuld met de specifieke inhaalbeweging, vermeld in artikel 2.32, §1, eerste lid, van de VCW. Het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden door de gemeente via een specifieke inhaalbeweging, staat vermeld in bijlage 34 van het BVCW.

Het BSO is ofwel bepaald door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §2, eerste lid, van de VCW en opgenomen in bijlage 34 van het BVCW, ofwel door de gemeenten onderling in samenspraak met de woonmaatschappij. Het wordt bekrachtigd door de Vlaamse Regering conform artikel 2.31, §3, eerste lid, van de VCW. Deze overeenkomst heeft betrekking op het eerste geval, waarbij de gemeente een overeenkomst sluit met de woonmaatschappij conform artikel 2.31, §2, vierde lid, van de VCW.

§2. Voor de gemeente Bonheiden bedraagt het BSO, inclusief een eventuele specifieke inhaalbeweging, 148 sociale huurwoningen. Die minimumdoelstelling wordt opgesplitst in een gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur conform bijlage 35 van het BVCW, waarbij:

1° in de periode 2026-2030 minstens 8 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens 7 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning voor de doelstelling van het bindend sociaal objectief en minstens 21 sociale

woningen gerealiseerd of minstens opgenomen op de kortetermijnplanning voor de doelstelling van de specifieke inhaalbeweging;

2° in de periode 2031-2036 minstens 11 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning en minstens 11 sociale huurwoningen opgenomen zijn op de meerjarenplanning voor de doelstelling van het bindend sociaal objectief en minstens 21 woningen gerealiseerd voor de doelstelling van de specifieke inhaalbeweging;

3° in de periode 2037-2042 minstens 28 sociale huurwoningen gerealiseerd of minstens opgenomen zijn op de kortetermijnplanning voor de doelstelling van het bindend sociaal objectief en minstens 41 sociale woningen gerealiseerd voor de doelstelling van de specifieke inhaalbeweging.

§3. In deze samenwerkingsovereenkomst moeten in overeenstemming met artikel 2.5/1, §3, van het BVCW minstens de volgende gegevens worden opgenomen:

1° een strategie om, minstens volgens het ritme van het gemeentelijke groeipad, bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.

Enerzijds gaat het om woningen die worden ingehuurd op de private markt. Die maken het mogelijk om kwaliteitsvolle woningen onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor woonzekerheid.

Anderzijds gaat het om sociale huurwoningen die in eigendom worden verworven of gerealiseerd. Daarnaast omvat de strategie ook de renovatie van sociale huurwoningen;

2° een overzicht van instrumenten die de Partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren;

3° een overzicht van onroerende goederen op het grondgebied van de gemeente die de partijen kunnen en/of willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

§4. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt binnen de termijn die de Vlaamse Regering heeft bepaald, conform artikel 2.5/1, §5, van het BVCW, bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

TOEPASSINGSGEBIED EN DUURTIJD VAN DE OVEREENKOMST

Toepassingsgebied

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst is van toepassing op alle acties, projecten en initiatieven die bijdragen tot de realisatie van het BSO op het grondgebied van de gemeente, ongeacht of deze betrekking hebben op nieuwbouw, aankoop, verwerving, inhuur van private woningen, vervangingsbouwprojecten of andere werkvormen.

Duurtijd

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op datum van ondertekening door beide partijen en wordt aangegaan voor de duur die noodzakelijk is om het BSO te realiseren, en in elk geval tot en met 31 december 2042.

Wijziging van de samenwerkingsovereenkomst

§1. De partijen verbinden zich ertoe om bij elke herziening van het BSO door de Vlaamse Regering (dat is in 2029, 2034 en 2039) de samenwerking en de gemaakte afspraken te evalueren en in onderling overleg bij te sturen in functie van de tijdige realisatie van het BSO.

§2. Daarnaast hebben de partijen de mogelijkheid om de samenwerkingsovereenkomst zesjaarlijks te evalueren en bij te sturen, telkens aan het begin van een gemeentelijke legislatuur. Eventueel wordt de herziene samenwerkingsovereenkomst uiterlijk op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur bezorgd aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.

ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE PARTIJEN

Rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente

§1. De gemeente is regisseur van haar lokale woonbeleid conform artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die regisseursrol impliceert het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium en de woonomgeving. In het kader van deze overeenkomst houdt de regisseursrol in dat de gemeente actief publieke gronden en panden inzet of zoekt naar bijkomende goed gelegen locaties om het BSO te realiseren, dat het lokaal bestuur waakt over een goede ruimtelijke inpassing van sociale woonprojecten en dat de gemeente het vergunningstraject van nieuwe sociale bouw- en renovatieprojecten faciliteert. Ook ziet de gemeente erop toe dat sociale woonprojecten op elkaar worden afgestemd in het belang van de bewoners. Ze kan daarvoor de woonmaatschappij, het OCMW en de lokale welzijnsorganisaties voor overleg samenroepen.

