



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 79.194/3
van 6 mei 2026

over

een 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’

Op 8 april 2026 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 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’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 28 april 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 6 mei 2026.

*

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 rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het decreet van 27 februari 2026 ‘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’ voorziet onder meer in een nieuw bindend sociaal objectief voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod in Vlaanderen voor de periode van 2026 tot 2042. In het door de Vlaamse Regering vast te stellen verplicht bindend sociaal objectief wordt per gemeente het te realiseren sociaal woonaanbod bepaald.

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt tot uitvoering van het voormelde decreet van 27 februari 2026. Hiertoe wordt het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd (artikelen 1 tot 20 van het ontwerp).

Zo worden onder meer de resultaten van de nulmeting, de gemeentelijke objectieven voor sociale huurwoningen en de gemeentelijke groeipaden opgenomen in de bijlagen bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gemeente(n) en de woonmaatschappij sluiten een overeenkomst voor de realisatie van het aantal sociale huurwoningen in de periode van 1 januari 2026 tot 31 december 2042. Gemeenten die hun gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen vóór 31 december 2042 hebben gerealiseerd, kunnen een beroep doen op de enveloppe voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief (artikelen 2, 19 en 20, en bijlagen 1, 2 en 3).

Artikel 2.32 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in een specifieke inhaalbeweging voor gemeenten die het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen zoals van kracht op 31 december 2025 niet hebben bereikt, maar machtigt de Vlaamse Regering om een gemeente hiervan vrij te stellen indien aan een aantal criteria is voldaan. In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gepreciseerd dat de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid gemeenten die aantonen dat aan een van die criteria is voldaan, niet alleen geheel maar ook gedeeltelijk kan vrijstellen van die specifieke inhaalbeweging en dat voor een aantal gemeenten die vrijstelling minstens 75 % bedraagt (artikel 10) en worden de bepalingen opgeheven die betrekking hebben op de specifieke inhaalbeweging conform artikel 2.32, § 2, eerste lid, 3° en 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vermits die punten niet langer bestaan (artikel 11).

Het agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna: het agentschap) wordt ermee belast in de jaren waarin een voortgangstoets plaatsvindt voor elke gemeente het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen te berekenen, evenals het aantal sociale huurwoningen dat in de meerjarenplanning is opgenomen en het aantal sociale huurwoningen dat in de kortetermijnplanning of een verdere fase is opgenomen (artikel 13).

Voorts worden een aantal bepalingen gewijzigd voor de voortgangstoetsen die het agentschap na 2026 uitvoert (artikel 12). Gemeenten die voorlopig in categorie 2 worden ondergebracht, moeten het agentschap een plan van aanpak bezorgen, waarin ze aantonen dat ze voldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken (artikel 14). Het agentschap beoordeelt het plan van aanpak, rekening houdend met de lokale context. Een gemeente die het groeipad niet volgt en onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken, wordt ondergebracht in categorie 2b en moet een jaarlijkse bijdrage betalen (artikel 15). Op basis van de gegevens waarover het agentschap op 30 april 2043 beschikt, gaat het voor elke gemeente na of het bindend sociaal objectief uiterlijk op 31 december 2042 is bereikt (artikel 17).

Ten slotte wordt de regeling van de sociale woonbeleidsconvenanten opgeheven (artikel 18), worden een aantal verwijzingen aangepast en worden enkele legistieke verbeteringen aangebracht aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 3 en 5 tot 9).

Het te nemen besluit heeft uitwerking met ingang van 1 januari 2026 (artikel 22), maar er wordt in een overgangsregeling voorzien (artikel 21).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ en in de artikelen 2.4, tweede lid, 2.21, 2.22, § 1 en § 2, tweede lid, 2.23, § 1, derde, vierde en zevende lid, § 2, derde lid, en § 3, tweede en derde lid, 2.26, § 1, tweede lid, 2.31, § 2, eerste, derde en vierde lid, en § 3, eerste en tweede lid, en 2.32, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de adviesaanvraag is ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd.

