

AANVRAAG TOT VERMINDERING VAN DE SPECIFIEKE INHAALBEWEGING BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF – GRIMBERGEN

TOELICHTING

De gemeente Grimbergen verzoekt de Vlaamse Regering om een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging binnen het Bindend Sociaal Objectief (BSO), zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen (VCW).

De gemeente heeft de voorbije jaren aantoonbaar en systematisch inspanningen geleverd om de vooropgestelde doelstellingen te realiseren. Deze inspanningen werden onder meer geconcretiseerd en opgevolgd binnen de lokale woonoverleggen, waarbij structureel werd ingezet op het identificeren van kansen voor bijkomend sociaal woonaanbod.

Ondanks deze inspanningen, moet worden vastgesteld dat de gemeente, rekening houdend met de beschikbare opportuniteiten, ruimtelijke context en de inzetbare instrumenten, niet in staat is om de specifieke inhaalbeweging volledig te realiseren.

De gemeente vraagt daarom een gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

GRIMBERGEN IN CIJFERS

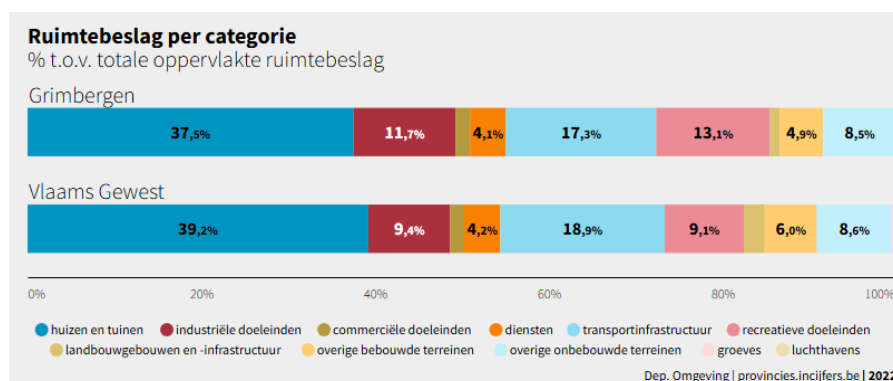
Op basis van de nulmeting 2025 werd aan de gemeente een doelstelling opgelegd van 622 bijkomende sociale woningen tegen 2042, inclusief een specifieke inhaalbeweging van 266 sociale huurwoningen, boven op het bestaande aanbod van 419 sociale woningen. Dit zou ons brengen op een totaal van 1.041 BSO-woningen of een stijging met bijna 150 procent.

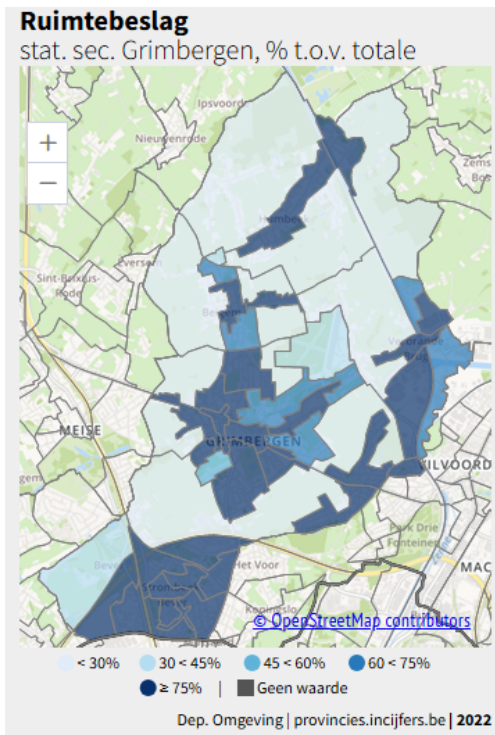
De onderstaande cijfers zijn afkomstig uit Provincie in Cijfers.

De ruimtelijke context van Grimbergen vormt hierbij een belangrijke beperkende factor:

- De bevolkingsdichtheid bedraagt 10,4 inwoners per hectare, wat ongeveer het dubbele is van het Vlaams gemiddelde (5,7).
- In 2022 werd 46,3% van de totale oppervlakte ingenomen door ruimtebeslag, tegenover 32,4% in het Vlaams Gewest. Dit betekent dat slechts 53,7% open ruimte resteert (tegenover 67,6% in Vlaanderen).
- Met een ruimtebeslag van 92,1% binnen de bestemming wonen in 2022, zijn woongebieden in grote mate benut, wat uitdagingen stelt voor verdere ontwikkeling zonder bijkomende aansnijding van open ruimte.

In het kader van de bouwshift en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat streeft naar dat streeft naar een stopzetting van bijkomend ruimtebeslag tegen 2040, wordt het vrijwaren van de resterende open ruimte een cruciale randvoorwaarde.





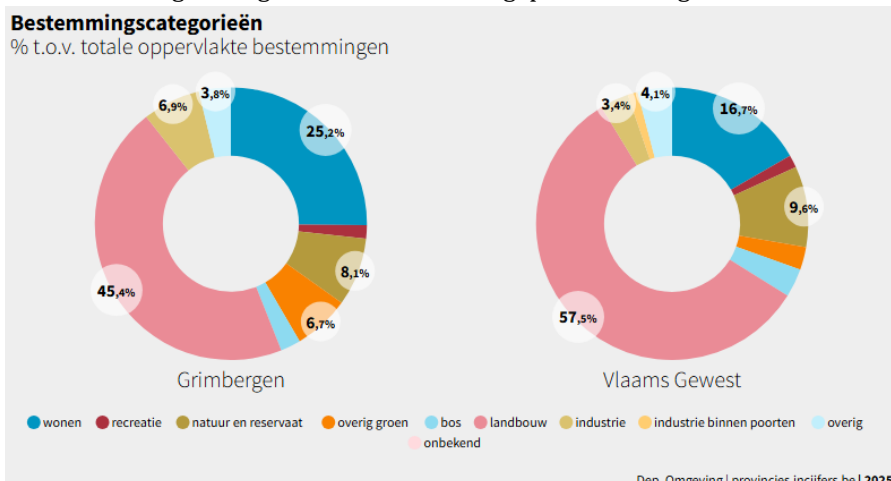
Daarnaast is het voor de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners van belang om voldoende groene ruimte ter beschikking te stellen. In de gemeente stellen we vast dat het aanbod aan groene ruimte lager ligt dan het gemiddelde in Vlaams-Brabant.

