

ingediend op **1783** (2022-2023) – Nr. 1  
7 juli 2023 (2022-2023)

## **Voorstel van resolutie**

van An Moerenhout, Mieke Schauvliege, Staf Aerts,  
Johan Danen en Meyrem Almaci

over de herinvoering van de sociale lasten  
op Vlaams niveau

## TOELICHTING

**De sociale huisvestingssector alleen slaagt er niet in het historische tekort aan sociale woningen in Vlaanderen aan te vullen**

In Vlaanderen staan er 182.436 gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Gemiddeld wachten ze 1409 dagen, dus bijna vier jaar, op een sociale woning.

De Vlaamse Regering wilde een inhaalbeweging maken met de invoering van het bindend sociaal objectief, waarbij elke Vlaamse gemeente streeft naar ongeveer 9 procent sociale woningen. Dat aantal stond in verhouding tot het aantal huishoudens in Vlaanderen in 2008, maar het aantal huishoudens is in de tussentijd sterk toegenomen, net als het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning. Toch hebben amper 41 van de 300 Vlaamse gemeenten (13,7 procent) vandaag meer dan 9 procent sociale woningen verwezenlijkt op hun grondgebied.

Zelfs als het streefcijfer van het bindend sociaal objectief in elke Vlaamse gemeente gerealiseerd wordt tegen 2025, blijft er een enorm tekort aan sociale woningen bestaan. Ook dan zal er nog steeds voor meer dan twee derde van de huishoudens die op de wachtlijst staan, geen sociale woning beschikbaar zijn.

Tegelijkertijd moet vastgesteld worden dat de sociale woningbouw amper een derde van de toegekende budgetten opgebruikt. Zo was er in 2021 en 2022 een onderbenutting van de middelen van het financieringssysteem FS3, zowel wat het renovatie- als wat het nieuwbouwbudget betreft, voor een totaalbedrag van 2.027.914.073 euro.

De sociale huisvestingssector alleen zal er niet in slagen het historische tekort aan sociale woningen in Vlaanderen op te lossen. Als aanvulling op het huidige grond- en pandenbeleid, stellen de indieners van dit voorstel van resolutie daarom voor om de sociale lasten opnieuw in te voeren.

**De private sector kan en moet helpen om het historische tekort aan sociale woningen in te halen**

De indieners van dit voorstel van resolutie stellen de herinvoering voor van de sociale lasten. Dat is een systeem waarbij in elke nieuwe ontwikkeling van een bepaalde omvang een verplicht aandeel sociale huurwoningen gebouwd moet worden door bouwheren en verkavelaars, waarvoor verschillende fiscale en financiële steunmaatregelen worden ingezet. De oorspronkelijke sociale lasten, zoals die zijn opgenomen in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waren van toepassing op verkavelingen vanaf tien loten, groepswoningbouw vanaf tien woongelegenheden en appartementsgebouwen vanaf vijftig appartementen. De sociale lasten die in die gevallen van toepassing waren, gingen toen van 10 tot 20 procent op private gronden, tot 20 tot 40 procent op publieke gronden.

Door bouwheren en verkavelaars te verplichten om een percentage sociale woningen of sociale kavels te realiseren binnen elk bouw- of verkavelingsproject van een zekere omvang, kan een substantiële inhaalbeweging gemaakt worden voor het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen. In een recente studie van Steunpunt Wonen<sup>1</sup>, waarin onderzocht werd hoe het investeringsritme in sociaal wonen kan

---

<sup>1</sup> Steunpunt Wonen, 'Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen of verhogen', 2023 (<https://steunpuntwonen.be/onderzoek/ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-opdracht-werkings-en-onderhoudskosten-woonmaatschappijen/investeren-in-sociaal-wonen-hoe-het-investeringsritme-versnellen-of-verhogen>).

worden versneld of verhoogd, is de herinvoering van de sociale lasten dan ook een van de belangrijkste aanbevelingen.

