Bijlage 4: Instrumenten

Instrumenten die een gemeente kan inzetten (eventueel in samenwerking met derden)			
Instrument	**Meer informatie**	**Inzetbaar**	**Toelichting/afspraak in overeenkomst (verplicht)**
Visie Sociaal Wonen	In de Visie Sociaal Wonen worden lokale ambities rond betaalbaarheid, renovatie, woonkwaliteit en sociale huisvesting gebundeld. Lokale besturen kunnen hier: - streefdoelen vastleggen voor het aandeel sociale woningen; - prioritaire zones aanduiden; - afspraken over samenwerking met de woonmaatschappij opnemen.	☒	Er werd een Visie Sociaal Wonen opgemaakt voor de gemeente Waasmunster (cf. bijlage 2) waarin streefdoelen en afspraken werden opgenomen.
Actieprogramma / register onbebouwde percelen	Via de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma, conform artikel 2.6 van de Vlaamse Codex Wonen, kunnen lokale besturen het bouwpotentieel van gronden in eigendom van Vlaamse besturen onderzoeken. De gemeente kan in overleg gaan met de eigenaar van de grond(en) en concrete acties ondernemen om deze gronden te activeren voor sociale woningbouw. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/gemeentelijk-actieprogramma-gronden-van-vlaamse-besturen-inzetten-voor-sociale-woningbouw en https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onbebouwde-percelen.	☒	Het bouwpotentieel van de gronden in eigendom van Vlaamse besturen werd onderzocht (cf. bijlage 3).
Actief beleid op het vlak van recht van voorkoop	Artikel 5.76 tot en met artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen geven lokale besturen de mogelijkheid om op bepaalde percelen en gebouwen een recht van voorkoop te laten gelden. Dat recht houdt in dat een woning of een perceel bij de verkoop eerst moet worden aangeboden aan de begunstigden van het recht van voorkoop tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.	☐	

	Woonmaatschappijen zijn, naast lokale besturen en Vlabinvest, de enige begunstigden van het voorkooprecht. Een doeltreffende inzet van het voorkooprecht steunt op een partnerschap: gemeenten kunnen strategisch sturen op waar opportuniteiten zich situeren, terwijl woonmaatschappijen deze opportuniteiten vertaalt in concrete projecten. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/recht-van-voorkoop-toepassen.		
Actief beleid op het vlak van bestrijding van leegstaande of verwaarloosde woningen en gebouwen	Leegstand is niet alleen een ruimtelijk probleem, maar ook een sociale kans. Door actief in te zetten op het hergebruik van leegstaande panden vergroot u het betaalbaar woonaanbod. Dat kan bijvoorbeeld via het sociaal beheersrecht. Lokale besturen kunnen ook samenwerken met de woonmaatschappij door haar te informeren over leegstaande panden in het leegstandsregister die geschikt zijn voor een sociaal woonproject. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/leegstaande-woningen-opsporen-registreren-en-aanpakken.	☒	Sinds 28 april 2010 bestaat er een gemeentelijk reglement inzake de opname van woningen en gebouwen in het leegstandsregister. Sindsdien is er ook een systematische screening van leegstand. Sinds 1 mei 2023 geldt er bovendien een gemeentelijke belasting op leegstaande woningen en gebouwen.
Inzetten van sociaal beheersrecht	Zie ook Draaiboek Sociaal Beheersrecht: https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/31706.	☐	
Renovatie van verwaarloosde of leegstaande panden faciliteren en stimuleren voor sociale verhuur	Lokale besturen kunnen de renovatie van verwaarloosde of leegstaande woningen stimuleren met het oog op sociale verhuur. Initiatieven zoals het Pandschap of WarmNest kunnen daarin ondersteunen en ontzorgen. Zie ook: https://pandschap.be/.	☒	De gemeente Waamunster beschikt sinds 2016 over een reglement gemeentelijke premies voor renovatiewerken. Daarnaast beschikt de gemeente over een fysiek woon- en energieloket waar informatie en advies inzake begeleiding over wonen, bouwen, verbouwen en energiebesparing wordt verleend.