- Buurtgroen (min. opp. van 0,2 ha): 21,5% (vs. 23,9% Vlaams Gewest)
- Wijkgroen (min. opp. van 10 ha): 17,0% (vs. 20,9% Vlaams Gewest)

Dit wijst erop dat de beschikbare open ruimte ook een belangrijke functie vervult voor zowel de leefkwaliteit als het ecosysteem. Het is dan ook essentieel om deze cijfers in rekening te brengen bij de interpretatie van het actieprogramma. Een deel van de percelen die in het actieprogramma (de overzichtslijst van onbebouwde publieke gronden) zijn opgenomen, fungeert momenteel als openbare groene ruimte binnen (sociale) woonwijken, bijvoorbeeld in de vorm van speeltuinen. Het verdwijnen van deze groene ruimtes zou niet alleen nadelig zijn voor het klimaat en de biodiversiteit in een reeds dichtbebouwde omgeving, maar ook een aanzienlijke impact hebben op de leefbaarheid van de buurt.

Sinds 2013 is de verhardingsgraad in Grimbergen verder toegenomen van 20,3 naar 21,4 procent in 2023. In heel Vlaanderen was er een toename van 14,1 naar 15,7 procent. De verharding in Grimbergen ligt dus een derde hoger dan het globale Vlaamse cijfer.

Onderstaande grafiek geeft informatie over gepland ruimtegebruik, niet over het effectieve gebruik van ruimte:

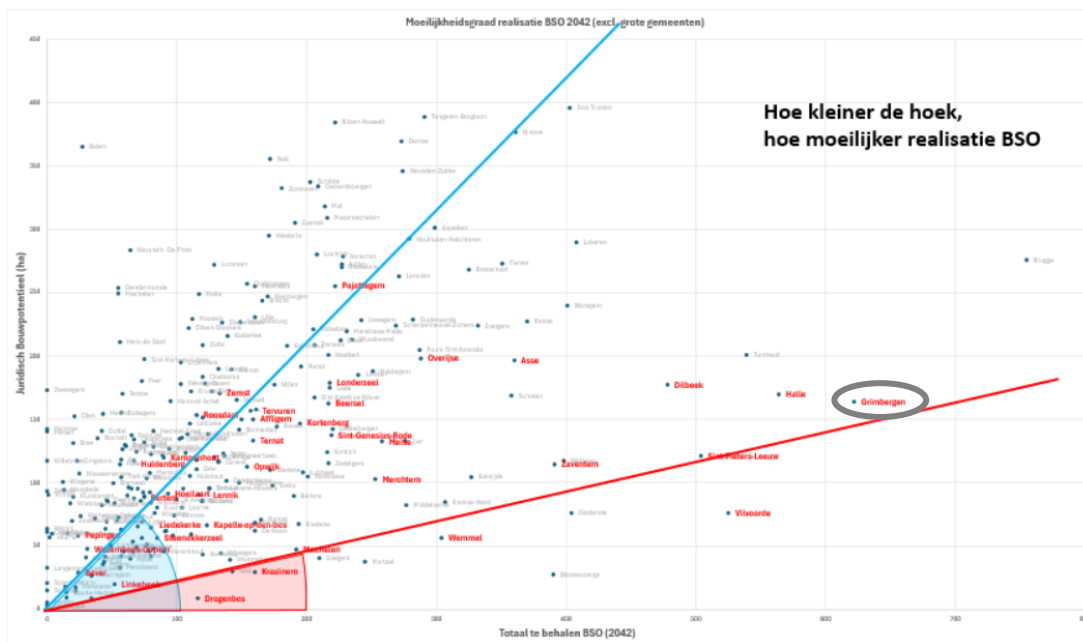


Deze cijfers tonen aan dat Grimbergen reeds sterk verhard en bebouwd is, wat bijkomende ontwikkelingen bemoeilijkt.

In een onderzoek van Vlabinvest werd de beschikbare onbebouwde en bebouwbare gronden per gemeente afgezet tegenover het nieuw bepaalde Bindend Sociaal Objectief (BSO). Daarbij werd gebruik gemaakt van de dataset "Juridisch Nieuwbouwpotentieel". Hoe kleiner de verhouding tussen beschikbare ruimte en BSO, hoe moeilijker het is om dit objectief te realiseren.

Uit de analyse blijkt dat Grimbergen tot de gemeenten behoort waar de realisatie van het BSO moeilijk is. In het spreidingsdiagram ligt de gemeente onder de centrale puntenwolk en vormt ze een kleine hoek met de x-as. Dit duidt op een beperkte beschikbare bouwruimte in verhouding tot het te behalen sociaal woonaanbod.

Grimbergen maakt daarmee deel uit van een groep Vlaamse randgemeenten rond Brussel waar de druk op ruimte groot is. De nabijheid van Brussel speelt hierbij een belangrijke rol.



CONCLUSIE

De combinatie van een hoge bevolkingsdruk, aanzienlijke mate van ruimtebeslag en stijgende verhardingsgraad resulteert in een beperkte ruimtelijke draagkracht voor bijkomende woningbouw.

De verdere groei van de bevolking legt bovendien bijkomende druk op essentiële voorzieningen zoals onderwijs, kinderopvang, mobiliteit en lokale dienstverlening.

Een aanzienlijk deel van de beschikbare ruimte moet hierdoor worden voorbehouden voor deze functies.

Daarnaast geldt ook dat de verdichting enkel mogelijk is in bepaalde geselecteerde kerngebieden. Bovendien botsen grootschalige projecten ook op beperkingen op vlak van mobiliteit, landschappelijke structuren en de infrastructuurcapaciteit.

In perifere en minder goed ontsloten zones is bijkomende woningbouw, en in het bijzonder sociale woningbouw, ruimtelijk niet wenselijk, gelet op de lage voorzieningswaarde, de beperkte bereikbaarheid en de beperkte knooppuntwaarde. De doelgroepen van sociaal wonen hebben net nood aan goed ontsloten en uitgeruste locaties.