Door te zorgen voor welbepaalde fiscale en financiële steunmaatregelen, zoals lagere registratierechten, infrastructuursubsidies, lagere btw, overnamegaranties en belastingverminderingen, kan Vlaanderen zorgen voor een evenredige compensatie voor de lasten die bouwheren en verkavelaars daardoor oplopen, zonder dat dit systeem te zwaar weegt op de begroting.

### **Ondanks de vernietiging van de sociale lasten, is de herinvoering ervan absoluut mogelijk**

De sociale lasten, die waren ingevoerd bij het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (waaraan een aantal bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden verbonden), werd door het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 145/2013 vernietigd.

De reden daarvoor is echter niet dat sociale lasten op zich onverenigbaar zouden zijn met het EU-recht, maar wel dat de verschillende steunmaatregelen die worden aangeboden ter compensatie van de sociale lasten, niet vooraf bij de Europese Commissie waren aangemeld. Door het nalaten van die aanmelding werden de compensatiemaatregelen bestempeld als illegale staatssteun. Door de vernietiging van de steunmaatregelen werden de sociale lasten niet voldoende gecompenseerd en werden bijgevolg onevenredig zware lasten opgelegd.<sup>2</sup>

Een herinvoering van de sociale lasten die met de bezwaren in de uitspraak van het Grondwettelijk Hof rekening houdt, is absoluut mogelijk én wenselijk, gelet op het feit dat het huidige investeringstempo in de sociale woningbouw dringend moet worden verhoogd en versneld.

### **Breedgedragen consensus**

Het opnieuw invoeren van de sociale lasten is bovendien een breedgedragen voorstel. Zo hebben vanuit het middenveld onder meer het Vlaams Huurdersplatform<sup>3</sup> en het Netwerk tegen Armoede<sup>4</sup> dat voorstel al eerder geformuleerd.

Björn Mallants, voormalig directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), ziet de herinvoering van de sociale lasten als de belangrijkste en eenvoudigste maatregel die de Vlaamse Regering kan nemen om de achterstand in de bouw van sociale woningen aan te pakken.<sup>5</sup>

Michael Ryckewaert, hoofddocent stedenbouw aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB), en collega's Pascal De Decker en Sien Winters roepen op om de sociale

---

<sup>2</sup> P.-J. Defoort, 'Rechtsgevolgen van de vernietiging van de sociale last door het Grondwettelijk Hof', T.R.O.S. 2013/72, 173-207.

<sup>3</sup> 'Eén reden waarom het geconventioneerd verhuren een goede zaak is en tien redenen waarom het dat niet is', 23 januari 2023 (<https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/een-reden-waarom-het-geconventioneerd-verhuren-een-goede-zaak-is-en-tien-redenen-waarom-het-dat-niet-is>).

<sup>4</sup> 'Investeren in private huurmarkt mogen bouw sociale woningen niet vertragen', 28 juni 2022 (<https://netwerktegenarmoede.be/nl/nieuws/2022/investeringen-in-private-huurmarkt-mogen-bouw-sociale-woningen-niet-vertragen>).

<sup>5</sup> W. Winckelmans, 'Maak sociale woningen opnieuw verplicht in grote bouwprojecten', De Standaard, 12 augustus 2022 ([https://www.standaard.be/cnt/dmf20220811\\_97562950](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220811_97562950)).

lasten opnieuw in te voeren bij grote bouwprojecten als antwoord op het gebrek aan een grond- en pandenbeleid in Vlaanderen.<sup>6</sup>

### **Op gemeentelijk niveau worden de sociale lasten al toegepast**

Na de vernietiging van de bepalingen over de sociale lasten in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid werd, zoals hierboven al is vermeld, geen alternatieve regeling voor sociale lasten op Vlaams niveau uitgewerkt. Op gemeentelijk niveau zijn er echter diverse ruimtelijkebeleidsinstrumenten die toelaten om lasten in te voeren bij het toekennen van omgevingsvergunningen. Er zijn ook verschillende gemeenten die daar effectief gebruik van maken om een bijkomend aanbod van sociale woningen op hun grondgebied te realiseren. Maar, zoals vermeld, zijn er ook veel gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren om een voldoende aanbod aan sociale woningen op hun grondgebied te creëren. Dat is een van de redenen waarom het nodig is om de sociale lasten opnieuw in te voeren op Vlaams niveau.