			Een gemeentelijk reglement voor het opsporen en aanpakken van verwaarloosde woningen en gebouwen , gekoppeld aan een verwaarlozingsbelasting, is momenteel in opmaak.
Erfpacht- en opstalrecht toepassen	Lokale besturen kunnen via het recht van erfpacht of opstal gronden of gebouwen ter beschikking stellen voor sociale woonprojecten zonder de eigendom definitief over te dragen. Andere actoren, zoals kerkfabrieken of private actoren, kunnen ook op die manier werken. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/recht-van-erfpacht-en-recht-van-opstal.	☐	
Opnemen in de meerjarenplanning	Door sociale huisvesting op te nemen in de meerjarenplanning legt het lokaal bestuur: - middelen vast (grondbeleid, infrastructuur, ondersteuning); - prioriteiten en timing vast; - engagementen op lange termijn vast. Daardoor wordt sociale huisvesting een beleidskeuze, geen losse opportuniteit.	☒	In de inspiratienota van de gemeente, als voorbereiding op het meerjarenplan 2026-2031, is opgenomen dat er wordt gefocust op het realiseren van het sociaal objectief met betrekking tot huisvesting. De gemeente wenst leegstaande sociale woningen en het probleem van renovatie bij sociale woningen samen met de woonmaatschappij Tuinwijk aan te pakken. In het Meerjarenplan 2026-2031 is dit opgenomen in het prioritair actieplan: AP0403: 'Wonen in een Warm nest' waarbij verwezen wordt naar de nieuwbouwprojecten Heuverbeek en Molenwijk Noord en het Masterplan Molenwijk Oost.

Realiseren van gemengde projecten	Via partnerschappen met lokale besturen, woonmaatschappijen, welzijnsorganisaties en private partijen kunnen projecten die een meerwaarde bieden voor de gemeenschap, gerealiseerd worden.	☒	Er wordt een masterplan opgemaakt voor de site van het Woonzorgcentrum 't Heuverveld waarbij naast de herbouw van het woonzorgcentrum (Samen Ouder) ook de ontwikkeling van 20 aanleunwoningen (Tuinwijk) wordt onderzocht.
Onderhandelingsstedenbouw	De realisatie van sociale woonprojecten vraagt om nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen. Lokale besturen en lokaal bestuurlijke ambtenaren spelen daarin een sleutelrol. Hun actieve betrokkenheid zorgt niet alleen voor een vlot verloop, maar ook voor projecten die aansluiten bij lokale noden en beleidsdoelstellingen. Lokale besturen kunnen op verschillende manieren daartoe bijdragen: - gezamenlijke projectrealisaties; - deelname aan ontwerp- en selectiejury's; - ondersteuning bij vergunningsaanvragen; - regelmatig projectoverleg met de woonmaatschappij (naast het lokaal woonoverleg); - aanstellen van een lokale bestuurlijke projectverantwoordelijke; - intern draagvlak verzekeren; - afstemming met andere lokale beleidsdoelstellingen; - het instrument van budgethuren stimuleren, waarbij minstens 1/3^{e} in aanmerking komt voor sociaal wonen.	☒	Bij de opstart van projecten door de woonmaatschappij Tuinwijk wordt er vrijwel altijd een stuurgroep samengesteld waarin vertegenwoordigers van de gemeente zetelen zodat zij mee kunnen beslissen. Tevens wordt er voor elk project van woonmaatschappij Tuinwijk vooraf en tijdens de voorbereiding nauw overleg gepleegd met de dienst omgeving en duurzaamheid van de gemeente teneinde zeker te zijn dat het project uitgevoerd kan worden zoals voorzien. Ook neemt de gemeente deel aan ontwerp- en selectiejury's indien van toepassing. Bijkomend houden de gemeente en woonmaatschappij Tuinwijk elkaar op de hoogte van eventuele opportuniteiten en toetsen steeds bij elkaar af.
Her- en ruilverkaveling, grondruil	Het is voor een lokaal bestuur (of een kerkfabriek) niet altijd wenselijk om gronden te verkopen, bijvoorbeeld om strategische redenen of vanwege toekomstgerichte ruimtelijke planning. In dat geval kunnen herverkaveling, ruilverkaveling of grondruil een oplossing bieden. Bij (her)verkaveling worden percelen herschikt om tot een meer logische, efficiënte of ontwikkelbare indeling te	☐	