Zelfs bij maximale benutting van de verdichtingsmogelijkheden in de geschikte zones blijkt de theoretische capaciteit onvoldoende om de volledige specifieke inhaalbeweging te realiseren.

AANVRAAG

De aanvraag wordt gedaan op basis van:

- criterium 1: manifeste ruimtelijke beperkingen
- criterium 2: berekend o.b.v. afgeleverde vergunningen voor nieuwbouw in de voorbije 10 jaar.
- Hoofdstuk 3: zware renovatieverplichting van huidig patrimonium

CRITERIUM 1: MANIFEST RUIMTELIJKE BEPERKINGEN

De specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, vastgesteld op basis van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door de volgende instrumenten:

- a) een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.2, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over sociaal wonen;*
- b) een actief beleid over de uitoefening van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76, §1;*
- c) de verhuring van private woningen via woonmaatschappijen;*

ACTIEPROGRAMMA ONBEOUWDE PERCELEN IN EIGENDOM VAN VLAAMSE BESTUREN

Uit de opmaak van het actieprogramma blijkt dat het overgrote merendeel van de percelen in eigendom van Vlaamse besturen niet voldoet aan de criteria zoals bepaald in artikel 5.107 VCW, waardoor zij niet in aanmerking komen voor activering.

Slechts een beperkt aantal percelen kan effectief worden vertaald naar concrete acties.

In uitvoering van het actieprogramma (goedgekeurd door de gemeenteraad op datum 25/06/2026) werden acties opgezet:

Capakey	Eigenaar	Opp. in m ²	Acties
23005A0140/00B000 23005A0141/00B000	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Grimbergen	15567,91 4109,71	Deze percelen zijn gelegen in een overgangsgebied tussen Grimbergen en Beigem en is als inkom van Beigem beeldbepalend voor het landelijke karakter van deze deelgemeente. Daarom werd ongeveer 60 procent van deze grond omgezet naar open ruimte. Gelet op de specifieke omgeving zullen er langs de Grote Heirbaan nog enkele kavels voor open bebouwing mogelijk zijn. In het binnengebied waar de straat Ten Doorn uitgaat op de Beigemssteenweg, is ruimte voor een sociaal woonproject waar op middellange termijn wellicht 8 BSO-woningen mogelijk zijn. Een inrichtingsstudie is hiervoor noodzakelijk.
23036B0361/00E000	Kerkfabriek Humbeek	1534,31	In de pastorie van Humbeek of op deze locatie zijn bepaalde ontwikkelingen mogelijk. Het is mogelijk dat dit gepaard gaat met de realisatie van enkele BSO-woningen. Omdat dit nog in onderzoek is, kunnen we hier nog geen getal op kleven, maar dit zal sowieso bescheiden zijn.
23084A0583/00L000 23084A0590/00E000 23084A0592/00D000	Belgische Staat / Koninklijke Schenking	342,39 9353,95 24014,89	Voor de site Acacialaan loopt momenteel een ontwerpend onderzoek in het kader van een RUP. Eigenaar is de Koninklijke Schenking, die open staat voor een mix van diverse woonvormen. Er wordt een realisatie van een 40 BSO-woningen (waarvan 15 Vlabinvest) geraamd.

23403G0382/00R000	Agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest)	1637,85	Dit betreft een projectgebied met verschillende eigenaars (Potaarde). Vooraleer verdere ontwikkeling mogelijk is, dient eerst een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te worden opgemaakt. De gemeente wenst dit te koppelen aan een grondcoalitie tussen de eigenaars met compensatie voor wie in parkgebied valt. Er wordt een realisatie van ongeveer 14 BSO-woningen geraamd.
23403F0081/00X000	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Grimbergen	2141,27	Dit perceel (Dahlialaan) is gelegen in overstromingsgevoelig gebied Fluviaal wat het zeer moeilijk bebouwbaar maakt en de ontwikkeling is afhankelijk van de private eigenaars van de percelen aan de Waardbeekdreef waar tevens een geïnventariseerde woning op staat. Partijen slagen er vooralsnog niet in om tot een overeenkomst te komen. Er wordt een realisatie van maximaal 16 BSO-woningen geraamd.
Totale opp.: 58.702,28 m²			
Totale opp. onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse besturen die (momenteel) niet vallen onder de uitzonderingsgrond (artikel 5.107, 1°): 24.991,05 m²			

Deze oefening bevestigde dat het realiseerbaar potentieel (78 BSO-woningen) eerder beperkt is.

De geïdentificeerde opportuniteiten moeten bovendien worden afgetoetst met de woonmaatschappij, die eigen criteria hanteert zoals minimale schaalgrootte, ruimtelijke geschiktheid en financiële haalbaarheid.

De realisatie van sociale woningbouw is dus sterk afhankelijk van externe actoren, wat de beleidsimpact van de gemeente beperkt.

LOPENDE PROJECTEN

Het geraamde aantal BSO-woningen en -appartementen binnen de lopende projecten dient als indicatief en voorzichtig te worden beschouwd, rekening houdend met projectgebonden onzekerheden en externe randvoorwaarden. Onder meer de projecten Luitberg en Spiegelhofvoetweg worden reeds jaren vertraagd ten gevolge van lopende beroepsprocedures ingesteld door omwonenden.

Daarnaast rust op onze woonmaatschappij een zware renovatieverplichting voor het bestaande patrimonium, dat grotendeels uit appartementen bestaat van meer dan een halve eeuw oud. We gaan daar verder in deze nota (hoofdstuk 3) dieper op in.

De woonmaatschappij werkt hiervoor momenteel aan de opmaak van een plan van aanpak, gekoppeld aan een conditiemeting van het patrimonium. Op basis daarvan zal worden bepaald waar en welke renovaties noodzakelijk zijn en wat de volgorde hiervan zal zijn. Voor dit traject laten zij zich ondersteunen door een extern studiebureau. Een quickscan en een plan worden tegen het einde van dit jaar verwacht.

Op korte termijn zal dit onderzoek ook meer duidelijkheid bieden over de mogelijkheden tot verdichting. Intussen werd al voorzichtig verkend of er in bepaalde wijken kansen bestaan voor bijkomende verdichting. Op het eerste gezicht lijken beperkte verdichtingsmogelijkheden aanwezig in onder meer de Tweelindendreef en de Tramstraat, al is de densiteit in deze gebieden vandaag reeds relatief hoog.