<i>Ontwerp</i>	<i>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021</i>	<i>Rechtsgrond</i>
Art.1	Art. 1.2, 52°, 88°	Definities
Art. 2	Art. 2.5/1, §1	VCW, artikel 2.26, §1, tweede lid
	Art 2.5/1, §2, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §2, eerste lid
	Art. 2.5/1, §2, tweede lid	VCW, artikel 2.23, §1, derde lid
	Art. 2.5/1, §3, eerste lid	VCW, artikel 2.23, §1, vierde lid
	Art. 2.5/1, §3, tweede lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20
	Art. 2.5/1, §3, derde lid	VCW, artikel 2.32, §2, derde lid
	Art. 2.5/1, §4, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §2, vierde lid
	Art. 2.5/1, §4, tweede lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20
	Art. 2.5/1, §5, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §3, eerste lid
	Art. 2.5/1, §5, tweede lid	VCW, artikel 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §5, derde lid	VCW, artikel 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §5, vierde lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20

	Art. 2.5/1, §6, eerste lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20, VCW, artikel. 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §6, tweede lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20
	Art. 2.5/1, §6, derde lid	VCW, artikel. 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §7	VCW, artikel 2.23, §1, zevende lid
Art. 3	Art. 2.10, eerste lid	VCW, artikel 2.4, tweede lid
Art. 4	Art. 2.33/8, §3, tweede lid, 2°	VCW, artikel 2.22, §2, tweede lid
Art. 5	Art. 2.36	VCW, artikel 2.32, §2
Art. 6	Art. 2.37, tweede lid	VCW, artikel 2.32, §2
Art. 7	Boek 2, deel 3, titel 1/1, hoofdstuk 3, afdeling 1	Opschrift
Art. 8	Art. 2.38	VCW, artikel 2.32, §2
Art. 9	Boek 2, deel 3, titel 1/1, hoofdstuk 3, afdeling 2	Opschrift
Art. 10	Art. 2.39	VCW, artikel 2.32, §2
Art. 11	Art. 2.40 t.e.m. 2.42	VCW, artikel 2.32, §2
Art. 12	Art. 2.54	VCW, artikel 2.23, §2, derde lid
Art. 13	Art. 2.55	VCW, artikel 2.23, §2, derde lid
Art. 14	Art. 2.57	VCW, artikel 2.23, §2, derde lid
Art. 15	Art. 2.58	VCW, artikel 2.23, §2, derde lid, §3, tweede lid en derde lid
Art. 16	Boek 2, deel 3, titel 2, hoofdstuk 4	Opschrift
Art. 17	Art. 2.61	VCW, artikel 2.23, §3, derde lid
Art. 18	Art. 5.80	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20
Art. 19	Bijlage 1	VCW, artikel 2.26, §2
Art. 20	Bijlage 34 en 35	VCW, artikel 2.23, §1, vierde lid en art. 2.31, §2, eerste lid
Art. 21	Overgangsbepaling	/
Art. 22	Inwerkingtredingsbepaling	/
Art. 23	Uitvoeringsbepaling	/

Wat artikel 2 van het ontwerp betreft, moet die rechtsgrondentabel volgens de gemachtigde worden vervangen door het volgende:

Artikel 2	Art. 2.5/1, §1	VCW, artikel 2.26, §1, tweede lid
	Art 2.5/1, §2, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §2, eerste lid
	Art. 2.5/1, §2, tweede lid	VCW, artikel 2.23, §1, derde lid
	Art. 2.5/1, §3, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §2, vierde lid
	Art. 2.5/1, §3, tweede lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20
	Art. 2.5/1, §4, eerste lid	VCW, artikel 2.31, §3, eerste lid
	Art. 2.5/1, §4, tweede lid	VCW, artikel 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §4, derde lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20

	Art. 2.5/1, §5, eerste lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20, VCW, artikel. 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §5, tweede lid	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20, VCW, artikel. 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §5, derde lid	VCW, artikel 2.31, §3, tweede lid
	Art. 2.5/1, §6	BWHI 8 augustus 1980, artikel 20

3.2. Met de aldus door de gemachtigde verbeterde rechtsgrondentabel kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

3.3. Wat artikel 2 van het ontwerp betreft, moet voor het ontworpen artikel 2.5/1, § 5, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De verplichting waarin die bepalingen voorzien om de driepartijenovereenkomst voor een bepaalde datum aan het agentschap te bezorgen, maakt immers deel uit van de procedure van totstandkoming van die overeenkomst die de Vlaamse Regering overeenkomstig artikel 2.31, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermog te bepalen.

3.4. Luidens het ontworpen artikel 2.5/1, § 6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 2 van het ontwerp) kunnen gemeenten die hun gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen vóór 31 december 2042 hebben gerealiseerd, een beroep doen op de enveloppe, vermeld in artikel 2.23, § 1, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die bepaling luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering voorziet in een enveloppe voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief, vermeld in het eerste lid, dat niet wordt verdeeld over de gemeenten, vermeld in het vierde lid, en voor het aantal sociale huurwoningen dat is vrijgesteld conform de procedure, vermeld in artikel 2.32, §2. De gemeenten kunnen van die enveloppe gebruikmaken conform de procedure, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid.”