	komen. Via ruilverkaveling kunnen eigenaars onderling gronden uitwisselen zodat elke partij beter gelegen of beter inzetbare percelen verkrijgt. Dat kan sociale woonontwikkeling ruimtelijk optimaliseren. Bij grondruil wisselen twee partijen – bijvoorbeeld een lokaal bestuur en een woonmaatschappij of kerkfabriek – eigendommen uit. Dit instrument kan ook ingezet worden in samenwerking met private actoren.		
Transformatieprojecten, zoals verdichting, inbreiding en optopping stimuleren	Binnen bestaande woningen of woongebieden kunnen extra woningen worden toegevoegd, vaak met aandacht voor een sociale mix. Dat kan door verdichting, inbreiding of optopping. Transformatieprojecten vragen een nauwe samenwerking tussen lokale besturen en woonmaatschappijen: geplande renovatie- en vervangingsbouwprojecten als hefboom onderzoeken, samen zoeken naar goedgelegen projectlocaties, opportuniteiten benutten met mobiliteit mobiliteit/voorzieningen/klimaatmaatregelen, enzovoort. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/taskforce-wonen-ruimte.	☒	Het project Molenwijk Noord, maar ook Heuverbeek zijn mooie voorbeelden van verdichting en inbreiding. Via het Masterplan Molenwijk Oost wordt er onderzocht waar er nog gelijkaardige projecten ontwikkeld kunnen worden waar de densiteit kan worden verhoogd. Zowel verdichting, optopping of inbreiding worden hierbij in overweging genomen.
Verankering in ruimtelijke beleidsplannen	Visie op kernversterking, verdichting, woonuitbreiding en herbestemming kunnen expliciet ruimte creëren voor sociale woningbouw. Dat kan via: - het Beleidsplan Ruimte met ambities over het gewenste woningaanbod; - beleidskaders voor kernontwikkeling; - visieplannen voor strategische sites (bijvoorbeeld stationsomgeving en brownfields). Daardoor krijgen sociale woningen een duidelijke plaats binnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Hoewel de opmaak van ruimtelijke beleidsplannen behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur, is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze beleidsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken.	☒	In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurpan (d.d. 29/01/2009) is opgenomen dat het woonuitbreidingsgebied oostelijk van de dorpskern (Wareslage) en het nog resterende woonuitbreidingsgebied te Sombeke blijven gehandhaafd als reservegebied voor de toekomst en worden voorbehouden ten behoeve van het sociale woonbeleid.

	Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl/gemeentelijke-ruimtelijke-beleidsplannen.		
Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP)	Een lokaal bestuur beschikt over belangrijke sporen om sociaal wonen te verankeren in het beleid. Dat kan structureel via een RUP. Zo kunnen sociale doelstellingen worden opgenomen in bestemmingsvoorschriften en in het planningskader waardoor sociaal wonen duurzaam wordt ingebed in het ruimtelijk beleid. Daarbij moet rekening gehouden worden met de volgende principes: - gebiedsspecifiek: op basis van de lokale woonbehoefte, structuurplannen en beleidsplannen moet er gezocht worden naar de meest aangewezen gronden om sociaal woonaanbod te realiseren; - evenredig: er is een grondige motivatie nodig waarom die gronden worden ingezet voor sociale woningbouw. Bij aanduiding moet u rekening houden met de inspanningen die de lokale besturen en woonmaatschappijen zelf doen in het kader van de realisatie van sociale huisvesting; - rechtszeker: de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan moeten op een voldoende duidelijke wijze worden geformuleerd. Daarnaast moet er een zorgvuldige feiten- en batenafweging gebeuren. Het herbestemmen van goed gelegen grond kan bijvoorbeeld via een RUP. Hoewel de opmaak van een RUP behoort tot de bevoegdheid van het lokaal bestuur, is afstemming met de woonmaatschappij aangewezen omdat deze uitvoeringsplannen de ontwikkelingsmogelijkheden voor sociale woonprojecten kunnen faciliteren of beperken. Zie ook: https://omgeving.vlaanderen.be/nl.	☐	