Capacey	Eigenaar	Project	Aantal BSO (schatting)	Timing	Info
23025I0096/00S000 23025I0096/00R000 23025I0090/00L003 23025I0090/00N003 23025I0096/00P000	Privé (VLAB)	Westvaardijk	8	KT	CBO is lopende. Dit project is vergund. Dit is opgenomen in het projectportaal (gepland – niet stopzetbaar) In de tweede fase van het RUP zouden er nog een drietal BSO-woningen moeten bijkomen. Het is niet duidelijk wanneer die tweede fase zal gerealiseerd worden en op welke gronden die extra BSO – woningen zouden komen.
23084A0489/00N000	WM	Luitberg	44	LT	De gemeente wenst met de WM een nieuw project dat beter aansluit bij de omgeving, gelet op de gerechtelijke procedures die de voorbije jaren werden gevoerd om het project tegen te houden. Ook de VMSW oordeelde dat het om een verouderd concept ging. Het nieuwe plan zal wellicht wat lager aantal woningen voorzien dan de 54 BSO-appartementen die voorzien waren. Dit aantal wordt geraamd op 44.
23403G0376/00T000	WM	Oude Mechelsestraat	18	MLT	Oude Mechelsestraat: zelfde bestemming als Potaarde (zie actieprogramma). Zone is bestemd voor sociale woningbouw. Via het RUP Potaarde willen we van 2 naar 3 woonlagen gaan. Richtcijfer: 18 huur appartementen, waarvan 6 voor Vlabinvest (6)). Ondergrondse parking is verplicht.
23403G0216/00P003	WM	Spiegelhofvoetweg	33	KT	In totaal betreft het 45 woningen, deels grondgebonden woningen en deels appartementen. Bedoeling was 12 koopwoningen en 33 BSO woningen te realiseren. De plannen moeten door Vlaanderen beperkt aangepast worden wat betreft de infrastructuur zodat de nieuwe omgevingsaanvraag kan worden ingediend. Dit is opgenomen in het projectportaal (gepland – niet stopzetbaar).
23036B0514/00E002	WM	Dokter Carlierstraat	16	KT	In totaal waren 16 woningen voorzien waarvan 3 koopwoningen en 13 BSO woningen. Het lijkt logisch dat hier 16 BSO woningen komen. Er wordt nagevraagd of dit nog mogelijk is. Er werd gevraagd aan de WM om dit op korte termijn te realiseren. Er zal gewerkt worden met de raamovereenkomst 'modulaire woningen'.
23036B0499/00D000 23036B0498/00_000	OCMW Gemeente	Humbeek-dorp	6	MLT	Klein perceel naast het kerkhof in handen van het OCMW. De ontsluiting zou best gebeuren via het terrein van van private eigenaars die momenteel een verkaveling voorbereiden, zodat het voorste stuk kan blijven dienen als parking voor het kerkhof. (23036B0498/00_000).
Totaal aantal bijkomende BSO-woningen: 125 (schatting)					

TOEKOMSTPROJECTEN (Lange termijn)

23036C0436/00A000	WM en OCMW	Kruisstraat			Dit is een projectgebied in handen van de woonmaatschappij, het OCMW en particuliere eigenaars, dat als reservegrond wordt beschouwd. In het RUP 'herbestemming open ruimte' werd dit omgezet van woonuitbreidingsgebied naar bouwzone. Daarbij werd bepaald dat er zowel sociale koopwoningen als huurwoningen zouden komen. Vermits we voorstander zijn van een goede mix van woningen, lijken 35 BSO-woningen hier het hoogst haalbare. Het betreft in totaal een zone van 2 hectare, met een voorziene dichtheid van 35 woningen per hectare, wat erg veel is in deze landelijke omgeving.
23084A0315/00H000	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Grimbergen				Voor deze OCMW-grond op de hoek van Rodepoortstraat en Grotewinkellaan van ongeveer 1 hectare groot, die vandaag fungeert als parking, dient een ontwerpend onderzoek te gebeuren in combinatie met de recreatieve site aan de Singel. Zo behoort een samenbrengen van de overdekte sportinfrastructuur op de Singel tot de mogelijkheden. Daardoor zou er wat extra bouwruimte komen voor woningen. Op deze site aan de Rodepoortstraat wensen we een combinatie van wonen, recreatie en openbaar groen. Een raming van een 25 BSO-woningen is realistisch.

INSTRUMENTEN EN HUN BEPERKINGEN

De gemeente zet actief in op diverse beleidsinstrumenten om sociaal wonen te stimuleren.

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING - VERORDENING LASTEN

De huidige stedenbouwkundige verordening wordt momenteel gewijzigd. Daarnaast wordt een verordening lasten opgemaakt.

Bij de herziening van de stedenbouwkundige verordening is volgende afwijkingsbepaling opgenomen (nog niet goedgekeurd door college of gemeenteraad): "Bij sociale woningen kan per project, afhankelijk van het programma en de doelgroep, afgeweken worden van de parkeernorm en inrichtingsvereisten. In dit geval is het belastingreglement niet van toepassing. "

-> Op deze manier willen we het bouwen van sociale woningen door privé-ontwikkelaars in het kader van een CBO-procedure aantrekkelijker maken. Het opleggen van het bouwen van een aantal sociale woningen als sociale last is evenwel enkel mogelijk bij grotere projecten. De aanvragen daarvoor zijn niet talrijk.

RECHT VAN VOORKOOP

Op de gemeenteraad van 27/02/2025 werd een afbakening van het recht van voorkoop goedgekeurd. Voor de gemeente werd er afgebakend op basis van volgende criteria:

- Ligging in woongebied: Percelen (geheel of gedeeltelijk) in woongebied of woongebied met landschappelijk karakter komen in aanmerking.
- Aansluiting bij (voormalige) sociale woonzones: Percelen in of nabij bestaande sociaal woonaanbod, voormalig sociaal patrimonium, of gronden bestemd voor sociaal wonen. Dit laat toe om het aanbod uit te breiden, projecten kwalitatief te versterken en strategische gronden te verwerven.
- Ligging in kernen en strategische zones: Focus op centraal gelegen percelen met goede bereikbaarheid en voorzieningen, waar projecten realistisch en efficiënt realiseerbaar zijn. Hierbij wordt ook ingezet op renovatie, verdichting en het verbeteren van de leefkwaliteit (o.a. via groen en publieke ruimte).