Rollen en verantwoordelijkheden van de woonmaatschappij

§1. Ingevolge artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de woonmaatschappij als hoofdzakelijk doel om in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Ze is de bevoorrechte uitvoerder van de missie van het Vlaamse woonbeleid over de realisatie van een sociaal woonaanbod. In het kader van deze overeenkomst heeft de woonmaatschappij de verplichting om in voldoende mate bij te dragen aan het bereiken van het BSO, conform artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

REALISATIE VAN HET BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

Strategie en planning

§1. De gemeente en de woonmaatschappij staan in voor de groei van het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente conform het lokaal sociaal woonbeleid, de minimale vereiste van het BSO 2026-2042, een eventuele specifieke inhaalbeweging inbegrepen. De partijen waken over het bereiken van de tussendoelen, zoals opgenomen in het gemeentelijk groeipad dat vastgesteld is door de Vlaamse Regering.

§2. Bijlage 1 bij deze overeenkomst verduidelijkt de strategie voor de realisatie van het BSO 2026-2042. Die strategie bevat een planning voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen en een planning voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.

Een overzicht van onroerende goederen die de partijen kunnen en/of willen inzetten voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Deze informatie werd hier verwerkt (Peter Benoitlaan).

§3. Bijlage 2: bij deze overeenkomst schetst de huidige behoeften, waaronder het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning en (optioneel) het profiel van de kandidaten, en het actuele aanbod aan sociale huurwoningen op het grondgebied van de gemeente.

Realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod

§2. Bijlage 3 bij deze overeenkomst geeft een overzicht van instrumenten die de partijen willen inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

BIJKOMENDE BEPALINGEN

De gemeente Bonheiden heeft zich, samen met 23 andere gemeenten, aangesloten bij de procedures die momenteel hangende zijn bij het Grondwettelijk Hof en bij de Raad van State, tegen de regelgeving over het bindend sociaal objectief (BSO) 2026-2042. Het gaat om het decreet van 27 februari 2026 tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering.

Indien het Grondwettelijk Hof of de Raad van State de voormelde regelgeving, geheel of gedeeltelijk, vernietigt, en die vernietiging betrekking heeft op de verplichtingen waarop deze overeenkomst steunt, dan eindigt deze overeenkomst van rechtswege vanaf de datum van het arrest. De gemeente Bonheiden en Woonstroom beraden zich dan over een nieuwe overeenkomst die aansluit bij de uitspraak.

SLOTBEPALINGEN

Slotbepalingen

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen vormen samen de volledige weergave van de afspraken tussen de partijen over de realisatie van het BSO. Ze vervangen alle eerdere schriftelijke of mondelinge afspraken daarover.

§2. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij één origineel exemplaar ontvangt.

Opgesteld in Bonheiden op …… in 2 exemplaren, waarvan alle partijen bevestigen dat ze een exemplaar hebben ontvangen.

Handtekeningen

Namens de gemeente Bonheiden	Namens de woonmaatschappij Woonstroom
Lode Van Looy Burgemeester	Dirk Broos (Algemeen) / Kristina Verhoye (Adjunct) Directeur
Ethel Van den Wijngaert Algemeen directeur	Marc Franquet Voorzitter

BIJLAGE 1: STRATEGIE VOOR DE REALISATIE VAN HET BSO 2026-2042

Fase 1 – 2026-2030:

Tegen 2030 zijn 36 bijkomende sociale woningen nodig. In deze 36 woningen zitten 21 woningen van de specifieke inhaalbeweging (SIB) die de gemeente Bonheiden nog moet behalen. De overige 15 woningen betreffen het bindend sociaal objectief (BSO).

Olmenlaan

In totaal worden er 42 woningen voorzien in Olmenlaan. Momenteel zijn er 12 woningen, deze worden gesloopt om dan 42 entiteiten te realiseren.

Meuropsite

Project dat gerealiseerd wordt door projectontwikkelaar, waarbinnen 4 woningen worden voorbehouden voor sociale verhuur, in de reeds vergunde fase.

Ingehuurd patrimonium

Daarnaast wordt gedacht aan het inhuren van minstens 2 woningen.