Om nadere duiding gevraagd over het verband tussen het ontworpen artikel 2.5/1, § 6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 2.23, § 1, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, verklaarde de gemachtigde:

“Artikel 2.23, § 1, zevende lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in een enveloppe voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief dat niet individueel over de gemeenten wordt verdeeld, maar op vrijwillige basis is te realiseren, evenals voor het aantal sociale huurwoningen waarvoor overeenkomstig artikel 2.32, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een vrijstelling op de specifieke inhaalbeweging werd verleend. Daarnaast stelt deze bepaling dat gemeenten conform de procedure, vermeld in artikel 2.2, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gebruik kunnen maken van deze enveloppe.

Ter uitvoering van dit artikel wordt in artikel 2.5/1, §6 bepaald wanneer gemeenten van deze enveloppe gebruik kunnen maken. Meer bepaald wanneer een gemeente haar gemeentelijk bindend sociaal objectief heeft bereikt (op basis van gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen) voor de datum van 31 december 2042. Dit impliceert dat gemeenten,

met een gemeentelijk objectief gelijk aan nul, onmiddellijk van deze enveloppe kunnen afnemen indien zij bijkomend sociaal woonaanbod wensen te realiseren.”

Hij voegde daar nog het volgende aan toe:

“De aangewezen rechtsgrond voor het ontworpen artikel 2.5/1, § 6 is dan ook eerder te vinden in de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, zoals verankerd in artikel 20 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De bepaling introduceert geen nieuwe verplichtingen en raakt niet aan de essentiële elementen van het bindend sociaal objectief, maar organiseert louter de administratieve toepassing ervan. In die mate blijft zij volledig binnen het kader van de algemene uitvoering van het decreet en is geen specifieke decretale delegatie vereist.”

In artikel 2.23, § 1, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering enkel gemachtigd om in een enveloppe te voorzien voor het resterende aandeel sociale huurwoningen van het gewestelijk objectief dat niet wordt verdeeld over de gemeenten, en voor het aantal sociale huurwoningen dat is vrijgesteld van de specifieke inhaalbeweging, niet om de gevallen te regelen waarin de gemeenten gebruik kunnen maken van die enveloppe. Er kan evenwel met de gemachtigde worden ingestemd dat voor het ontworpen artikel 2.5/1, § 6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een beroep kan worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 2.23, § 1, zevende lid. Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 februari 2026, dat tot die bepaling heeft geleid, blijkt immers dat het de bedoeling van de decreetgever was dat een gemeente woningen van de enveloppe kan afnemen “wanneer ze haar BSO heeft bereikt of wanneer ze haar BSO zal bereiken als de projecten in de planning (projectenlijst, meerjarenplanning, kortetermijnplanning en projecten in uitvoering) zijn uitgevoerd”.¹ De ontworpen regeling geeft hieraan uitvoering.

3.5. Artikel 3 van het ontwerp, dat strekt tot wijziging van artikel 2.10, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vindt bijkomend rechtsgrond in artikel 2.3, eerste zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de gemeenten begeleidt en ondersteunt bij het uitwerken van hun woonbeleid en in het bijzonder bij het toezien op de coördinatie met het Vlaamse woonbeleid.²

3.6. Voor de artikelen 5 tot 11 van het ontwerp, die betrekking hebben op de procedure voor de aanvraag en de beoordeling van de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging en op de criteria voor de beoordeling van die aanvraag, wordt blijkens de aangehaalde rechtsgrondentabel rechtsgrond gezocht in artikel 2.32, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling wordt de Vlaamse Regering weliswaar gemachtigd om een gemeente geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van de specifieke inhaalbeweging als die gemeente uiterlijk op 1 juli 2026 in een onderbouwd dossier aantoont dat voldaan is aan ten minste één van de in die bepaling vermelde criteria, maar niet om de aanvraag te regelen tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, noch om de criteria te bepalen aan de hand waarvan

¹ *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 633/1, 8-9.

² Zie adv.RvS 77.443/3 van 27 februari 2025 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2025 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid’, opmerking 3.1.

die aanvraag wordt beoordeeld. Voor de artikelen 5 tot 11 van het ontwerp moet dan ook een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 2.32, § 2.

