Bijlage 3: Gemeentelijk actieprogramma, gronden van Vlaamse besturen inzetten voor sociale woningbouw

1. Wetgevend kader

- Boek 2, Deel 2, Titel 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering – definitieve goedkeuring (5 juni 2026)

2. Inleiding

In het kader van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042 moeten gemeenten het bouwpotentieel onderzoeken van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen. Hiervoor inventariseert iedere gemeente deze gronden en maakt ze vervolgens een actieprogramma op.

2.1. Inventarisatie van de gronden van Vlaamse besturen

Elke gemeente berekent uiterlijk op 31 oktober 2026 de gezamenlijke oppervlakte van onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen.

De resultaten blijven geldig tot en met 31 december 2042.

Volgt een gemeente het groeipad van het BSO niet en deelt een voortgangstoets die gemeente in in categorie 2? Dan moet de gemeente minstens 25% van de gezamenlijke oppervlakte van die gronden en kavels aanwenden voor sociaal wonen.

Bereikt de gemeente het BSO? Dan vervalt die verplichting.

1.1. Opmaak van een actieprogramma

Vervolgens maakt de gemeente een actieprogramma op, waarbij ze het bouwpotentieel van deze gronden onderzoekt en concrete acties uitwerkt. Als regisseur van haar lokaal woonbeleid waakt ze erover dat de Vlaamse besturen geconcerteerde acties ondernemen, zodat deze gronden aangewend worden voor de realisatie van het BSO 2026-2042 (cf. artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Een gemeente kan op verschillende manieren gronden van Vlaamse besturen aanwenden voor sociale woningbouw. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Afspraken maken met de eigenaar van de grond(en) in functie van sociaal wonen;
- Een overeenkomst maken, waaruit blijkt dat de woonmaatschappij binnen een vastgestelde termijn een sociaal woonproject zal realiseren op deze grond(en) (bijvoorbeeld binnen drie jaar);
- Concrete sociale woonprojecten plannen op deze grond(en);
- Sociale woonprojecten realiseren of gerealiseerd hebben op deze grond(en).

3. Stappenplan

3.1. Inventarisatie gronden in eigendom van Vlaamse besturen binnen Waasmunster

Het gaat om volgende Vlaamse besturen (cf. artikel 1.3, §1, punt 60° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

- 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.

Er zijn in totaal **1.640 onbebouwde gronden** in eigendom van **22 Vlaamse besturen** binnen de gemeente Waasmunster.

Eigenaar	Aantal percelen
Vlaams Gewest	419
De Vlaamse Waterweg	382
Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)	257
Gemeente Waasmunster	249
Fluvius Midden-Vlaanderen	85
Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)	36
Elia Asset	36
Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Waasmunster	74
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening	29
Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Sint-Niklaas	11
Vlaamse Landmaatschappij	11
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw en Sint-Petrus en Paulus (Vl – Waasmunster)	23
Kerkfabriek Sint-Rochus te Sombeke (Vl – Waasmunster)	7
Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas	5
Nationale Maatschappij Der Belgische Spoorwegen	2
Kerkfabriek Sint-Jan-Baptist te Ruiter (Vl – Waasmunster)	7
Vlaamse ICT organisatie	1
Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn Dendermonde	1
Kerkfabriek Sint-Catharina te Sinaai (Vl – Sint-Niklaas)	1
Kerkfabriek Sint-Anna (Vl – Hamme)	2
Het Gemeenschapsonderwijs	1
Stad Lokeren	1
	1.640

3.2. Onderzoeken van de bebouwbaarheid van deze gronden

De gemeente onderzoekt welke 'bebouwbare' onbebouwde bouwgronden en kavels moeten opgenomen worden in de berekening.