Peter Benoitlaan is nog 1 woning in eigendom van de gemeente, deze wordt gecontroleerd of deze op korte termijn kan verhuurd worden via Woonstroom.

Vanuit de opvolging van leegstaande woningen wil de gemeente extra inzetten om extra woning in te huren. Hiervoor wordt ook gekeken naar Het Pandschap op eventuele renovaties uit te voeren.

- ⇨ Stand van zaken BSO en SIB

In deze fase worden 36 woningen voorzien waardoor de gemeente de doelstelling voor de eerste fase behaald, 21 woningen voor de inhaalbeweging en 15 voor het BSO.

Fase 2 – 2031-2036:

Voor de tweede fase, van 2031 tot en met 2036, zijn 43 bijkomende woningen nodig. 26 woningen tellen mee voor het BSO, 21 worden gerealiseerd om te voldoen aan de specifieke inhaalbeweging.

’t Kranske

Deze site biedt potentieel voor 30 woningen.
De site zal of door de gemeente of door Woonstroom aangekocht worden voor de ontwikkeling.

Hogenopstal 3

Project dat aansluit bij bestaande sociale wijk en hier worden 16 woningen gerealiseerd. De projectzone is reeds in eigendom van Woonstroom, het gemeentelijk RUP 'd Elst biedt een solide kader voor de realisatie van dit project.

⇨ Stand van zaken BSO en SIB

Fase 2 levert de gemeente in totaal 46 woningen op, hiermee voldoet de gemeente aan zowel de doelstellingen voor het BSO, 15 woningen en voor de inhaalbeweging zijnde 21 woningen.

Fase 3 – 2037-2042:

Tegen 2042 zijn nog 69 bijkomende woningen nodig, mogelijks 66 wanneer fase 2 een overschot van 3 woningen oplevert. 28 woningen moeten gerealiseerd worden voor het BSO, 41 voor de specifieke inhaalbeweging.

Grote Heide

De volledige ontwikkeling van de site zou 110 woningen opleveren. Op deze site worden dus sociale woningen gerealiseerd in een combinatie met betaalbare woningen via een erfpachtconstructie. Het aantal sociale woningen is afhankelijk van het totaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op deze site. Het exacte aantal woningen en dus ook het aandeel sociale woningen moet nog verder onderzocht en besproken worden.

Meuropsite (fase 2)

In een tweede fase van het project op de Meurop site zullen er nog 4 extra sociale woningen voorzien worden.

⇨ Stand van zaken BSO en SIB

Het streefcijfer voor de projecten in fase 3 is 60 bijkomende sociale woningen. Daarnaast voorziet de gemeente met de aanvullende instrumenten minstens 12 extra woningen te realiseren, over de 3 fases. Als we deze woningen meetellen in fase 3, komt het totaal voor deze fase op 72 woningen. Hiermee vult de gemeente zowel de doelstellingen voor het BSO (28 woningen) als de specifieke inhaalbeweging (41 woningen).

In totaal komt het sociaal aantal woningen dan op 154 entiteiten in 2042. Hiermee behaalt de gemeente Bonheiden ruimschoots de doelstelling van 148 woningen, BSO en inhaalbeweging samengeteld.

Aanvullende instrumenten

Sociale last bij woonprojecten

Voorts zijn we reeds gestart met het RUP Woonzonering en de verordening Wonen, hierin zal een sociale last geformuleerd worden bij grotere projecten.

Verwacht wordt dat, per fase van het BSO, 4 grote projecten zullen zijn waarbij deze zal worden opgelegd. Een ruwe schatting geeft 2 units per project wat resulteert in een totaal van 8 entiteiten per fase. Om een eventuele uitval van projecten te counteren rekenen we voor de totale cijfers met de helft van deze aantallen, om tegen 2042 te streven naar 12 bijkomende sociale woningen vanuit de sociale last bij grote projecten.

Actieprogramma

Aansluitend op de opmaak van deze overeenkomst wordt het actieprogramma opgemaakt waarbij de gemeente bepaalt welke percelen en bouwgronden geschikt zijn voor sociale woningbouw.

De oplijsting van deze percelen en bouwgronden is reeds uitgevoerd.

Samenwerking Pandschap

I.s.m. het Pandschap tracht gemeente Bonheiden leegstaande panden te activeren voor sociaal wonen waarbij de leegstaande woning wordt omgetoverd tot een kwaliteitsvolle, energiezuinige huurwoning. Het project omvat een renovatie op maat, zonder zorgen en met recht op een renteloze MijnVerbouwLening en de hoogste MijnVerbouwPremie. Via een intakegesprek wordt een inschatting van de nodige werkzaamheden gemaakt en wordt een renovatiebudget bepaald. Tijdens de renovatie wordt de nodige ontzorging voor de eigenaar voorzien voor het opvragen van offertes, de opvolging van de werken en het aanvragen van een lening en premies. Toeleiding naar en samenwerking met de woonmaatschappij is uiteraard ook voorzien.