3.7. Voor artikel 15 van het ontwerp, dat strekt tot wijziging van artikel 2.58 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt blijkens de aangehaalde rechtsgrondentabel rechtsgrond gezocht in artikel 2.23, § 2, derde lid, en § 3, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Wat inzonderheid artikel 15, 2°, van het ontwerp betreft, dat strekt tot vervanging van artikel 2.58, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, verklaarde de gemachtigde:

“Artikel 15, 2°, verwijst naar een bedrag dat overeenkomstig artikel 2.23, §3, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt vastgesteld. Het besluit stelt dit bedrag niet zelfstandig vast, maar herneemt de decretaal bepaalde voorwaarde. Meer bepaald komt het basisbedrag neer op de hoogste tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 5.74, vermenigvuldigd met twaalf.”

Hij voegde daar nog het volgende aan toe:

“Het decreet verankert het principe van de bijdrage, haar doelstelling en het toepassingsgebied, terwijl het derde lid de Vlaamse Regering machtigt om de modaliteiten van de betaling te bepalen. De decreetgever heeft vastgesteld dat de bijdrage hoogstens gelijk is aan de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermeld in artikel 5.74, vermenigvuldigd met twaalf (hierna: jaarlijkse huurpremie). De decreetale kern van de bijdrageverplichting blijft onaangeroerd en er wordt gehandeld binnen het door de decreetgever afgebakende kader. We zijn van mening dat artikel 15, 2° haar rechtsgrond kan terugvinden in artikel 2.23, §3, eerste en derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in combinatie met art. 20 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.”

In artikel 2.23, § 3, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om te bepalen wat er wordt verstaan onder kennelijk onvoldoende inspanningen leveren om het bindend sociaal objectief te bereiken en om de modaliteiten (lees: “nadere regels”) vast te stellen van de betaling van de bijdrage aan het Vlaamse Gewest. Die bepaling biedt rechtsgrond aan het ontworpen artikel 2.58, § 2, eerste en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In zoverre in het ontworpen tweede en derde lid van artikel 2.58, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat een gemeente die definitief wordt ondergebracht in categorie 2b, per sociale huurwoning die niet voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 2.23, § 2, of in artikel 2.32, eerste lid, (lees: “§ 1, eerste lid”)³ van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op 31 december van het jaar vóór het jaar van de voortgangstoets een jaarlijkse bijdrage betaalt, en de wijze wordt geregeld waarop het bedrag van de jaarlijkse bijdrage wordt bepaald, moet voor die bepalingen een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 2.23, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Uit de laatstvermelde bepaling vloeit immers

³ Zie opmerking 6.

voort dat een gemeente die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief tijdig te bereiken, per sociale huurwoning die niet is verwezenlijkt, een bijdrage aan het Vlaamse Gewest betaalt die *hoogstens* gelijk is aan de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vermenigvuldigd met twaalf. Door de criteria te bepalen waarvan het bedrag van de jaarlijkse bijdrage afhankelijk is, geeft de ontworpen regeling nadere uitvoering aan die bepaling.

3.8. Luidens het ontworpen artikel 2.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 17, 1°, van het ontwerp) gaat het agentschap, op basis van de gegevens waarover het op 30 april 2043 beschikt, voor elke gemeente na of het bindend sociaal objectief uiterlijk op 31 december 2042 is bereikt. Hiervoor biedt het in de rechtsgrondentabel vermelde artikel 2.23, § 3, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen rechtsgrond, vermits de ontworpen regeling geen betrekking heeft op de betaling van de bijdrage die een gemeente is verschuldigd die kennelijk onvoldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te verwezenlijken.

Hierop gewezen verwees de gemachtigde naar artikel 2.23, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de methodologie en de criteria bepaalt om de voortgangstoets uit te voeren. Het ontworpen artikel 2.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft evenwel betrekking op de beoordeling achteraf of het bindend sociaal objectief voor de periode van 2026 tot 2042 werd gehaald, niet op het driejaarlijks toezicht op de mate waarin in de loop van die periode gemeenten vooruitgang boeken bij het verwezenlijken van dat objectief. Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 februari 2026 blijkt overigens dat de laatste voortgangstoets in 2040 plaatsvindt.⁴

Vermits uit dezelfde parlementaire voorbereiding blijkt dat in een monitoring zou worden voorzien van de realisatie van het bindend sociaal objectief, kan voor het ontworpen artikel 2.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 2.28, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat luidt:

“Of een bindend sociaal objectief als vermeld in artikel 2.27, al dan niet tijdig bereikt is, wordt beoordeeld op basis van het sociaal woonaanbod dat verwezenlijkt is in de periode vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042.”