Het betreft alle onbebouwde bouwgronden en kavels waar op basis van de bestemming ontwikkeling van woningbouw mogelijk is. Meer specifiek gaat het over de bouwgronden en kavels die voldoen aan volgende definities in artikel 1.3, §1, punt 6°, 26° en 32° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

- 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;

  Van de 1.640 gronden in eigendom van 22 Vlaamse besturen binnen de gemeente zijn er **11 gronden** opgenomen in het Register van Onbebouwde Percelen (ROP) in eigendom van **5 verschillende Vlaamse besturen.**

Eigenaar	Perceel	Straat
Gemeente Waasmunster	42023_A_2154_A_000_00	Wijk D'Etting
	42023_B_1253_F_000_00	Kapelwijk
	42342_C_1043_K_000_00	Kerkstraat
Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas	42023_B_2140_N_000_00	Katteneeckwijk
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw en Sint-Petrus en Paulus (Vl – Waasmunster)	42023_B_0849_E_000_00	Stationsstraat
Kerkfabriek Sint-Rochus te Sombeke (Vl – Waasmunster)	42342_C_0730___000_00	Dorpwijk
	42342_C_0731_A_000_00*	Dorpwijk
	42342_C_0729_B_000_00	Dorpwijk
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening	42023_B_0656_F_000_00	Eeckhoek
	42023_B_0656_G_000_00	Eeckhoek
	42342_C_0731_A_000_00*	Dorpwijk
	42342_C_0729_A_000_00	Dorpwijk
** Dit betreft een gedeelde eigendom*		

- Bouwgronden: gronden, met uitsluiting van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of in een woonreserve-gebied dat al voor bebouwing in aanmerking komt op grond van een vrijgavebesluit als vermeld in artikel 5.6.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of op grond van een nog geldig principieel akkoord dat afgegeven 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;

  Er zijn **4 gronden** uit het ROP die als bouwgrond kunnen geregistreerd worden gezien ze palen aan een voldoende uitgeruste weg. Er zijn binnen de gemeente Waasmunster namelijk geen woonreservegebieden die momenteel voor

bebouwing in aanmerking. Deze gronden zijn in eigendom van **2 verschillende Vlaamse besturen**.

Eigenaar	Perceel	Straat
Gemeente Waasmunster	42023_A_2154_A_000_00	Wijk D'Etting
	42023_B_1253_F_000_00	Kapelwijk
	42342_C_1043_K_000_00	Kerkstraat
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw en Sint-Petrus en Paulus (Vl – Waasmunster)	42023_B_0849_E_000_00	Stationsstraat

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

  Er zijn **geen** onbebouwde, bebouwbare **kavels** beschikbaar binnen de gemeente Waasmunster.

Gronden die voldoen aan een van de onderstaande karakteristieken tellen niet mee voor deze berekening (cf. artikel 5.107, 1° VCW):

- 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 Geïntegreerd 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.

De 4 beschikbare onbebouwde, bebouwbare gronden binnen de gemeente zijn ingericht als collectieve voorziening, meer bepaald een fietspad, een speelplein, een parking en een bushokje met overdekte fietsenstalling. Er zijn bijgevolg **geen beschikbare**

bouwgronden die kunnen ingezet worden voor sociale woningbouw binnen de gemeente Waasmunster.

Eigenaar	Perceel	Straat	Collectieve voorziening
Gemeente Waasmunster	42023_A_2154_A_000_00	Wijk D'Etting	fietspad
	42023_B_1253_F_000_00	Kapelwijk	speelplein
	42342_C_1043_K_000_00	Kerkstraat	parking
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw en Sint-Petrus en Paulus (Vl – Waasmunster)	42023_B_0849_E_000_00	Stationsstraat	bushokje met overdekte fietsenstalling

3.3. Berekenen van de gezamenlijke oppervlakte van deze gronden

De gemeente berekent de gezamenlijke oppervlakte van deze onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen uiterlijk op 31 oktober 2026 en gebruikt hiervoor de eigendomstoestand zoals die geldt op uiterlijk 31 oktober 2026.

Elke Vlaamse gemeente is verplicht deze berekening te maken en maakt hiervoor een overzichtelijke inventaris op van deze gronden.

Gezien er volgens bovenstaand stappenplan geen beschikbare bouwgronden aanwezig zijn binnen de gemeente Waasmunster bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van alle onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen **0 m²**.

4. Actieprogramma

Op basis van het voorafgaande kunnen er geen percelen opgenomen worden in het actieprogramma.