Gemeente Bonheiden dient nog een samenwerkingsovereenkomst uit te werken met het Pandschap, dit staat op de agenda voor 2027.

Actief beleid rond leegstand

Gemeente Bonheiden hanteert al jaren een actief leegstands- en verwaarlozingsbeleid, en stelde de nieuwe reglementen voor deze bestuursperiode opnieuw vast. De nodige communicatie wordt gevoerd om eigenaars ertoe te bewegen hun leegstaand/verwaarloosd pand eventueel te verhuren via het sociaal stelsel, of om allerminst het leegstaand pand terug te activeren voor wonen.

Opvolging

De opvolging van het bindend sociaal objectief en de tussentijdse metingen en voortgangstoets zullen gebeuren via de lokale woonoverlegmomenten. Deze worden minstens 2 keer per jaar georganiseerd.

Voor een duidelijk opvolging is een document opgemaakt waar de voortgang gemonitord kan worden en zal dus besproken worden tijdens het lokaal woonoverleg in de gemeente. In dit document zijn alle cijfers opgenomen, het bindend sociaal objectief en de specifieke inhaalbeweging en deze worden onderverdeeld in de 3 jaarlijkse voortgangstoets.

Overzicht

Periode	Project	Totaal	Impact BSO
Kortetermijn 2026-2030	Olmenlaan	42	30
	Meuropsite	4	4
	Totaal	**48**	**34**
Middellangetermijn 2031-2036	’t Kranske	30	30
	Hogenopstal	16	16
	Totaal	**46**	**46**
Langetermijn 2037-2042	Grote Heide	nog te bepalen	nog te bepalen
	Meuropsite (fase 2)	4	4
	Totaal (streefcijfer)	**60**	**60**
Aanvullende instrumenten	Sociale last	12	12
	Ingehuurd patrimonium	2	2
	Totaal (streefcijfer)	**14**	**14**
Algemeen totaal		**168**	**154**

Bijlage 2

kandidaat-huurders per domiciliegemeente	
kandidaat-huurders per domiciliegemeente [aantal]	205
kandidaat-huurders t.o.v. totaal aantal huurders [per 100]	8,2
kandidaat-huurders t.o.v. particuliere huishoudens [per 100]	3,2
kandidaat-huurder 0-19 jaar [aantal]	8
kandidaat-huurder 20-29 jaar [aantal]	42
kandidaat-huurder 30-39 jaar [aantal]	38
kandidaat-huurder 40-49 jaar [aantal]	37
kandidaat-huurder 50-59 jaar [aantal]	27
kandidaat-huurder 60+ jaar [aantal]	53
huurders van een sociale woning	
huurders van een sociale woning [aantal]	
huurders van een sociale woning t.o.v. totaal aantal huurders [per 100]	4,6
huurders van een sociale woning t.o.v. particuliere huishoudens [per 100]	1,8
huurders 0-19 jaar van een sociale woning [aantal]	0
huurders 20-29 jaar van een sociale woning [aantal]	1
huurders 30-39 jaar van een sociale woning [aantal]	10
huurders 40-49 jaar van een sociale woning [aantal]	9
huurders 50-59 jaar van een sociale woning [aantal]	22
huurders 60+ jaar van een sociale woning [aantal]	73
sociale huurwoningen	
sociale huurwoningen [aantal]	121
sociale huurwoningen per 100 particuliere huishoudens [per 100]	1,9
huurwoningen in eigendom van WM [aantal]	121
huurwoningen ingehuurd door WM [aantal]	5