Indien het toekomstige Beleidsplan Ruimte van de gemeente nog bijkomende opportuniteiten aan het licht brengt, of de inzichten veranderen, kan de afbakening van het voorkoopprecht desgevallend worden aangepast, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

-> Dit instrument is beperkt toepasbaar en afhankelijk van het aanbod, met name wanneer er zich situaties voordoen die financieel betaalbaar zijn. Meestal betreft het kleine projecten van particulieren.

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het ruimtelijk structuurplan van Grimbergen werd door de gemeenteraad van 23 september 2010 goedgekeurd.

Er is gestart met de opmaak van een nieuw ruimtelijk beleidsplan, een visiedocument met de focus op wonen. Het studiebureau werd zeer recent aangeduid. In dit beleidsplan zal er worden nagegaan waar er bij voorkeur nog wordt gebouwd, welke woonbehoeften er zijn, waar er kan worden verdicht en waar de woonlagen in dat kader nog kunnen worden opgetrokken. Streefdatum: finalisering tegen 2030.

De visie van de gemeente wordt als volgt geformuleerd: “De gemeente wil aan de vraag naar betaalbare woningen tegemoetkomen door een beleid te voeren dat gericht is op het bijkomend creëren van een bescheiden woonaanbod, sociale huurwoningen, sociale kavels en sociale koopwoningen. Hiervoor worden de instrumenten uit het decreet grond- en pandenbeleid ingezet. De gemeente wil daarbij een beleid voeren waarbij een gezonde sociale mix wordt nagestreefd. Een gezonde sociale mix is een garantie op het voorkomen van leefbaarheidsproblemen en verhoogt de woonkwaliteit. Nieuwe grootschalige sociale woningbouwprojecten moeten worden vermeden. Er wordt geopteerd om sociale woningen door middel van kleinschalige projecten in te passen over de verschillende kernen. In eerste instantie worden onbebouwde percelen binnen de bestaande woongebieden of revitaliseringsprojecten beoogd om te voorzien in het bindend sociaal objectief dat aan de gemeente wordt opgelegd voor de periode 2009-2020. Pas in tweede instantie wordt de aansnijding van WUG beoogd. Door de bijzondere bepalingen in het gewestplan Halle-Vilvoorde betreffende de woongebieden waarbij het aantal woonlagen wordt beperkt in alle gemeenten in de rand rond Brussel (artikel 8: maximaal 2 woonlagen) kan het aanbieden van financieel haalbare ontwikkelingen om tegemoet te komen aan het creëren van een bescheiden woonaanbod en sociale appartementen/woningen, in het gedrang komen. In functie hiervan wenst de gemeente het mogelijk te maken het aantal woonlagen op selectieve plaatsen te verhogen door middel van een RUP.”

OPMAAK RUP

Voor bepaalde locaties is een aanpassing van het RUP een mogelijkheid. Nadeel is het lange proces om dit te realiseren en het risico op meer beroepsprocedures die het proces vertragen.

Het gewestplan legt maximum 2 woonlagen op. Om dit op te trekken is er steeds de opmaak van een RUP nodig.

In het MJP is er momenteel geen budget voorzien om een extra RUP op te maken. Volgende RUP's die betrekking hebben op woongebieden zijn nog in opmaak of in voorbereiding:

- RUP Acacialaan (zie hoger, een 40-tal BSO-woningen zijn voorzien)
- RUP Potaarde (zie hoger, 18 + 14 BSO-woningen): hiermee willen we wachten tot de woonbehoeftestudie en de basisprincipes van het beleidsplan Ruimte bekend zijn

- RUP Verbrande Brug: gericht op het behouden van de bestaande bewoning en de verzoenbaarheid van de plaatselijke, doorgaans watergebonden bedrijvigheid met de woonclusters

In het goedgekeurde RUP Vaartdijk-Borcht zijn in het kader van het BSO 8 eengezinswoningen voorzien, te realiseren als 2 groepswoningbouwprojectjes (één ervan is reeds lopende).

-> Een RUP heeft steeds een lange doorlooptijd en er zijn vaak procedures die de totstandkoming vertragen. De realisatie van de beoogde woningen is op korte termijn niet te plannen.

VOOROVERLEG MET ONTWIKKELAARS

Vooroverleg met ontwikkelaars blijft een belangrijk instrument, maar de effectiviteit ervan is sterk afhankelijk van het beschikbare aanbod. Hoewel hier consequent op wordt ingezet, tonen de cijfers over de bouwactiviteit in Grimbergen aan dat de mogelijkheden beperkt blijven. Jaarlijks gaat het om slechts 4 tot 12 appartementsprojecten. Veelal zijn die erg bescheiden. De woonmaatschappij is niet geïnteresseerd in gezamenlijke mede-eigendom omdat dit vaak leidt tot conflicten. We moeten dus ontwikkelaars bereid vinden om sociale woningen te realiseren in het kader van CBO-projecten. Bij grotere bouwprojecten kan gedacht worden aan het opleggen van een last om sociale woningen te bouwen in het kader van het bekomen van een vergunning dan wel om een financiële last wanneer dit in de praktijk niet mogelijk is. Met de opbrengst daarvan kunnen dan elders sociale woningen worden gebouwd of bouwgrond worden gekocht.

	2015	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bouwvergunningen: appartementen per gebouw - nieuwbouw [aantal]	7	11	9	5	6	5	5	6	4	12
Bouwvergunningen voor wooneenheden in appartementsgebouw - nieuwbouw [aantal]	59	80	137	108	92	71	49	34	14	83

Bron: Provincie in cijfers

In de wijk Borcht (project Westvaartdijk) werd via het RUP een sociale last opgelegd aan de ontwikkelaar (zie overzicht lopende projecten). Het volgende staat vermeld in de omgevingsvergunning voor het bouwen van het woonproject:

Volgens het aanvraagdossier wordt 20% van de loten/woningen aangewend ter realisatie van het bescheiden woonaanbod in natura. Deze loten/woningen voldoen aan de bepalingen van art. 1.2 van het decreet.