An MOERENHOUT  
Mieke SCHAUVLIEGE  
Staf AERTS  
Johan DANEN  
Meyrem ALMACI

---

<sup>6</sup> M. Ryckewaert, 'Voer bij grote bouwprojecten opnieuw de 'sociale last' in', De Standaard, 7 februari 2022 ([https://www.standaard.be/cnt/dmf20220206\\_98382291](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220206_98382291)).

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
  - 1° de omvangrijke wachtlijsten voor een sociale huurwoning in Vlaanderen en de historische achterstand van sociale woningen in Vlaanderen;
  - 2° de vaststelling dat meer dan een half miljard euro, bestemd voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om sociale woningen mee te bouwen, niet opgebruikt raakte in 2022, terwijl de nood aan bijkomende sociale huurwoningen bijzonder hoog is;
  - 3° artikel 4.1.20, §3, artikel 4.1.21 en artikel 4.1.23 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, die het Grondwettelijk Hof met arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 gedeeltelijk heeft vernietigd, omdat de compensatiemaatregelen als staatssteun gekwalificeerd werden en daarom vóór de goedkeuring van dat decreet aangemeld hadden moeten worden bij de Europese Commissie;
  - 4° de vaststelling dat het nalaten van een voorafgaande aanmelding van de compensatiemaatregelen de hoofdreden was voor de vernietiging van de regeling en een herinvoering van de sociale lasten op Vlaams niveau bijgevolg mogelijk is;
  - 5° de handleidingen 'Handvaten om een sociaal woonaanbod te realiseren in uw gemeente' van Wonen Vlaanderen en 'Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen' van het Departement Omgeving, waarin verduidelijking wordt verschaft aan gemeenten over hoe ze een regeling voor sociale lasten op hun grondgebied kunnen verwezenlijken, en het feit dat er al Vlaamse gemeenten zijn die een systeem van sociale lasten op hun grondgebied hebben ingevoerd en er handhaven;
  - 6° de regelgeving over het bindend sociaal objectief, opgenomen in boek 2, deel 3, titel 3, "Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod" van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorheen een onderdeel vormde van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en boek 2, deel 3, titel 2, "Monitoring" van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen opgenomen in het Monitoringbesluit van 10 november 2011;
  - 7° de vaststelling dat amper 41 van de 300 Vlaamse gemeenten (13,7 procent) vandaag meer dan 9 procent sociale woningen op hun grondgebied hebben verwezenlijkt;
  - 8° de breedgedragen consensus onder experts en het middenveld dat een herinvoering van de sociale lasten een belangrijke hefboom is om het aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen versneld te verhogen;

- vraagt aan de Vlaamse Regering om:
- 1° bijkomend onderzoek te verrichten naar de herinvoering van de sociale lasten, rekening houdend met het bovengenoemde arrest van het Grondwettelijk Hof;
  - 2° de herinvoering van de sociale lasten op Vlaams niveau zo snel mogelijk te bewerkstelligen door middel van de nodige aanpassingen en invoegingen van relevante bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen;
  - 3° de sociale lasten te flankeren met voldoende financiële en fiscale steunmaatregelen in de vorm van lagere registratierechten, lagere btw, overnamegaranties, infrastructuursubsidies, belastingverminderingen enzovoort, zodat die lasten voldoende gecompenseerd worden.

An MOERENHOUT  
Mieke SCHAUVLIEGE  
Staf AERTS  
Johan DANEN  
Meyrem ALMACI