BIJLAGE 3: INSTRUMENTEN VOOR BIJKOMEND SOCIAAL WOONAANBOD

instrument	meer informatie	inzetbaar	toelichting / afspraak in overeenkomst (verplicht)
instrumenten die een gemeente kan inzetten (eventueel in samenwerking met derden)			
Visie Sociaal Wonen	In de Visie Sociaal Wonen worden lokale ambities rond betaalbaarheid, renovatie, woonkwaliteit en sociale huisvesting gebundeld. Lokale besturen kunnen hier: - streefdoelen vastleggen voor het aandeel sociale woningen; - prioritaire zones aanduiden; - afspraken over samenwerking met de woonmaatschappij opnemen.	X	De gemeentelijke visie op sociaal wonen wordt jaarlijks geactualiseerd binnen het lokaal woonoverleg van de IGS Wonen langs Dijle en Nete. De visie stuurt de projecten, ruimtelijke inpassing en prioriteiten voor het groeipad.
actieprogramma / register onbebouwde percelen	Via de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma, conform artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen, kunnen lokale besturen het bouwpotentieel van gronden in eigendom van Vlaamse besturen onderzoeken. De gemeente kan in overleg gaan met de eigenaar van de grond(en) en concrete acties ondernemen om deze gronden te activeren voor sociale woningbouw. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/gemeentelijk-actieprogramma-gronden-van-vlaamse-besturen-inzetten-voor-sociale-woningbouw en	X	Na een update van het register onbebouwde percelen en een actualisatie van de lijst met panden zal het actieprogramma uitgewerkt worden aansluitend op deze overeenkomst.

	https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onbebouwde-percelen.		
actief beleid op het vlak van recht van voorkoop	Artikel 5.76 tot en met artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen geven lokale besturen de mogelijkheid om op bepaalde percelen en gebouwen een recht van voorkoop te laten gelden. Dat recht houdt in dat een woning of een perceel bij de verkoop eerst moet worden aangeboden aan de begunstigden van het recht van voorkoop tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper. Woonmaatschappijen zijn, naast lokale besturen en Vlabinvest, de enige begunstigden van het voorkooprecht. Een doeltreffende inzet van het voorkooprecht steunt op een partnerschap: gemeenten kunnen strategisch sturen op waar opportuniteiten zich situeren, terwijl woonmaatschappijen deze opportuniteiten vertaalt in concrete projecten. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/recht-van-voorkoop-toepassen.	☐	
actief beleid op het vlak van bestrijding van leegstaande of verwaarloosde woningen en gebouwen	Leegstand is niet alleen een ruimtelijk probleem, maar ook een sociale kans. Door actief in te zetten op het hergebruik van leegstaande panden vergroot u het betaalbaar woonaanbod. Dat kan bijvoorbeeld via het sociaal beheersrecht. Lokale besturen kunnen ook samenwerken met de woonmaatschappij door haar te informeren over leegstaande panden in het leegstandsregister die geschikt zijn voor een sociaal woonproject. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-	X	De gemeente zet actief in op de opvolging en bestrijding van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen.

	woonaanbod/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken.		
inzetten van sociaal beheersrecht	Zie ook Draaiboek Sociaal Beheersrecht: https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/31706.	☐	
renovatie van verwaarloosde of leegstaande panden faciliteren en stimuleren voor sociale verhuur	Lokale besturen kunnen de renovatie van verwaarloosde of leegstaande woningen stimuleren met het oog op sociale verhuur. Initiatieven zoals het Pandschap of WarmNest kunnen daarin ondersteunen en ontzorgen. Zie ook: https://pandschap.be/.	X	Bij de communicatie bij dossiers leegstand wordt een brief meegestuurd van het Pandschap.
erfpacht- en opstalrecht toepassen	Lokale besturen kunnen via het recht van erfpacht of opstal gronden of gebouwen ter beschikking stellen voor sociale woonprojecten zonder de eigendom definitief over te dragen. Andere actoren, zoals kerkfabrieken of private actoren, kunnen ook op die manier werken. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/recht-van-erfpacht-en-recht-van-opstal.	☐	
opnemen in de meerjarenplanning	Door sociale huisvesting op te nemen in de meerjarenplanning legt het lokaal bestuur: - middelen vast (grondbeleid, infrastructuur, ondersteuning); - prioriteiten en timing vast; - engagementen op lange termijn vast. Daardoor wordt sociale huisvesting een beleidskeuze, geen losse opportuniteit.	☐	
realiseren van gemengde projecten	Via partnerschappen met lokale besturen, woonmaatschappijen, welzijnsorganisaties en private partijen kunnen projecten die een meerwaarde bieden voor de gemeenschap, gerealiseerd worden.	X	De dienst omgeving van de gemeente bekijkt projecten via de aanvragen voor een vergunning of een voorbespreking of een gemengd project een piste kan zijn.