Volgens addendum B29 moet 20% van het totale aantal woongelegenheden, zijnde 72 entiteiten, beantwoorden aan de voorwaarden van bescheiden woonaanbod. Dit betekent dat 15 wooneenheden binnen het project aan deze norm moeten voldoen.

Het project voldoet aan deze vereiste, aangezien 15 van de 72 woongelegenheden als bescheiden woonaanbod worden aangemerkt, overeenstemmend met 20%.

De eengezinswoningen op loten 1 tot en met 5 worden momenteel via een CBO-procedure aangeboden aan een sociale woonorganisatie. Wonen in Vlaanderen besliste op 9 oktober 2025 om het voorontwerp gunstig te rangschikken. Het project kan hierdoor verder naar fase 3 van deze onderhandelingsprocedure. Uit bovenstaande blijkt dat de vereiste inzake bescheiden woonaanbod volledig wordt gerespecteerd. In overleg met de gemeente Grimbergen zal de opgelegde bescheiden woonlast door de aanvrager-bouwheer in natura worden gerealiseerd. Bijgevolg voldoet het project aan het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

RUP Beigemveld: In overleg met de ontwikkelaar heeft het vorige college ervoor gekozen op deze gronden betaalbare woningen te voorzien op relatief kleine gronden, om tegemoet te komen aan de grote noden die er zijn bij jonge gezinnen met een bescheiden inkomen. Er werden geen BSO-woningen voorzien in de verkaveling, wel

een kinderdagverblijf en nieuwe woonvormen. Met de ontwikkelaar werd namelijk afgesproken dat op een andere locatie bouwgrond zou worden aangeboden voor het BSO, met name aan de Potaarde. De woonmaatschappij kon op die manier een terrein van de ontwikkelaar overnemen aan de Oude Mechelsestraat, opgenomen in een ander RUP "Potaarde".

Bouwpauze

Op de gemeenteraad van 28 mei 2026 werd een tijdelijke bouwpauze goedgekeurd t.e.m. eind 2027. Dit geeft de gemeente de kans om een verordening financiële lasten op te maken, eventueel de algemene stedenbouwkundige verordening te wijzigen, en te starten met de opmaak van een Beleidsplan Ruimte

Volgende residentiële projecten vallen onder deze beleidsmatige gewenste ontwikkeling:

- projecten waarbij nieuwe wegenis moet worden aangelegd omdat (een deel van) de toekomstige woonentiteiten niet aan een bestaande uitgeruste weg gelegen is;
- de in hoofdzaak residentiële (her)ontwikkeling van terreinen met een breedte aan de straat van meer dan 60m;
- meergezinswoningen zodra de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ondergronds parkeren verplicht;
- projecten gelegen in het plangebied van het RUP Gabariten Strombeek-Bever waarbij art. 0.13 'Projectzones' van toepassing is.

Het opsplitsen van ontwikkelingen in meerdere aanvragen die tezamen bovenstaande ondergrenzen overschrijden, is niet toegelaten.

Deze residentiële projecten vallen per uitzondering niet onder deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. (grotere) meergezinswoningen en verkavelingen, omdat er reeds een (recent) gedetailleerd en duidelijk kader is, waarbij de wijziging t.o.v. de bestaande toestand eerder gering is en/of omdat ze reeds een significante maatschappelijke meerwaarde bieden:

- projecten gelegen in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen die goedgekeurd zijn na het jaar 2000;
- projecten gelegen in definitief vastgestelde nog geldende RUPs en BPA's, behalve wanneer toepassing gemaakt wordt van Art. 0.13 'Projectzones' van het RUP Gabariten Strombeek-Bever. Dit artikel laat afwijkingen toe op de standaard voorschriften m.b.t. het aantal bouw- en woonlagen wanneer een meerwaarde voor het algemeen belang wordt gecreëerd en daarom zijn projecten die gebruik maken van dit artikel niet vrijgesteld van de bouwpauze;
- projecten met uitsluitend renovatie, sloop of vervanging van bestaande woongebouwen door nieuwbouw waarbij het aantal woonentiteiten met niet meer dan 20% stijgt;
- projecten met uitsluitend renovatie en/of reconversie van leegstaande niet residentiële gebouwen naar woongebouwen waarbij het volume en/of de bruto vloeroppervlakte niet met meer dan 20% stijgt.

Voor volgende residentiële projecten kan een uitzondering gevraagd worden bij het gemeentebestuur omdat ze zich normaliter in een ver gevorderd stadium van ontwerp en beslissingsproces bevinden:

- aanvragen tot omgevingsvergunning die reeds zijn ingediend op de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO;
- aanvragen tot omgevingsvergunning die binnen de 60 dagen na de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden ingediend, en
 - die met een quasi zelfde ontwerp reeds in de 365 dagen voorafgaand aan of op de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO werden ingediend maar onvolledig/onontvankelijk werden verklaard of
 - waarover in de 365 dagen voorafgaand aan de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO een weigeringsbeslissing werd genomen door de vergunningverlenende overheid en waarbij de nieuwe aanvraag tegemoet komt aan de elementen die tot weigering leidden.

Voor volgende residentiële projecten kan een uitzondering aangevraagd worden bij het gemeentebestuur omdat ze potentieel een significante maatschappelijke meerwaarde bieden:

- *projecten die de waterhuishouding op een terrein aanzienlijk zullen verbeteren wanneer het terrein gelegen is in een overstromingsgevoelige zone, of wanneer het van het terrein afstromend hemelwater in belangrijke mate een oorzaak is van wateroverlast in een overstromingsgevoelige zone in de omgeving;*
- *projecten die situaties die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid aanpakken (bv. sanering);*
- *projecten die constructies, beplantingen, ... met vastgestelde cultuur-historische en/of natuurlijke waarde die dreigen op korte termijn verloren te gaan, herstellen;*
- **projecten in het kader van de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief.**

ANDERE MOGELIJKHEDEN

De gemeente blijft, in samenwerking met de woonmaatschappij HVW en aanvullend op de bovenstaande beleidsinstrumenten, inzetten op onderstaande hefboomen voor de realisatie van het BSO. Deze blijken op zichzelf echter onvoldoende om de vooropgestelde doelstellingen te behalen. Hun effectiviteit is bovendien sterk afhankelijk van externe factoren en marktomstandigheden. Gezien de beperkte resultaten in het verleden, wordt verwacht dat zij slechts in beperkte mate bijkomende sociale woonentiteiten zullen opleveren.

De woonmaatschappij is momenteel op zoek naar een prospector. Samen met de gemeente zal deze inzetten op het versterken en in de verf zetten van bestaande instrumenten, onder meer via sensibiliseringsacties. De impact hiervan wordt vooral op langere termijn verwacht. Vroege betrokkenheid van de woonmaatschappij blijft essentieel om het proces te kunnen sturen en correct te informeren over de geldende voorwaarden.

CBO

Randvoorwaarde: Er staan momenteel projecten op de planning via CBO, maar de realisatiegraad is in sterke mate afhankelijk van de bereidheid van private partners en de evoluties binnen de vastgoedmarkt.

Aankoop van goede woningen

De woonmaatschappij wil sterker inzetten op de aankoop van kwalitatieve woningen, al dan niet aangeboden door private ontwikkelaars.

Opleggen van een sociale last

Koppeling aan een sociale last biedt opportuniteiten, maar bevindt zich momenteel nog in een juridische grijze zone. De toepassing is daardoor afhankelijk van goodwill en houdt risico's in inzake overheidsopdrachten. Binnen de Taskforce Wonen wordt hieraan gewerkt, maar timing is onduidelijk. Vroegtijdige betrokkenheid van de woonmaatschappij is aangewezen.

Inhuren op de private markt / doorverhuur

Actieve benadering van verhuurders via campagnes.

Randvoorwaarde: De instroom blijft sterk afhankelijk van de bereidheid van eigenaars om hun woning ter beschikking te stellen. In de praktijk betreft het bovendien vaak woningen van mindere kwaliteit, onder meer op vlak van energieprestatie (ongunstig EPC), wat bijkomende investeringen of begeleiding noodzakelijk maakt. Daarnaast spelen ook marktconforme huurprijsverwachtingen, onzekerheid bij eigenaars en administratieve drempels een remmende rol.

Sociaal beheersrecht

In het plan van aanpak eigen initiatieven (subsidiekader 5.0), goedgekeurd door de gemeenteraad op 28/08/2025, is expliciet opgenomen dat wordt ingezet op de aanpak van langdurige leegstand, onder meer via het instrument van het sociaal beheersrecht, met als doel gelijktijdig bij te dragen aan het aanbod van betaalbare woningen.

Panden die langer dan vijf jaar zijn opgenomen in het leegstandsregister en waarvoor geen concrete stappen tot activering worden ondernomen, worden prioritair geselecteerd. In eerste instantie wordt ingezet op een vrijwillig traject, waarbij eigenaars worden begeleid richting renovatie, verkoop of verhuur, onder meer via bestaande ondersteuningsmaatregelen en in samenwerking met renovatiebegeleiders en de woonmaatschappij.

Randvoorwaarden: De toepasbaarheid blijft afhankelijk van het effectief beschikbare leegstaande aanbod en de juridische en administratieve haalbaarheid van dossiers. De meeste eigenaars wensen niet in te gaan op het aanbod om hun woning sociaal te verhuren omdat de vergoeding zwaar beneden de marktprijs ligt. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de technische staat van de panden, de vaak noodzakelijke (en soms ingrijpende) renovaties, de doorlooptijd van procedures en de beschikbare capaciteit bij zowel de gemeente als de woonmaatschappij om deze trajecten op te volgen.

Ook de financiële haalbaarheid vormt een belangrijke randvoorwaarde, aangezien de middelen waarover de gemeente beschikt om deze instrumenten in te zetten beperkt zijn.

BEREKENING OPPERVLAKTE VAN DE ONBEBOUWDE PERCELEN VLAAMSE BESTUREN

Artikel 2.6, eerste, tweede en derde lid van de Vlaamse Codex Wonen (2021) bepaalt dat elke gemeente voor haar grondgebied de gezamenlijke oppervlakte berekent van de onbebouwde bouwgronden en kavels die in eigendom zijn van Vlaamse besturen, met uitzondering van de gronden die voldoen aan één of meerdere van de bijzondere karakteristieken zoals vermeld in artikel 5.107, 1°.

De gemeentelijke berekening van deze gezamenlijke oppervlakte moet uiterlijk op 31 oktober 2026 worden uitgevoerd, tenzij er een aanvraag voor een vermindering in het kader van een inhaalbeweging wordt ingediend. In dat geval moet de berekening uiterlijk op 1 juli 2026 worden uitgevoerd en bezorgd.

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

Voor Grimbergen bedraagt de totale oppervlakte van de gronden in eigendom van Vlaamse besturen die potentieel inzetbaar zijn voor het realiseren van het Bindend Sociaal Objectief (en dus niet vallen onder de uitzonderingsgronden van artikel 5.107, 1°) **24.991,05 m²**.

Van deze totale oppervlakte werd voor 19.677,62 m² reeds een concrete invulling onderzocht (schatting 78 BSO-woningen) en vertaald naar specifieke acties gericht op de realisatie van sociale woningbouw. Dit komt op 79%.

De cijfers illustreren dat voor het merendeel van de beschikbare gronden reeds concrete stappen zijn gezet richting realisatie van sociaal woonaanbod. Het resterende potentieel is beperkter en wordt momenteel verder onderzocht, wat wijst op een beperkte uitbreidingsmarge op korte termijn.

BSO PLANNER

	Aantal sociale huurwoningen (schatting)	Toelichting
Extra potentieel o.b.v. actieprogramma (m.u.z. projecten die reeds besproken werden op het LWO)	78	Raming op basis van geïdentificeerde en (gedeeltelijk) onderzochte percelen binnen het actieprogramma
Mogelijke projecten (besproken op LWO – niet opgenomen in actieprogramma)	125	Projecten in voorbereiding of overlegfase met ontwikkelaars/ woonmaatschappij
Totaal realiseerbaar potentieel (schatting)	203	Realistische inschatting op middellange termijn

Op langere termijn zijn er op gronden van de woonmaatschappij en van het OCMW bijkomend nog een zestigtal woningen realiseerbaar.

