Merksplas, 28 oktober 2026

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de Gemeenteraad van 26 oktober 2026

AANWEZIG: Frank Wilrycx, Burgemeester-Voorzitter
Leen Kerremans, Raf Verheyen, Monique Quirynen, Hanne Pelckmans, Schepenen
Kris Govers, Jef Van Accom, Kris Luyckx, Josée Van Aert, Evelien Willems, Tine Van der Vloet, Boris Kersemans, Koen Staes, Jan Quirijnen, Ann Wouters, Geert De Bie, Heidi Thoné, Eliene Geerts, Sandra Loomans, Raadsleden
Dries Couckhuyt, Algemeen directeur

VERONTSCHULDIGD:

Openbare zitting

Samenwerkingsovereenkomst gemeente Merksplas – Woonmaatschappij De Noorderkempen over de realisatie van het bindend sociaal objectief. Goedkeuring.

Wetgeving
Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, zoals gewijzigd;
De gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, zoals gewijzigd, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW);
Het Besluit van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW);
Omzendbrief OMG 2026/2 betreffende de opmaak van een overeenkomst van het bindend sociaal objectief 2026-2042;

Feiten
Op 31 december 2025 liep het vorige Bindend Sociaal Objectief (BSO) af. Intussen heeft de Vlaamse Regering een nieuwe langetermijndoelstelling voor het sociaal woonaanbod uitgewerkt voor de periode 2026-2042. Dit gewestelijk objectief bestaat uit een verplicht BSO per gemeente (45 000 sociale huurwoningen) en een vrijwillig aandeel voor gemeenten die meer willen realiseren dan het verplicht BSO (5 000 opschaalbaar tot 11 000 sociale huurwoningen).
Het verplicht aandeel werd verdeeld over alle Vlaamse gemeenten op basis van 5 parameters (cf. art. 2.23 VCW):
– Aandeel op peil houden: het huidig aandeel sociale huur moet minstens op peil blijven tegenover de huishoudensprognose 2042
– Specifieke inhaalbeweging: sociale huurwoningen die in het kader van het BSO 2009-2025 niet werden gerealiseerd, werden meegenomen als een specifieke inhaalbeweging
– Vrijstelling omwille van overschrijding: alle sociale huurwoningen die in het kader van het BSO 2009-2025 gerealiseerd werden boven op het BSO, werden in mindering gebracht van het nieuwe BSO
– Vrijstelling omwille van 9%-aftopping: gemeenten met een aandeel sociale huur van minstens 9 % moeten dit aandeel van 9 % op peil houden tegenover de huishoudensprognose 2042
– Wettelijke doelgroep: het aandeel huishoudens in een gemeente dat privaat huurt en voldoet aan de inkomensvoorwaarde om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning

Voor gemeente Merksplas bedraagt het BSO, zijnde het minimum aantal te realiseren sociale huurwoningen in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042, 79 sociale huurwoningen (cf. bijlage 35 BVCW).
Het gemeentelijk groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur werd vastgelegd als volgt:
– 2026-2030: 12 + 6 (inhaalbeweging) te realiseren sociale huurwoningen
– 2030-2036: 19 + 6 (inhaalbeweging) te realiseren sociale huurwoningen
– 2037-2042: 24 + 12 (inhaalbeweging) te realiseren sociale huurwoningen
In de jaren 2029, 2034 en 2039 kunnen de gemeentelijke objectieven bijgesteld worden, waarbij de Vlaamse Regering rekening zal houden met de meest recente gegevens die op dat moment beschikbaar zijn over de huishoudensprognoses en de wettelijke doelgroep.
Iedere gemeente sluit samen met de woonmaatschappij een overeenkomst met daarin een strategie voor de realisatie van het gemeentelijk BSO (cf. art. 2.31 VCW en art. 2.5/1 BVCW). Deze overeenkomst is verplicht. De initiatiefrol ligt bij het lokaal bestuur. De woonmaatschappij bezorgt de verplichte, goedgekeurde overeenkomsten met alle gemeenten in haar werkingsgebied ten laatste op 1 december 2026 aan het agentschap Wonen in Vlaanderen.
Deze overeenkomst omvat minstens volgende elementen:
– Het aantal sociale huurwoningen van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen
– Een strategie om minstens volgens het ritme van het gemeentelijk groeipad bijkomende sociale huurwoningen te realiseren en sociale huurwoningen te renoveren
– Een overzicht van de beschikbare onroerende goederen en van de instrumenten die worden aangewend om het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen te realiseren.
De overeenkomst kan 6-jaarlijks herzien worden om in te spelen op de bijgestelde gemeentelijke objectieven, op de voorziene planning… . De woonmaatschappij bezorgt de herziene overeenkomst ten laatste op 1 november van het eerste volledige jaar van een gemeentelijke legislatuur aan Wonen in Vlaanderen.
Wonen in Vlaanderen voert jaarlijks een meting en driejaarlijks een voortgangstoets uit. Op deze manier kunnen de resultaten van het gerealiseerd en gepland sociaal woonaanbod afgezet worden tegenover het groeipad en kan beoordeeld worden of het vooropgestelde groeipad gevolgd wordt. Indien het groeipad niet gevolgd wordt en de gemeente kan niet aantonen dat er voldoende inspanningen geleverd werden, zal de gemeente een bijdrage moeten leveren aan de financiering van de huurpremie. Deze bijdrage staat maximaal gelijk aan de maximale huurpremie voor elke woning die niet verwezenlijkt is volgens het groeipad.

[MD1]zie tweepartijenovereenkomst met de gemeente voor aantallen per fase (bijlage 1 - tabel bij inleiding)

Adviezen
De ontwerpversie van voorliggende samenwerkingsovereenkomst werd besproken tijdens het lokaal woonoverleg van 13 oktober 2026 waarbij een positief advies werd geformuleerd.
Binnen het lokaal woonoverleg zal de invulling van het bindend sociaal objectief nauwgezet opgevolgd worden en kan indien nodig het initiatief genomen worden om de voorliggende overeenkomst op de gestelde momenten bij te sturen indien dit nodig zou blijken.

Motieven
Gemeente Merksplas wenst haar regisseursrol voor haar lokaal woonbeleid op te nemen. Door het realiseren van het nieuwe bindend sociaal objectief wordt ingezet op de eerste Vlaamse beleidsprioriteit, met name 'de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden'.
De gemeente heeft de voorbije maanden de mogelijke instrumenten gescreend die ingezet kunnen worden om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren en heeft op die manier met de woonmaatschappij een planning kunnen opmaken. Op die manier wenst de gemeente het bindend sociaal objectief te realiseren volgens het gemeentelijke groeipad met tussendoelen per lokale legislatuur.

Besluit Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.
Artikel 1

merksplas.be

De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Merksplas en Woonmaatschappij De Noorderkempen over de realisatie van het bindend sociaal objectief, inclusief de bijlagen, goed.
Artikel 2
Deze beslissing wordt overgemaakt aan Woonmaatschappij De Noorderkempen die de goedgekeurde overeenkomsten met alle gemeenten uit haar werkingsgebied vóór 1 december 2026 aan het agentschap Wonen in Vlaanderen overmaakt.

Bijlage(n)
Tweepartijenovereenkomst De Noorderkempen gemeente Merksplas.pdf

Voor eensluidend verklaard afschrift van de Gemeenteraad op 28 oktober 2026

De Algemeen directeur #$ondertekening1$#	De Burgemeester-Voorzitter #$ondertekening2$#
Dries Couckhuyt	Frank Wilrycx

merksplas.be