Onderhandelingssteldenbouw	De realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. Lokale besturen en lokaal bestuurlijke ambtenaren spelen daarin een sleutelrol. Hun actieve betrokkenheid zorgt niet alleen voor een vlot verloop, maar ook voor projecten die aansluiten bij lokale noden en beleidsdoelstellingen. Lokale besturen kunnen op verschillende manieren daartoe bijdragen: - gezamenlijke projectrealisaties; - deelname aan ontwerp- en selectiejury's; - ondersteuning bij vergunningsaanvragen; - regelmatig projectoverleg met de woonmaatschappij (naast het lokaal woonoverleg); - aanstellen van een lokale bestuurlijke projectverantwoordelijke; - intern draagvlak verzekeren; - afstemming met andere lokale beleidsdoelstellingen; - het instrument van budgethuren stimuleren, waarbij minstens 1/3e in aanmerking komt voor sociaal wonen.	X	De dienst omgeving van de gemeente bekijkt projecten via de aanvragen voor een vergunning hoe via onderhandelingssteldenbouw extra sociale woningen kunnen gerealiseerd worden.
her- en ruilverkaveling, grondruil	Het is voor een lokaal bestuur (of een kerkfabriek) niet altijd wenselijk om gronden te verkopen, bijvoorbeeld om strategische redenen of vanwege toekomstgerichte ruimtelijke planning. In dat geval kunnen herverkaveling, ruilverkaveling of grondruil een oplossing bieden. Bij (her)verkaveling worden percelen herschikt om tot een meer logische, efficiënte of ontwikkelbare indeling te komen. Via ruilverkaveling kunnen eigenaars onderling gronden uitwisselen zodat elke partij beter gelegen of beter inzetbare percelen verkrijgt. Dat kan sociale woonontwikkeling ruimtelijk optimaliseren. Bij grondruil wisselen twee partijen – bijvoorbeeld een lokaal	☐	

	bestuur en een woonmaatschappij of kerkfabriek – eigendommen uit. Dit instrument kan ook ingezet worden in samenwerking met private actoren.		
transformatieprojecten, zoals verdichting, inbreiding en optopping stimuleren	Binnen bestaande woningen of woongebieden kunnen extra woningen worden toegevoegd, vaak met aandacht voor een sociale mix. Dat kan door verdichting, inbreiding of optopping. Transformatieprojecten vragen een nauwe samenwerking tussen lokale besturen en woonmaatschappijen: geplande renovatie- en vervangingsbouwprojecten als hefboom onderzoeken, samen zoeken naar goedgelegen projectlocaties, opportuniteiten benutten met mobiliteit mobiliteit/voorzieningen/klimaatmaatregelen, enzovoort. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/taskforce-wonen-ruimte.	☐	De gemeente screent de bestaande sociale wijken of er mogelijkheden zijn rond verdichting, inbreiding of optopping.
verankering in ruimtelijke beleidsplannen	Visie op kernversterking, verdichting, woonuitbreiding en herbestemming kunnen expliciet ruimte creëren voor sociale woningbouw. Dat kan via: - het Beleidsplan Ruimte met ambities over het gewenste woningaanbod; - beleidskaders voor kernontwikkeling; - visieplannen voor strategische sites (bijvoorbeeld stationsomgeving en brownfields). Daardoor krijgen sociale woningen een duidelijke plaats binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Hoewel de opmaak van ruimtelijke beleidsplannen behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur, is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze beleidsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren	X	Deze legislatuur staat de opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimte niet op de agenda. Voor legislatuur 2031-2037 is het opmaken van een beleidsplan zeker de betrachting. Hierin kan het sociaal woonbeleid verder verankerd worden.

	of beperken. Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl/gemeentelijke-ruimtelijke-beleidsplannen.		
ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)	Een lokaal bestuur beschikt over belangrijke sporen om sociaal wonen te verankeren in het beleid. Dat kan structureel via een RUP. Zo kunnen sociale doelstellingen worden opgenomen in bestemmingsvoorschriften en in het planningskader waardoor sociaal wonen duurzaam wordt ingebed in het ruimtelijk beleid. Daarbij moet rekening gehouden worden met de volgende principes: - gebiedsspecifiek: op basis van de lokale woonbehoefte, structuurplannen en beleidsplannen moet er gezocht worden naar de meest aangewezen gronden om sociaal woonaanbod te realiseren; - evenredig: er is een grondige motivatie nodig waarom die gronden worden ingezet voor sociale woningbouw. Bij aanduiding moet u rekening houden met de inspanningen die de lokale besturen en woonmaatschappijen zelf doen in het kader van de realisatie van sociale huisvesting; - rechtszeker: de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan moeten op een voldoende duidelijke wijze worden geformuleerd. Daarnaast moet er een zorgvuldige feiten- en batenafweging gebeuren. Het herbestemmen van goed gelegen grond kan bijvoorbeeld via een RUP. Hoewel de opmaak van een RUP behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur,	X	Er zal worden ingezet op de opmaak van een gem. RUP voor (sociale) woningen namelijk het RUP Grote Heide. Verder wordt het RUP Bonheiden centrum opnieuw opgestart waar de principes van kernverdichting en een mogelijke sociale last voor projectzones verder onderzocht en vastgelegd wordt. In de verordening Wonen/Bouwcode zal onderzocht worden in welke gevallen het wenselijk is om een sociale last op te leggen. En welke grootorde deze vervolgens moet aannemen.