CRITERIUM 2: BEREKENING VERHOUDING MET HET AANTAL VERGUNNINGEN

Artikel 2.32, §2, eerste lid, 2°: een gemeente komt in aanmerking voor een gehele of gedeeltelijke vermindering van de SIB als haar BSO + SIB op jaarbasis hoger is dan 25% van het gemiddelde aantal vergunde woningen (berekend o.b.v. afgeleverde vergunningen voor nieuwbouw in de voorbije 10 jaar).

BEREKENING

25% van het gemiddelde aantal vergunde woningen	BSO + SIB	BSO + SIB op jaarbasis
34,5	622	36,6

Het BSO inclusief SIB overschrijdt op jaarbasis 25% van het gemiddeld aantal vergunde woningen in Grimbergen. **Grimbergen voldoet daarmee aan criterium 2 en komt in aanmerking voor een gedeeltelijke vermindering van de specifieke inhaalbeweging.**

3: ZWARE RENOVATIEVERPLICHTINGEN

De situatie in Grimbergen is uitzonderlijk ten opzichte van de andere gemeenten binnen het werkingsgebied.

De meeste sociale huurwoningen in Grimbergen bevinden zich in grote appartementsblokken, die dateren van de jaren '60 en '70 en die dus minstens 50 tot 60 jaar oud zijn.

Hoewel er de voorbije jaren door Providentia al heel wat werk werd verricht (brandbeveiliging, buitenschrijnwerk, verwarmingsketels, liften, ...), moet het zware renovatiewerk (vernieuwing leidingen, isolatie daken en muren, ...) voor de meeste appartementen nog gebeuren.

Met een patrimonium van 419 sociale woningen beschikt Grimbergen over ongeveer een kwart van het totaal aantal woningen van ons werkingsgebied. Niettemin bevindt volgens de woonmaatschappij liefst 50 procent van het te renoveren patrimonium in ons werkingsgebied zich in Grimbergen.

Hierdoor zal een groot deel van de aandacht en van de inspanningen van de woonmaatschappij in onze gemeente de komende 15 jaar moeten gaan naar belangrijke renovatiewerken.

Een plan van aanpak is in voorbereiding en er werden daarbij al enkele prioriteiten naar voren geschoven. Dit plan moet klaar zijn op het einde van dit jaar. Maar het is duidelijk dat deze renovatiewerken niet kunnen wachten tot na 2042, waardoor deze renovatieopdracht samenvalt met de periode waarbinnen ons nieuwe BSO moet worden behaald.

Voor de woonmaatschappij is de combinatie van de bouw van 622 nieuwe woningen met de renovatie van zowat 90 procent van het bestaande patrimonium onrealistisch zwaar. Dit is een bijkomende reden waarom een BSO van 622 woningen voor Grimbergen niet redelijk is.

CONCLUSIE

Grimbergen wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdruk en verstedelijkingsgraad, gecombineerd met een beperkte resterende open ruimte en een hoge verhardings- en bebouwingsgraad. De uitbreidingsmogelijkheden zijn daardoor sterk beperkt, terwijl de bouwdynamiek laag en wisselend blijft. Bovendien is de gemeente in grote mate afhankelijk van externe actoren voor de realisatie van woonprojecten.

Hoewel er op het eerste gezicht nog onbebouwde percelen aanwezig zijn, is het effectief realiseerbaar potentieel in de praktijk sterk ingeperkt door planologische beperkingen, complexe eigendomsstructuren en diverse ruimtelijke randvoorwaarden.

In deze context wijst de verhouding tussen de vooropgestelde doelstelling en de effectief beschikbare ruimte op een disproportionele beleidsopgave in relatie tot de ruimtelijke draagkracht van de gemeente.

Het geraamde aantal BSO-woningen en -appartementen binnen de lopende projecten dient bovendien als indicatief en voorzichtig te worden beschouwd, aangezien de realisatiegraad onderhevig is aan projectgebonden onzekerheden, afhankelijkheden van externe actoren en diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit impliceert dat het effectief realiseerbare aandeel in de praktijk mogelijk nog lager ligt dan momenteel ingeschat.

Daarnaast bevindt Grimbergen zich in een uitzonderlijke positie ten opzichte van de andere gemeenten binnen het werkingsgebied. Omdat onze gemeente over een oud patrimonium beschikt, bevindt de helft van de te renoveren woningen van het hele werkingsgebied zich in onze gemeente. In deze context is het behoud en de kwaliteitsverbetering van het bestaande sociale woonaanbod minstens even cruciaal als bijkomende nieuwbouw. Voorlopige verkenningen wijzen erop dat er in bepaalde wijken, mogelijk nog beperkte kansen zijn voor bijkomende verdichting. Niettemin dient te worden benadrukt dat de huidige densiteit in deze gebieden reeds relatief hoog is, waardoor bijkomende ingrepen ruimtelijk en maatschappelijk zorgvuldig moeten worden afgewogen.

De gemeente vraagt daarom, op basis van criterium 1, criterium 2 en de zware renovatieverplichting onder hoofdstuk 3 een vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging, gesteund op het gemeentelijk actieprogramma, de vastgestelde ruimtelijke beperkingen en de berekening op basis van het aantal afgeleverde vergunningen voor nieuwbouwwoningen. Rekening houdend met het voorgaande, met name het beperkte realiseerbare potentieel van circa 203 sociale woningen op kortere en middellange termijn en het aanzienlijke verschil ten opzichte van het opgelegde BSO-cijfer van 622 woningen (zijnde een tekort van 419 woningen), blijft de gevraagde vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging van 100% een realistische en proportionele benadering. Deze aanvraag is bovendien in overeenstemming met de maximale afwijkingsmogelijkheid voor randgemeenten en komt neer op een vrijstelling van 266 woningen.

De gemeente Grimbergen blijft zich evenwel engageren om, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht en in samenwerking met relevante partners, opportuniteiten maximaal te benutten en bij te dragen aan de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief. Hiervoor kijkt de gemeente naar alternatieve instrumenten, zoals ingehuurde woningen, aankoop van Goede Woningen en andere beleidsinitiatieven, waaronder gemeentelijke reglementen.