



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 78.228/3
van 17 oktober 2025

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het
decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen’

Op 17 september 2025 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 7 oktober 2025. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 17 oktober 2025.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt er in hoofdzaak toe de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te wijzigen in het licht van het nieuwe Bindend Sociaal Objectief 2026 - 2042 voor het sociaal woonaanbod. Het verplicht bindend sociaal objectief bepaalt per gemeente het sociaal woonaanbod dat moet worden gerealiseerd. Er wordt ook in een vrijwillig saldo voorzien voor gemeenten die meer sociale huurwoningen willen realiseren dan verplicht is (artikelen 2 tot 17, 22 tot 29, 33 en 34 van het voorontwerp). De bepalingen die hierop betrekking hebben, treden in werking op 1 januari 2026 (artikel 36).

Daarnaast wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om voor een woning die een beschermd monument is, deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, een gemotiveerde afwijking toe te staan van de vereisten en normen met betrekking tot de minimale energetische prestaties (artikel 18), wordt de syndicus toegevoegd aan de lijst van personen van wie persoonsgegevens kunnen worden verwerkt (artikel 19), en wordt bepaald dat de herinvesteringsplicht voor geconventioneerde huurwoningen en betaalbare studentenkamers enkel geldt voor woonmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (artikel 20) en dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen die de Vlaamse Regering vaststelt, ook van toepassing zijn op betaalbare studentenkamers (artikel 21).

Voorts wordt de mogelijkheid uitgebreid voor private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning, om gezamenlijk een subsidieaanvraag in te dienen (artikel 30) en wordt in een subsidie voor noodwoningen voorzien, waarvan de nadere regels door de Vlaamse Regering worden bepaald (artikelen 31 en 32).

Ten slotte wordt een overgangsregeling in het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ vervangen (artikel 35).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

3. Luidens het ontworpen artikel 2.6, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken als vermeld in artikel 2.23, § 3, eerste lid, van diezelfde codex, ertoe gehouden om ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, aan te wenden voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen.

Gevraagd aan de hand van welke criteria wordt bepaald dat een gemeente “kennelijk onvoldoende inspanningen levert” om het bindend sociaal objectief te bereiken, antwoordde de gemachtigde:

“Artikel 2.23, §3, tweede lid van het ontwerpdecreet voorziet een machtiging voor de Vlaamse Regering om te bepalen wat er wordt verstaan onder ‘kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken’. Dit hangt tevens samen met de inspanningen van gemeenten die beoordeeld worden bij de driejaarlijks voortgangstoets (cf. artikel 2.23, §2 ontwerpdecreet). De bepaling wanneer een gemeente ‘kennelijk onvoldoende inspanningen levert’ wordt verder geregeld in artikel 2.58, §2, eerste lid van het ontwerpbesluit.”²

Gelet hierop kan worden aangenomen dat voldoende duidelijk zal zijn wanneer de verplichting waarin de ontworpen regeling voorziet, zal ontstaan. Er moet evenwel een voorbehoud worden gemaakt in zoverre uit de ontworpen regeling voortvloeit dat de gemeente ten minste 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, dient aan te wenden voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen. Uit de definitie vervat in artikel 1.3, § 1, eerste lid, 60°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vloeit immers voort dat de Vlaamse besturen niet beperkt zijn tot de gemeenten. De verplichting waarin de ontworpen regeling voorziet voor de gemeenten kan derhalve niet betekenen dat zij zonder meer onbebouwde bouwgronden en kavels kunnen mobiliseren die toebehoren aan andere Vlaamse besturen dan de gemeenten zelf, en zal moeten worden uitgevoerd mits eerbiediging van het eigendomsrecht van die besturen.

Artikel 7

4. In het ontworpen artikel 2.23, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de methodologie en de criteria te bepalen om de voortgangstoets uit te voeren over de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief.

² Met “het ontwerpbesluit” wordt bedoeld het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod’, waarover de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 10 oktober 2025 advies 78.229/3 heeft gegeven.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“In het kader van de voortgangstoets regelt het ontwerpdecreet de frequentie (zijnde driejaarlijks, cf. artikel 2.32, §2, eerste lid), het ritme van de programmatie van sociale huurwoningen of het groeipad dat gemeenten moeten volgen om tijdig het bindend sociaal objectief te bereiken (cf. artikel 2.32, §2, tweede lid) alsook de sanctie voor gemeenten die kennelijk onvoldoende inspanningen leveren (zijnde een bijdrage aan de financiering van de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, cf. artikel 2.32, §3, eerste lid). Artikel 2.32, §2, derde lid van het ontwerpdecreet machtigt de Vlaamse Regering om de uitvoering en organisatie van de voortgangstoets verder te regelen. ‘Criteria’ mogen hier als het ware niet gelezen worden als ‘voorwaarden’, maar eerder als ‘beoordelingswijze’. In het ontwerpbesluit wordt daarom ook enkel de stapsgewijze procedure van de voortgangstoets geregeld (zijnde een indeling in categorieën, cf. artikels 2.56 en 2.57 van het ontwerpbesluit) en vervolgens de sanctie die uit deze beoordeling en indeling van gemeenten in categorie 2B volgt (cf. artikel 2.58 ontwerpbesluit).”

Artikelen 28 en 29

5. De artikelen 28 en 29 van het voorontwerp kunnen worden samengevoegd tot een bepaling naar luid waarvan titel 8 van boek 5, deel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die bestaat uit artikel 5.52, wordt opgeheven.³

Artikel 32

6. In de inleidende zin van artikel 32 van het voorontwerp moet worden verwezen naar artikel 31 (in plaats van “artikel 26”).

³ Zie Omzendbrief Wetgevingstechniek VR 2019/4 van 25 oktober 2019, aanwijzing 215, 10°, e).

Slotopmerking

7. De wetsgeschiedenis van een aantal bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 tot wijziging waarvan het voorontwerp strekt moet nog eens grondig worden nagekeken. Zo schrijve men in artikel 17 van het voorontwerp dat artikel 2.34, § 1, eerste lid, van die codex werd vervangen bij het decreet van 8 maart 2024 (in plaats van “gewijzigd”). Voorts moet in de artikelen 24 tot 27 van het voorontwerp bijkomend worden verwezen naar “het decreet van 9 juli 2021”.⁴

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

⁴ Zie immers de artikelen 137, 139, 142 en 143 van het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.