	is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze uitvoeringsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken. Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl.		
herbestemming van goed gelegen patrimonium	Lokale besturen beschikken over goed gelegen patrimonium met een andere (verouderde of onderbenutte) bestemming, zoals reservezones, voormalige publieke sites of zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Door die gronden planologisch te herbestemmen kan (sociale) woningbouw mogelijk worden op strategisch gelegen locaties.	X	De ontwikkeling van de site 't Kranske is een concreet voorbeeld van hoe de gemeente ook inzet op het herbestemmen van patrimonium dat goed gelegen is en geschikt voor sociaal wonen.
onteigening in het algemeen belang voor grootschalige renovatie	Als structurele leegstand, verkrotting of zwaar verouderde panden een buurt negatief beïnvloeden, kan een gemeente – als ultimum remedium – overgaan tot onteigening in het algemeen belang. Dat instrument kan worden ingezet om grootschalige renovatie of herontwikkeling mogelijk te maken als vrijwillige verwerving niet lukt en de publieke doelstelling (bijvoorbeeld woonkwaliteit, veiligheid, sociale woningbouw) in het gedrang komt. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/onteigening-door-de-overheid/het-vlaamse-onteigeningsdecreet.	☐	
instrumenten die een woonmaatschappij kan inzetten			
projectfinanciering FS4	Met de invoering van FS4-financiering beoogt de Vlaamse Regering een vereenvoudigd en transparant financieringssysteem dat de financiële	X	Woonstroom gebruikt deze financiering voor de verwerving,

	draagkracht van woonmaatschappijen versterkt. FS4 maakt het mogelijk om sneller en aan gunstigere voorwaarden te investeren in sociale woonprojecten. Daardoor krijgen woonmaatschappijen meer financiële ademruimte en zijn investeringen vlotter realiseerbaar. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/wijzigingen-besluit-vlaamse-codex-wonen-2021-huurprijsberekening-herinvesteringsverplichting-en-financiering-sociaal-wonen.		nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw van sociale huurwoningen.
doorverhuuractiviteit	Via het inhuren van private woningen met het oog op sociale onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kan het sociaal huuraanbod snel uitgebreid worden. Lokale besturen kunnen eigenaars actief informeren, begeleiden en doorverwijzen naar de woonmaatschappij voor verdere informatie of screening. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/doorverhuuractiviteit en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/inhuren-op-de-private-markt en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/organisatiefinanciering/subsidiering-doorverhuuractiviteit-van-sociale-woningen.	X	Het inhuren van woningen op de private huurmarkt blijft een uitdaging in de gemeente Bonheiden. De laatste meting gaf aan dat er 5 woningen ingehuurd werd door Woonstroom. De gemeente en Woonstroom streven om dit cijfers op te krikken. De gemeente ondersteunt dit door private eigenaars actief te informeren en toe te leiden.
aankoop van private gronden en woningen	Veel potentieel voor sociale woonprojecten bevindt zich op private gronden en in gebouwen die niet in handen zijn van publieke of semipublieke actoren. Door gericht samen te werken met lokale besturen kan de woonmaatschappij sneller inzicht krijgen in interessante zones en opportuniteiten voor toekomstige ontwikkelingen. Woonmaatschappijen kunnen een beroep	X	Woonstroom onderzoekt strategische verwervingen van gronden en woningen. De gemeente signaleert opportuniteiten en ondersteunt de verwerving.