Herbestemming van goed gelegen patrimonium	Lokale besturen beschikken over goed gelegen patrimonium met een andere (verouderde of onderbenutte) bestemming, zoals reservezones, voormalige publieke sites of zones voor gemeenschapsvoorzieningen. Door die gronden planologisch te herbestemmen kan (sociale) woningbouw mogelijk worden op strategisch gelegen locaties.	☐	
Onteigening in het algemeen belang voor grootschalige renovatie	Als structurele leegstand, verkrotting of zwaar verouderde panden een buurt negatief beïnvloeden, kan een gemeente – als ultimum remedium – overgaan tot onteigening in het algemeen belang. Dat instrument kan worden ingezet om grootschalige renovatie of herontwikkeling mogelijk te maken als vrijwillige verwerving niet lukt en de publieke doelstelling (bijvoorbeeld woonkwaliteit, veiligheid, sociale woningbouw) in het gedrang komt. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/kopen-en-verkopen/onteigening-door-de-overheid/het-vlaamse-onteigeningsdecreet.	☐	

Instrumenten die een woonmaatschappij kan inzetten			
Instrument	**Meer informatie**	**Inzetbaar**	**Toelichting/afspraak in overeenkomst (verplicht)**
Projectfinanciering FS4	Met de invoering van FS4-financiering beoogt de Vlaamse Regering een vereenvoudigd en transparant financieringssysteem dat de financiële draagkracht van woonmaatschappijen versterkt. FS4 maakt het mogelijk om sneller en aan gunstigere voorwaarden te investeren in sociale woonprojecten. Daardoor krijgen woonmaatschappijen meer financiële ademruimte en zijn investeringen vlotter realiseerbaar. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/wijzigingen-besluit-vlaamse-codex-wonen-2021-huurprijsberekening-herinvesteringsverplichting-en-financiering-sociaal-wonen.	☒	De woonmaatschappij Tuinwijk maakt voor de realisatie van haar vervangbouw- en nieuwbouw- en renovatieprojecten altijd gebruik van de FS4-projectfinanciering.
Doorverhuuractiviteit	Via het inhuren van private woningen met het oog op sociale onderverhuring aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kan het sociaal huuraanbod snel uitgebreid worden. Lokale besturen kunnen eigenaars actief informeren, begeleiden en doorverwijzen naar de woonmaatschappij voor verdere informatie of screening. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/doorverhuuractiviteit en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/inhuren-op-de-private-markt en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/organisatiefinanciering/subsidiering-doorverhuuractiviteit-van-sociale-woningen.	☒	De gemeente Waasmunster en de woonmaatschappij Tuinwijk werken hiervoor samen. Vanaf 2026 (d.d. 19/11/2026) wordt opnieuw jaarlijks een infomoment gehouden voor kandidaat-verhuurders. Eigenaars worden geïnformeerd via het gemeentelijk infoblad, de website en de sociale media. Eigenaars van een pand op de inventaris leegstand worden hierover per brief geïnformeerd.
Aankoop van private gronden en woningen	Veel potentieel voor sociale woonprojecten bevindt zich op private gronden en in gebouwen die niet in handen zijn van publieke of semipublieke actoren. Door gericht samen te werken met lokale besturen kan de woonmaatschappij sneller inzicht krijgen in interessante zones en opportuniteiten voor toekomstige ontwikkelingen. Woonmaatschappijen kunnen een beroep doen op financiering van Vlaanderen om gronden en woningen aan te kopen.	☒	De gemeente Waasmunster en de woonmaatschappij Tuinwijk houden elkaar op de hoogte van mogelijke opportuniteiten en toetsen steeds bij elkaar af.
Aankoop goede woningen door woonmaatschappij	Door de aankoop van goede woningen kan de woonmaatschappij snel kwalitatieve woningen op de private markt verwerven en inzetten als sociale huurwoning. Dat zijn woningen die onmiddellijk verhuurbaar zijn of die	☐	