3.9. Ook voor artikel 17, 2°, van het ontwerp, dat strekt tot opheffing van artikel 2.61, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid. Uit de nota aan de Vlaamse Regering blijkt dat die opheffing een gevolg is van het gegeven dat artikel 2.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 15 van het decreet van 27 februari 2026, niet langer voorziet in een uitstel van ten hoogste vijf jaar indien een gemeente op grond van een wetenschappelijk onderbouwd dossier aantoont dat het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen niet volledig kan worden verwezenlijkt binnen de periode waarvoor het objectief geldt.

⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 633/1, 18.

3.10. Voor artikel 21 van het ontwerp kan worden gesteund op de algemene uitvoeringsbevoegdheid. De overgangsregeling waarin die bepaling voorziet, regelt immers het voortbestaan van de overeenkomsten die zijn tot stand gekomen op grond van artikel 2.23, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor het werd vervangen bij artikel 7 van het decreet van 27 februari 2026.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

AANHEF

4.1. De rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond voor het ontwerp is opgemerkt.

4.2. In de rubriek ‘Vormvereisten’ in de aanhef moet als volgt worden verwezen naar het voorliggende advies van de Raad van State, afdeling Wetgeving:

“De Raad van State heeft advies 79.194/3 gegeven op 6 mei 2026, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.”⁵

Artikel 1

5. In de inleidende zin van artikel 1 van het ontwerp moet worden verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 (in plaats van “17 mei 2024”), vermits artikel 1.2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 het laatst werd gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten’.

Artikel 15

6. In het ontworpen artikel 2.58, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 15, 2°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar artikel 2.32, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 22

7.1. Luidens artikel 22 van het ontwerp heeft het te nemen besluit uitwerking met ingang van 1 januari 2026.

⁵ Omzendbrief VR 2019/4 van 25 oktober 2019 ‘betreffende de wetgevingstechniek’, aanwijzing 83, 4°.

Het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten kan slechts onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar worden geacht, namelijk wanneer ofwel voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, ofwel de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling waarbij, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen worden toegekend ofwel de retroactiviteit noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast. Enkel indien de retroactiviteit van de ontworpen regeling in één van de opgesomde gevallen valt in te passen, kan deze worden gebillijkt.

7.2. Gevraagd om de terugwerkende kracht te verantwoorden in het licht van het voorgaande, antwoordde de gemachtigde:

“De retroactieve inwerkingtreding van het ontwerpbesluit kan worden verantwoord in het licht van de door de Raad van State ontwikkelde beginselen inzake retroactiviteit. De ontworpen regeling situeert zich binnen de context van de uitvoering en opvolging van het bindend sociaal objectief zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en beoogt geen inhoudelijke verzwaring van bestaande verplichtingen. De retroactiviteit is noodzakelijk om de continuïteit en de goede werking van het bestuur te waarborgen, in het bijzonder om rechtsonzekerheid en uiteenlopende toepassing te vermijden voor sociale woonprojecten die vanaf 1 januari 2026 reeds gepland of in uitvoering zijn. De regeling werkt bovendien verduidelijkend, zonder dat zij verkregen rechten aantast of afbreuk doet aan het gelijkheidsbeginsel, aangezien zij geen nieuwe lasten met terugwerkende kracht oplegt en geen bestaande rechtmatige verwachtingen doorbreekt.”

7.3. Uit de ontworpen regeling vloeit evenwel voort dat *alle* bepalingen van het te nemen decreet met terugwerkende kracht uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2026, met inbegrip van bepalingen die manifest enkel in de (verre) toekomst voor het eerst zullen worden toegepast. Men denke bijvoorbeeld aan de bepalingen die betrekking hebben op de voortgangstoets (de artikelen 12 tot 15 van het ontwerp), vermits die voor het eerst in 2028 zal plaatsvinden,⁶ en het ontworpen artikel 2.61 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 17 van het ontwerp), dat betrekking heeft op de beoordeling in 2043 of een gemeente het bindend sociaal objectief uiterlijk op 31 december 2042 heeft bereikt. Ten aanzien van die bepalingen kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de terugwerkende kracht noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur.

Bijgevolg moet de terugwerkende kracht die middels artikel 22 van het ontwerp aan het te nemen besluit wordt gegeven, worden toegespitst op die bepalingen waarvoor de terugwerkende kracht daadwerkelijk noodzakelijk is. Voor zover die bepalingen verplichtingen inhouden voor de betrokken gemeenten, kan de terugwerkende kracht dan bovendien enkel worden

⁶ *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 633/1, 18.

aanvaard indien het gaat om verplichtingen die rechtstreeks voortvloeien uit het decreet van 27 februari 2026.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE