UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Digitaal ondertekend

Zitting van 9 november 2026

Aanwezig:	Joop Verzele, Burgemeester-voorzitter
	Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Schepenen
	Rita De Vuyst, Luc Vandenabeele, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Piet Dhont, Mariska Nachtergaele, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Anthony Coolsaet, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Lien Moerman, Jo Beerens, Jos De Seranno, Raadsleden
	Kris Nachtergaele, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	/
Afwezig:	Tilde Vandenbroucke, Sofie Vergucht, Emeraude Doom, Raadsleden

DAGORDE

Goedkeuren inventaris en berekening gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen

Motivering

1. Doel

In het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) voor sociale huurwoningen 2026-2042 moeten gemeenten het bouwpotentieel onderzoeken van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen.

Elke gemeente berekent de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen.

De resultaten van de berekening blijven geldig tot en met 31 december 2042.

Indien een gemeente het groeipad van het bindend sociaal objectief niet volgt bij een driejaarlijkse voortgangstoets, dan moet de gemeente minstens 25% van de gezamenlijke oppervlakte van die gronden en kavels aanwenden voor sociaal wonen. Indien de gemeente het bindend sociaal objectief bereikt, vervalt de verplichting.

In een later vast te stellen actieprogramma zal de gemeente het bouwpotentieel van de gronden onderzoeken en concrete acties uitwerken. Als regisseur van het lokaal woonbeleid waakt de gemeente er dan over dat de Vlaamse besturen gecoördineerde acties ondernemen zodat deze gronden aangewend worden voor de realisatie van het bindend sociaal objectief 2026-2042.

2. Vlaamse besturen

De Vlaamse besturen wiens gronden in aanmerking kunnen komen voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte, zijn:

- de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juli 1956 betreffende de wateringen;
- de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten.

3. Gronden

De gronden die meetellen voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte, zijn alle onbebouwde bouwgronden en kavels waar op basis van de bestemming ontwikkeling van woningbouw mogelijk is.

Daarbij gelden volgende definities:

- onbebouwd: beantwoordend aan de criteria voor opname in het register van onbebouwde percelen, gesteld bij en krachtens artikel 5.6.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonreservegebied dat al voor bebouwing in aanmerking komt op grond van een vrijgavebesluit als vermeld in artikel 5.6.12 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of op grond van een nog geldig principieel akkoord dat afgegeven werd overeenkomstig werd overeenkomstig artikel 5.6.6, §2, of gevat was door artikel 5.6.6, §3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals deze bepalingen golden tot 7 juli 2023.

- kavels: de in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van een niet-vervallen verkaveling afgebakende percelen.

4. Uitsluitingsgronden

De gronden die voldoen aan een van de onderstaande karakteristieken, tellen niet mee voor de berekening:

- De grond wordt gebruikt voor de uitoefening van een taak van het Vlaamse bestuur zelf.

- De grond is ingericht als collectieve voorziening (inclusief aanhorigheden, zoals een park of speelplein).

- Er geldt een recht van erfpacht, van opstal, van vruchtgebruik of van gebruik op de grond.

- De grond wordt verpacht volgens de Pachtwet van 1969 en hiervan kan een bewijs aangeleverd worden.

- De grond is geregistreerd in het Geïntegeerd Beheers- en Controlesysteem in het kalenderjaar vóór het heffingsjaar.

- Er geldt een bouwverbod of een andere erfdienstbaarheid tot openbaar nut waardoor woningbouw niet mogelijk is.

- Het is onmogelijk om op de grond woningen te bouwen door een oorzaak, die niet de schuld is van het Vlaamse bestuur (zoals de grootte, ligging, vorm of fysieke toestand).

- De grond zal een bestemming krijgen, die niet geschikt is voor wonen. Dit gebeurt op basis van een voorlopig vastgesteld of voorlopig aangenomen ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of plan van aanleg.

5/6. Inventaris

De inventaris en berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde gronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen maakt als bijlage integraal deel uit van deze beslissing.

7. Conclusie

Berekening gezamenlijke oppervlakte onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, met uitzondering van de gronden die voldoen aan een of meer van de bijzondere karakteristieken vermeld in artikel 5.107,1° Vlaamse Codex Wonen van 2021: 3.999 vierkante meter.

De inventaris en berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen maakt integraal deel uit van de gemeenteraadsbeslissing “Goedkeuren inventaris en berekening gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen” d.d. 9 november 2026.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de inventaris en de berekening, van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, goed te keuren.

Wetgeving

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40§1.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 1.3, § 1, punt 6°, 26° en 32°, artikel 2.6 en artikel 5.107.

Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2026 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

Besluit

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt de inventaris en de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, die integraal deel uitmaakt aan onderhavige beslissing, goed. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 3.999 vierkante meter.

Artikel 2:

De berekening van de gezamenlijke oppervlakte en de inventaris van de gronden worden overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen via het mailadres lokalebesturen.wonen@vlaanderen.be.

Met 17 stemmen voor (Joop Verzele, Gerrit Depaepe, Sofie Bauters, Kristof Callens, Chris Van der Meeren, Eveline Delbaere, Robrecht Bothuyne, Luc Vandenabeele, Piet Dhont, Mariska Nachtergaele, Leentje De Baere, Nancy De Sloovere, Frederik Spileers, Marie Vaernewyck, Steven De Smeytere, Lien Moerman, Jo Beerens), 5 onthoudingen (Rita De Vuyst, Jan Herman, Dieter Van Malderghem, Anthony Coolsaet, Jos De Seranno)

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

Inventaris en berekening gezamenlijke oppervlakte onbebouwde gronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen.

Aldus beslist in zitting van heden.
Namens de Gemeenteraad,

(Get.) Kris Nachtergaele
Algemeen directeur

(Get.) Joop Verzele
Burgemeester-voorzitter