	verhuurbaar zijn na een beperkte investering. Lokale besturen kunnen dat faciliteren door actief private verkopers of ontwikkelaars door te verwijzen naar de woonmaatschappij, maar ook door woningen die op plan staan of die bijna opgeleverd zijn, te signaleren en in overleg aan te geven in welke buurten bijkomende woningen gewenst zijn. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/verwerven-en-vervreemden/verwervingen.		
Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) promoten	Via de CBO-oproep stelt Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die ze aan sociale woonactoren verkopen. Lokale besturen kunnen ontwikkelaars tijdig informeren dat sociale woningen welkom zijn binnen bepaalde zones of visies, CBO expliciet opnemen in woon- en ruimtelijk beleid als gewenste piste, maar ook proactief ontwikkelaars doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-cbo.	☒	De woonmaatschappij Tuinwijk neemt elk jaar deel aan de oproep voor CBO-projecten.
Design & build (D&B)	D&B is een raamovereenkomst waarbij private initiatiefnemers ontwerpen en bouwen op de grond van een woonmaatschappij. Een woonmaatschappij kan ook zelf een eigen D&B-wedstrijd organiseren. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/design-and-build en https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/gunnen-van-een-overheidsopdracht/design-build-zelf-organiseren-als-woonmaatschappij.	☒	De woonmaatschappij Tuinwijk heeft al verscheidene projecten gerealiseerd via D&B.
Modulair bouwen	Er is een raamovereenkomst voor modulair bouwen met drie ondernemingen om via een innovatieve aanpak sneller woningen te realiseren. De onderneming ontwerpt en levert al gebouwde woningen af op gronden van de woonmaatschappij. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-of-renoveren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/modulair-wonen-2023-mw2023.	☒	Bij toekomstige nieuwbouwprojecten zal deze piste worden onderzocht.

Budgethuren / geconventioneerde verhuur ondersteunen	Via het systeem van geconventioneerde verhuur kan de woonmaatschappij woningen van private eigenaars inhuren voor sociale (en geconventioneerde) verhuring. Lokale besturen kunnen private eigenaars en ontwikkelaars informeren over de mogelijkheden en voordelen van budgethuren en hen doorverwijzen naar de woonmaatschappij. Ook kan dit instrument opgenomen worden in lokaal woonbeleid of in visies rond betaalbaar wonen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/geconventioneerde-verhuur-voor-lokale-besturen.	☒	De gemeente Waasmunster en de woonmaatschappij Tuinwijk werken hiervoor samen. Vanaf 2026 (d.d. 19/11/2026) wordt opnieuw jaarlijks een infomoment gehouden voor kandidaat-verhuurders. Eigenaars worden geïnformeerd via het gemeentelijk infoblad, de website en de sociale media. Eigenaars van een pand op de inventaris leegstand worden hierover per brief geïnformeerd.
Vlaams Klimaatfonds	Voor energetische renovaties van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfondssubsidies. Die subsidies hebben als doel de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 te ondersteunen en te versnellen. Lokale besturen kunnen een faciliterende en strategische rol opnemen, actief samenwerken met de woonmaatschappij om projecten te versnellen, ondersteunen via een vlotte vergunningverlening, communiceren met bewoners en afstemmen met het Energiehuis. Ook bijkomende financiering of cofinanciering kan onderzocht worden om renovaties te koppelen aan bredere wijkgerichte ingrepen. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociaal-woonbeleid/opleidingen-sociale-woningen/webinar-vkf.	☒	De woonmaatschappij Tuinwijk bekijkt bij elk renovatieproject of zij hier recht op heeft en vraagt dit voorafgaand aan de bestelling van de werken aan bij Wonen in Vlaanderen.

Instrumenten die bijdragen aan een breder (en/of betaalbaar) woonaanbod			
Instrument	**Meer informatie**	**Inzetbaar**	**Toelichting/afspraak in overeenkomst (verplicht)**
Innovatieve woonvormen	Binnen de sociale woningbouw wordt steeds vaker gezocht naar oplossingen die verder gaan dan de klassieke gezinswoning. Vernieuwende woonvormen, zoals cohousing en woningdelen, kunnen helpen om sociaal en betaalbaar wonen te realiseren, gronden efficiënter te benutten en eenzaamheid te doorbreken. Daarnaast kunnen ook wooncoöperaties en Community Land Trusts (CLT) een rol spelen in een breder en/of betaalbaar woonaanbod. Zie ook: opstalrecht, https://cooperatiefwonen.be/ en https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/cooperatief-wonen.	☒	Bij toekomstige nieuwbouwprojecten zal deze piste worden onderzocht.
Vlabinvest (alleen in bepaalde gemeenten in Vlaams-Brabant)	Vlabinvest biedt betaalbare kavels, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat burgers met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Zie ook: https://www.vlaamsbrabant.be/nl/vlabinvest-wonen-en-zorg-vlaams-brabant.	☐	
Wonen in Eigen Streek (WIES)	Wonen in Eigen Streek wil lokale besturen in de duurste Vlaamse gemeenten een instrument geven om de minder kapitaalkrachtige, plaatselijke bevolking te helpen bij een woningaankoop. Zie ook: https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/wonen-in-eigen-streek.	☐	