	doen op financiering van Vlaanderen om gronden en woningen aan te kopen.		
aankoop goede woningen door woonmaatschappij	Door de aankoop van goede woningen kan de woonmaatschappij snel kwalitatieve woningen op de private markt verwerven en inzetten als sociale huurwoning. Dat zijn woningen die onmiddellijk verhuurbaar zijn of die verhuurbaar zijn na een beperkte investering. Lokale besturen kunnen dat faciliteren door actief private verkopers of ontwikkelaars door te verwijzen naar de woonmaatschappij, maar ook door woningen die op plan staan of die bijna opgeleverd zijn, te signaleren en in overleg aan te geven in welke buurten bijkomende woningen gewenst zijn. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/verwerven-en-vervreemden/verwervingen.	☐	Zowel de gemeente als de woonmaatschappij kijken wanneer er een opportuniteit zich voordoet om extra woningen aan te kopen.
constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) promoten	Via de CBO-oproep stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren verkopen. Lokale besturen kunnen ontwikkelaars tijdig informeren dat sociale woningen welkom zijn binnen bepaalde zones of visies, CBO expliciet opnemen in woon- en ruimtelijk beleid als gewenste piste, maar ook proactief ontwikkelaars doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-cbo.	X	De CBO procedure wordt meegenomen in onderhandelingen bij potentiële projecten. Er zijn nog geen concrete projecten wel al vragen ontvangen (Woonstroom schrijft zich jaarlijks in als partner voor CBO bij de oproep van Wiv)
design & build (D&B)	D&B is een raamovereenkomst waarbij private initiatiefnemers ontwerpen en bouwen op de grond van een woonmaatschappij. Een	X	Per project wordt design & build meegenomen als mogelijkheid om het te realiseren.

	woonmaatschappij kan ook zelf een eigen D&B-wedstrijd organiseren. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/design-and-build en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/gunnen-van-een-overheidsopdracht/design-build-zelf-organiseren-als-woonmaatschappij.		Deze procedure zal toegepast worden binnen de projecten in kader van de sociale last.
modulair bouwen	Er is een raamovereenkomst voor modulair bouwen met drie ondernemingen om via een innovatieve aanpak sneller woningen te realiseren. De onderneming ontwerpt en levert al gebouwde woningen af op gronden van de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/modulair-wonen-2023-mw2023.	X	Projecten worden geanalyseerd op hun toepassingspotentiel voor modulair bouwen.
budgethuren / geconventioneerde verhuur ondersteunen	Via het systeem van geconventioneerde verhuur kan de woonmaatschappij woningen van private eigenaars inhuren voor sociale (en geconventioneerde) verhuring. Lokale besturen kunnen private eigenaars en ontwikkelaars informeren over de mogelijkheden en voordelen van budgethuren en hen doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Ook kan dit instrument opgenomen worden in lokaal woonbeleid of in visies rond betaalbaar wonen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen.	☐	

Vlaams Klimaatfonds	Voor energetische renovaties van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfondssubsidies. Die subsidies hebben als doel de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 te ondersteunen en te versnellen. Lokale besturen kunnen een faciliterende en strategische rol opnemen, actief samenwerken met de woonmaatschappij om projecten te versnellen, ondersteunen via een vlotte vergunningverlening, communiceren met bewoners en afstemmen met het Energiehuis. Ook bijkomende financiering of cofinanciering kan onderzocht worden om renovaties te koppelen aan bredere wijkgerichte ingrepen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociale-woningen/webinar-vkf.	X	De hervorming energiepremie van VKF naar SKF-subsidies (Sociaal Klimaatfonds) Is goedgekeurd op 04/09/2026 door de Vlaamse regering en in werking vanaf 14 september 2026 en inzetbaar voor Woonstroom
instrumenten die bijdragen aan een breder (en/of betaalbaar) woonaanbod			
innovatieve woonvormen	Binnen de sociale woningbouw wordt steeds vaker gezocht naar oplossingen die verder gaan dan de klassieke gezinswoning. Vernieuwende woonvormen, zoals cohousing en woningdelen, kunnen helpen om sociaal en betaalbaar wonen te realiseren, gronden efficiënter te benutten en eenzaamheid te doorbreken. Daarnaast kunnen ook wooncoöperaties en Community Land Trusts (CLT) een rol spelen in een breder en/of betaalbaar woonaanbod. Zie ook: opstalrecht, https://cooperatiefwonen.be/ en https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/cooperatief-wonen.	X	Binnen de intergemeentelijke samenwerking rond wonen is een nota opgemaakt. Deze wordt in 2026 besproken tijdens de stuurgroep om een verdere uitrol en de mogelijkheden naar sociaal wonen verder te bekijken.

Vlabinvest (alleen in bepaalde gemeenten in Vlaams-Brabant)	Vlabinvest biedt betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat burgers met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Zie ook: https://www.vlaamsbrabant.be/nl/vlabinvest-wonen-en-zorg-vlaams-brabant.	☐	
Wonen in Eigen Streek (WIES)	Wonen in Eigen Streek wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/wonen-in-eigen-streek.	☐	
andere:…			